

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
067/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	03.09.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Line Hervig	14/1174	14/5317

Dispensasjonssak Gbnr 24/70 Bø - tilbygg - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Det må søkjast om dispensasjon frå avstand fylkesveg frå Statens vegvesen før det vert gjeve løyve til tiltak.
2. Det må liggje føre tinglyst rett til parkering, eller parkering på eiga grunn, før det vert gjeve løyve til tiltak.
3. Det må søkjast om utsleppsløyve og tilkobling til kommunalt leidningsnett før det vert gjeve løyve til tiltak.
4. Tilbygget skal plasserast aust for eksisterande fritidsbustad. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.

Grunngjeving for vedtaket går frem av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saksopplysingar:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på Bø.

Dispensasjon

Tiltakshavar har den 11.04.2014 søkt dispensasjon i frå arealføremål LNF etter kommuneplan for Radøy kommune og i frå byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjeving

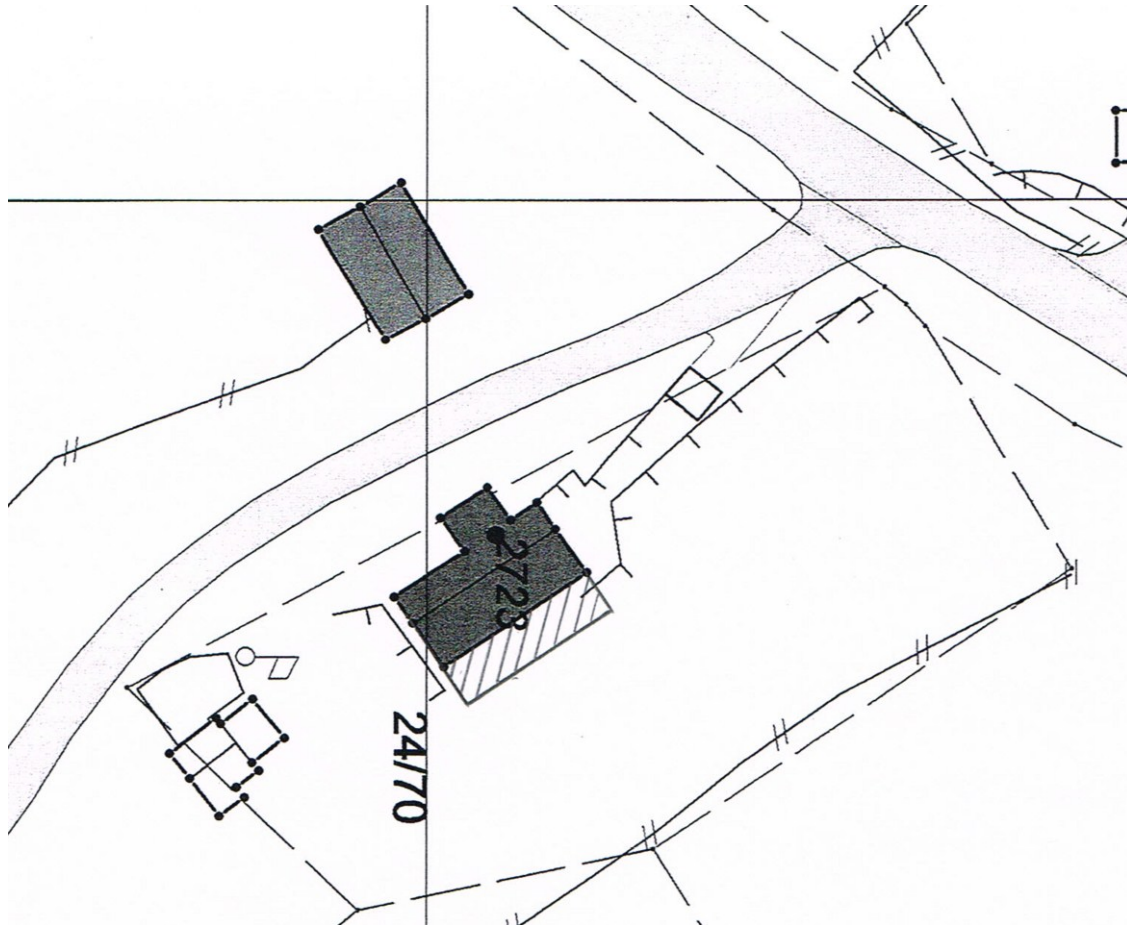
Søknad om dispensasjon er grunngjeven med at det er behov for eit større areal om fritidsbustaden skal fungere for ein familie. Eksisterande fritidsbustad er på 42 kvm. Landbruks- og friluftinteresser for egedomen isolert sett er falt bort. Tilbygget kommer på nord/austsida, og ikkje nærmare strandlina enn eksisterande bygg. Bygningen vil få ein betre arkitektonisk utforming.

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det fremgår av teikningar at tilbygget er ca. 22,5 kvm (2,5 ×9m).

Det ligg føre fasadeteikningar, og situasjonsplan datert 11.04.14 som viser plassering.

Det vert elles vist til søknad mottatt 11.04.14, og supplert 22.04.14, 29.04.14 og 18.08.14.



Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla 13.08.2014. Det har komen slik merknad frå eigar av gnr.24 bnr.9:

“Vi har merknader vedr omsøkte tiltak. Det er ikkje framlagt tilstrekkelig tegningsgrunnlag for vurdering av påbygg. Det er ved tidlegare tidspunkt fortalt av Tore Pettersen at påbygg mot vest skulle fjernast, dette kjem ikkje fram av tegninger. Bygget står også for nært grensa til våres eigedom, ved denne grensa foreligger det også ein tvist .”

Ansvarleg søkjar har kommentert merknaden ved e-post av 25.08.14:

“Kommunen ønsker å behandle søknad om dispensasjon før de tar stilling til eventuelle byggeplaner. Det betyr at hvis kommunen ikke gir dispensasjon, er det ikke nødvendig å planlegge ønskede endringer på bygget. Hvis dispensasjonssøknaden godkjennes, kan Pettersen starte prosjektering av utvidelsen, og dere vil motta et nytt varsel der det planlagte tiltaket er vist i lettfattelige tegninger, og med påført målsetting. Det varselet som dere nå har mottatt gjelder altså ikke utvidelse av bygget,

kun forholdet til kommuneplan og veglov..”

Uttale frå annan mynde

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det har ikkje komen uttale innan fristen. Søknaden har ikkje vore sendt på høyring til andre regionale styresmakter.

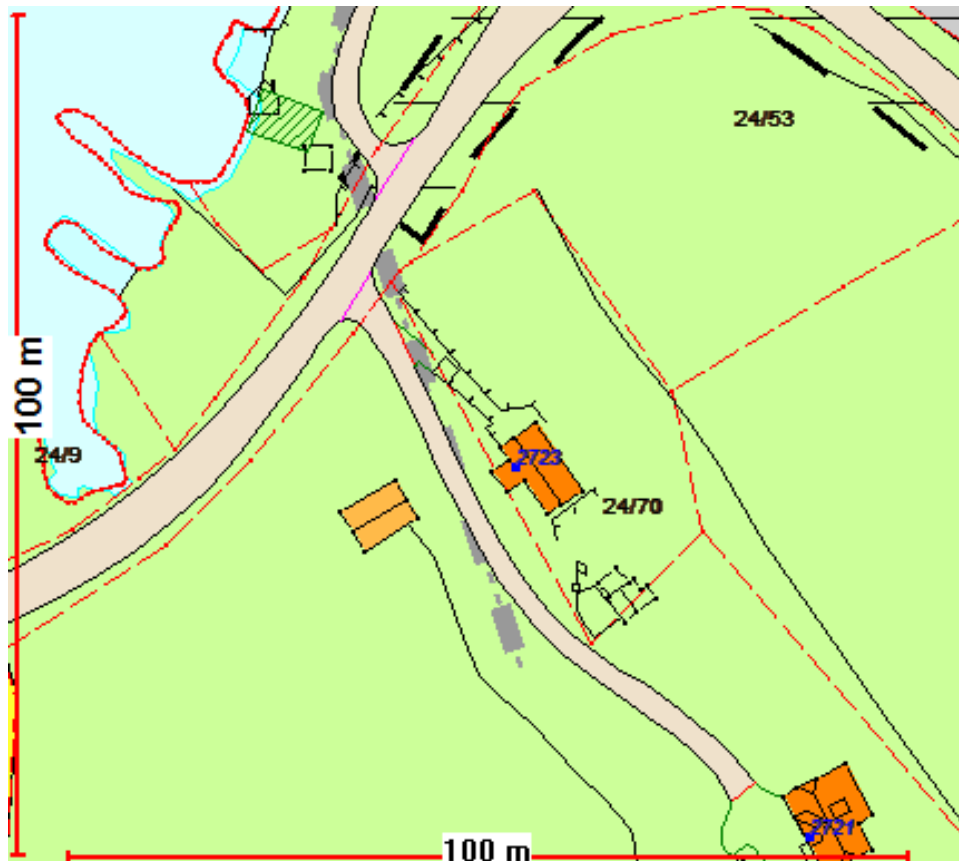
Søknaden er på grunn av bygningen sin alder sendt kulturminnestyresmakta i Radøy kommune til uttale. Kulturminnestyresmakta har den 02.05.14 komen med slik uttale i saka:

“Fritidsbustaden som er søkt påbygd er Sefrak-registrert med Sefrak-nummer 1260 105 012. Sefrakregistreringane viser at huset opprinnleg har stått ein annan stad i nærleiken, men vart flytta til noverande plassering kring år 1900. Noko av tømmeret har også teljemerke. Huset har seinare vore bygd på fleire gonger, taket og vindauge er skifta, eit skot er rive og rominndelinga er endra. Kulturminneansvarleg vurderer ikkje kulturminneverdien som særskilt høg, det er allereie gjort omfattande endringar og tiltaket som er omsøkt er eit tilbygg som ikkje berører den eldste delen av huset. På bakgrunn av dette har eg ingen merknader til tiltaket.”

Tiltaket har trong for dispensasjon frå avstand fylkesveg. Dispensasjonssøknad må sendast til Statens vegvesen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy kommune er definert som landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF).



Tiltaket ligg innafor 100-metersbeltet mot sjø.

Byggesaksstatus for eksisterande bygg på eigedomen

Eigedomen er på 990,8 kvm og er frådelt i 1953. Eigedomen er bygd med bygning på 42 kvm som er registrert i matrikkelen som einebustad. Bygningen er opplyst å vere oppført ca. 1900, eit tilbygg skal vere oppført i 1953. Bygningsstyresmakta har ikkje opplysningar om bygget i sine arkiv då bygget er oppført før plan- og bygningslova av 1965. Bygningsstyresmakta legg til grunn som ein føresetnad for løyve at bygningen er teke i bruk som fritidsbustad før 1965, og at bruk som fritidsbustad er lovleg etablert.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det ligg ikkje føre opplysningar om veg og parkering for eigedomen. I samband med tilrettelegging for utvida bruk må eigedomen sikrast parkering.

Vatn og avlaup

Det ligg ikkje føre opplysningar om vatn og avlaupstilhøva for eigedomen. I samband med tilrettelegging for utvida bruk må eigedomen sikrast lovleg utslepp og forasvarleg vassforsyning i samsvar med dagens krav.

Ortofoto og skråfoto



Lovgrunnlag

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med

kommuneplanen sin arealdel.

Etter plan- og bygningslova § 1-8 gjeld det generelt byggeforbod innafor 100-metersbeltet mot sjø.

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i 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 tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar og byggjeforbodet i strandsona når ein 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, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor rammen 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 kompenserar for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp.nr. 56 (1984-85) s 102.

Vurdering

Omsøkt areal er i kommuneplan for Radøy definert som LNF-område (landbruk, natur og friluftsliv). Det er byggeforbod i området med unntak av tiltak knytt til landbruket. Tiltaket ligg og innafor 100-metersbeltet langs sjø.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av tilbygg.

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 landbruksområde og anna grønstruktur.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikra ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd fritidseigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskasestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/ eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Vurderinga i høve LNF føremålet og strandsona vil i hovudsak vere samanfallande i denne saka, og dispensasjonsvurderinga vert difor gjort samla.

Eigedomen er ein frådelt og bygd fritidseigedom, og kan ikkje nyttast etter sitt føremål per i dag. Landbruksinteressene for eigedomen er isolert sett bortfalt. Eigedomen er etablert med andre tiltak.

Det nye tiltaket vil ikkje endre tilhøva i særleg grad.

Eigedomen ligg i eit avgrensa område som er bygd med fritids- og heilårsbustader.

Omsøkt tiltak er knytt til fritidsbustaden og arealet er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og ferdsel. Ålmenta er allereie stengt ute frå arealet, og samfunnsinteressene er allereie satt til side.

Tiltaket vil i nokon grad kunne føre til auka privatisering og auka bruk. Dette ved at fritidsbustaden vert meir attraktiv å nytte oftare og i lengre periodar etter oppgradering. Når det vert lagt til rette for meir aktiv bruk av fritidsbustaden må eventuelle negative verknader avbøtast, mellom anna ureining frå utslepp og parkering.

Eigedomen er eksponert i frå sjø. Det ligg naust i strandlina framfor fritidsbustaden, og fylkesvegen går mellom fritids og strandsona. Fritidsbustaden ligg såleis ikkje i funksjonell strandsone. Tilbygget er plassert på austsida og kjem ikkje nærmare sjø enn eksisterande fritidsbustad. Fritidsbustaden vert ikkje meir eksponert i landskapet og frå sjø enn situasjonen er i dag.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF føremålet og byggjeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg sett til side som følgje av tiltaket.

Vurderingstema for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om større fritidsbustad vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg åleine. I saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Omsøkte tiltak råker ikkje ålmenta sine interesser ytterlegare og tiltaket vert i avgrensa grad meir eksponert i landskapet enn situasjonen er i dag. Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Rådmannen finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då det nettopp er for tilfeller der arealføremål og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedom ikkje harmonerer, at det vil vere kurrant å gje dispensasjon. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

Tilbygget er tenkt med ei utforming som harmonerer med eksisterande. Samla areal for fritidsbustaden vil med tilbygget vere innafor arealgrense for fritidsbustad i kommuneplan for Radøy kommune.

Rådmannen legg til grunn at fordelane ved å tillate normal utvikling av ei lovleg etablert eigedom etter ei samla vurdering er klårt større enn ulempene ved å tillate tiltak.

Vurdering av nabomerknad

Det ligg føre nabomerknad frå eigar av gnr. 24 bnr. 9 som må takast stilling til. Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon og løyve til deling uturvande eller urimeleg råkar naboeigedomane.

Nabo som har komen med merknad eig egedomen vest for gnr. 24 bnr. 70. Om søkte tilbygg er plassert aust for eksisteande bygg. Eksisterande bygg synast ut i frå kommunale kart å vere plassert i nabogrensa mot gnr. 24 bnr. 9. Eit tilbygg aust for eksisterande bygnings endrar etter rådmannen sin vurdering ikkje situasjonen til det verre for eigar av gnr. 24 bnr. 9. Endeleg utforming og plassering vert å godkjenne i byggesaka, og naboar vil få nabovarsel og høve til å kome med merknad i byggesaka.

Rådmanne finn etter dette ikkje at dispensasjon uturvande eller urimelig råkar naboeigedomen.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er søkt om 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 og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 067/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av tilbygg på inntil 25 kvm på følgjande vilkår:

1. Det må søkjast om dispensasjon frå avstand fylkesveg frå Statens vegvesen før det vert gjeve løyve til tiltak.
2. Det må liggje føre tinglyst rett til parkering, eller parkering på eiga grunn, før det vert gjeve løyve til tiltak.
3. Det må søkjast om utsleppsløyve og tilkobling til kommunalt leidningsnett før det vert gjeve løyve til tiltak.
4. Tilbygget skal plasserast aust for eksisterande fritidsbustad. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.

Grunngjeving for vedtaket går frem av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedlegg:

søknad

bilde