

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
068/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	03.09.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Line Hervig	14/1365	14/8563

Dispensasjonssak Gbnr 68/4 Askeland - garasje - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av garasje på inntil 50 kvm BRA på følgjande vilkår:

1. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.
2. Garasjen skal tilpassast eksisterande bygg på eigedomen, og ha ein plassering og utforming som er minst mogleg eksponert i frå sjø.

Grunngjeving for vedtaket går fram 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 garasje på landbrukseigedom på Askeland.

Dispensasjon

Tiltakshavar har den 05.05.2014 søkt dispensasjon i frå arealføremålet LNF etter kommuneplan for Radøy og i frå byggeforbodem i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at tiltakshavar ynskjer å lagre reiskapar og anna verktøy som vert nytta til å skjøtta kulturlandskapet innomhus. Den gamle låa på eigedomen stettar ikkje krav til forsvarleg oppbevaring av reiskap.

Tiltaket vert trekt så langt tilbake på eigedomen som mogleg, slik at det ikkje vert eksponert i frå sjø eller verkar ruvande i terrenget. Garasjen vert plassert i tunet. Området er ikkje nytta av ålmenta, og

tiltaket råkar ikkje landskapsomsynet.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Garasjen er opplyst å vere 50 kvm. Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere 20 meter.

Det ligg føre fasadeteikningar, og situasjonsplan datert 11.11.13 som viser plassering.



Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla 06.05.2014. Det har ikkje komen merknader innan fristen.

Planstatus

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



Tiltaket ligg innafør 100-metersbeltet mot sjø.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland.

Søknaden har ikkje vore sendt på høyring til andre regionale styresmakter.

Det er ligg føre uttale frå Landbrukskontoret 30.07.2014:

Landbrukskontoret har fått til uttale sak knytta til søknad om garasje på gnr/bnr 68/4 – søkjar Olav Sletten.

Det er ikkje i tråd med LNF-føremålet å bygge garasje.

Sakshandsamar har 29.07.2014 snakka med søkjar angående i kva grad det er drift på landbrukeigedommen. Det er ikkje drift av nevneverdig grad. Søkjar bruker ljå og kantklyppar om lag ein gong i året for å vedlikehalde og skjytte kulturlandskapet.

Det er ikkje naudsynt med sakshandsaming etter Jordlova § 9 på omsøkt stad om å sette opp garasje. Jamfør skog og landskap sine kartdatabasar er området det er søkt om å sette opp garasje klassifisert

som «bebygd» areal.

Byggesaksstatus for eksisterande bygg på eigedomen

Eigedomen er på 61311 kvm. Den aktuelle parsellen av eigedomen er bygd med våningshus som vart godkjent oppført 20.01.1999, og ein eldre løe.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det ligg ikkje føre opplysningar om veg. Kommune legg til grunn at eigedomen er sikra lovleg tilkomst. Eigedomen har parkering på eiga grunn.

Ortofoto og skråfoto



LOVGRUNNLAG

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

kommuneplan sin arealdel.

Vidare følger 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 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 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 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 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.

VURDERING

Omsøkt areal er i kommuneplan for Radøy definert som LNF-område og er innafor 100-metersbeltet langs sjø. Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket har trong for dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone.

Vurderingstemaet 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 garasje.

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 byggeforbodem i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigeendom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Vurderinga i høve LNF føremålet og strandsona vil i hovudsak vere sammenfallande i denne saka, og

dispensasjonsvurderinga vert difor gjort samla.

Rådmannen vil generelt peike på at eigedomen ligg i Askelandsneset som både er eit aktivt landbruksområde og eit aktivt nytta område for ferdsel og friluftsliv. Eigedomen er ein landbrukseigedom, men det er ikkje drift på garden. Garasjen er plassert i tunet, og er i følgje markslagskart ikkje landbruksjord. Eigedomen er etablert med andre tiltak. Den nye tiltaket vil ikkje endre tilhøva i særleg grad.

Eigedomen ligg i eit avgrensa område som er tett bygd med fritidsbustader- og heilårsbustader, og våningshus. Det er etablert infrastruktur i området.

Det omsøkte tiltaket ligg i tunet 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 den private sona kring bustaden kan verte noko utvida.

Eigedomen er eksponert i frå sjø. Eksisterande tiltak er delvis skjult av vegetasjon. Omsøkt tiltak vil liggje lengre vekk i frå stranlina enn eksisterande tiltak. Tiltaket si plassering tilseier at eigedomen ikkje vert meir eksponert i landskapet og i frå sjø enn situasjonen er i dag.

Det er stor høgdeskilnad mellom strandlina og nivået kor garasjen vert plassert. Det er såleis ikkje funksjonell strandsone på eigedomen. Strandlina er ikkje tilgjengeleg og ikkje egna for ferdsle.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF føremålet og byggjeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg tilsidesett 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 oppføring av garasje vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg åleine. Men 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.

Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering, og finn å kunne rå til at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av garasje.

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 - 068/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes råsmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av garasje på inntil 50 kvm BRA på følgjande vilkår:

1. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka.
2. Garasjen skal tilpassast eksisterande bygg på eigedomen, og ha ein plassering og utforming som er minst mogleg eksponert i frå sjø.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksframstillinga.

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

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon