

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
032/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	19/383	19/7693

Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass, terrasse og markterasse

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Gjennom søknad om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon journalført motteke 01.04.2019, har Kristoffer Hagenes og Hanne Hoff (her: tiltakshavar) søkt om løyve til følgjande tiltak:

- Legalisering av etablert markterasse (145 m²) med tilhøyrande gangveg i tre (oppføring av terrasse blei godkjent i 2017, men blei bygd større enn det som blei godkjent)
- Legalisering av etablert parkerings- og snuareal ved løe
- Legalisering av treplating framfor løe (26 m²)

Ansvarleg søkar Stracon AS har i skriv datert 28.03.2019 grunnlagt dispensasjonssøknaden. Det er vist til at markterrassen blei bygd av tidlegare eigar. Tiltaket er oppført i tre og kan fjernast i framtida dersom det skulle bli trong for det. Når det gjeld parkerings- og snuarealet på 165 m² ved løa, så har Landbrukskontoret har gitt løyve til omdisponering gjennom vedtak av 29.01.2019. Søkar viser til at gardsbruket tidlegare berre har hatt drift i form av produksjon av juletre som primærnæring, og at resten av innmarka er meint som beiteområde. Markterrassen kan brukast til sal av eigeproduserte varer, og parkerings- og snuplassen betrar trafikktryggleiken på eigedomen.

På bakgrunn av uttale frå fylkesmannen, har tiltakshavar har gjennom brev datert 15.05.2019 gitt følgjande tilleggsinformasjon:

- Gangveg til markterasse er fjerna og blir trekt frå søknaden
- Dersom utvalet ikkje godkjenner dispensasjon for den del av parkerings- og snuarealet som er etablert på fulldyrka jord, vil arealet bli tilbakeført så raskt som mogeleg.
- Når det gjeld utvidinga av markterasse ut over det som blei godkjent i 2017, så har tiltakshavar opplyst at denne utvidinga er etablert over fjell og ikkje dyrka mark. Dersom utvalet likevel avslår dette tiltaket, vil tiltaket bli fjerna så raskt som mogeleg.
- Tiltakshavar skal selje eigedomen og er opptatt av å få avklart tilhøva til plan- og bygningslova

Kort om historikken i saka:

Brattetaule gard har over ein periode hatt løyve til mellombels bruksendring av del av løa til selskapslokale. Etter søknadsbehandling i 2017 gav Radøy kommune følgjande løyve

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for bruksendring av løe til selskapslokale for inn til 40 gjestar på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen er ein mellombels dispensasjon og gjeld i 3 år frå vedtaksdato.
2. Selskapslokalet skal ha tal parkeringsplassar i samsvar med Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.
3. Selskapslokalet skal ha godkjent avlaup.
4. Eigedomen skal ha lovleg avkjørsle.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for markterrasse m/overbygg som omsøkt.

Det vert gjeve dispensasjon frå byggeforbod i strandsone og arealføremål LNF for markterrasse m/overbygg som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

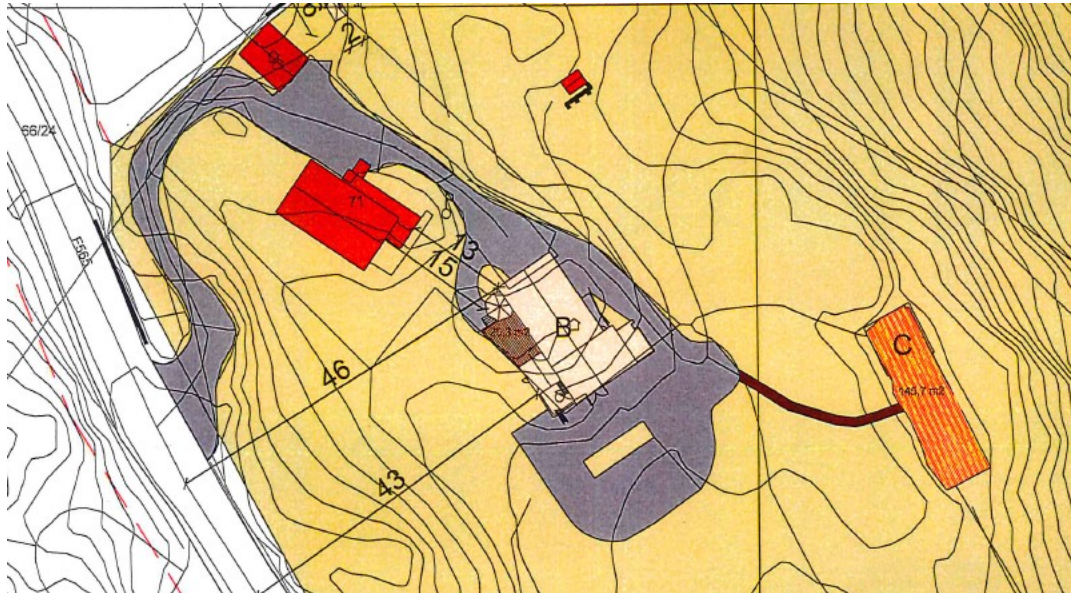
Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen for klagevurdering

Godkjente tiltak i 2017, skildra gjennom innsendt utomhusplan:



Føreliggjande søknad gjeld legalisering av tiltak som ikkje var omfatta av godkjenninga ovanfor.

Situasjonsplan innsendt som vedlegg til føreliggjande søknad:



Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla utan merknader, jf pbl § 21-3.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune ved høyringsbrev datert 11.04.2019.

Gjennom uttale datert 09.05.2019 har fylkesmannen rådd frå dispensasjon for parkeringsplass, gangveg til markterrasse og utviding av markterrassen med følgjande grunngjeving:

«I denne saka er det vår vurdering at gangvegen ned til markterrassen fører til ein uheldig oppsplitting av den overflatedyrka marka i tillegg til omdisponeringa. Markterrassen har truleg også omdisponert innmarksbeite då den vart bygd (marka er i dag klassifisert som bebygd). Vi kan ikkje sjå at gangveg og markterrassen er vurdert etter jordlova.

Parkeringsplassen har ført til omdisponering av noko av den beste dyrka marka på eigedomen. Det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering. I denne saka kan vi ikkje sjå at det er vurdert om det er naudsynt med ein så stor parkeringsplass på eigedomen, men legg til grunn at kommunen har vurdert at tiltaket er ikkje er i samsvar med LNF-formålet og treng dispensasjon. Vi meiner det skal svært gode grunner til for å omdisponere fulldyrka areal og vi kan ikkje sjå at det ligg føre gode nok grunnar i denne saka.»

Avklaring med Statens vegvesen:

Det er avklart med Statens vegvesen at tiltaket slik det no er omsøkt, utan bruksendring av løa, ikkje krev løyve etter veglova.

VURDERING:

Planstatus og lovgrunnlag:

Dei omsøkte tiltaka ligg i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel og innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Tiltaka er ikkje landbrukstiltak. Tiltaka krev difor dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen og byggeforbodet i strandsona, jf pbl § 11-6 og 1-8.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempe.

I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*». Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Byggjeforbodet i strandsona er gitt ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep av omsyn til dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, til dømes friluftsliv, naturvern og biologisk mangfald.

Terrasseplatting ved løe

Utanfor inngangen til løen søkas det om dispensasjon til en mindre terrasseplatting. Det omsøkte arealet består allereie av grus/betong og dekke i form av treplankar vil ikkje i vesentleg grad endre bruken.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF ikkje vert vesentleg sett til side. Arealet blir ikkje nytta til landbruksdrift eller friluftsliv. Ein markterrasse ligg på bakken og er eit enkelt reversibelt tiltak. Tiltaket er ikkje eksponert i frå sjø og påverkar ikkje landskapsestetikken.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lag avgjerande vekt på at markterrassen og overbygget er eit lite og enkelt reversibelt tiltak som ikkje har konsekvensar for dei omsyn som LNF føremålet skal ivareta. Tiltaket er eit vanleg tiltak på ein bustadeigedom og ligg innafør det som er å sjå som normal bruk og utvikling av ein eigedom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF oppføring av markterrasse er oppfylt.

Parkering og markterrasse (C)

Det er søkt om og gjeve løyve til markterrasse på ca. 45 kvm. i vedtak datert 21.06.2017. Det er opplyst i søknaden at markterrassen blei bygd større og at det søkast om legalisering av markterrasse på ca. 145 kvm. (45 kvm. av dette er allereie godkjent)

I same vedtak kjem det følgjande frem om parkering;

«Situasjonsplanen datert 17.02.17 viser ikkje parkering. Utomhusplan datert 17.02.17 viser eit areal som kan vere meint til parkering, men utomhusplanen har ikkje teiknforklaring. Det fremgår i tilfelle heller ikkje tal parkeringsplassar. Parkering er ikkje omtalt i søknaden. Parkering i LNF område vil vere

bruk i strid med plan som vil krevje dispensasjon. Kommunen kan ikkje sjå at søknaden omfattar søknad om parkering.»

Parkeringsarealet var den gang ikkje søkt om, men vist på situasjonsplanen. Det kjem fram av søknaden at parkerings- og snuarealet ved løa er på 165 m². Landbrukskontoret har gitt løyve til omdisponering gjennom vedtak av 29.01.2019.



Gjennom måling i kart finn bygningsstyresmakta at arealet nytta til parkering og snuplass er rett under 400 kvm. Bygningsstyresmakta har tidlegare informert om at parkeringsarealet ikkje har vore søkt om eller gjeve løyve til. Det er uklart for bygningsstyresmakta om det søkaste om heile parkeringsplassen eller berre dei 165 kvm som det er søkt omdisponering for etter jordlova.

Bygningsstyresmakta finn at søknaden er tilstrekkeleg opplyst til å kunne handsame dispensasjonssøknadene som ligg føre. Bygningsstyresmakta finn grunn til peike på at deler av parkeringsplassen og markterrassen ikkje er handsama etter jordlova. Bygningsstyresmakta har vidare vurdert at søkjer er tent med at dispensasjonssøknadene vert realitetshandsama, då vurderingane i høve dispensasjonane vil vere avgjerande for om tiltaka kan legaliserast.

Parkeringsplassen og markterrassen har i hovudsak vore etablert som ei følgje av den mellombelse bruksendringa av løa til selskapslokale. Tiltakshavar har sendt dokumentasjon til kommunen om at bruken som selskapslokale er opphøyrta og at løen er tilbakeført.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur.

Eigedomen har areal til parkering utanfor våningshus og på nordsida av løen. Naudsynt parkering for landbrukseigedomen er dermed allereie etablert i naturleg tilknytning til tunet. Parkering på sørsida av løen vil dermed bidra til ein oppstykking av landbruksområder og ein uheldig omdisponering av dyrka mark.

Landbrukskontoret har i si vurdering vist til at arealet er lite og at garden ikkje har tilstrekkeleg areal til å kunne ha ei fornuftig drift. Landbrukskontoret har samstundes berre fått opplyst at arealet er halvparten av det som faktisk er nytta til parkering. Vidare er parkeringsarealet den plassen på eigedomen som tidlegare har vore dyrka mark.

Ut i frå foto ligg terrassen i ytterkant av slåttemarka, og med ein mindre høgdeskilnad i høve slåttemarka. Sjølv om avstanden til strandlina er stor og at markterrassen er eit reversibelt tiltak er

den på totalt 145 kvm. og bidrar til ein oppstykking av landbruksområder og ein uheldig omdisponering.

Søkar viser til at gardsbruket tidlegare berre har hatt drift i form av produksjon av juletre som primærnæring, og at resten av innmarka er meint som beiteområde. Markterrassen kan brukast til sal av eigeproduserte varer, og parkerings- og snuplassen betrar trafikktryggleiken på egedomen.

Rådmannen finn at markterrassen på 45 kvm. (som godkjent i 2017) og tilhøyrande beiteareal, samt parkeringsareal i tilknytning til våningshus og nordsida av Løe dekkar dette behovet. Parkering og markterrasse utover dette er ikkje naudsynt for drifta og vil ha ein negativ verknad for landbruket.

Etter ei samla og konkret vurdering er det rådmannen si vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon i denne saka ikkje er oppfylt.

Naturmangfaldslova §§ 8 og 9:

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon. Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk avslår dispensasjon skal vedtaket sendast partane med klagerett.

Oppfølging av ikkje-godkjente tiltak:

Ulovleg etablerte tiltak skal tilbakeførast av tiltakshavar. Om tiltaka ikkje vert tilbakeført vil det kunne fattast vedtak om pålegg om tiltakeføring og tvangsmulkt etter plan- og bygningslova kap. 32. Vedtak om pålegg om tilbakeføring og tvangsmulkt skal førehandsvarslast.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker:

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknaden er motteke 01.04.2019 og handsama innan fristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå arealformålet LNF til markterrasse ved Løe. Dispensasjonen gjeld rett til markterrasse utenfor Løe i samsvar med dispensasjonssøknad journalført motteke 01.04.2019 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i søknad om tiltak motteke 01.04.2019, utan større terrenginngrep

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, arealformålet LNF til etablering av parkeringsareal og markterrasse.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 032/2019

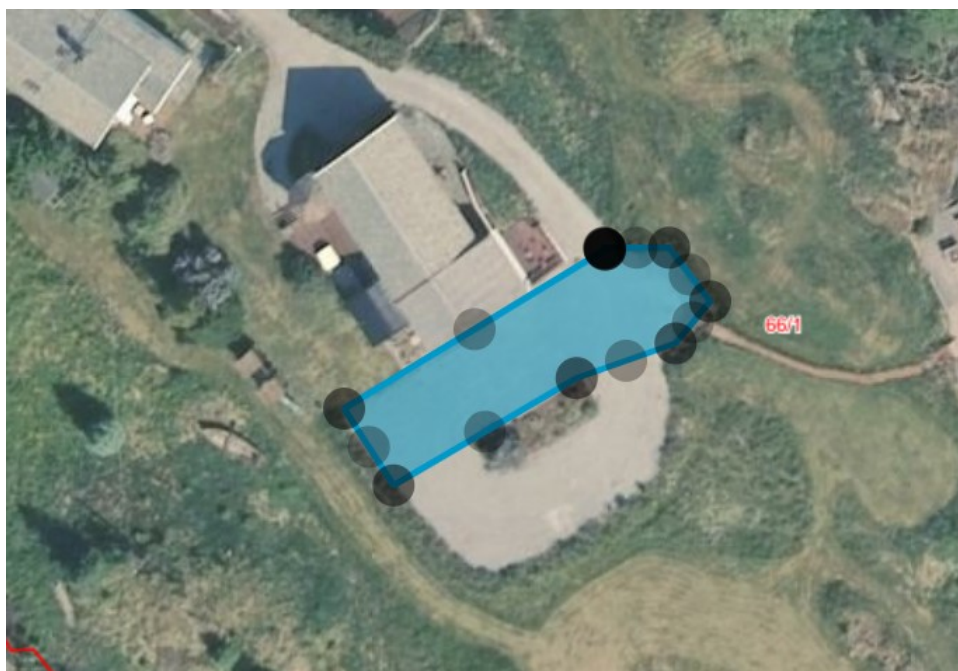
PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Når det kjem til parkeringsarealet har utvalet følgjande syn i saka;

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. I søknaden er det vidare nemnt at det er naudsynt med parkeringsareal og snumogleigheit i forbindelse med driften av juletreproduksjon.

Arealet rundt driftsbygningen vil naturleg vere eit areal der det er mogleg å kjøyre med bil og traktor. Arealet merka med blått i kartutsnittet under ligg i umiddelbar nærleik til driftsbygningen og vil ikkje bidra til ein oppstykking av landbruksareal. Videre er dette ein liten gard, der areal med dyrkamark ikkje vil kunne vere tilstrekkeleg som ressursgrunnlag til ein særleg drift.



Utvalet finn ikkje at det er nemneverdige ulemper med at det legaliserast parkeringsareal/grusa plass

på areal markert med blått i kartutsnitt over.

Vegarelet på eigedomen er trangt og ber preg av bratt terreng og liten avstand mellom bygga og bygga og vegen. Parkeringsareal som vist over vil bidra til å betre trafikktryggleiken på eigedomen, både i det daglege og ved driften av juletreproduksjon.

Utvalet finn etter dette at vilkåra for å gje dispensasjon til legalisering av parkeringsareal vist med blått i kartutsnittet over er oppfylt.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. §§ 1-8 og 11-6, dispensasjon frå arealformålet LNF til markterrasse ved løe og dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona til parkeringsareal som vist i saksutgreiinga på ca. 200 kvm. Dispensasjonen gjeld rett til markterrasse utenfor løe i samsvar med dispensasjonssøknad journalført motteke 01.04.2019 og parkeringsareal som vist i kart i saksutgreiinga på følgjande vilkår:

- Markterrassen skal plasserast som vist i søknad om tiltak motteke 01.04.2019, utan større terrenngrep.
- Parkeringsareal kan etablerast som vist i kartutsnitt i saksutgreiinga.
- Det må sendast inn løyve til omdisponering etter jordlova for det aktuelle arealet eller dokumentasjon på at dette ikkje er naudsynt før søknad om tiltak kan handsamast.
- Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar tiltak før søknad om tiltak kan handsamast.

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Dispensasjonsvedtaket fell bort etter tre år dersom tiltaka ikkje er satt i gong, jf pbl § 21-9.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, avslag på søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og arealføremålet LNF til etablering av deler av parkeringsareal og markterrasse.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass, terrasse og markterasse - uttale

Uttale - Radøy - 66 1 - Brattetaule - parkeringsplass terrasse og markterrasse - dispensasjon

Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass, terrasse og markterasse - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass, terrasse og markterasse - Svar - Nabovarsel - Fv. 565

19_58535-2Svar - Nabovarsel - Fv. 565 - Gnr. 66 bnr. 1 - Slettevegen 71 - Radøy kommune

Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass, terrasse og markterasse - søknad

Komplett

Søknad om løyve til tiltak

Opplysningar om tiltakets ytre rammer

Nabovarsling

Følgjebrev

Gjennomføringsplan

Situasjonsplan

Teikningar

Løyve til omdisponering

Referat førehandskonferanse

Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass - løyve til omdisponering av areal
191607 Løyve til omdisponering av 165 m2 dyrka jord til parkeringsplass på gbnr 661 Brattetaule