

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
083/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.12.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/1867	18/16698

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - klage

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg knytt til eksisterande fritidsbustad.

Tilbygget har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca 35m² og BYA opplyst til å vere 39,6m². Tiltaket omfattar ei mindre fasadeendring i form av eit nytt vindauge, og endring av takkonstruksjonen i samband med det kryssande taket. Eksisterande fritidsbustad har i følgje matrikkelen eit areal på 65 kvm BRA.

Nytt areal for fritidsbustaden er opplyst til 104,6 kvm BRA og 136,6 kvm BYA.

Eigedomen er i tillegg bygd med:

- garasje/uthus på 32,2 kvm..... BRA og 34,6 kvm..... BYA, jf. løyve av 15.07.03.
- naust på 42 kvm....., i følgje matrikkelen
- parkeringsplass. I følgje flyfoto er det opparbeidd parkeringsplass på eigedomen som skal reknast med i areal og utnyttingsgrad.

Grad av utnytting er opplyst å vere 11,2 % BRA, men parkering er ikkje rekna med i utnyttingsgraden. Det må leggjast til parkering med minimum 2 plassar av 18 kvm....., der ein er i garasje og ein er på opparbeidd uteområde.

Kommunen legg til grunn at eigedomen med tiltaket får eit BYA på ca 231 kvm....., og BRA på ca 194 kvm.....

Det vart fatta følgjande vedtak i delegert sak 264/2018, datert 05.10.2018;

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. § 11-6, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.5, for oppføring av tilbygg og fasadeendring.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6 og 11-6 vert søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett avvist.

Klage

Kommunen har den 31.10.18 motteke klage frå advokat Richard von der Fehr på vegne av tiltakshavar over delegert vedtak 264/2018. Klagen vart supplert med utfyllande klagegrunnar i brev datert 13.11.2018.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 264/2018 er sendt ansvarleg søkjar og tiltakshavar den 19.10.18. Klagen er motteke 31.10.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Advokat Richard von der Fehr har vist til følgjande klagegrunnar;

Vann og avløp

I tilknytning til septiktanken som i vedtaket opplyses kun å være 2m³ opplyses at denne er 4m³. Størrelsen på septiktanken er uansett ikke til hinder for det aktuelle tiltak ettersom det kan settes vilkår om utbedring av denne ved omgjørelse av kommunens opprinnelige vedtak.

Dispensasjonsvurderingen.

Kommunens vedtak datert 5. oktober d.å. konkluderer riktig med at hensynet bak LNF-område og byggegrense mot sjø ikke blir vesentlig satt til side ved tiltaket. Kommunens vedtak konkluderer imidlertid annerledes i tilknytning til fordelsvurderingen ved tiltaket. Det anføres at vurderingen av fordeler ved tiltaket opp mot ulempene er for unyansert.

Det forhold at et tiltak gir familien plass til utnyttelse av eiendommen ut i fra dagens krav anføres i seg selv å være tilstrekkelig for innvilgelse av dispensasjon. Det vises til det som, riktig er inntatt i vedtaket, om at hvor det ikke er ulemper ved tiltaket skal det mindre tungtveide grunner for å gi dispensasjon. Dette har sammenheng med den praksis som har vært gjennomført i nært sagt alle kommuner om at jo mindre tiltaket er, jo større er dispensasjonsadgangen. Dersom man skal avvise tiltaket på grunnlag av at dette er eneste begrunnelse for dispensasjon, må man kategorisk avslå nær sagt alle dispensasjonssøknader

om tilbygg til eldre hytter. Dette er åpenbart ikke i samsvar med formålet bak dispensasjonsbestemmelsen, som blant annet er at det skal være adgang en viss utvikling av allerede bebygde eiendommer som ikke er i samsvar med arealplanens formål. Jeg finner i så henseende også grunn til å nevne at det vil være større adgang til å innvilge dispensasjon fra en grovmasket arealplan som ikke er i samsvar med de faktiske forhold, enn hva som ville være tilfelle hvis det var tale om en ny og oppdatert reguleringsplan.

Det er i dagens samfunn naturlig at eldre hytter utvides med hensiktsmessige soveromsløsninger som gir muligheter for at familiens medlemmer får eget soverom, eventuelt at slektninger og venner, eksempelvis, kan være på helgebek. På denne hytten ivaretas muligheten for at familien får egne soverom med et slik forholdsvis begrenset tiltak som det her er tale om. Dette øker bruksmulighetene til maritimt rekreasjonsformål som åpenbart er hensikten med en hytte ved sjøen.

Tillatelse til tiltaket medfører at man får en tidsmessig fasade med arkitektonisk bedre linjer enn i dag. Dette gir den fordel at hytten vil få en utforming som visuelt harmonerer bedre med boligfeltet som ligger bakenfor hytten sett fra sjøsiden. Dette må anses som en stor fordel tatt i betraktning at dette er den hytten som ligger nærmest boligområdet. Dertil kommer at hytten, ved en eventuell senere søknad om omregulering til boligformål, som fremstår viktig ved kommunens ønskede utvikling i området ut fra begrunnelsen for avslaget, vil være mer forberedt til en slik endring.

Det anføres videre at kommunen ved sin vurdering har lagt for stor vekt på presedenshensyn og kommunes praksis i dispensasjonssaker, samt overordnede arealstrategier med utbygging av boliger i området rundt Manger sentrum. De overordnede arealstrategier er kommunale retningslinjer, som i dispensasjonsvurderingen, har mer begrenset vekt enn eksempelvis arealplaner. Dertil kommer at retningslinjene vil ha mindre vekt ved utvikling av eksisterende hytter, enn hva som ville vært tilfellet ved oppføring av ny hytte ettersom den eksisterende hytte kan benyttes som dette uavhengig av slike retningslinjer. Eventuell reguleringsplan til bolig for området hvor hytten befinner seg vil heller ikke i seg selv avskjære bruken av eiendommen som hytte.

I tilknytning til presedenshensyn i forhold til arealmessige begrensninger i kommunens dispensasjonspraksis og arealbegrensningen i kommunedelplan for Manger 2007 – 2019 pkt. 7 ses ikke at en dispensasjon vil skape slik presedens som kommunen legger til grunn i vedtaket. Et vedtak gir presedensvirkninger for sammenliknbare tiltak. Det foreligger her flere forhold som viser at presedensvirkningen er meget begrenset. Hytten ligger langs sjøen ved et nes, med regulert boligfelt kun få meter bak. I boligfeltet ligger det store eneboliger hvor hytten, de facto utgjør en naturlig del av det samme byggeområdet som følge av nærheten og tilkomst til eiendommen gjennom boligområdet. De hensyn som ligger bak begrensningen i størelsen på hytter langs sjøen, blant annet båndlegging av strandsone, og ofte LNF- område, er bortfalt som følge av det omfattende boligfeltet.

Langs strandlinjen i det aktuelle området synes det kun å være naboeiendommen bnr 203 som er sammenliknbar hvor det muligens kan oppstå presedenshensyn. Ut over dette ses ikke, ved undersøkelse i kart, at det er andre hytteeiendommer i Manger med slike forutsetninger som denne eiendommen har. Presedensvirkningen er derfor meget begrenset og det kan fra andre ikke berettiget påberopes at man må samme få tillatelse.

I tilknytning til fordelsvurderingen vises endelig til eiendommen gnr 45 bnr 455, som i 2015 ble fratatt fra bnr 44 som boligeiendom. Delingsvedtaket av 3.9.2014 viser at det er gitt tillatelse til fradeling av tomt for oppføring av enebolig. Det vil følgelig bli gitt tillatelse til oppføring av enebolig på tomten. Vedtaket vil skape presedensvirkninger for eventuell søknad om endring av bruksformål for nærværende eiendom til bolig ettersom den ligger på samme nes og har de samme faktiske forutsetninger. Dette vil igjen skape muligheter for omsøkt utbygging i den størrelse som omsøkt, og sannsynligvis også mer omfattende. En slik løsning vil imidlertid ikke skape boplikt for tiltakshaver som fremdeles kan benytte eiendommen som sin fritidsbolig. Dette viser at opprettholdelse av vedtaket leder til en lite hensiktsmessig løsning.

Oppsummert i tilknytning til dispensasjonsvurderingen anføres at tiltakets fordeler er klart større enn ulempene ved at man får en hytte som har hensikts- og tidsmessige bruksmuligheter, at hytten i større grad arkitektonisk samsvarer med de omkringliggende boliger, samt at det nærmest ikke foreligger presedenshensyn.

Med bakgrunn i ovennevnte bes om at kommunens vedtak omgjøres og at det innvilges dispensasjon. Dette gjelder selvsagt også i forhold til kommunedelplan for Manger 2007-2019 pkt. 7 hvor det vises søknad og klage i sin helhet.

VURDERING

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk, natur og friluftsliv) og føresegner til Kommunedelplan for Manger 2007-2019. Tilbygget krev i tillegg dispensasjon frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5 og plan- og bygningslova § 1-8. Fasadeendring krev ikkje dispensasjon frå byggeforbod i strandsone.

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø, men ikkje frå føresegner til Kommunedelplan for Manger 2007-2019 pkt. 7.

Det følgjer av Kommunedelplan for Manger 2007-2019 pkt. 7 at;

«Fritidsbustader kan ikkje ha areal større enn 100 m2 bruksareal (BRA), og kan ikkje ha meir enn ein etasje. Garasje, bod og andre bygningar tel med i bruksarealet (BRA).»

Kommunen kan ikkje gje løyve til tiltak når det ikkje er søkt dispensasjon frå Kommunedelplan for Manger 2007-2019 pkt. 7, men har funne grunn til å handsama saka fordi søkjar er tent med at dispensasjonssøknadane vert realitetshandsama, då vurderingane i høve dispensasjon frå arealføremålet LNF langt på veg vil gje avklaring/signal også når det gjeld ein eventuell søknad om dispensasjon frå Kommunedelplan for Manger pkt. 7.

Kommunen har gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5, for oppføring av tilbygg og fasadeendring.

I klagen er det peika på at kommunen si vurdering av vilkåret om at fordelane må vere klart større enn ulempene i pbl. § 19-2, er for unyansert.

Det vert vidare i klagen vist til at det tilhøvet at eit tiltak gir familien plass til utnytting av eigedomen

ut i frå dagens krav, er tilstrekkeleg til å gje dispensasjon.

Kva som er relevante omsyn i dispensasjonsvurderinga, må sjåast i samanheng med dei offentlege omsyn som skal ivaretakast i plan- og bygningslova og gjennom planlegging. Individuelle omsyn som er grunngeve i søkjar sin særskilte situasjon, og som ikkje er ein objektiv fordel ved eigedommen, er i utgangspunkt ikkje eit relevant omsyn. Dette kjem fram i Sivilombudsmannen sin uttale i sak 2014/334 og 2014/2104.

Vidare kjem følgjande fram av forarbeida til lova, jf. Ot.prp. 32 (2007-2008) s.242;

«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

Dette inneber at argumentet at familien har trong for fleire og tilpassa soverom, ikkje er eit argument som har avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga.

Som det kjem fram av vedtaket er ulempene ved tiltaket fare for presedens og utholing av planverket. I klagen kjem det fram at kommunen har lagt for stor vekt på faren for presedens i vedtaket, årsaka til dette nemnast å vere bustadfeltet bak fritidsbustaden.

Eigedomen ligg i LNF-område og innafor byggeforbodet i strandsona. At det ligg eit regulert bustadfelt i bakkant av fritidseigedomen endrar ikkje den rettslege arealdisponering av eigedomen.

Som det kjem fram av administrasjonens vedtak har forvaltningspraksis i Radøy kommune ei klar linje i retning av å tillate mindre tilbygg knytt til eksisterande bygg i LNF-område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Praksisen gjeld til ei viss grad også i strandsona, men praksisen her er strengare enn på eigedomar som berre ligg i LNF-område. Førsegna om bygningsvolum for eigedomar med arealføremål byggeområde for fritidsbustad vert lagt til grunn som styrande i kommunen sin praksis i dispensasjonssaker. Forvaltningspraksisen til kommunen når det gjeld dispensasjon for tilbygg til eksisterande fritidsbustad i LNF-område har vore heilt konsekvent. I denne saka er allereie eigedommen bebygd med BYA og BRA meir enn det kommuneplanen opnar for, og praksisen til kommunen er då klar at det ikkje vert opna for ytterlegare utbygging. Det er ingen element i denne saka som ikkje vil gjelde for eit stort tal fritidsbustader i LNF-område og strandsona. Ein dispensasjon i denne saka vil difor skape presedens.

I klagen vert det vidare vist til at tiltaket vil gi eigedomen betre visuelle kvalitetar og dermed harmonere betre med bustadfeltet bak. Dette vil vere ei fordel som er eit relevant omsyn som lova skal ivareta, men rådmannen finn ikkje at dette kan tilleggjast avgjerande vekt i saka.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klaga som tilseier ei anna vurdering i saka.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova §

21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 13.04.18. Frist for saksførebuing er 08.06.18. Grunna møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebudd i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.06.18. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 264/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 083/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Brev frå tidlegare eigar vart delt ut i møtet.

Hovudutvalet drøfta saka, og ønskjer å ta klagen til følge. Utvalet peikar på at eigedomen ligg tett ved det regulerte bustadområdet på Selfallet. Det er store einestader plassert like i bakkant av fritidsbustaden. Utvalet legg vekt på at plasseringa inneber at eigedommen har meir preg av bustad enn fritid, og at tiltaket ikkje vil føra til ei ytterlegare privatisering. Tiltaket vil ikkje verta plassert nærmare sjøen enn eksisterande fritidsbustad. Tiltaket inneber at eigedomen får ei betre visuell tilpassing til bustadfeltet.

På grunn av eigedommen si nære tilknytning til det regulerte bustadfeltet finn utvalet at presedensverknaden i saka vil vera liten.

Etter ei samla vurdering finn utvalet at fordelane er klart større enn ulempene.

Utvalet konkluderer med at vilkåra for å gje dispensasjon til det omsøkte tiltaket er oppfylt og at klagen vert tatt til følge.

Det vart sett fram følgjande felles framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå kommunedelplan for Manger 2007-2019 for arealføremål og føresegna pkt. 7, samt kommuneplan for Radøy 2011-2023 pkt. 2.5 byggegrense mot sjø til tilbygg og

fasadeendring som søkt om på følgende vilkår:

- Det må etablerast lovleg avløp i tråd med gjeldande regelverk.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2.

Vedtaket blir sendt på klagevurdering til Fylkesmannen i Hordaland.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå kommunedelplan for Manger 2007-2019 for arealføremål og føresegna pkt. 7, samt kommuneplan for Radøy 2011-2023 pkt. 2.5 byggegrense mot sjø til tilbygg og fasadeendring som søkt om på følgende vilkår:

- Det må etablerast lovleg avløp i tråd med gjeldande regelverk.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2.

Vedtaket blir sendt på klagevurdering til Fylkesmannen i Hordaland.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - utfyllande klage

Utfyllande klage

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - Klage over avslag

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone - avslag

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - utsleppsløyve

Scan

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg til fritidsbustad - trong for tilleggsopplysningar

Byggesak gbnr 45/133 Manger - tilbygg til fritidsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone - oversending for uttale

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett 1_ Framside og søknad om tillatelse til tiltak utan ansvarsrett (AW2742018)

C_ Nabovarsling

DE_ Nye Tegninger (AW2742018)

E_ Tegninger av Eksisterende fritidsbolig (AW2742018)

Q_ Signert Fullmakt (AW2742018)

Situasjonsplan

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - søknad om dispensasjon