

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
044/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/960	18/8216

Byggesak gbnr 24/10 Bø - molo, båtopptrekk, kaifront, trapper og planering - dispensasjon frå arealføremål, byggeforbod i strandsone og plankrav

Saksopplysingar: Tiltak

Saka gjeld søknad om:

- utviding og rehabilitering av eksisterande båtopptrekk
- sikring av steinfylling på venstre side av eksisterande molo med betong, samt utviding av molo og etablering av trefront og tredekke på molo
- planering og grusing av grøntareal for etablering av snuplass og lagringsplass
- etablering av trapper
- vedlikehald/repasasjon av steinfront i sjølinje langs aust

Det er uklart om det er søkt om utviding av flytebryggje. Det er ikkje nemnt i søknaden at flytebryggje er ein del av tiltaket, men på situasjonsplanen er flytebryggja teikna inn og målsett på bilete med 14 meter. Då flytebryggja ikkje er nemnd i søknaden vil den ikkje bli handsama i denne saka. Flytebryggja er heller ikkje ein del av førehandstilsegnet til Bergen Havn.

Kommunen gjer for ordens skuld merksam på vårt brev datert 21.05.2015. I brevet kjem det fram følgjande:

Viser til brev motteke 11.05.2015 angående utskifting av eksisterande flytebryggje. Den eksisterande flytebryggja er ei trebryggje på 2,5 × 7 meter. Den nye flytebryggja vert 2 × 9 meter og utført i stål/støyp.

Byggestyresmakta i Radøy kommune har vurdert denne utskiftinga som eit tiltak som ikkje er søknadspliktig. Flytebryggja kan skiftast ut slik de har skildra i brev av 11.05.2015.

Grunngjeving

Tiltakshavar viser til at delar av tiltaka gjeld oppgradering og utbetring av tiltak som har vore på eignedomen i fleire generasjonar. Det vert og søkt om etablering av grusa snuplass og mellomlagringsplass fordi det er trong for lagring av båtar, rundballar, skjelsand, gjødsel mm. Det er søkt om etablering av trapper for å gje tryggare tilkomst til fjøra for born som nyttar eignedomen som

friområde.

Det vert elles vist til søknad mottatt 10.04.2018, supplert 30.04.2018 og 04.05.2018.

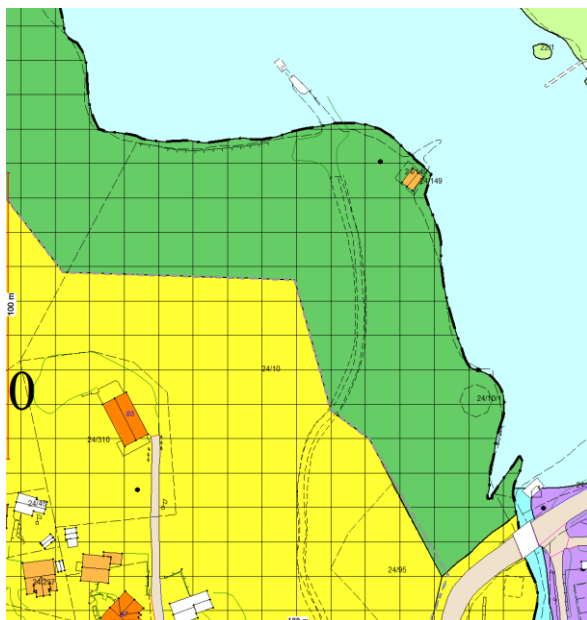
Planstatus

Tiltaka ligg i uregulert område som etter Kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023 har arealføremål friområde (mørk grøn farge i kart under). Arealføremål i sjø er fleirbruksområde for bruk og vern av sjø (FNFF – friluftsliv, natur, ferdsle og fiske).

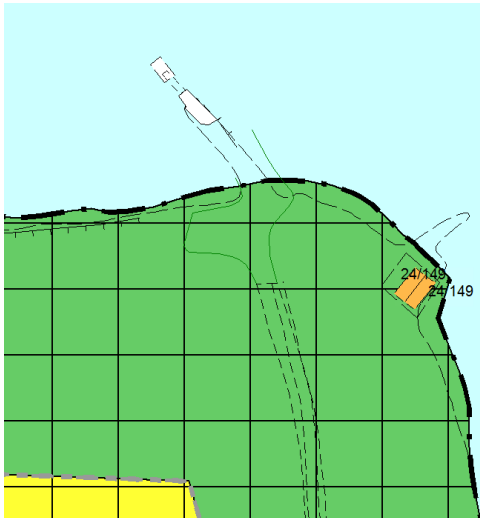
Det er kommunalt fastsett byggegrense mot sjø (grå stipla line som samsvarar med føremålsgrensa for det gule bustadarealet i kart under).

Det gjeld byggeforbod både i arealføremål friområde og FNFF-området i sjø, og i område som ligg innafor byggegrense mot sjø.

Det er også plankrav på området (rutenett i kart under).



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23



Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Frionråde, jf. kommuneplanen pkt 3.3.3:

Føremålet gjeld areal sett av til frionråde.

Nye frionråde skal takast vare på som naturområde og det er ikkje tillate med utbygging i desse områda.

Det er ikkje tillate med tiltak som kan redusera opplevingsverdiane.

Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv og opparbeiding av universelt utforma sti kan tillates i samråd med kommunen, jfr plan- og bygningslova § 11-10 nr 2.

Fleirbruksområde i sjø, jf. pkt 3.5:

Føremålet er fleirbruksområde for ferdsel, farleier, fiske, akvakultur, drikkevatt og natur- og friluftsområde, kvar for seg eller i kombinasjon.

I desse områda er det ikkje tillete å føre opp flytebrygger og kaianlegg, jfr plan og bygningslova § 11-11 nr 3 .

Naudsynte tiltak for landbruket på gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona, og naust til primærnæringsformål, er tillete i strandsona, jfr plan- og bygningslova § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr 4.

Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar som hindrar den frie ferdsel innafor byggegrense mot vassdrag, jfr plan- og bygningslova § 11-11 nr 5.

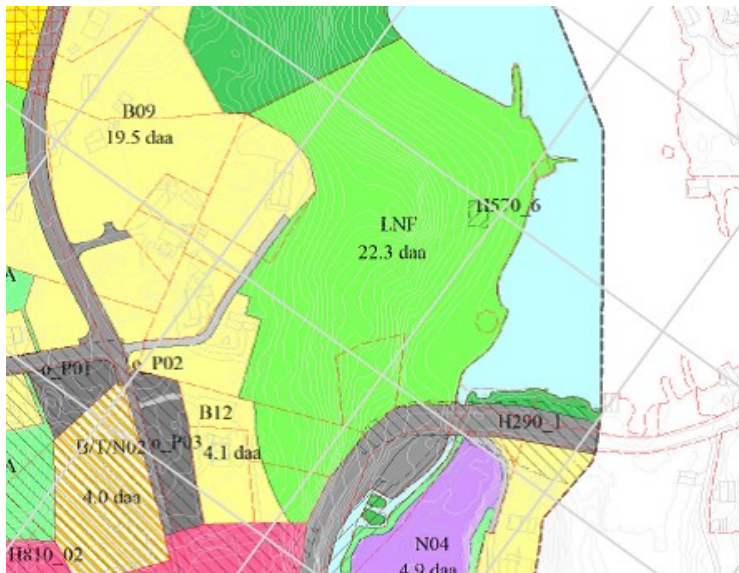
Planar under arbeid

Eigedomen inngår i kommunedelplan Bø, planid: 12602016000100, som er under arbeid.

I forslaget som har vore på høyring er den aktuelle delen av eigedomen foreslått tilbakeført til LNF-

føremål, i kombinasjon med at bustadarealet er trekt lengre bort frå strandlina slik at LNF-arealet får eit omfang som er drivbart. Endringa er i samsvar med arealet sin faktiske bruk, markslag og grunneigar sine ønskjer.

Arealet har såleis nyleg vore gjennom ei ny arealfagleg vurdering som har konkludert med at eigedomen bør ha landbruksføremål. Dette må takast omsyn til i dispensasjonsvurdering i høve LNF-føremålet.



Utsnitt frå framlegg til Kommunedelplan for Bø

Dispensasjon

Tiltaka på land krev dispensasjon frå arealføremål friområde i Kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023, med unntak av trappene som rådmannen vurderer å vere i tråd med arealføremål friområde. Trappene vurderer rådmannen som *enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv*, jf. føresegna til kommuneplanen pkt 3.3.3.

Tiltaka i sjø krev dispensasjon frå arealføremål fleirbruksområde i sjø (FNFF) etter kommuneplanen, jf. føresegna til kommuneplanen pkt 3.5.

Tiltaka krev dispensasjon frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5.

Tiltaka krev dispensasjon frå plankrav.

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 23.05.2018.

Fylkesmannen har ingen merknader til utbetring og reparering av båtopptrekk, etablering av trefront og dekke på deler av molo. Vi har heller ingen merknader til trappene ned til fjæra og sikring/reperasjon av steinfront langs eigedom mot aust. Dette gjeld så lenge dei eksisterande tiltaka er lovleg oppført.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til grusing/planering av område til lagring av diverse.

Landbrukskontoret har ikkje kome med uttale innan fristen, men bygningsstyresmakta har vore i munnleg dialog med landbrukskontoret i saksførebuinga.

Bergen Havn har gjeve førehandstilsegn til båtopptrekk og molo i brev datert 06.04.2018.

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 og i bilete i e-post av 04.05.2018.

Lovgrunnlag:

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

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring. Det generelle byggeforbodet i strandsone er for denne eigedomen erstatta av kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegnar 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 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

lova 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

Det er rådmannen si vurdering at tiltaka, med unntak av trappene, ikkje er i samsvar med arealføremålet friområde på land og FNFF-område i sjø. Alle tiltaka ligg i tillegg innafor byggeforbodssone mot sjø og tiltaka utløyser plankrav. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål, byggegrense mot sjø og plankrav.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føreseigna det vert dispensert i frå, og om fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Omsyna bak arealføremålet friområde, fleirbruksområde for bruk og vern av sjø og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfalle. Både arealføremåla og strandsonevernet skal sikre rekreasjon- og friluftsinteresser, ålmenta si frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv, og 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 plankravet er heilskapleg arealvurdering, føreseieleg arealbruk, opne prosessar og medverknad.

Trappar

Det er rådmannen si vurdering at trappene er i samsvar med arealføremålet friområde og berre vil ha trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsona og plankrav.

Det kjem fram av søknaden at det er ønskje om å etablere trapper i fjæra for å tryggje born sin tilkomst til sjøen. Trappene er mindre tiltak på 1,5 x 2,5 meter og 1,5 x 4 meter. Det er bratt og steinete i området og vanskeleg tilkomst ut i sjøen. Tiltaka vil dermed bidra til at strandsona blir meir tilgjengeleg for ålmenta og trygge tilkomsten til og frå sjø.

Verken Fylkesmannen eller landbrukskontoret har merknader til etablering av trapper.

Omsynet bak byggeforbod i strandsona vert ikkje vesentleg sett til side, og tiltaket har samfunnsmessige fordelar av vesentleg vekt.

Tiltaket er eit mindre tiltak som ikkje endrar arealbruken og såleis er utan vesentlege konsekvensar for dei omsyn som eit plankrav skal ivareta.

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

Båtopptrekk

Det er søkt om utviding og nytt dekke på eksisterande båtopptrekk. Båtopptrekket vil etter utviding og reparasjon vere 6 meter breidt og 11 meter langt. Det kjem fram av søknaden at det tidlegare dekke på båtopptrekket var dårleg og at det var trong for opprusting for å sikre vidare bruk. Utvidinga av båtopptrekket er av eit slikt omfang at det etter rådmannen si vurdering ikkje rår ved friluftsiinteressa og strandsonevernet. Det vil vera ein fordel å få oppgradert dekke på båtopptrekket, slik at opptrekket kan fortsette å stette sin funksjon.

Det ligg ikkje føre nemneverdige ulemper ved tiltaket.

Tiltaket er eit mindre tiltak som ikkje endrar arealbruken og såleis er utan vesentlege konsekvensar for dei omsyn som eit plankrav skal ivareta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon for utviding og rehabilitering av båtopptrekk som omsøkt er oppfylt.

Sikring av steinfylling

Det er også søkt om sikring av steinfylling mot aust og nord. Dyrka mark er skilt frå sjøen med steinfylling både mot nord og øst. Eksisterande steinfylling har delvis rasa ut i sjøen og har trong for å bli forsterka for å halde vekta av landbruksmaskinar som køyrer på tilgrensande dyrka mark.

Tiltaket vil i utgangspunktet gjennopprette lovleg tilstand, men tilføring av betong i eksisterande steinfylling vil vere eit tiltak etter plan- og bygningslova når tiltaket ligg i strandsona.

Omsyna bak arealføremålet friområde og strandsonevernet er som nemnt mellom anna rekreasjon- og friluftsiinteresser, ålmenta si frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Sikring av eksisterande steinfylling vil ikkje råka ved desse omsyna om tiltaket vert utført så nært opp til opphaveleg stand som mogleg. Vidare vil det vere ein klar samfunnsmessig fordel, i tråd med omsynet til jordvern, å sikra at ikkje dyrka mark rasar ytterlegare ut i sjøen.

Tiltaket er eit mindre tiltak som ikkje endrar arealbruken og såleis er utan vesentlege konsekvensar for dei omsyn som eit plankrav skal ivareta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt er oppfylt på vilkår av at fyllingsfronten vert ført opp med eksisterande stein eller tilsvarande, og at tilføring av betong så langt råd vert utført som skjult konstruksjon.

Planering og grusing av grøntareal for opparbeiding av snuplass og lagringsplass

Det er søkt om etablering av snuplass mot vest med innkjøring mellom landbruksveg og molo, og etablering av lagringsplass mot aust.

I søknaden er det opplyst at det vert søkt om planering/grusing av eit areal på ca 800 kvm, medan situasjonsplanen viser eit areal på ca 455 kvm. Snuplassen er ca 30 X 6 meter. Lagringsplass er ca 25 x 11 meter. Rådmannen legg til grunn at planeringstiltaka er på til saman ca 455 kvm.

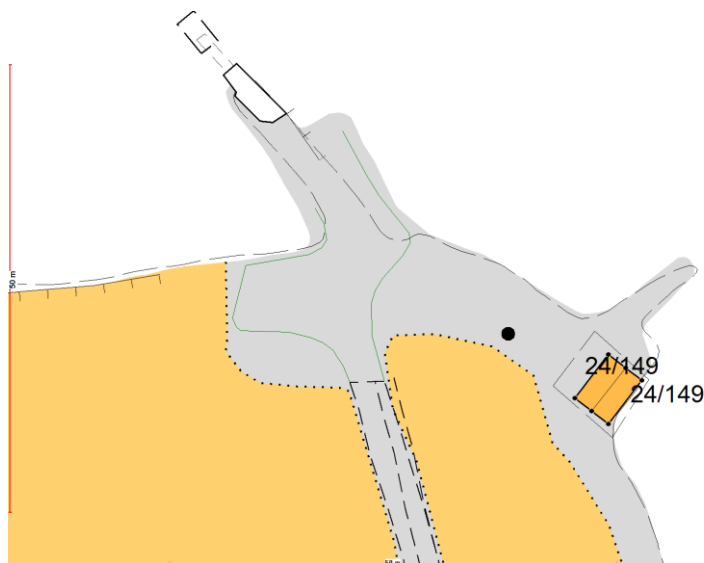
Fylkesmannen rår i frå dispensasjonen og har følgjande merknad til planering/grusing i strandsona:

Fylkesmannen si vurdering er at grusing og planering av område til lagring av diverse er i sterk konflikt med både strandsonevernet og formålet friområde i kommuneplanen.

Opplevingsverdiane i friområde vil verte redusert av lagring av båtar og utstyr, mellomlagring av rundballar, skjellsand og singel og pakking av juletre. Lagring slik som her er skildra bør ikkje gå føre seg i strandsona. Det bør i staden vurderast om dei kan gå føre seg ein annan plass, med mindre konsekvensar for ålmenne verdiar som skal ivaretakast gjennom handsaming av saker etter plan og bygningslova.

Fylkesmannen har forståing for at det er trong for ein snuplass ved sjøsetting og ilandføring av båtar, men snuplassen må likevel ikkje vere større enn naudsynt. Deler av område med snuplassen er registrert som fulldyrka jord, og vi meiner at dette område ikkje bør omdisponerast. Vi viser til at ein skal leggje særleg vekt på mellom anna jordvern ved dispensasjon jf. pbl. § 19-2 tredje ledd. Det bør vurderast om til dømes område som er omsøkt til lagringsplass heller bør nyttast som snuplass. Dette område ligg rett ved båtopptrekket. Om kommunen vel å gje dispensasjon til snuplass er det viktig at det vert sett vilkår om at plassen ikkje kan nyttast som parkeringsplass.

Areal som er søkt planert er i AR5 kart delvis open fastmark og delvis fulldyrka mark:



Utsnitt frå AR5 kart

Snuplass:

Søkjar har opplyst at snuplassen ved ein feil ikkje vart søkt om og godkjent i samband med søknad om landbruksveg. Det er trong for snuplass for å snu med traktor med hengar.

Rådmannen har vore i munnleg kontakt med landbrukskontoret som meiner det er naudsynt med snuplass på staden for å sikre mogelegheit for å snu med landbruksmaskinar. Landbrukskontoret er av den oppfatning at ein snuplass på 10 x 6-7 meter er tilstrekkeleg til å tene føremålet. Rådmannen legg etter dette til grunn at snuplass i enden av landbruksveg vil vere naudsynt for å kunne nytte

landbruksvegen og drifte landbruksareala, og at omsynet til landbruksdrifta difor må vektast tungt.

Men rådmannen finn at ein snuplass på 30 x 6 meter er langt over det som er naudsynt for å stetta føremålet snuplass. I samråd med landbrukskontoret har rådmannen lagt til grunn at ein tenleg snuplass har eit areal på 10 x 6-7 meter.

Så vidt rådmannen kan vurdere vil ein snuplass av denne storleiken kunne plasserast på areal som har markslag open fastmark, og såleis ikkje kome i konflikt med dyrka mark.

Ein snuplass vil etter rådmannen si vurdering ikkje vesentleg sette til side omsynet bak arealføremålet friområde og strandsonevernet. Grøne areal gjev eit visuelt betre inntrykk i eit friområde, og også når det gjeld stransoneverdiane er det ønskjeleg å ta i vare natur og grønne areal. Store planerte område kan gje vesentleg fjernverknad. Det er likevel rådmannen si vurdering at arealet framleis vil vere tilgjengeleg for ålmenta og kunne nyttast til opphald og ferdsle. Landskapssåret og fjernverkanden av tiltaket er etter rådmannen si vurdering halde på eit minimum ved at snuplassen vert grusa og ikkje asfaltert. Grus gjev mindre fjernverknad og vil med tida få ei viss attgroing.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lagt avgjerande vekt på at tiltaket er naudsynt for å drifte landbruksareala. Konsekvensane for friområdet og strandsonevernet er avgrensa, og omsynet til drift av dyrka mark må då gå føre. Rådmannen finn også å kunne leggje vekt på føreseigna til kommuneplanen pkt. 3.5 som vil kome til anvending om arealet som foreslått vert ført tilbake til LNF føremål:

Naudsynte tiltak for landbruket på gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona, og naust til primærnæringsformål, er tillete i strandsona, jfr plan- og bygningsslova § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr 4.

Som avbøtande tiltak er rådmannen samd med fylkesmannen i at det må vere eit vilkår at snuplassen ikkje vert teken i bruk til parkering eller anna lagring. Snuplassen skal heller ikkje asfalterast. Tiltaket er eit mindre tiltak som ikkje endrar den faktiske arealbruken eller opnar for nye tiltak, og såleis er utan vesentlege konsekvensar for dei omsyn som eit plankrav skal ivareta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna som ligg bak føreseigna det er søkt om dispensasjon frå, ikkje vert vesentleg tilsidesett, og at fordelane vert klart større enn ulempene, ved at det vart gjeve dispensasjon på vilkår til snuplass på 10 x 6-7 meter.

Søklar må sjølv avklare med landbrukskontoret om snuplassen også skal godkjennast etter forskrift om landbruksvegar.

Lagringsplass:

Når det gjeld planering/grusing av lagringsplass for diverse (båtar, rundballar, skjelsand, gjødsel mm) er rådmannen samd med Fylkesmannen i at planering og lagring i strandsone i utgangspunktet er i sterk konflikt med strandsonevernet, og også med arealføremålet friområde i kommuneplanen. Samstundes finn rådmannen også her å måtte leggje vekt på landbruksomsynet.

Når det gjeld areal til lagerplass er dette søkt om med ei storleik på 25 x 11 meter.

I AR5-kart er eit areal på ca 20 x 8 meter klassifisert som open fastmark. Dette arealet er i realiteten grønt areal, men har høgt innhald av stein og ujevn topografi som gjer at det ikkje er eigna til dyrking.



Ortofoto 2015

Landbrukskontoret har munnleg gitt uttrykk for at arealet har liten verdi i landbrukssamanheng og at det i eit landbruksfagleg perspektiv er tenleg å nytte arealet til andre landbruksføremål. Søkjar har nytta arealet til lagring som ledd i landbruksdrifta i lang tid.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet friområde vert sett til side av ein dispensasjon i saka. Det er også rådmannen si vurdering at strandsonevernet vert råka. Rådmannen er likevel av den oppfatning at det gjennom avbøtande tiltak er mogleg å redusere verknaden av tiltak slik at omsyna ikkje vert *vesentleg* sett til side. Radøy kommune er ein landbrukskommune og synlege teikn på gardsdrift er vanleg både i naturområde og i strandsone. Opplevingsverdiane i friområdet og strandsone vil difor ikkje nødvendigvis verte vesentleg råka av eit kvart spor av landbruksdrift. Trongen for oppbevaring vil også vere vekslende, mellom anna med årstider. Det er rådmannen si vurdering at sjølv planeringstiltaket kan utførast ved at det vert etablert eit stabilt og jamt fundament, men som får gro til og framstå som grønt areal over tid. Eit tiltak av denne karakter vil ikkje ha konsekvensar for arealføremålet friområde, og vil ikkje ha konsekvensar for strandsonevernet ut over at topografien og landskapsbiletet vert noko endra.

Det må setjast vilkår om at planeringstiltaket ikkje råkar dyrka mark, og arealet må difor avgrensast til det arealet som har markslag ope fastmark på ca 20 x 8 meter.

Tiltaket er eit mindre tiltak som i seg sjølv ikkje endrar arealbruken og såleis er utan vesentlege konsekvensar for dei omsyn som eit plankrav skal ivareta.

Det er sjølv lagringa som først og fremst får konsekvensar for arealføremålet og strandsonevernet. Lagring over kortare tidsrom (inn til to månader) vil ikkje vere bruk i strid med strandsonevernet eller

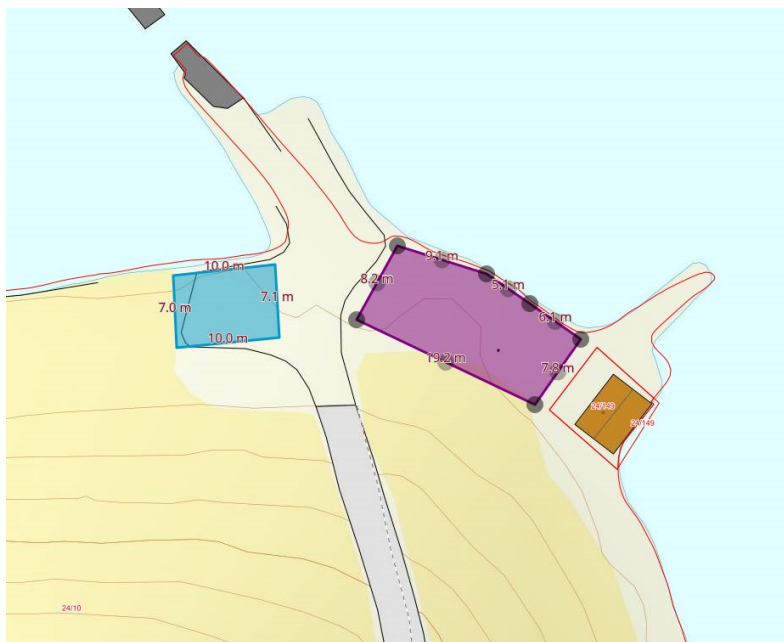
med plan uansett arealføremål.

Lagring av noko sand, gjødsel ol. som skal nyttast på dyrka mark i området vil etter rådmannen si vurdering ikkje setje til side omsyna så lenge det er snakk om mindre mengder og det vert plassert så det ikkje hindrar ålmenta si ferdsle i strandsona.

Mest problematisk i høve omsynet til friområde og strandsonevernet er lagring av båtar. Men rådmannen finn at båtar som er trekt på land, på ein landbrukseigedom som ligg til sjø, også er eit naturleg element i landskapsbilete. Men dnne bruken av området må vere begrensa til nokre få båtar tilhøyrande grunneigar, eller eventuelle rettshavarar, og ikkje skje som ledd i kommersiell lagringsverksemd. Båtane må også plasserast slik at dei ikkje hindrar ferdsle i den attraktive delen av strandlina, eller representerer fare for ålmenta som brukar friområdet.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lagt avgjerande vekt på at tiltaket er eit ledd i landbruksdrift. Konsekvensane for friområdet og strandsonevernet er avgrensa, og omsynet til landbruket må då gå føre. Rådmannen finn også her å kunne leggje vekt på føresegna til kommuneplanen pkt. 3.5 som vil kome til anvending om arealet som foreslått vert ført tilbake til LNF-føremål.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak føresegna det dispenserast i frå ikkje vert vesentleg tilsidesett, og at fordelane vert klart større enn ulempene, ved at det vart gjeve dispensasjon på vilkår til etablering av lagringsplass på inn til 20 x 8 meter (vist med lilla i kart under).



Illustrasjon av snuplass og lagringsplass

Molo

Det er søkt om rehabilitering og utviding av molo, inkludert etablering av trefront og tredekke på molo. Eksisterande steinfylling skal sikrast med betong og det skal etablerast tredekke med 8 meter lengde og breidde på 6-7,5 meter.

Eksisterande molo er opplyst å vere 8 meter lang og 6 til 3,5 meter bred.

Tiltaket er i strid med arealføremål FNFF. Tiltaket er forankra i land og kjem også i konflikt med byggegrense mot sjø.

Moloen har vore der i lang tid. Sjølv om moloen ved ei utviding legg beslag på noko meir sjøareal er det rådmannen si vurdering at omsynet bak FNFF-føremålet ikkje vert sett til side av sjølve utvidinga. Men etableringa av trefront og tredekke kan gje moloen eit visuelt inntrykk av kai og ha ein privatiserande verknad i høve friluftsføremålet under FNFF-føremålet.

Også i høve strandsoneverdiene er det den privatiserande verknaden som etter rådmannen si vurdering i størst grad råkar omsynet bak byggeforbodet i strandsone. Samstundes har eksisterande molo allereie ein betydeleg storleik, og ei utviding av tiltaket vil føre til ei ytterlegare nedbygging av strandsona.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lagt vekt på at utviding og etablering av tredekke/trefront ikkje er naudsynte tiltak for å sikre moloen. I søknaden er tiltaka grunngjeve med at det er trong for sikring. Kommunen finn ikkje at det er noko samanheng mellom omsynet til sikring og den utviding som er omsøkt, og etablering av tredekke/trefront. Naudsynt sikring kan utførast med at eksisterande molo vert reparert i tilsvarande storleik og material. Reparasjon kan gjerast med eksisterande steinmassar, og eventuelt noko betong. Betong bør nyttast som skjult konstruksjon, og berre der det er naudsynt for forsvarleg sikring. Sikring kan etter rådmannen si vurdering skje utan at moloen vert vesentleg utvida i breidda.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål, byggegrense mot sjø og plankrav ikkje er oppfylt for utviding av molo og etablering av tredekke/trefront.

Når det gjeld tiltak på eksisterande molo, eventuelt med ei mindre utviding for å sikre/støtte eksisterande massar, er det rådmannen si vurdering at omsynet til tryggleik må vektast tungt og at fordelane er klart større enn ulempene ved ei dispensasjon.

Rådmannen finn at vilkåra for å gje dispensasjon for sikring av molo er oppfylt, på vilkår om at ei eventuell utviding vert begrensa til det som er naudsynt for å støtt eksisterande steinmasser, og at det nyttast stein som i opphøveleg konstruksjon, eventuelt betong der det er naudsynt og så langt råd som skjult konstruksjon.

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 og www.artsdatabanken.no.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome 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 23.03.2018. Søknaden er handsama 13.06.2018. Sakshandsamingstida har vore 11 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til etablering av trapper, utviding av eksisterande båtopptrekk, sikring av steinfylling og molo, snuplass og planering av grøntareal mot aust på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist på situasjonsplan, korrigert i storleik og plassering i samsvar med rådmannen si vurdering over.
2. Det kan planerast og grusast ein snuplass med ein storleik på inntil 10 X 7 meter. Tiltaket kan ikkje plasserast på dyrka/dyrkbar mark. Snuplassen kan ikkje nyttast som lagringsplass eller parkeringsplass, og kan ikkje asfalterast
3. Det kan planerast og grusast eit areal mot aust på inn til 20 X 8 meter. Tiltaket kan ikkje plasserast på dyrka/dyrkbar mark. Planering og grusing skal skje på ein slik måte at arealet over tid gror til. Plassen kan ikkje asfalterast. Plassen kan nyttast til lagring av naudsynt sand, gjødsel ol. for landbruksdrift, rundballar og nokre båtar tilhøyrande grunneigar. Plassen kan ikkje nyttast til opplagsplass for båt for andre. Det som lagrast på plassen skal plasserast slik at det ikkje hindrar ferdsle i strandsone og ikkje er til fare for ålmenta.
4. Sikring av steinfyllingar og molo skal skje i tilnærma likt omfang som eksisterande tiltak og det skal nyttast eksisterande steinar eller tilsvarande stein. Betong skal bere nyttast i den grad det er naudsynt av omsyn til tryggleiken i konstruksjonane og bør nyttast som skjult konstruksjon.
5. Før tiltaka vert sette i gang skal det liggja føre løyve frå Bergen Havn.

Det vert gjeve avslag på dispensasjon til utviding av eksisterande molo med dekke og front i tre, snuplass på meir enn 10 x 7 meter og lagringsplass på meir enn 20 x 8 meter.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 044/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til etablering av trapper, utviding av eksisterande båtopptrekk, sikring av steinfylling og molo, snuplass og planering av grøntareal mot aust på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist på situasjonsplan, korrigert i storleik og plassering i samsvar med rådmannen si vurdering over.
2. Det kan planerast og grusast ein snuplass med ein storleik på inntil 10 X 7 meter. Tiltaket kan ikkje plasserast på dyrka/dyrkbar mark. Snuplassen kan ikkje nyttast som lagringsplass eller parkeringsplass, og kan ikkje asfalterast
3. Det kan planerast og grusast eit areal mot aust på inn til 20 X 8 meter. Tiltaket kan ikkje plasserast på dyrka/dyrkbar mark. Planering og grusing skal skje på ein slik måte at arealet over tid gror til. Plassen kan ikkje asfalterast. Plassen kan nyttast til lagring av naudsynt sand, gjødsel ol. for landbruksdrift, rundballar og nokre båtar tilhøyrande grunneigar. Plassen kan ikkje nyttast til opplagsplass for båt for andre. Det som lagrast på plassen skal plasserast slik at det ikkje hindrar ferdsle i strandsone og ikkje er til fare for ålmenta.
4. Sikring av steinfyllingar og molo skal skje i tilnærma likt omfang som eksisterande tiltak og det skal nyttast eksisterande steinar eller tilsvarande stein. Betong skal bere nyttast i den grad det er naudsynt av omsyn til tryggleiken i konstruksjonane og bør nyttast som skjult konstruksjon.
5. Før tiltaka vert sette i gang skal det liggja føre løyve frå Bergen Havn.

Det vert gjeve avslag på dispensasjon til utviding av eksisterande molo med dekke og front i tre, snuplass på meir enn 10 x 7 meter og lagringsplass på meir enn 20 x 8 meter.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak gbnr 24/10 Bø - båtopptrekk, kaifront, trapper, planering og snuplass - søknad situasjonskart

forhåndsuttale Bergen Havn

vedlegg

Byggesak gbnr 24/10 Bø - båtopptrekk, kaifront, trapper, planering og snuplass - tilleggskonstruksjon

1+SV+_149940.pdf

Byggesak gbnr 24/10 Bø - båtopptrekk, kaifront, trapper, planering og snuplass - tilleggskonstruksjon

Byggesak gbnr 24/10 Bø - båtopptrekk, kaifront, trapper, planering og snuplass - dispensasjon - merknad Fylkesmannen i Hordaland