

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
067/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

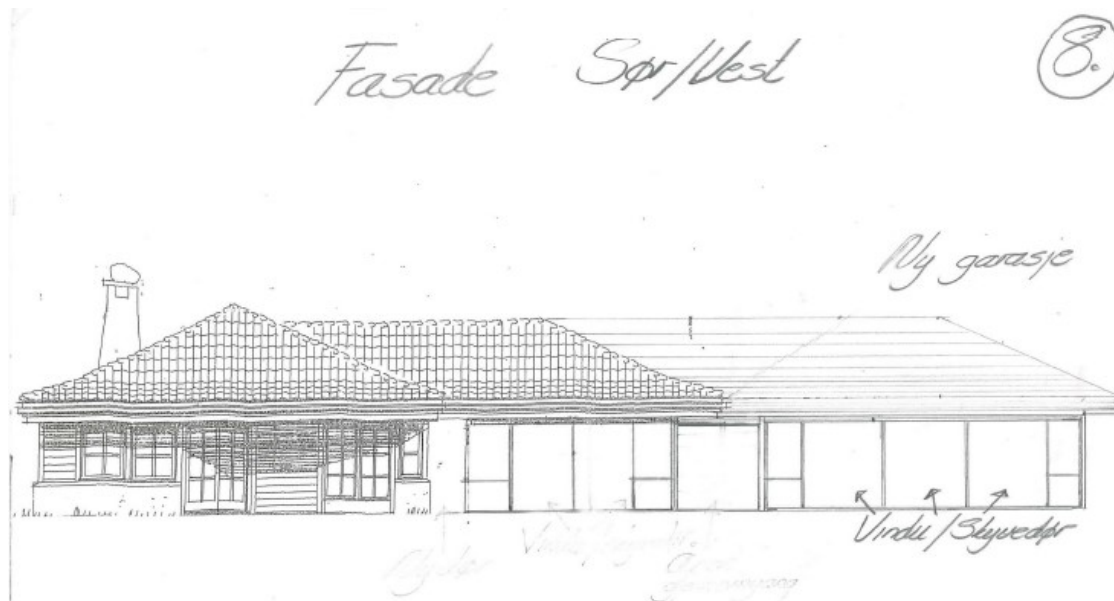
Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Madeleine Fonnes Aase	19/1815	19/17189

### Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje

Saksopplysingar:

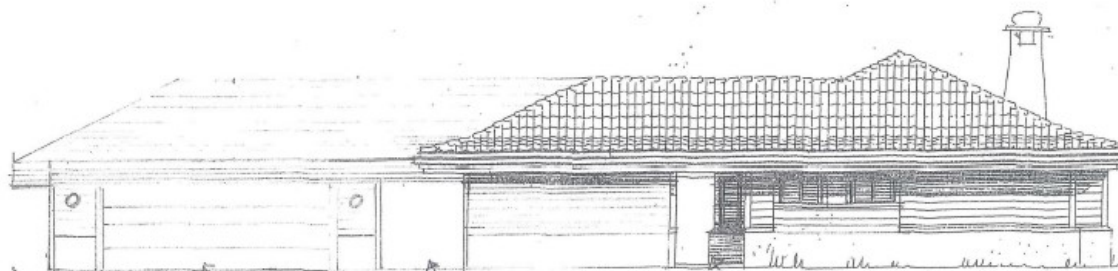
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon til garasje og takoverbygg.



Fasade Nord/Vest

(7)



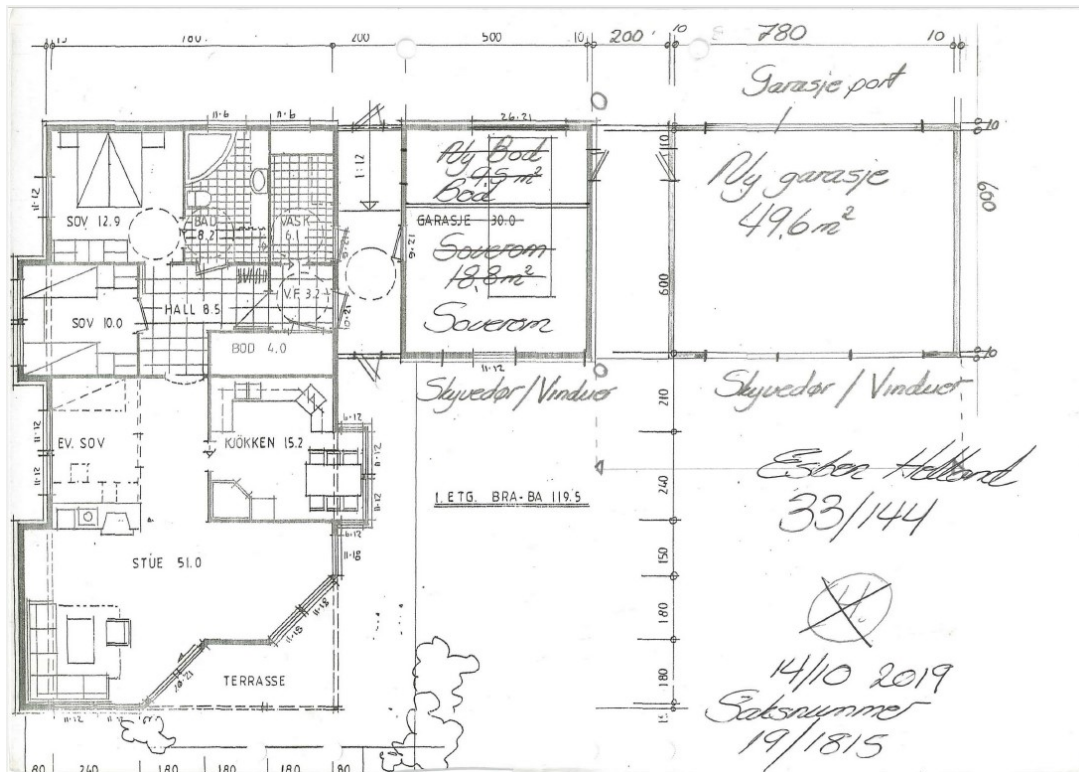
Engraving after spraying My hand-drawn

Ny fasade

Fasade Sør/Vest

(8)





Det er opplyst at det vert søkt dispensasjon til oppføring av garasje og overbygg.

Det er opplyst at garasje og overbygg er på 66 kvm BYA. Etter tiltaket er BYA til eigedomen opplyst å vere 254,48 kvm.

### Planstatus

Eigedomen gbnr. 33/144 ligg i område som etter reguleringsplan for Hellaneset bustadfelt har formål som bustad.

Eigedomen ligg innafør 100-metersbeltet, men gjeldande reguleringsplan har ikkje ei regulert byggegrense mot sjø. Det er ei kommunalt fastsatt byggegrense mot sjø i Kommuneplan for Radøy kommune revidert juni 2019. Kommuneplanen er difor supplerande når det gjeld byggegrense mot sjø.

Delar av ønska garasje ligg innafør byggegrense, og har difor trong for dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune revidert 20.06.2019, og reguleringsplan for Hellaneset.

## Dispensasjon

Tiltaka krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø i Kommuneplanen for Radøy kommune revidert juni 2019.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

Huset som eg bygget i 1993 er på et plan. Dette ble gjort for at tomteene bak ikke skulle miste utsikt.

Plasseringen av huset på tomten var med tanke på at eg skulle bygge garasje slik skissene viser. Eg fikk løyve til bygging av garasje i 2013. Av forskjellige grunner har eg ikke klart å realisere planene innen tidsfristen, og løyvel har gått ut.

Når eg nå søker på nytt, har byggegrønsen mot sjø blitt en ny utfordring.

#### Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune.

Det ligg ikkje føre uttale, høyringsfristen er gått ut.

#### Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 25.11.2019.

#### Lovgrunnlag:

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

kommuneplan.

Vidare følger det av kommuneplanen at det er byggegrense mot sjø.

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 klart 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 ei 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 kompensere 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**

Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Vurderingstemaet 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 ulempene.

Omsyna bak byggegrense mot sjø er at strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

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

Eigedomen er allereie bygd med bustad, og er i gjeldande reguleringsplan regulert til bustad. Det er i kommuneplan for Radøy revidert 20.06.2019 ei kommunalt fastsatt byggegrense mot sjø. Garasje og overbygg skal plasserast på kortsida bustaden, i ei høgd. Dette for at taket skal gå i flukt med taket på eksisterande bustad. Dette både med tanke på landskapsverknaden og at ikkje bygningane ikkje skal vere dominerande i terrenget. Både med tanke på naboar og mot sjø.

På innsendte teikningar er garasje vist med vindauge/skyvedør på store delar av fasaden mot sjø.

Store glasflater i ein garasje bryt med byggeskikk og legg til rette for anna bruk av bygningen. Vindauga vil vere visuelt dominerande og vere godt synleg. Det er kommunen sin vurdering vindauge/skyvedør som søkt om ikkje tek i vare omsynet til gode visuelle kvalitetar i seg sjølv, i høve bygningen sin funksjon eller i høve omgjevandene. Dette vil og ha verkend på landskapsverkanden av garasjen.

Det vil vere ein fordel å få nytta ein eksisterande bygd bustadeigedom til å bygge garasje som stettar dagens standard og som er i tråd med utnyttingsgrad for bustader i kommuneplanen sin arealdel. Dette kan oppnås dersom fasaden med vindauge/skyvedør endras til fasade med mindre vindauge som harmonerer med ein tradisjonell garasje.

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense i kommuneplan for Radøy revidert 20.06.2019 er oppfylt dersom flata med vindauge erstattast med vegg eller vesentleg mindre vindauger.

**Før kommunen kan handsame søknad om tiltak i tråd med dispensasjonsvedtaket må det sendast inn oppdatert fasadeteikning som visar tradisjonell garasje med vesentleg mindre vindaugflate.**

**Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 vert det godkjent søknad om dispensasjon til etablering av garasje og overbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan.
2. Garasjen skal oppførast som ein tradisjonell garasje utan store vindaugsflater. Det må sendast inn oppdatert fasadeteikning i tråd med vedtaket.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

#### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 067/2019**

##### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

##### **PLT - vedtak:**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 vert det godkjent søknad om dispensasjon til etablering av garasje og overbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan.
2. Garasjen skal oppførast som ein tradisjonell garasje utan store vindaugsflater. Det må sendast inn oppdatert fasadeteikning i tråd med vedtaket.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

##### **Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje - oversender søknad til uttale



Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje - søknad om dispensasjon

Nabovarsling

Situasjonskart

Teikningar

Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje - søknad om løyve

Situasjonsplan

Nabovarsling

Teikningar

Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje - vedkomande søknad om løyve

Dispensasjon, skjema

Byggesak Gbnr 33144 Hella Indre - dispensasjon frå avstandskrav mot veg

Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje - søknad som gjeld kommunal veg

Situasjonsplan

Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje - oppdatert situasjonsplan

Situasjonskart