

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
030/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Katrine Bjordal Midttun	19/768	19/7674

### Byggesak Gbnr 45/123 Manger - Tilbygg hytte

#### Saksopplysingar:

##### Saka gjeld :

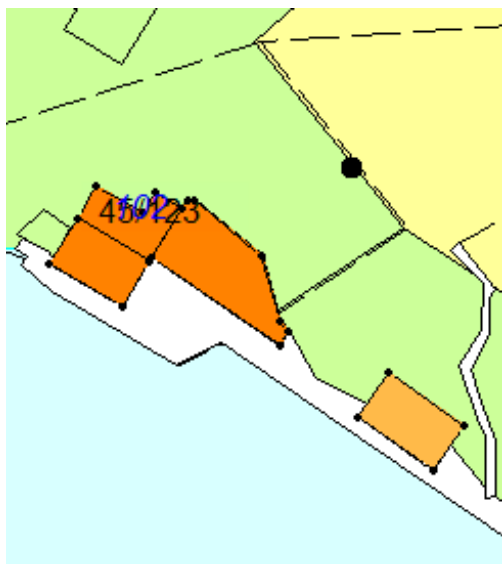
Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg knytt til eksisterande fritidsbustad. Det er opplyst at fritidsbustaden vart bygd i 1968 og inneheld per i dag ein storleik på 39 m<sup>2</sup>. Det er søkt om eit tilbygg på ca. 24 m<sup>2</sup> slik at fritidsbustaden etter ombygging vil verta ca. 63 m<sup>2</sup>.

Det har tidlegare vore søkt om og gjeve løyve til tilsvarande tilbygg. Løyve vart gjeve i dispensasjonsvedtak datert 08.12.10. Vedtaket er gått ut og det søkast om på nytt.

Det vert elles vist til søknad motteke 08.04.2019.

#### Planstatus:

Eigedomen er uregulert og er i kommunedelplan for Manger vist med arealføremål LNF. Vidare ligg eigedomen innafor 100m-beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8. Fritidsbustaden ligg i området nedanfor bustadfeltet på Selfallet.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy



Flyfoto 2018

#### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Manger og frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8.

#### Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy.

Det er ikkje kome uttale frå høyringsinstansane innan fristen.

### **Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarsla og det er ikkje kome merknader.

### **Plassering**

Plassering av tiltaka er vist i søknad. Situasjonsplanen i søknaden er datert 07.07.2010. Ein situasjonsplan kan ikkje vere eldre enn 6 mnd. Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan.

### **Lovgrunnlag**

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan. Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan – og bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når dei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, jordvern, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp.nr. 56 (1984-85) s. 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl. § 19-1.

### **VURDERING**

Det er rådmannen si vurdering at tilbygg til fritidsbustad ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF. Tiltaket ligg innafor byggjeforbodssone mot sjø. Tiltaket vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og frå byggjegrænse mot sjø.

Vurderingstema for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, og om fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempe.

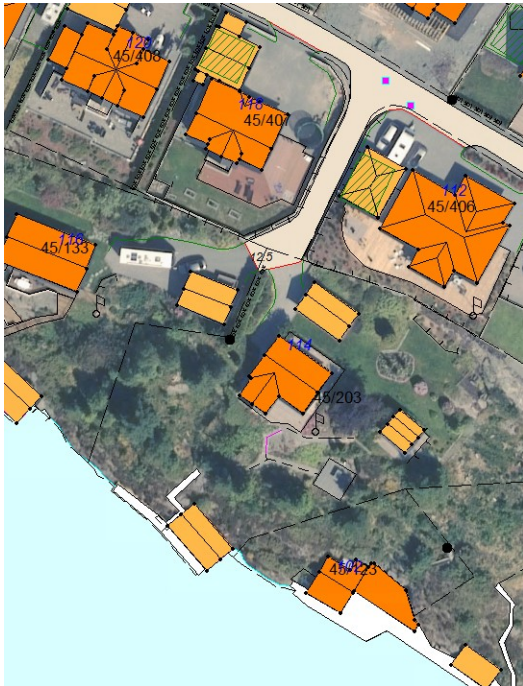
Omsyna bak arealføremålet LNF og byggjegrænse mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremålet og strandsonevernet skal sikre rekreasjon – og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsle og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF- føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Det er søkt om oppføring av tilbygg på eksisterande fritidsbustad. Det er opplyst at fritidsbustaden vart etablert i 1968 og er i dag ca. 39 kvm. Det er søkt om eit tilbygg på ca. 24 kvm. Totalt vil heile fritidsbustaden få ein storleik på ca. 63 kvm.

Det er fleire fritidsbustader i nærområdet og like ovanfor eigedomen ligg bustadfeltet Selfallet. Eigedomen er allereie teke i bruk til fritidsføremål og omsyna bak LNF føremålet er dermed i stor grad allereie falt bort. Eksisterande tiltak ligg tett på strandlina og området kring fritidsbustaden er allereie privatisert. Omsøkte tiltak vil ikkje medføre auka privatisering.



Omsøkte tilbygg vert ei forlenging av eksisterande fritidsbustad, og fasade mot sjø vert utvida. Når det gjeld omsynet til landskapet har rådmannen lagt avgjerande vekt på at eigedomen ligg i forkant av eit stort bustadfelt og at både landskapskvalitetar og visuelle kvalitetar i frå sjø allereie er tapt. Tilbygget vil ikkje medføre vesentlege endringar for landskapet.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF byggjegrænse mot sjø ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fråveret av ulemper og inga andre positive grunna enn søker si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg.

Ynskje om tilbygg for å få plass til familien vil difor i utgangspunktet ikkje vere tilstrekkeleg åleine, men i saker kor det ikkje er andre ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klår line i retning av å tillate mindre tilbygg knytt til eksisterande bygg i LNF- område. Normal rettskjensle og samanhangen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Praksisen gjeld til ein viss grad også i strandssona, men praksisen her er strengare enn på eigedomar som berre ligg i LNF- område.

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 større enn i dag er arealet innafor kravet til utbyggingsvolum på fritidseigedomar i kommuneplanen. Ei større hytte legg likevel opp til ei viss auke i bruk og rådmannen finn at rett til parkering for fritidsbustaden må tinglysast for at retten til parkering skal vere sikra.

Rådmannen finn at fordelane ved å gje dispensasjon i saka er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Etter dette er vilkåra for å gje dispensasjon til tilbygg til fritidsbustad oppfylt og rådmannen finn at det kan godkjennast dispensasjon på vilkår.

**Når vilkåra er oppfylt vil kommunen handsame søknaden om løyve til tiltak.**

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Rådmannen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no)

Rådmannen finn ikkje at omsøkte tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **Sakshandsamingsfrist**

Sakshandsamingsfristen etter plan – og bygningslova § 21-7 er veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker.

Søknaden er motteke 08.04.2019, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfrista.

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

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det godkjent søknad om dispensasjon til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på følgjande vilkår;

- Tilbygget skal tilpassast terrenget som vist i teikningsgrunnlaget.
- Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan.
- Det må sendast inn tinglyst rett til parkering.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova § 8-12.

## **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 030/2019**

### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

### **PLT - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det godkjent søknad om dispensasjon til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på følgjande vilkår;

- Tilbygget skal tilpassast terrenget som vist i teikningsgrunnlaget.
- Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan.
- Det må sendast inn tinglyst rett til parkering.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova § 8-12.

### **Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 45/123 Manger - Tilbygg hytte - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 45/123 Manger - Tilbygg hytte - søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Nabovarsel

Fråsegn

Situasjonsplan

Teikningar

Bilete

Avtale om parkeringsplass

Brev frå kommunen

Sakspapir