

# RADØY KOMMUNE

## Sakspapir

<b>Avgjerslemynde:</b> <b>Sakshandsamar:</b> Aase M. Skrede	<b>Arkiv:</b> GBNR- 45/123, K2-L42 <b>Objekt:</b>	<b>Arkivsaknr</b> 10/756
--	---	-----------------------------

### GNR 45/123 MANGER - SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBUSTAD

#### Dokumentliste:

Nr	T	Dok. dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	18.07.2010	Erik Angell-Hansen	Gnr 45/123 Manger - søknad om tilbygg til fritidsbustad
2	U	09.08.2010	Erik Angell-Hansen	Gnr 45/123 Manger - Søknad om tilbygg til fritidsbustad - Mellombels svar
3	I	09.10.2010	Erik Angell-Hansen	Gnr 45/123 Manger - søknad om dispensasjon og nabovarsel
4	U	25.10.2010	Erik Angell-Hansen	Gnr 45/123 Manger - søknad om tilbygg til fritidsbustad - Søknad om dispensasjon - Mellombels svar

#### Vedlegg i saka:

Søknad om dispensasjon

Kart

Foto

#### Saksutgreiing:

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av tilbygg til hytte. Eigedommen ligg i LNF-område (Kommunedelplan for Manger) og innafor 100m-beltet langs sjø. Hytteeigedomen ligg i strandområdet nedanfor bustadfeltet Selfallet. Tiltaket er nabovarsla og det er ikkje kome merknader.

Det er opplyst at hytta vart bygd i 1968 og er i dag ca. 37 m<sup>2</sup>. Det er søkt om eit tilbygg på ca. 29m<sup>2</sup> slik at hytta etter ombygging vil bli ca. 66 m<sup>2</sup>.

Søknaden har følgjande grunngjeving: ”Etter utbygginga vil hytta bli om lag 66 m<sup>2</sup>, og vert framleis ein heller beskjeden størrelse. Tilbygget vil få normal etasjehøgde. Eksisterande hytte

er berre 1,9 m ved rafta. Dei to soveromma i eksisterande hytte er svært små, og gjev ikkje plass til normal sengelengd.

Noverande hytte ligg godt inntil fjellsida. Det same vil gjelda for tilbygget. Tilbygget vil få same bygningsform, materialbruk og farge som eksisterande hytte. Vi ser det og slik at ei lenger hytte gjerne vert ei betre estetisk løysing, og vil ikkje fremheva seg i landskapet meir enn dagens hytte. Under hytta er eit mindre rom for sjøreiskap og det let seg gjere å få inn ein mindre båt, men dette kan neppe kallast naust. Tilbygget vil vanskeleggjera tilkomsten til dette rommet, men ser ikkje det som særleg tap, då bruken er svært avgrensa. Utbygginga vil skje innfor det arealet som i dag er utbygd som terrasse.

Hytten brukes jevnlig av familien og den ønskes fortsatt brukt. Det er nå behov for en opprustning, særleg for å få meir og betre soveplass.”

### **Lovgrunnlag:**

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak byggeforbodet i strandsona blir vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for allmenta som er vurderingstema.

Vidare skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve blir klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

### **Vurdering:**

Tiltaket er ikkje i samsvar med arealføremåla i kommuneplanen, og det ligg i 100-metersbeltet mot sjø. Miljøverndepartementet har dei seinare åra, ved fleire høve, oppmoda kommunane til å føra ein streng praksis ved handsaming av dispensasjonar i strandsona. Den nye dispensasjonsbestemminga i plan og bygningslova (2008) har sløyfa det kompliserte og uklare kriteriet «særlege grunner» og er utforma slik at det blir tydlegare kva vekting som må foretakast. Dette gjeld kva omsyn som skal tillegkast vekt og kva krav til interesseovervekt som må være oppfylt når ein skal ta stilling til om det er grunnlag for å gje dispensasjon.

Når dei omsyna som ligg bak byggeforbodet i strandsona eller ein plan ikkje blir vesentleg sett til side, kan det gjevast dispensasjon. Kravet om at tilsidesettinga må vera vesentleg er eit kvalifiseringskrav. Dispensasjon kan med andre ord gjevast sjølv om omsyna bak byggeforbodet eller plan blir sett tilside, så lenge tilsidesettinga ikkje er vesentleg.

Deretter skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjon blir klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Ved dispensasjon frå plan skal nasjonale og regionale rammer og mål leggjast til grunn for interesseavveginga. Ved dispensasjon frå lova skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonens konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge for almenta, jfr pbl § 19-2.

Hovudomsyna bak byggeforbodet i strandsona er å stanse nedbygging av strandsona. Omsynet til å stanse nedbygging av strandsona kjem samtidig til uttrykk som eit nasjonalt mål gjennom Forslag til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. I Fylkesregional arealpolitikk, som er fastsett i Fylkesplanen for Hordaland 2005-2008, vert det peika på at ”...mangelfull oppfølging av vedtekne planar er med på å passera Hordaland på Noregstoppen i talet på dispensasjonar etter plan- og bygningslova. Størst er problemet i 100-metersbeltet til sjø. Konsekvensane er uoversiktlege og behovet stort for betre planar som ivaretek mangfaldet av ulike behov, særleg i pressområda.”

Det er fleire hytter i nærområdet og like ovanfor eigedomen ligg bustadfeltet Selfallet. Strandsona der eksisterande hytte ligg er allereie heilt nedbygd og sakshandsamar kan difor ikkje sjå at omsynet til å stanse nedbygging av strandsona vert vesentleg sett til side.

Tilbygget vert ført opp der det i dag er terrasse. Tiltaket råkar ikkje større eller anna areal enn dagens hytte med uteplass, og er såleis ikkje omfattande når det gjeld arealdisponering. Sjølv om bygningen vert nesten dobbel så stor som i dag vert arealet godt innafor den storleiken kommunen godkjenner på nybygde hytter.

Auka standard og auka bruksareal gir potensiale for auka bruk. Då strandsona på denne eigedommen allereie er privatisert kan ikkje sakshandsamar sjå at ombygginga medfører ytterlegare privatisering.

Det er sakshandsamars vurdering at omsøkte tiltak ikkje endrar verken landskapsbilete eller bruken av området. Det er vidare sakshandsamars vurdering at ein dispensasjon ikkje vil gje ei større utvatning av arealføremåla enn eksisterande. Hytta ligg i eit LNF-område etter kommuneplanen, men den reelle bruken av område er fritidsbustader. Det er opplyst at hytta har elektrisk toalett og ingen svartvanns-utslepp. Det er vidare opplyst at vatn til oppvask og forbruk vert bore inn i hytta som før. Ved ei så omfattande oppgradering av hytta vil kommunen vurdere å setje krav om at også utsleppstilhøva vert oppgradert.

Etter ei samla vurdering framstår fordelane som større enn ulempene ved å gje dispensasjon som omsøkt.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjev dispensasjon for oppføring av tilbygg til hytte som omsøkt. Det vert sett følgjande vilkår:

- Tilbygget må førast opp i ein etasje
- Materialbruken må vere naturtilpassa
- Tilbygget må få ei plassering som er godt tilpassa eksisterande terreng
- Det må liggje føre tinglyst rett til parkering
- Eventuelt krav om utsleppsløyve vert vurdert i samband med byggesaka

Grunngjevinga for vedtaket er gitt i vurderinga ovanfor.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 1-8 og 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

### **08.12.2010 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

**PLT-108/10 VEDTAK:**

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjev dispensasjon for oppføring av tilbygg til hytte som omsøkt. Det vert sett følgjande vilkår:

- Tilbygget må førast opp i ein etasje
- Materialbruken må vere naturtilpassa
- Tilbygget må få ei plassering som er godt tilpassa eksisterande terreng
- Det må liggje føre tinglyst rett til parkering
- Eventuelt krav om utsleppsløyve vert vurdert i samband med byggesaka

Grunngjevinga for vedtaket er gitt i vurderinga ovanfor.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §§ 1-8 og 19-2.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.