

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
029/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Katrine Bjordal Midttun	19/736	19/8145

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje med tilhøyrande infrastruktur, frittliggjande bod, tilkomstveg og minireinseanlegg

Saksopplysingar:

Tiltak

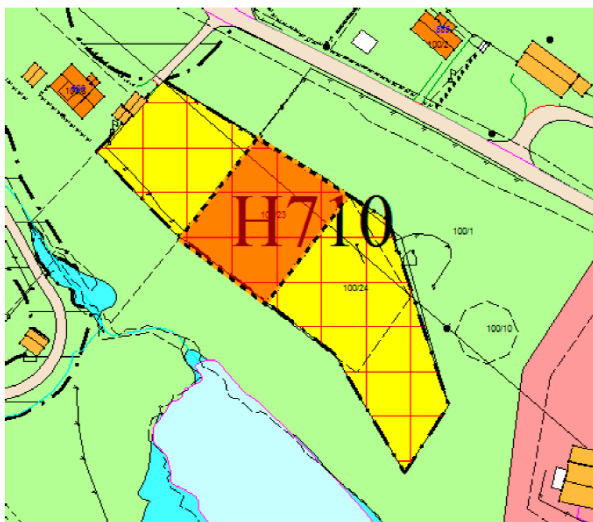
Saka gjeld søknad om dispensasjon til etablering av einebustad med garasje, frittliggjande bod, tilkomstveg og minireinseanlegg.

Det er opplyst i søknad at bustaden får ein storleik på ca. 257 kvm. BYA, og at bustaden vil ha ei mønehøgde på 8 m frå planeringshøgde og høgste gesims vert 4 meter frå planeringshøgde.

Det vert elles vist til søknad motteke 23.04.2019.

Planstatus:

Eigedomen gnr. 100 bnr. 23 ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som framtidig bustad. Vidare ligg eigedomen innafor byggeforbodsgrensa til vassdrag. Omsøkte tilkomstveg er søkt plassert i LNF-område.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023

Dispensasjon

Det er rådmannen si vurdering at tiltaka har krav til dispensasjon frå krav om detaljregulering. Vidare er det trong for dispensasjon frå utnyttingsgrad etter kommuneplan for Radøy 2011-2023 § 2.6 for oppføring av bod på 24kvm.

Det er trong for dispensasjon frå arealføremålet LNF og frå byggjegrense mot vassdrag, jf. kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023, pkt. 2.5.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Krav til detaljregulering

Området for bustad med krav om detaljregulering er ein god del større enn dei to tomtane som no er skilt ifrå.

I utgangspunktet var det planlagd fleire tomtar i området, noko som ikkje lot seg gjere i praksis.

Difor er det berre desse 2 tomtane som er skilt ut og som i praksis kjem til å bli bygd ut.

Denne dispensasjonssøknaden er ein del av ein eit trinns søknad som omfattar bustad med garasje samt tilkomstveg og VA for begge tomtane, såleis har ein tatt med det ein treng i saka og det vil ikkje vere behov for ytterligare dispensasjonar for infrastruktur når 100/24 skal byggjast ut.

Ein reguleringsplan ville tatt føre seg den same infrastrukturen.

Vegvesenet har gitt løyve på vilkår for utkjørsle som den ligg føre, dei krevde att utkjørsle ikkje vart plasser så langt mot aust som dispensasjonen frå 2015 tilsa.

LNF føremål

Dette gjeld tilkomstvegen, her ligg ein i ytterkant av gbnr: 100/1 og det vil vere særst lite areal som går vekk, vegen vil og bli nytta for tilkomst til jordbruksareal, då hovudbruket ligg på andre sida av vegen.

Byggjegrænse mot sjø og vassdrag

Dette gjeld heile tiltaket.

Minste avstand til Vestvatnet er 29,8m (sjå situasjonsplan).

Då tomtane vart delt ifrå, må det har vore ein tanke att ein avstand til vatnet nærare enn 50m ville vere greitt.

Om det i det heile skal la seg gjere å byggje på tomten må ein ha dispensasjon frå byggjegrænsa.

Tiltaket ligg på ei høgd godt over vatnet, med ein bratt skrent ned mot vassflata og vil såleis ikkje øydeleggje strandlinja på noko måte.

Krav til detaljregulering og utnyttingsgrad for bod

Når det gjeld den frittståande boda tas denne med no for enkelheits skuld.

Bustad og garasje er innanfor 25% UG, som er i tråd med plan.

Inklusiv boda vil tomten totalt ha ein utnyttingsgrad på 27,33%.

MUA skal iht. kommuneplanen vere 200m², her har ein omtrentleg 370m².

Naudsynt uteareal er det såleis rikeleg av, til tross for auka utnyttingsgrad.

Boda vil gjere att det vert mindre innsyn for naboar, den vil vere ein «skjerm» mot landbruksareal (gult i plankartet, men grønt i praksis) på nordvest sida av huset, til glede og nytte for både nabo og tiltakshavarar.

Boda gjer att det vert betre tilgjengelegheit for utsyr til leik, vedlikehald og fritid for arealet på framsida av huset, uavhengig av kven som i framtida nyttar bustaden.

Uttale frå anna styresmakt

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

Statens vegvesen, Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland har gjeve uttale i saka.

Statens Vegvesen har gjeve følgjande uttale i brev datert 15.05.2019;

Eigedomen ligg i eit område som ikkje er regulert, men området er avsett til framtidig bustadområde. Tilkomstveg til bustadtomta er søkt plassert i LNF-område.

Statens vegvesen har ikkje vesentlege merknader til at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av vegtilkomst til bustadtomta.

Statens vegvesen har i brev av 02.08.2017 gjeve løyve til avkøyring på vilkår til fylkesveg 565 frå eigedomen gnr. 100, bnr. 1 (no gnr. 100, bnr. 23) (17/93961-3).

Vi har og gjeve dispensasjon frå byggegrensa til fylkesveg 565 Slettevegen for oppføring av nytt bustadhus i ein avstand på 27,7 meter frå senterlinja på fylkesvegen (19/68555-5).

Hordaland Fylkeskommune har gjeve følgjande uttale i brev datert 21.05.2019;

Vurdering av området

Me gjer merksam på at Hordaland fylkeskommune berre har handsama dispensasjonssaka med omsyn til interesser innan kulturminnevernet.

Det er ikkje kjend automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i området regulert til bustadføremål og LNF- området der tilkomstveg er vist (situasjonskart datert 28.03.19.). Det er likevel høgt potensial for nye funn av automatisk freda kulturminne innanfor viste bustadføremål og landbruksformål. Me regner med at det er krav om detaljregulering i området, fordi det er fleire interesser som bør avklarast gjennom ein planprosess, og at kulturminner er ein del av desse. Vi rår difor i frå at det gis dispensasjon frå plankravet og LNF- føremålet i denne saka.

Me ber om å få kommunen sitt vedtak oversendt for klagevurdering.

Fylkesmannen i Vestland har gjeve følgjande uttale i brev datert 22.05.2019;

Det omsøkte området er del av eit større område som er sett med bustadformål med plankrav i arealdelen av kommuneplanen. Heile området er registrert som overflatedyrka mark og har landbruksinteresser. Område ligg også i eit flott kulturlandskap. Det er viktig å få løysningar som i best mogleg grad tar omsyn til interessene i området.

Det er i dag ikkje bygd nokon bustader innanfor dette bustadformålet. Ein dispensasjon vil gjere det vanskeleg å krevje plan i området i framtida. Det kjem ikkje fram i søknaden kvifor ein tenker at det berre er aktuelt med to tomter her. Dei resterande områda vil framleis liggje som bustadformål i kommuneplanen.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon i denne saka.

Rådmannen har vidare vore i dialog med landbrukssjefen om etablering av tilkomstveg.

Landbrukssjefen stadfesta at vegen skal etablerast der det ligg traktorveg i dag, og at ei oppgradering av traktorvegen også vil vere ei fordel for landbruket.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla og det er ikkje kome merknader innan fristen.

Nabofråsegn

Det ligg føre nabofråsegn frå eigar av gnr. 100 bnr.1, Odd Gjerde, om at tiltak kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 28.03.2019.



Lovgrunnlag

Det følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

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 ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggjast 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 leggjast 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 oppføring av einebustad med garasje, tilkomstveg, frittliggjande bod og minireinseanlegg krev dispensasjonar som nemnt over.

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 klårt større enn ulempene.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak og sikre ei heilskapleg utvikling av eit område, samt å sikre at alle relevante tilhøve er tilstrekkeleg utreda før utbygging. Plankravet er viktig med tanke på risiko og sårbarhet, teknisk infrastruktur, borns interesser, uteoppfaldsareal, utbyggingsvolum, vern av strandsona og biologisk mangfald, kulturminne og kulturmiljø. Planprosessen skal vidare sikre at omsyn til offentlegheit, samspel og medverknad vert ivareteke.

Omsyna bak byggeforbodet til vassdrag, jf. føresegna til kommuneplanen pkt. 2.5. og LNF-føremålet er i stor grad samanfallande. Både arealføremålet og strandsonevernet skal sikre rekreasjon – og friluftsiinteresser, 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 ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Bevaring av strandsona mot vassdrag 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.

Omsynet bak utnyttingsgraden i reguleringsplanen er å sikre ein lik utbygging av området, sikre at kvar eigedom ikkje har ein dominerande bygningsmasse og sikre tilstrekkelig lys og luft mellom eigedomar.

Plankrav, kommuneplanen pkt. 2.1

Plankravet skal som nemnt sikre heilskapleg utvikling av eit område, samt å sikre at alle relevante tilhøve er tilstrekkeleg utreda før utbygging.

Det følgjer av dispensasjonssøknaden at området for bustad med krav om detaljregulering er ein god del større enn dei to tomtane som no er skilt ifrå. I utgangspunktet var det planlagd fleire tomtar i området, noko som ikkje lar seg gjere i praksis. Det er derfor berre desse to tomtane som er skilt ut som kjem til å bli bygd ut.

Detaljreguleringsplan er ein tid- og kostnadskrevjande prosess og vil vere svært økonomiske belastande sett i samanheng at det er to einbustadtomtar som er aktuelle innafor området som er vist som framtidig bustad i kommuneplanen.

Plankravet skal sikre blant anna infrastruktur og god arealbruk. I denne saka er det gjort naudsynte avklaringar med Statens vegvesen knytt til infrastrukturen til området. Vidare er det i delingssaken gjort greie for løysingar for vatn og avløp. Avklaringar knytt til teknisk infrastrukturkrav er dermed allereie løyst gjennom dispensasjonssaka.

Store delar av området som er satt av til framtidig bustad ligg innanfor byggeforbodssone mot vassdrag. Når området blei lagt som framtidig bustad i overordna plan, ligg det eit premiss i at arealet skal kunne byggjast på, sjølv om byggegrense til vassdrag ikkje er endeleg avklart i det høve.

Eigedomen har nær tilknytning til Austebygd skule og det vil vere mogleg å gå over haugen og rett inn på skuleområdet, utan å måtte gå ned i fylkesvegen.

Hordaland Fylkeskommune har i brev datert 21.05.2019 kome med negativ uttale i saka. Hordaland Fylkeskommune skriv at området har høgt potensiale for nye funn av automatisk freda kulturminnet og at dette er tilhøvet som bør avklarast gjennom ein planprosess.

Kommunen er samd med Hordaland fylkeskommune i at ein planprosess vil sikre kulturminnevernet. Samstundes finn rådmannen at omsyna til kulturminne kan sikrast gjennom vilkår til dispensasjonen. Dette særleg når øvrige tilhøve som avklarast gjennom ein planprosess i stor grad er avklart i denne saka. Rådmannen finn dermed at omsyna til kulturminnevernet er ivaretatt dersom det blir sett vilkår om tiltakshavar må avklare tilhøve knytt til kulturminne med Hordaland fylkeskommune før søknad om løyve til tiltak kan handsamast. Det må ligg føre dokumentasjon frå Hordaland fylkeskommune om at tilhøve til kulturminne på eigedommen er avklart.

Fylkesmannen i Vestland rår i frå dispensasjon med den grunngjeving at ein planprosess best kan sikre løysingar som tar vare på kulturlandskapet. Vidare at dersom det blir gjeve dispensasjon vil det vere vanskeleg å få regulert området seinare, samt at det er uklart kvifor det berre kan byggjast to bustader.

Administrasjonen har fått stadfesta av ansvarleg søkjar at årsaka til at det berre skal byggjast på to eigedomar innafor området primært er fordi terrenget utanfor dei to frådelt tomtane er bratt og ueigna å byggje på, samt at grunneigar nyttar areala i landbrukssamanheng og ynskjer å fortsette med dette. Grunneigar har fått delt frå 2 tomtar som skal nyttast av familien, og ønskjer ikkje å realisere større deler av arealet til bustad då det ikkje er eigna til fleire bustader.

Eigedomen det vert søkt dispensasjon for er allereie frådelt med dispensasjon frå plankravet, det er dermed ei forventning om å få byggje på eigedommen.

Bygningsstyresmakta ser det som positivt at det i område som er sett av til framtidig bustad, faktisk vert nytta til bustadbygging, og at ein får samla bustader i konkrete område, framfor at det vert mykje spreidd bustadbygging der tiltaket ikkje vil vere i tråd med overordna plan.

Rådmannen finn ikkje at det er nemneverdige ulemper med tiltaket som ikkje kan løysast gjennom vilkår til dispensasjonen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna for å gje dispensasjon frå detaljreguleringa ikkje vert vesentleg sett til side, samt at fordelane er klårt større enn ulempene. Rådmannen vil peike på at dersom det likevel skulle vise seg at grunneigar ynskjer å realisere meir enn dei 2 frådelt tomtane til bustad må det lagast ein detaljreguleringsplan for området.

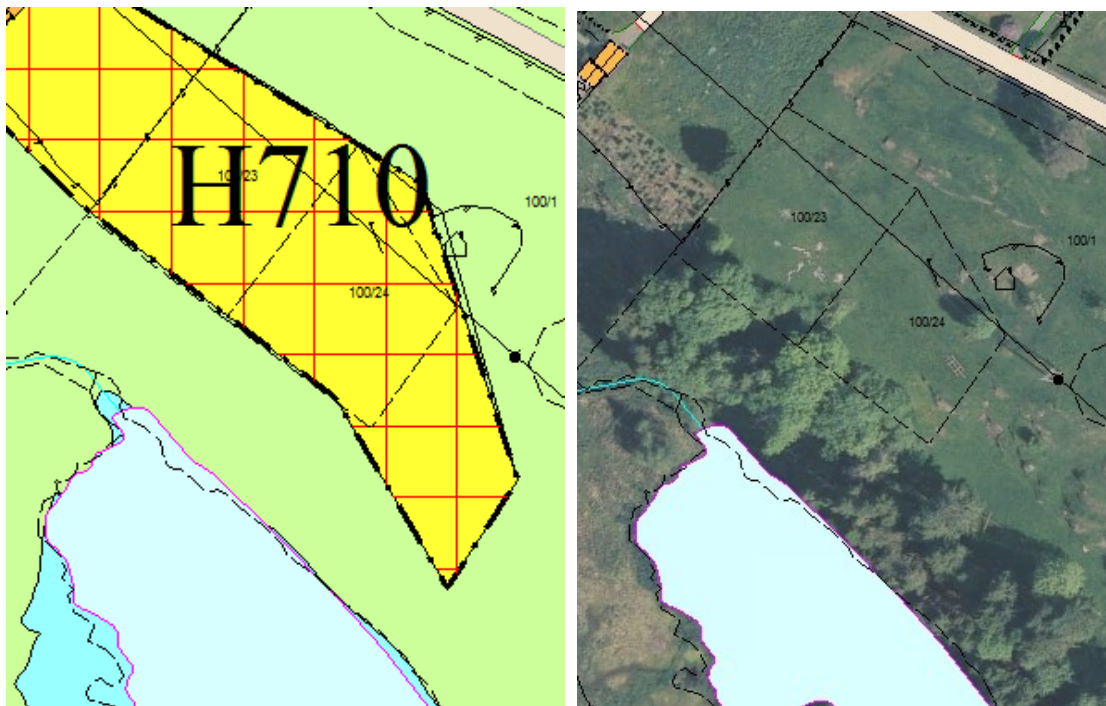
Byggjegrænse mot vassdrag, kommuneplanen pkt. 2.5.

Eigedomen grenser mot vassdraget, Vestvatnet, og minste avstand er opplyst til ca. 30 meter. Alle tiltaka har dermed trong for dispensasjon frå kommuneplan pkt. 2.5, byggjegrænse mot vassdrag.

Eigedomen er sett av til framtidig bustad, men ligg innanfor byggeforbodssone mot vassdrag. Når området blei lagt som framtidig bustad i overordna plan, ligg det eit premiss i at arealet skal kunne byggjast på, sjølv om byggjegrænse til vassdrag ikkje er endeleg avklart i det høve.

Tiltaka vert plassert på ei høgd godt over vatnet, med ein bratt skrent ned mot vassflata og vil såleis ikkje råke den funksjonelle strandsona.

Dispensasjonssøknaden for byggjegrænse mot vassdrag er grunngjeven med at eigedomen har trong for dispensasjon dersom ein skal kunne nytta tomta i det heile. Ei utbygging i form av dei omsøkte tiltaka vil bidra til at eigedomen vert nytta i tråd med arealføremål i overordna plan.



Rådmannen finn at omsøkte tiltak ikkje vil direkte råke ved den funksjonelle strandsona og at tiltaka er i tråd med arealføremålet i overordna plan.

Fordelen med dispensasjonen er at arealet blir utbygd i tråd med arealføremålet i overordna plan. Rådmannen finn ikkje at det er nemneverdige ulemper ved tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak byggjegrænse mot vassdrag, ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane er klårt større enn ulempene.

Utnyttingsgrad, kommuneplanen pkt. 2.6:

Ein bustad og garasje er innafor 25 % BYA og i tråd med plan, men boden vil ha trong for søknad om dispensasjon frå kommuneplanen pkt. 2.6 om maksimal utnyttingsgrad. Det vert søkt om dispensasjon til frittliggjande bod på 24 kvm. Bodene inneber at eigedomen får ei utnyttingsgrad på 27,33%.

Det går fram av dispensasjonssøknad at boden vil gjere at det vert mindre innsyn for naboar, og den vil vere ein « skjerm » mot landbruksareal på nordvestsida av huset, til glede og nytte for både nabo og tiltakshavarar.

Omsynet til utbyggingsvolum og § 2.6 i kommuneplanen er å sikre lik utbygging av området, sikre at kvar eigedom ikkje har ein dominerande bygningsmasse og for å sikre tilstrekkeleg lys og luft mellom eigedomane. Dette må igjen sjåast i samanheng med eit ynskje om å sikre god bukvalitet. Med bukvalitet forstås vi her summen av kvalitetane ved den enkelte bustad, korleis bustaden ligg i forhold til andre bygningar, til uteopphaldsarealet og omkringliggjande grønstruktur. Ein bod kan vere ei naturleg tilknyting til eit tun som inneheld bustad.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore at det opnast for bod med eit areal opp til 15 kvm, men der boden er i tråd med krav til utbyggingsvolum.

Rådmannen finn at det vil gje uheldig presedensverknad om det opnast for større bodar enn 15 kvm med ein utnyttingsgrad i strid med overordna plan, utan at dette er nærmare utgreidd gjennom en reguleringsplanprosess.

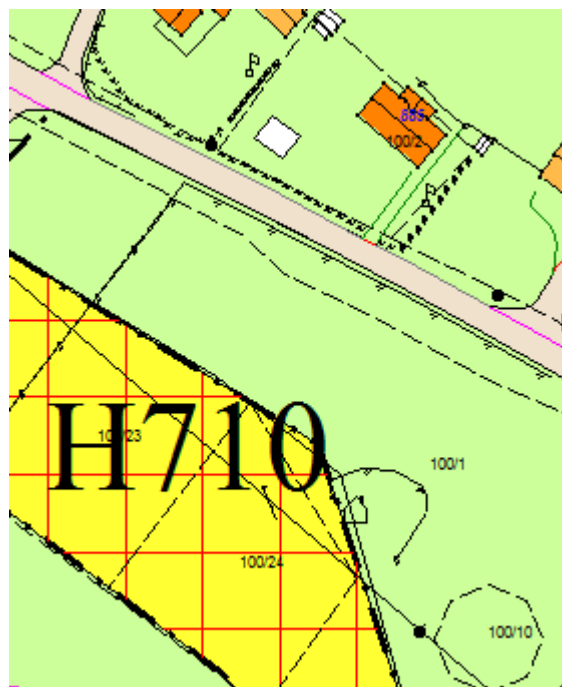
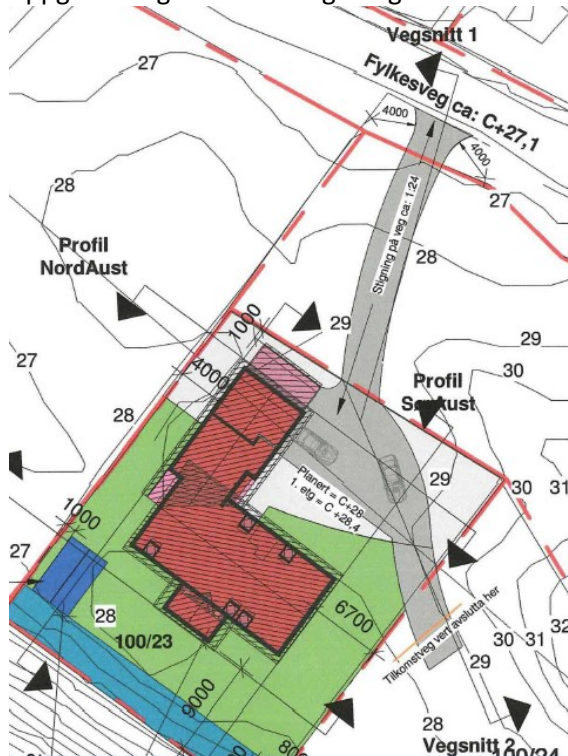
Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgraden i gjeldande kommuneplan, § 2.6, ikkje er oppfylt.

Arealføremål LNF:

Det er søkt om dispensasjon for etablering av tilkomstveg i LNF-område.

Det følgjer av dispensasjonssøknaden at vegen ligg i ytterkant av gnr. 100 bnr. 1 og at vegen også skal nyttast som tilkomst til jordbruksareal, då hovudbruket ligg på den andre sida av vegen. Tiltaket har trong for dispensasjon då vegen vert plassert på LNF- området.

Rådmannen har vidare vore i dialog med landbrukssjefen om etablering av tilkomstveg. Landbrukssjefen stadfestar at vegen skal etablerast der det ligg traktorveg i dag, og at ei oppgradering av traktorvegen også vil vere ein fordel for landbruket.



Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområdet og anna grønstruktur.

På det aktuelle arealet ligg det allereie ein traktorveg som er nytta til landbruket. Det går dermed ikkje med verdifullt landbruksareal for å etablere vegen. Vidare vil det vere positivt for landbruket at vegen blir oppgradert.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og presedens. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggja avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då arealet allereie er nytta til traktorveg og ei oppgradering ikkje vil få negative verknader for landbruket.

Rådmannen finn, etter ei samla og konkret vurdering at vilkår for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF til tilkomst veg er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkte 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 omsøkte tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

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

Søknaden er motteke 23.04.2019, og søknaden er handsama innan sakshandssamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. § 11-6, vert det godkjent dispensasjon frå krav om detaljregulering, arealføremålet LNF og frå byggjegrænse mot vassdrag til oppføring av ein bustad med garasje, tilkomstveg og minireinseanlegg på eigedom gnr. 100 bnr. 23 på følgjande vilkår;

- Tiltaka skal plasserast som vist på situasjonsplan datert 28.03.2019.
- Det må tinglysast vegrett for gbnr. 100/23 og 24 over 100/1.
- Det må tinglysast vegrett for gbnr. 100/24 over 100/23.
- Tilhøve knytt til kulturminne må avklarast med Hordaland fylkeskommune før det kan søkast om løyve til tiltak. Det må liggja føre dokumentasjon frå Hordaland fylkeskommune om at naudsynte avklaringar/tiltak i høve til kulturminne er gjennomført.

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.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. § 11-6, vert det avslått søknad om dispensasjon frå krav til utnyttingsgrad i føresegna til kommuneplanen pkt. 2.6 til oppføring av frittstående bod.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 029/2019

PLT - handsaming:

May Britt Gjerde (SP) er inhabil i saka på grunn av nært slektskap til ein av tiltakshavarane. Ho deltok ikkje i handsaminga av saka.

Hovudutvalet gjer følgjande vurdering av søknad om frittliggjande bod på 24 kvm;

Ein bustad og garasje er innafor 25 % BYA som er i tråd med plan. Bodan vil dermed ha trong for dispensasjon frå kommuneplanen § 2.6 som set krav til maksimal utnyttingsgrad på 25% BYA. Ein bod på 24 kvm vil innebere ein utnyttelsesgrad på 27,33%.

Det går fram av dispensasjonssøknad at bodan vil gjere at det vert mindre innsyn for naboar, og den vil vere ein « skjerm » mot landbruksareal på nordvest sida av huset, til glede og nytte for både nabo og tiltakshavarar. Vidare inneber bodan betre tilgjengelegheit for utstyr til leik, vedlikehald og fritid for arealet på framsida av huset.

Omsynet til utbyggingsvolum og § 2.6 i kommuneplanen er å sikre lik utbygging av området, sikre at kvar eigedom ikkje har ein dominerande bygningsmasse og for å sikre tilstrekkeleg lys og luft mellom eigedomane. Dette må igjen sjåast i samanheng med ein ynskje om å sikre god bukvalitet. Med

bukvalitet forstår vi her summen av kvalitetane ved den enkelte bustad, korleis bustaden ligg i forhold til andre bygningar, til uteoppholdsarealet og omkring liggjande grønstruktur. Ein bod kan vere ein naturleg tilknytning til eit tun som inneheld bustad.

Vurderingstema for utvalet har vidare vore storleiken på omsøkte bod. Utvalet finn grunn vidare å nemne at ein bod er eit uthus som skal tene til oppbevaring og skal ikkje vere tilrettelagt for bruk til varig opphald/anneks. Eit areal på 15 kvm vil normalt dekke trongen for oppbevaring. Einebustad og garasje er opplyst med ein storleik på 257,5 BYA og 349,8 BRA. Ein bod på 24 kvm tilsvarer ein enkel garasje, og vil verke noko overdimensjonert i høve til bustad og garasje.

Som rettleiing har utvalet støtta seg til andre liknande tilfelle når det gjeld vurdering av storleik på frittliggjande bod. Blant anna i sak 14/2642 kjem det fram følgjande:

«Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ikkje er klårt større enn ulempene ved å gje dispensasjon for oppføring av bod på 30 kvm.

Reduksjon i storleik vil etter rådmannen sin vurdering liggje innafor det bygningstyresmakta skal ta stilling til i saka. Ein mindre bod vil harmonere betre med storleiken på fritidsbustaden og vil vere mindre eksponert i landskapet. Samstundes vil ein redusjon i storleik bringe tiltaket i samsvar med forvaltningspraksis for Radøy kommune. I vurderinga av ein bod på inn til 15 kvm finn rådmannen å kunne leggje avgjerane vekt på omsynet til normal utvikling av ein lovleg etablert eigedom.»

Det er tenleg at forvaltningspraksis viser ei tydeleg arealgrense for å oppnå lik handsaming av like saker. Det har vidare vore praksis for å gje dispensasjon opp mot 27% BYA. Dersom boden blir redusert til 15 kvm vil den få eit volum som betre harmonerar med bygningane på eigedomen og praksisen til kommunen til dispensasjon til et volum opp mot 27% BYA.

Etter ei samla og konkret vurdering finn utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgraden i gjeldande kommuneplan, § 2.6, er oppfylt under føresetnad av at arealet på boden vert redusert til 15 kvm.

PLT - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. § 11-6, vert det godkjent dispensasjon frå krav om detaljregulering, arealføremålet LNF og frå byggjeregrense mot vassdrag til oppføring av einebustad med garasje, frittliggjande bod på inntil 15kvm, tilkomstveg og minireinseanlegg på eigedom gnr. 100 bnr. 23 på følgjande vilkår;

- Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan som viser plassering av bod på inntil 15 kvm.
- Andre tiltak enn bod skal plasserast som vist på situasjonsplan datert 28.03.2019.
- Det må tinglysast vegrett for gbnr. 100/23 og 24 over 100/1.
- Det må tinglysast vegrett for gbnr. 100/24 over 100/23.
- Tilhøve knytt til kulturminne må avklarast med Hordaland fylkeskommune før det kan søkjast om løyve til tiltak. Det må ligga føre dokumentasjon frå Hordaland fylkeskommune om at naudsynnte avklaringar/tiltak i høve til kulturminne er gjennomført.

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.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - dispensasjon - Uttale
Uttale - Radøy - 100 23 - einebustad med garasje - dispensasjon
Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - kulturminnefagleg fråsegn
AcosSvarInn.xml
Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - svar på oversending av søknad til uttale
Svar på oversending av søknad til uttale
Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - Svar på søknad om dispensasjon fra byggegrense
19_68555-5Svar på søknad om dispensasjon frå byggegrense
Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - varsel om kulturhistorisk synfaring
AcosSvarInn.xml
Byggesak Gbnr 100/23 - Gjerde - einebustad og garasje - søknad
Opplysningar om tiltaket sine ytre rammer
Nabovarsling
Teikningar
Situasjonskart
Følgjebrev
Vedkomande høgspenntrekk
Fullmakt
Fråsegn frå heimelshavar
Nabofråsegn
Erklæring om ansvarsrett
Plan for uavhengig kontroll
Gjennomføringsplan
Bustadspesifikasjon
Avkjørsle
Byggesak Gbnr 100/23 - Gjerde - einebustad og garasje - søknad om dispensasjon
Byggesak Gbnr 100/23 - Gjerde - einebustad og garasje - merknad
19_68555-2Merknad - Nabovarsel - Bolig og garasje - gnr. 100 bnr. 23 – Slettevegen – Radøy
Kommune