

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
064/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	14.09.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/1326	16/11032

### Byggesak gbnr 28/116 mfl Kvalheim nedre/Bressvika - naustområde - dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan

#### Saksopplysingar:

##### Heimelshavar

Hammar-kameratane AS søkjer på vegne av heimelshavar til eigedomen gbnr 28/110,116,148,149 og 155.

#### Habilitetsvurdering

Rådmannen har vurdert fagavdelinga sin habilitet og legg til grunn at det ikkje ligg føre høve som tilseier at fagavdelinga er ugild til å saksførebu saka for politisk handsaming.

#### Tiltak

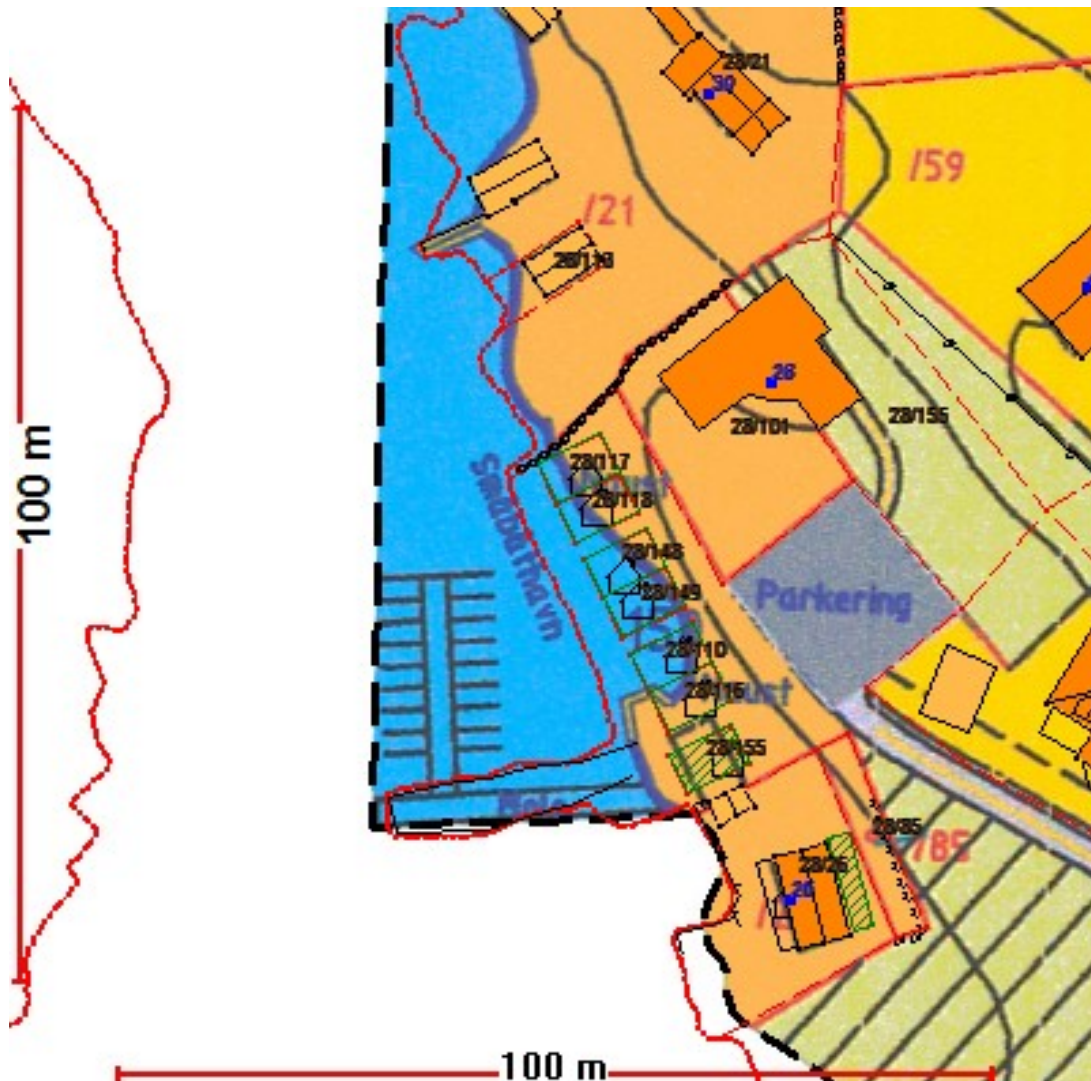
Det er søkt om løyve til tiltak for oppføring av 5 naust, 2 doble og 1 frittliggjande.

#### Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå utnyttingsgrad i reguleringsplan for naustområdet.

#### Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafør det som i reguleringsplan for Bressvika, 12602001000100, er definert som byggeområde for naust.



Utsnitt frå reguleringsplan for Bressvika

Føresegna pkt. 2.2:

*Det tillates bebygd areal herunder bustad, naust og eventuell garasje inntil 25 % av tomtearealet.*

Føresegna pkt. 2.4:

*For det området som skal benyttes til naust, marina og parkeringsplass skal det utarbeides bebyggelsesplan som viser plassering og høyer. Bebyggelsesplanen skal vere godkjent før området kan bygges ut.*

**Grunngjeving**

Grunngjevinga for søknaden er som følgjer:

I forbindelse med søknad om oppføring av naust på dei nemnte eigedomane må det søkjast om dispensasjon frå reguleringsplan §2-2.

Sidan reguleringsplanen vart godkjent har grunnlaget for bygging på naust området endra seg.

Det inneberer att nausta er fråskilt frå gbnr 28/4 til eigne tomtar på 40m2 kvar.

Utnyttingsgrada gjer då att nausta maksimalt vert 10m2 store, noko som fører til att nausta ikkje er i nærleiken av å kunne nyttast til formålet.

Nausttomtane må utnyttast 100% for å kunne føre opp naust på 40m2 BYA, noko som er grei størrelse i forhold til formålet.

Med å godkjenne dispensasjonen vil det føre til att ein kan byggje estetisk fine og brukande naust på tomtane som allereie er regulert til formålet.

Meinar med dette att fordelane er klart større enn ulempene.

### **Dokumentasjon og opplysningar i søknaden**

Det vert elles vist til søknad mottatt 27.07.16.

### **Uttal frå annan styresmakt**

Saka er ikkje sendt på uttale til andre styresmakter.

### **Nabovarsling**

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

Det ligg føre merknad frå Advokatfirmaet Hammervoll Pind DA på vegne av eigar av gbnr 28/4 av 05.02.16:

Så vidt vi kan se ut fra medfølgende situasjonsplan, omfatter varselet tiltak på gnr 28 bnr 4. Det foreligger ikke samtykke fra grunneier til arbeid på hans eiendom. Jeg gjør i denne sammenheng oppmerksom på pbl. § 21-6 og kommunens plikt til å avvise søknader hvor det er åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.

Det presiseres at Tore Kvalheim ikke har merknader til omsøkt utnyttingsgrad på hver enkelt nausttomt. Slik dispensasjon ble for øvrig gitt i sak 098/04, lagt til grunn i vedtak om byggeløyve i sak 260/04 og endringsløyve i sak 114/09. Brev datert 7.9.2010 (ref. 08/705-27/010/6304/28/4, L42/RTO) legger kommunen til grunn at naustrekken er oppført i tråd med byggeløyve.

Det ligg føre merknad frå eigar av gnr. 28 bnr. 4 ved e-post av 17.06.16:

Jeg står fast med at 28/4 i sin helhet ikke skal innblandes i noen dispensasjon sak vedrørende søknad om dispensasjon for naust.

Videre står jeg fast på at det er gitt dispensasjon for denne saken 1 2005 ellers hadde ikke området stått slik det framstår i dag og henviser til svarbrev fra Advokat Nina Kibsgård i forbindelse med første nabovarsel, dette brev er ikke fravikelig.

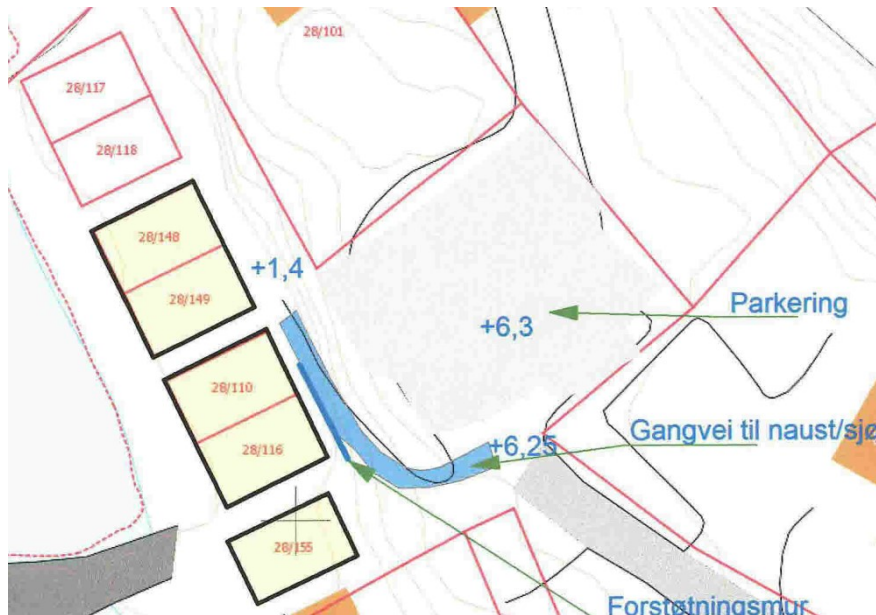
Søkker har kommentert nabomerknaden i brev av 18.07.16:

Vidare e-post frå Tore Kvalheim vert tatt til følge og gbnr 28/4 er ikkje involvert i dispensasjonssøknaden.

Når det gjeld kommentar på att det er gitt dispensasjon for denne saka, tek eg utgangspunkt i tidligare samtalar med dykk (Radøy kommune) om att det er trong for dispensasjon er riktig i og med att tomtane no er skilt ifrå 28/4 med egne gards og bruksnummer.

## Plassering

Plassering av nausta er vist i situasjonsplan datert 23.05.16.



## Tilkomst, avkjørsle og parkering

Nausta er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkjøring til offentlig veg følger av reguleringsplan.

## Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Området er utsatt for havnivåauke og springflo. Rådmannen legg til grunn at naust er uthus og er oppført for å tåle auke i vasstand. Omsøkt planeringshøgde er kote + 1,4.

## Sakshistorikk

Det er i sak PLT-098/04 av 16.11.04 gjeve dispensasjon frå utnyttingsgrad for oppføring av 7 naust på eigedomen gbnr 28/4.

Vidare er det i delegert vedtak av 26.01.05 gjeve byggeløyve for oppføring av 7 naust (3 doble og eit frittliggjande) og opparbeiding av parkeringsplass på følgjande vilkår:

1. Det vert vist til reglane for tilknytning til kommunalt vatn med avgifter. Blankett for søknad er lagt ved. Det skal sendast inn søknad om ansvarsrett for røyrlarbeida.

Når punkt 1 er ordna, gebyr er betalt og kvittering for betalt gebyr er motteke av kommunen,

*kan arbeidet setjast i gang.*

Vidare er det i delegert vedtak av 24.04.09 gjeve løyve til endra plassering på følgjande vilkår:

1. *Vilkår som eller er sett i tidlegare løyver gjeld framleis.*
2. *Det må sendast inn for godkjenning nytt situasjonskart kor tilkomst og breidde på passasje bak naustrekka er vist.*

*Når punkt 2 er ordna, gebyr er betalt og kvittering for betalt gebyr er motteke av kommunen, klagefrist er omme og det ikkje har komen merknader til tiltaket, kan arbeidet setjast i gang.*

Etter plan- og bygningslova 1985 § 96 er eit byggeløyve gyldig i tre år:

*Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, Det same gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.*

Fristen kan ikkje forlengast. Det er avklart i teori, forarbeid og praksis at utgangspunktet for fristberekningen er rammeløyve og ikkje seinare endringar, samt at det er et vilkår for fristavbrot at tiltaket kan setjast i gang lovlig. Det vil løpe eiga frist for dispensasjonsvedtaket.

Kommunen har lagt til grunn at fristen løpar frå dispensasjonsvedtaket av 16.11.04, og at byggeløyvet er gått ut på dato. Arbeidet var igangsatt innan fristen, men vilkår i vedtak frå 26.01.05 var så vidt kommunen kan sjå ikkje oppfylt, og arbeidet kunne derfor ikkje lovlig setjast i gang.

Kommunen har lagt til grunn at det ikkje ligg føre gyldig byggeløyve for nausta, og at det må søkjast på nytt.

#### **LOVGRUNNLAG:**

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

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 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 innafør ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng 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 sin vurdering at tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegna pkt. 2.2 som gjeld utnyttingsgrad.

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

I dispensasjonsvedtaket frå 2004 er det lagt til grunn at det må vere ein glipp i planarbeidet at utnyttingsgrad for nausttomtane er satt lik utnyttingsgrad for bustadtomtane. Rådmannen er samd i denne vurderinga. Radøy kommune hadde på denne tida ein maks storleik på nausttomtar på 60 kvm og ein utnyttingsgrad på 25 % villa bare gje rom for naust på 15 kvm. Det kan ikkje ha vore tilsikta.

Når nausta vart godkjent i 2005 var nausttomtane ikkje frådelt og inngikk i ein større eigedom, gbnr 28/4. Som følge av at gbnr 28/4 omfattar alt fellesareal, veg og parkeringsareal, mm i feltet vart avviket i utnyttingsgrad ikkje så stort. Sidan den gang er nausttomtane delt i frå og har kvar ein storleik på bare 40 kvm.

Etter gjeldande kommuneplan pkt. 2.6 kan naust førast opp med eit areal på inn til 40 kvm.

Det er rådmannen sin vurdering at det ikkje har vore tilsikta å gje den einskilde nausteigedom ein utnyttingsgrad på 25 % BYA, og der av bygningsstorleik på 10 kvm, og at omsynet bak føresegna i reguleringsplanen ikkje vert sett vesentleg til side av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at ein dispensasjon i saka gjer det mogleg å nytte nausteigedomane i tråd med intensjonane i reguleringsplanen og at andre viktige samfunnsomsyn ikkje vert råka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgrad som omsøkt er oppfylt.

### **Nabomerknad**

Rådmannen har vurdert nabomerknaden, men kan ikkje sjå at denne har relevans i saka. Saka gjeld utnyttingsgrad for dei einskilde nausteigedomane. Eigedomens gbnr 28/4 er i dispensasjonssaka ikkje berørt av tiltak.

### **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 27.07.1. Søknaden er handsama 14.09.16. Sakshandsamingstida har vore 7 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

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

Det vert gjeve dispensasjon frå føresegna pkt 2.2 om utnyttingsgrad for naustområdet, slik at naust kan førast opp med 100 % utnyttingsgrad.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og nabo som hadde merknad i saka for klagevurdering.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 064/2016**

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

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

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

Det vert gjeve dispensasjon frå føresegna pkt 2.2 om utnyttingsgrad for naustområdet, slik at naust kan førast opp med 100 % utnyttingsgrad.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og nabo som hadde merknad i saka for klagevurdering.

### **Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 28/110,116,148,149,155 Kvalheim nedre/Bressvika - naust - søknad om dispensasjon  
frå utnyttingsgrad i plan  
Søknad (91683)  
Situasjonsplan (91672)  
Teikningar (91703)  
Nabomerknad (91675)  
Nabomerknad (91674)  
Kommentar frå søkjar til nabomerknad (91673)