

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
085/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.12.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Line Hervig	16/1922	16/15060

Byggesak Gbnr 45/1/54 Manger - gapahuk - dispensasjon frå byggjegrænse mot vassdrag

Saksopplysingar: **Heimelshavar**

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det er søkt om oppføring av gapahuk på 5x3 meter i friluftsområde mot Nesvatnet.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå byggjegrænse mot vatn etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden om dispensasjon:

Radøy kommune ynskjer å setja opp ein gapahuk på 5x3 meter i friluftsområdet ved Nesvatnet. Staden der gapahuken er tenkt sett opp, er kring 20 meter frå Nesvatnet og Prestelva og dermed innanfor byggjegransa. Radøy kommune ved Teknisk drift søker difor dispensasjon frå denne byggjegransa.

Området ved Nesvatnet er eit friluftsområde som er mykje nytta av lokalbefolkninga, av skular, barnehagar og ungdomsklubben. Området er allereie tilrettelagt med sandvolleyballbane, stupebrett, bål plass og det er også vedtatt ein universell utforma turveg som skal gå gjennom området, som vil gjera at området vert endå meir nytta. Ein gapahuk vil gje besøkjande høve til å søkja ly og til å gå under tak når dei brukar området.

Tiltaket vil ikkje medføra terrenginngrep då staden gapahuken er tenkt plassert, er planert. Det vil berre vera naudsynt å grava av massar og fylla på litt grus. Det er såleis snakk om eit reversibelt tiltak.

Gapahuken er med i Kommunedelplan for idrett, friluftsliv og nærmiljø og også med i handlingsprogrammet for nærmiljøanlegg 2016-2019.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

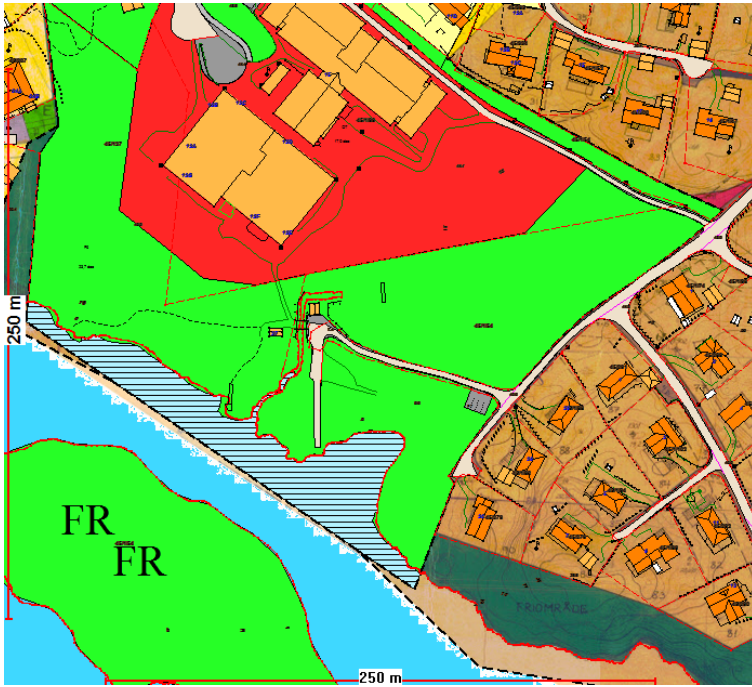
Det vert vist til søknad mottatt 28.10.2016.

Bygningsstatus

Eigedomen er i følge matrikkelen bygd med anna landbruksbygning.

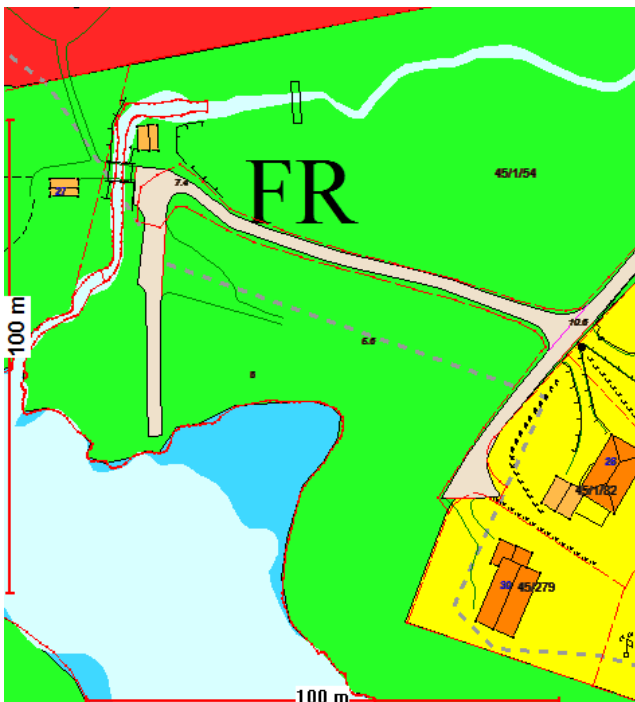
Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Manger sentrum, planid. 12602007000400, er definert som friområde.



Utsnitt frå reguleringsplan for Manger sentrum

Vidare er det i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 vist byggjegrænse møt vassdrag (grå stipla line), jf. Kommuneplanen pkt. 2.5.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 m/byggjegrænse

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det ligg ikkje føre uttale i saka.

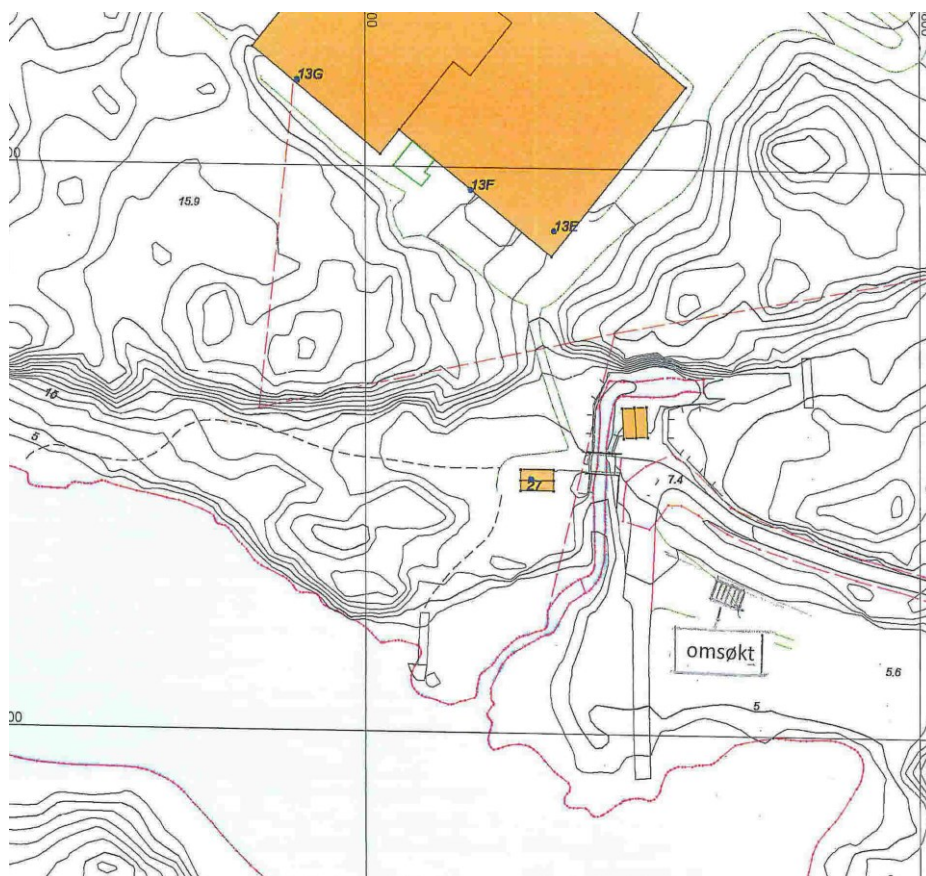
Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av gapahuken er vist i situasjonsplan datert 28.10.2016.



Situasjonsplan

Foto



Ortofoto 2011

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 innafør 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:

Eigedomen ligg i friområde ned mot Nesvatnet. Omsøkt plassering for gapahuken er ca. 20 meter frå Nesvatnet og Prestelva. Tiltaket kjem då i konflikt med kommunalt fastsett byggjegrænse mot vassdrag og vil ha trong for dispensasjon frå byggjegrænse.

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 friluftsiinteresser, 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.

Gapahuken får ein storleik på ca. 5 x 3 meter og vert plassert ca. 20 meter frå vatnet. Kommunalt fastsett byggjegrænse mot vassdrag ligg like i bakkant av omsøkt gapahuk og avviket i høve byggegrense mot vassdrag er såleis minimalt.

Området ved Nesvatnet er eit friluftsområde som er mykje nytta av lokalbefolkninga, skuler og barnehagar og er tilrettelagd med volleyballbane, stupebrett og bålplass etc. Det er vidare vedtatt ein universell utforma turveg som skal gå gjennom området som gjer at det vert enda meir nytta. Ein gapahuk vil gje besøkjande høve til å søkja ly når dei brukar området. Oppføring av ein gapahuk som er ope for ålmenta vil fremje friluftsføremålet, og såleis strandsoneverdiane.

Gapahuken vil vere synleg i strandsona og frå vatnet, og får landskapsverknad. Gapahuken er imidlertid trekt langt tilbake på eigedomen og tett opp til eksisterande tiltak.

Det er rådmannen sin vurdering at omsyna bak føresegna ikkje vert vesentleg tilsidesett ved å gje dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag til oppføring av gapahuk.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering. Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjer sin eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om oppføring av gapahuk 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.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka. Saka er eit døme på eit tilfelle der plan og ynskjeleg bruk ikkje harmonerer. Rådmannen legg avgjerande vekt på at tiltaket fremjar friluftsiinteressene i tråd med plan og kjem ålmenta til gode ved å leggje til rette for ålmenn ferdsle, tilgjenge og bruk av strandsona.

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

Vurdering etter naturmangfaldslova

Søk i naturbase gjev treff på Svartbak (fugl) som er ein art av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er ikkje opplyst i naturbasen om Svartbak hekker i området.

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak etter prinsippa i naturmangfaldslova §§ 8 – 12 og rådført seg med landbrukskontoret. Området er allereie eit kartlagt friluftsområde og er etablert med tiltak for fremje av friluftsliv. Gapahuken er eit enkelt tiltak som er plassert tett til eksisterande tiltak og det er rådmannen sin vurdering at gapahuken når denne er etablert, og aktiviteten rundt den, ikkje kjem i konflikt med naturmangfaldslova. Rådmannen minner likevel om aktsemdsplikten etter naturmangfaldslova § 6 og føreset at byggeaktivitet ikkje forstyrrar eventuelle fugl i området, spesielt om det skulle verte observert fugl som hekker.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høringsperiode 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 28.10.16 Søknaden er handsama 13.12.16 Sakshandsamingstida har vore 7 veker inkludert høringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag som omsøkt for oppføring av gapahuk.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 12-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 085/2016

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag som omsøkt for oppføring av gapahuk.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2, jf. § 12-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 45/1, 54 Manger - Bygging av gapahuk - søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Foto