

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
032/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.06.2016
046/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	22.06.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/779	16/7085

### **Byggesak gbnr 24/97 Bø - fritidsbustad og naust - dispensasjon frå reguleringsplan, byggegrense mot sjø og plan- og bygningslova § 29-4**

#### **Saksopplysingar: Heimelshavar**

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

#### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om dispensasjonar for oppføring av fritidsbustad med planering, terrengstøttemur, parkering og avkjørsle, samt oppføring av naust med kai.

#### **Dispensasjon**

##### Følgende dispensasjonar omsøkes:

- Dispensasjon fra gjeldende reguleringsplanens bestemmelser vedrørende m<sup>2</sup> BRA.
- Dispensasjon vedrørende kommuneplanens bestemmelser om plassering av byggverk, herunder naust innenfor 100 m beltet mot sjø.
- Etablere standard avkjørsel over regulert felles friområde i 2,5 m bredde
- Dispensasjon fra avstandsbestemmelser til grense mot felles grønt areal
- Dispensasjon fra mindre avvik vedrørende byggegrense mot sjø, mot sør-øst.
- Dispensasjon terrengarbeider utenfor vist byggegrense mot sjø, mot nord-øst

#### **Grunngjeving for dispensasjon**

## Begrunnelse

Den nye hytten ligger på samme sted på tomten som den gamle hytten, med avvik i flere retninger på grunn av at den nye hytten er større. Hagen og området rundt vil med den nye hytten samsvare med hagen som allerede er etablert med tillegg av noe mer planert hage i front/ønske om å lage ny støttemur for å øke hagearealet noe, men bare på et noe høyere nivå enn i dag. Grunnen til at vi ønsker å heve den nye hytten med ca 0,5 m i terrenget er at det vil gi bedre lys, sol og utsiktsforhold, samt at det blir mer samsvar høydemessig mht avkjørselsforhold. Med den nye situasjonsplanen slik vi har laget den, vil tomt og hytte stå i forhold til hverandre, vi får anledning til å stelle til og foredle en flott eiendom, som til nå har stått til forfalls. Søknad om å etablere avkjørsel til tomten ansees å være en videreføring på en utvikling som både har skjedd i hyttefeltet og som en konsekvens av at reguleringsplanen for Bøneset er fra 1986. Hytten plasseres med utsikt mot sjø, det er en skråning i sørvest som gjør at omsøkte plassering er riktig på denne tomten. Byggegrensen mot sjø er vist på kommuneplanen og er uttalt å være grovmasket. Sammenholdt med den regulerte grensen for friområdet som går inn på vår eiendom, begrenser begge disse forhold flaten det kan bygges på, på en noe uheldig måte. Ved å kunne vri hytten litt over den grovmaskede byggegrensen mot sørøst får vi utnyttet tomten bedre. Den grovmaskede byggegrensen ligger midt i hagen, det mest naturlige ville være at byggegrensen fulgte skrenten der eksisterende hagegjerde står og at den følger nedenfor ny hagemur. Hagen vil uansett være et privatisert areal og dermed ikke gi allmenheten tilgang her.

Etter vår vurdering er omsøkte plassering riktig og den vil ikke medføre negative konsekvenser for naboer eller berøre andre forhold. På grunn av etablering av avkjørsel legger vi om stien litt til sjøen, det er vist på **vedlegg 3** og bilde under. Tilgang til sjøen for allmenheten er dermed sikret.

## Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 18.04.16.

Fritidsbustaden er opplyst å få eit areal på 114 kvm BRA.

Når det gjeld naustet og kaien er det i søknaden vist til ein tidlegare godkjenning frå 27.06.2007 som gjeld eit naust på ca. 37 kvm.

Kaien er opplyst å vere 2,0 meter breidde og 6,0 meter lengde.

Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere 3 meter.

Det er gjennomført førehandskonferanse i saka 20.10.2015.

## Planstatus

Tiltaka ligg i hovudsak i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Bøneset, plan id. 12601987000100, er definert som område for fritidsbustader.

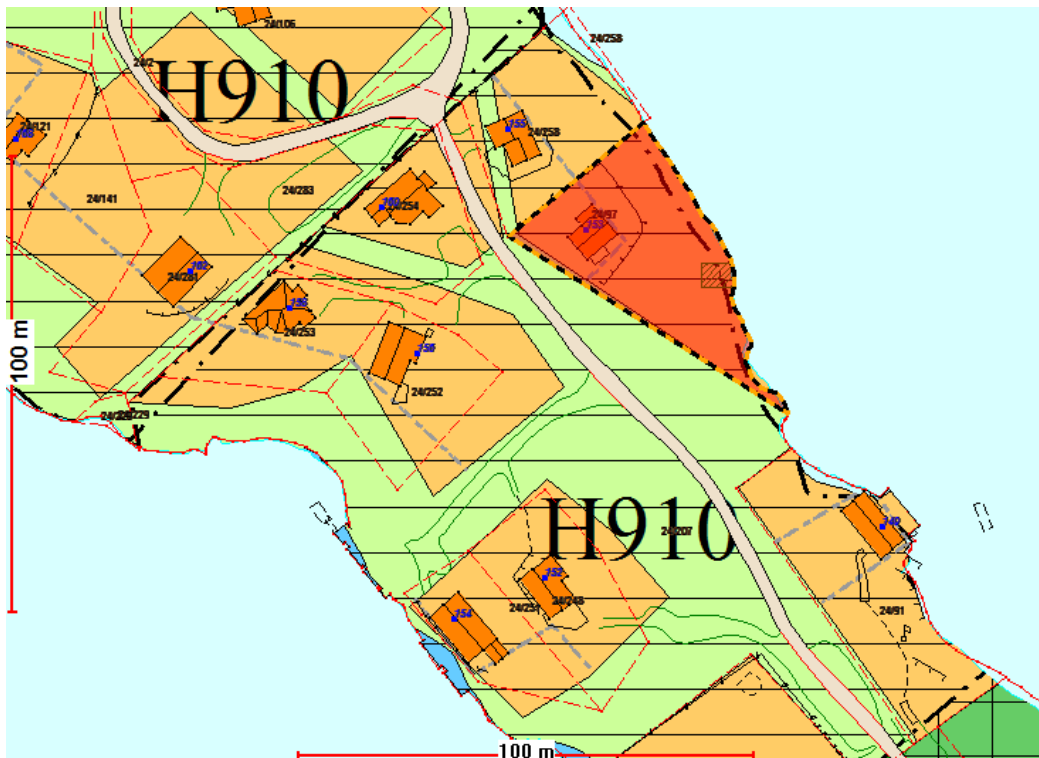
Omsøkt avkjørsle ligg i område med arealføremål Friområde.



Utsnitt frå reguleringsplan for Bønaset **FEIL KART!!**

Arealføremål i sjø er etter kommuneplan for Radøy kommune Bruk og vern av sjø og vassdrag.

Vidare er det i kommuneplan vist byggegrense mot sjø (grå stipla line), jf. Kommuneplanen pkt. 2.5.



Utsnitt frå kommuneplan 2011-23

#### Planføresegnene § B.f:

*På eigedomen gnr. 24 bnr. 97 kan oppførast 1 naust.*

#### Planføresegnene § C.3:

*Hyttene kan berre fjørast opp i 1 etasje og med grunnflate på maks 75 m2.*

#### **Uttal frå annan styresmakt**

Søknaden er sendt på uttale til Fylkesmannen i Hordaland den 29.04.16. Det ligg ikkje føre uttale innan fristen.

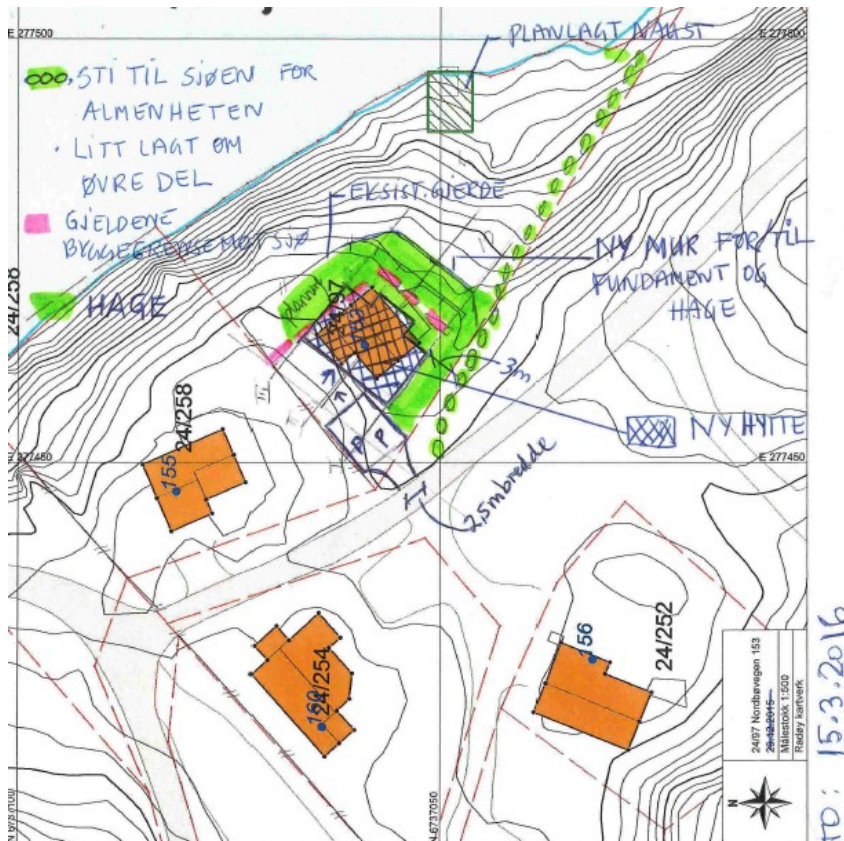
#### **Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 29.03.16.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 15.03.16.



## Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløye i sak 093/07 av 27.06.2007. Utsleppsløye gjeld etablering av minireinseanlegg med utslepp via tett leidning til heilårsresipient.

Det ligg føre erklæring frå Goodtech Environment Sørumsand AS for montering av minireinseanlegg den 26.03.2010. Kommunen kan ikkje sjå at det er søkt om ansvarsrett for utføring av arbeidet, jf. utsleppsløvyet vilkår nr 2:

*Det må sendast inn for godkjenning søknad om ansvarsrett for arbeida med montering av minireinseanlegget og med leidning for restutsleppet til djup sjø.*

Om minireinseanlegget er montert utan at det på førehand er godkjent ansvarsretter er arbeidet å sjå som ulovleg utført.

Det ligg føre erklæring om rett til å kople seg på felles privat vassleidning over gnr. 24 bnr.207, tinglyst 29.09.2015:

Eiendommen gnr 24 bnr 97 har rett til til å kople seg til anlegg for felles vannforsyning beliggende på gnr 24 bnr 207, samt rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde, herunder utskifte, ledninger for vann frem til egen eiendom. Rettigheten gjelder hele eiendommen.

## **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Avkjørsel til kommunal veg følgjer av reguleringsplan.

Det ligg føre erklæring om vegrett over gnr. 24 bnr.207, tinglyst 29.09.2015:

Eiendommen gnr 24 bnr 97 har rett til å benytte vei beliggende på gnr 24 bnr 207 som kjørbare adkomstvei til eiendommen.

## **LOVGRUNNLAG:**

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6, 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan eller reguleringsplan.

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.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf pbl § 19-1.

## **VURDERING:**

Tiltaket er etter rådmannen sin vurdering i hovudsak i tråd med arealføremål i plan, men har likevel trong for diverse dispensasjonar.

Dispensasjon som gjeld utnyttingsgrad BRA

Tillat utnyttingsgrad etter reguleringsplanen er 75 kvm grunnflate, jf. § C3.

Det er søkt om oppføring av fritidsbustad på 114 kvm BRA.

Eigedomen er på 1,4 daa og ein fritidsbustad på 114 kvm gjev ein moderat utnytting på ca. 8 %.

Kommuneplan for Radøy kommune opnar for at fritidsbustader i byggeområde for fritidsbustad kan ha eit volum på inn til 150 kvm BRA og BYA, inkludert 36 kvm parkering, jf. kommuneplanen pkt. 2.6.

Reguleringsplanen er frå 1987 og grensa på 75 kvm må sjåast i lys av det som var vanleg på den tida. Ut i frå storleiken på eigedomen og tilhøva elles kan rådmannen ikkje sjå at omsynet bak reguleringsplanen vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at reguleringsplanen er gamal og at samfunnsutviklinga har gått klart i retning av større fritidsbustader. Samsfunnsutviklinga var hovudomsynet når Radøy kommune endra utnyttingsgraden for fritidsbustader i kommuneplanen frå 90 kvm til 150 kvm inklusiv parkering i 2011. Ved handsaming av dispensasjonar frå gamle reguleringsplanar vil kommuneplanen vere eit viktig element i vurderinga. Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved ein dispensasjon i saka er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad (BRA) er oppfylt.

#### Dispensasjon som gjeld byggegrense mot sjø for eit hjørne av fritidsbustaden, terrengstøttemur og planering

Det er søkt om oppføring av støttemur og terrengplanering utanfor byggegrense mot sjø. I tillegg er sjølve fritidsbustaden søkt ført opp med eit mindre avvik i høve byggegrense mot sjø.

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 friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Når det gjeld sjølve fritidsbustaden er det rådmannen sin vurdering at avviket er eit mindre avvik som ligg innafor det som må akseptast som ein justering i høve ein grovmaska byggegrense, og at omsynet bak byggegrensa ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

Når det gjeld terrengstøttemur og planering er del av tiltaket eksisterande planert hageareal og eksisterande terrengstøttemur. Søkjer ynskjer å utvide hagearealet noko ved å føre opp ny terrengstøttemur utanfor eksisterande mur.

I samband med at det er trekt byggegrense i kommuneplan for Radøy kommune er byggegrense i hovudsak trekt i vegglivet på eksisterande bygningar. Byggegrensa har ikkje teke omsyn til eksisterande terrenginngrep. Omsynet bak byggegrensa har vore å ikkje tilføre nye, større tiltak i strandsona, men ikkje å ramme eksisterande og naudsynte terrengtiltak. Det er rådmannen sin

vurdering at omsynet bak byggegrense mot sjø ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

Rådmannen vil likevel tilrå at det vert sett som vilkår at godkjenning av endeleg plassering, høgde og utforming av støttemuren skal skje i byggesaka når det ligg føre terrengsnitt som viser landskapsverknaden av tiltaket.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket er eit mindre tiltak og ledd i naudsynt grunnarbeid for oppføring av fritidsbustad i tråd med plan.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø for eit hjørne av fritidsbustaden, terrengstøttemur og planering er oppfylt.

#### Dispensasjon som gjeld føresegner om avstand til nabogrense mot felles grøntareal

Det er søkt om plassering av fritidsbustaden med avstand til nabogrense i sør på 3 meter.

Eksisterande fritidsbustad er plassert ca. 5 meter frå nabogrensa i sør.

Naboeigedomen er Friområde og felleseige for hytteeigedomane.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak føresegna i plan- og bygningslova 29-4 som gjeld avstand til nabogrense ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka. Naboeigedomen er regulert til friområdet, og skal ikkje byggjast på, slik at omsynet til avstand mellom bygningar ikkje er aktuelt. Avstanden til vegen vil framleis vere ca. 10,5 meter og redusert avstand til nabogrensa kjem ikkje i konflikt med eventuell framtidig vegutviding.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at plassering nærmare nabogrensa er tenleg for å få plassert fritidsbustaden i bakkant av eigedomen, og med minst mogleg avvik i høve byggegrense mot sjø.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå avstand til nabogrense er oppfylt.

#### Dispensasjon som gjeld arealføremål friområde for etablering av avkjørsle

Det er søkt om å etablere avkjørsle i område som har arealføremål friområde etter reguleringsplanen.

Søker har opplyst at det er etablert ein praksis i hytteområde for å etablere køyrbar tilkomst til eigedomane. Ortofoto synar at det er etablert vegar og avkjørsler i strid med reguleringsplan til dei andre eigedomane. Rådmannen har ikkje kontrollert byggesaksstatus for dei andre eigedomane, eller om praksisen er ein lovleg og godkjent praksis.





Ortofoto 2011

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak reguleringsplanen ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon for å etablere avkjørsle over friområdet.

Reguleringsplanen er frå 1987 og såleis frå ein tid då ein hadde andre krav til tilrettelegging av infrastruktur til ein fritidseigedom.

Hyttfeltet har ein regulert parkeringsplass heilt sør i feltet og tanken har vore at bilar skulle parkerast her og ikkje køyre inn i feltet. I 2003 vart det vedtatt ein reguleringsplan for eit bustadområde, Reguleringsplan for del av gnr 24/bnr 2 og 8, nord for reguleringsplanen for Bøneset. Denne reguleringsplanen medfører gjennomgangstrafikk i hyttfeltet. I den grad omsynet bak tilkomstløyninga i reguleringsplanen for Bøneset er sett til side skjedde det allereie i 2003 når reguleringsplan for Del av gnr 24/bnr 2 og 8 vart vedteke.

Arealet som vert omdisponert frå friområde og nytta til avkjørsle er ein smal stripe mellom fritidseigedomen og eksisterande veg. Arealet er openbart ikkje eit aktivt nytta friområde.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at etablering av avkjørsle til eigedomen er i tråd med samfunnsutviklinga og at tilhøva legg godt til rette ved at avkjørsle kan skje direkte frå eksisterande privat veg utan store terreng- og landskapsverknader.

Det går ein sti i området ned mot sjø. Søkjer har vist korleis stien vert teke i vare når avkjørsle vert etablert. At stien vert lagt om på ein måte som tek i vare ålmenn ferdsle vert vekta som eit

føremønn, og må sikrast i vilkår til vedtaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål friområde for etablering av avkjørsle er oppfylt.

#### Dispensasjon som gjeld byggegrense mot sjø for oppføring av naust og kai

Det er søkt om oppføring av naust og kai utanfor byggegrense mot sjø.

Reguleringsplanen opnar for oppføring av naust på eigedomen, jf. reguleringsføresegna pkt Bf.

Byggegrense mot sjø har komen inn i samband med rullering av kommuneplan for Radøy kommune i 2011. I kommuneplanprosessen har ein truleg ikkje vore merksam på at det er regulert inne eit naust på eigedomen gjennom føresegna, og byggegrensa er ikkje satt med intensjon om å hindre oppføring av naust på eigedomen.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet til byggegrensa mot sjø ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon for oppføring av naust.

Reguleringsplanen opnar ikkje for oppføring av kai.

Kaien ligg i område som etter kommuneplan for Radøy kommune har arealføremål Bruk og vern av sjø og vassdrag. Etter føresegna til Kommuneplanen pkt. 3.5 er det ikkje høve til å føre opp kaier innafor føremålet :

*I desse områda er det ikkje tillete å føre opp flytebryggjer og kaianlegg.*

Rådmannen kan ikkje sjå at det er søkt dispensasjon frå arealføremål når det gjeld kaien.

Etter kommuneplanen pkt. 2.8.2 og 2.8.3 er det lagt vekt på at naust skal ha tradisjonell utforming og vere tilpassa terrenget. Naust er på Radøy tradisjonelt ført opp med opptrekk eller lunnar i forkant, ikkje med kaier. Denne tradisjonen kjem til uttrykk i kommuneplanen pkt. 3.4.2 nr 5:

*I naustområde kan det etablerast lunnar til naust. Det kan ikkje byggjast kaier/bryggjar framfor naust.*

Byggegrensa og arealføremålet hindrar kvar for seg oppføring av kai på eigedomen. Det er i kommuneplanen frå 2011 aktivt teke stilling til kaier framføre naust og satt krav til tradisjonell utforming. Naust har tradisjonelt vore bygd inn i terrenget, utan store terrenginngrep og planerte flatar. Omsynet bak føresegna i kommuneplanen er landskapsverknaden av tiltak som er eksponert i frå sjå og visuelle kvalitetar. Ein tradisjonell utforming tek også i vare omsynet til at naust skal vere uthus og at område rundt skal vere ope for ålmenta. Kaier og planerte områder har ein privatiserande verknad. Dette er nokre av dei same omsyna som ligg bak føresegna om byggeforbod i strandsone og byggegrense mot sjø.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak byggegrense mot sjø vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon for oppføring av kai.

Å opne for oppføring av kaier framfor frittliggjande naust vil endre det som har vore ein klar praksis i Radøy kommune og skape presedens for andre saker. Ein slik praksisendring, i strid med

kommuneplan, bør skje gjennom ein kommuneplanprosess der ein vil ha høve til å for eksempel halde eksisterande, tradisjonelle naustmiljø utanfor ein endring.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø for oppføring av kai ikkje er oppfylt.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

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

### **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 18.04.16. Søknaden er handsama 15.06.16. Sakshandsamingstida har vore 8 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon frå **utnyttingsgrad (BRA) i reguleringsplan § C.3.** på følgjande vilkår:

1. Fritidsbustaden kan førast opp i ein høgde og med eit areal på inn til 150 kvm BRA og BYA, inkludert 36 kvm parkering.
2. Fritidsbustaden skal plasserast som omsøkt, og med maks planeringshøgde på kote +14.

Det vert gjeve dispensasjon frå **byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5 for et hjørne av fritidsbustaden, terrengstøttemur og planering** på følgjande vilkår:

3. Fritidsbustaden skal plasserast som omsøkt med eit mindre avvik i høve byggegrense mot sjø.
4. Konkret plassering, høgde og utforming av terrengstøttemur og planert område skal takast stilling til i byggesaken innafor rammene i dispensasjonssaka. Bygningsstyresakta kan i byggesaka sette krav som tek i vare terreng og estetikk, herunder krav til terrassering og oppfylling.

Det vert gjeve dispensasjon frå **avstand eigedomsgrense etter plan- og bygningslova § 29-4** i sør på følgjande vilkår:

5. Fritidsbustaden kan plasserast som omsøkt og minimum 3 meter frå eigedomsgrensa mot gbnr 24/207.
6. Plassering av fritidsbustaden må ikkje hindre bruk av friområdet i tråd med plan.

Det vert gjeve dispensasjon frå **arealføremål friområde i reguleringsplan for etablering av avkjørsle** på følgjande vilkår:

7. Avkjørsle skal opparbeidast med 2, 5 meter breidde.
8. Avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikkert og med naudsynt friskt.
9. Sti mot sjø over arealet skal etter omlegging vere tilrettelagt og ope for ålmenn ferdsle.

Det vert gjeve dispensasjon frå **byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5 for oppføring av naust** på følgjande vilkår:

1. Naust skal førast opp i samsvar med føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, særskilt pkt 2.6(3), 2.8.2 og 2.8.3.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå **byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5 for oppføring av kai.**

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 032/2016**

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

Saka ikkje handsama - utsett til neste møte.

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

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 046/2016**

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

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

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

Det vert gjeve dispensasjon frå **utnyttingsgrad (BRA) i reguleringsplan § C.3.** på følgjande vilkår:

1. Fritidsbustaden kan førast opp i ein høgde og med eit areal på inn til 150 kvm BRA og BYA, inkludert 36 kvm parkering.
2. Fritidsbustaden skal plasserast som omsøkt, og med maks planeringshøgde på kote +14.

Det vert gjeve dispensasjon frå **byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5 for et hjørne av fritidsbustaden, terrengstøttemur og planering** på følgjande vilkår:

3. Fritidsbustaden skal plasserast som omsøkt med eit mindre avvik i høve byggegrense mot sjø.
4. Konkret plassering, høgde og utforming av terrengstøttemur og planert område skal takast stilling til i byggesaken innafor rammene i dispensasjonssaka. Bygningsstyresakta kan i byggesaka sette krav som tek i vare terreng og estetikk, herunder krav til terrassering og oppfylling.

Det vert gjeve dispensasjon frå **avstand eigedomsgrense etter plan- og bygningslova § 29-4** i sør på følgjande vilkår:

5. Fritidsbustaden kan plasserast som omsøkt og minimum 3 meter frå eigedomsgrensa mot gbnr 24/207.
6. Plassering av fritidsbustaden må ikkje hindre bruk av friområdet i tråd med plan.

Det vert gjeve dispensasjon frå **arealføremål friområde i reguleringsplan for etablering av avkjørsle** på følgjande vilkår:

7. Avkjørsle skal opparbeidast med 2, 5 meter breidde.
8. Avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikkert og med naudsynt friskt.
9. Sti mot sjø over arealet skal etter omlegging vere tilrettelagt og ope for ålmenn ferdsle.

Det vert gjeve dispensasjon frå **byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5 for oppføring av naust** på følgjande vilkår:

1. Naust skal førast opp i samsvar med føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, særskilt pkt 2.6(3), 2.8.2 og 2.8.3.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå **byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5 for oppføring av kai.**

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

**Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 24/97 Bø - Fritidsbustad og naust - søknad om dispensasjon  
Eksisterande situasjonsplan, kommunedelplan  
Ny situasjonsplan  
Profilplan  
Teikningar hytte  
Teikningar naust  
Inspirasjonsbilde naust