



Radøy kommune
Avd. byggesak
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

Tom Andre Sivertsen

12.09.2018

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 102/2 I RADØY KOMMUNE

I - Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak må det søkes dispensasjon. Det skal søkes om det vi har delt opp i tre ulike tiltak. Tiltakene består i anlegging og asfaltering av tilkomstvei med parkering (tiltak 1), oppføring av frittliggende bodbygg (tiltak 2), samt utlegging av flytebrygge og oppføring av kai (tiltak 3).

Tiltakshaver er Olav Ståløy.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- 1) LNF-formålet, jf. kommuneplanens arealdel (KPA)
- 2) Byggeforsbudet mot tiltak i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.
- 3) Forsbudet mot tiltak innenfor bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. KPA § 3-5

I det nedenfor vil vi dele opp tiltakene og vurdere dem opp mot de ulike bestemmelsene som det vil være relevante å søke dispensasjon fra under det enkelte punkt. Vi behandler derfor søknad om dispensasjon for anlegging og asfaltering av tilkomstvei med parkering under pkt. 3.1, dispensasjon for oppføring av bodbygg under pkt. 3.2 og dispensasjon for oppføring av kai samt flytebrygge under pkt.3.3.

II - Regelverk

2.1 – Hjemmelsgrunnlaget i plan og bygningsloven

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at "det må

foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene”, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

2.2 De bakenforliggende hensyn

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

Når det gjelder byggeforbudet i strandsonen fremgår av forarbeidene til pbl. at hovedmålet er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

Hensynet bak forbudet mot tiltak innenfor bruk og vern av sjø bygger også på å ivareta plante- og dyreliv, samt sikre fri ferdsel ved å hindre utbygging i sjø som blokkerer leier/passasjer o.l.

III - Grunner for å gi dispensasjon

3.1 Dispensasjonssøknad for anlegging og asfaltering av tilkomstvei og parkering

Det kan først stilles spørsmål om dette er søknadspliktige tiltak isolert sett. Vi lar likevel dette spørsmålet forbli ubesvart all den tid terrenginngrep og asfaltering vil være i strid med LNF-formålet og strandsonehensynet, og av denne grunn utløser søknadsplikt.

I denne saken er det tale om en tilkomst og tilrettelegging av et område som er bebygd med blant annet et godkjent naust. Tilkomst har man hatt i en årrekke og veistubben ned til området ble utvidet fra bred gangsti i 1976. Parkeringsplassen/planeringen ble utført i 2010.

Vi ser for det første ikke hvordan tiltakene her vil tilsidesette formålene bak LNF eller strandsoneforbudet. For det første består eiendommen, på dette området, ikke av dyrket mark eller annet jordbruksareal som blir benyttet i landbruksøyemed. Det aktuelle arealet er, på <https://gardskart.nibio.no>, betegnet som «bebygd, samf., vann, bre», hvilket i denne sammenheng tilsier bebygd, jf. fargekode. Vi viser til vedlegg Q-1. Dernest vil tiltakene på ingen måte hindre allemannsretten. Tvert imot vil tiltakene forenkle bruken og tilkomsten og således gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten. I relasjon til disse forhold mener vi at tiltaket støtter opp om de hensyn som reglene er ment å ivareta.

Når det gjelder strandsonehensyn kan vi heller ikke se at tiltaket vil stride mot de bakenforliggende hensyn. Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området, jf. miljostatus.no. I alle tilfeller er det som omsøkes her enkle terrenginngrep og asfaltering. Det er ikke snakk om å oppføre boenheter eller lignende tiltak som vil medføre økt utslipp eller andre forhold til vil kunne påvirke faunaen. Det er også et tiltak på land som ikke påvirker fri ferdsel på sjøen.

Av fordeler vil vi nevne at terrenngrepet og parkeringen ble etablert for forenkling av bruken av området. De fleste som har bruk for å benytte området i tråd med dagens bruk kommer med bil. For å unngå unødvendig fremmedparkering i annet veiareal har man da laget til en enkel parkeringsplass inne på eiendommen for av og pålesing. Å tilrettelegge for parkering er uansett naturlig all den tid det står oppført et godkjent naust på eiendommen.

Videre har planeringen sammenheng med bruken av den frittliggende boden og bruken av denne, se mer om dette under. Hovedpoenget er at boden brukes av en ungdomsklubb på Radøy som har vederlagsfri båt plass i flytebyggen og benytter boden som lager for sjøsportsutstyr og redningsvester. Klubben setter også opp telt på parkeringsplassen når det er tilstelninger. Ved større tilstelninger har Radøy kommune sin ungdomsleder ansvaret. Vi mener at utnyttelse til slike formål er viktige samfunnsmessige tiltak, noe som er et viktig argument til støtte for dispensasjon. Man har her en plass for ungdommer å møtes og drive positive og sunne aktiviteter.

Når det gjelder asfalteringen så ble dette gjort av hensyn til å ivareta og beskytte arealene mot vær og vind. Om vinteren blåste all grusen til sjøs og området måtte gruses opp igjen årlig. Ved å asfaltere unngår man dette, samtidig som underlaget blir universelt utformet. Dette nevnes som et viktig poeng da båten til ungdomsklubben tilrettelagt for rullestolbrukere. Ved å asfaltere området vil rullestolbrukere enklere kunne komme til og fra båten.

Samlet sett ser vi disse forhold som ubetinget positive, og da ikke kun for tiltakshaver. Her får man tilrettelagt for en bruk som kommer allmenheten til gode. Som redegjort ovenfor ser vi ikke at tiltaket vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene og vi mener at ulempene er små. De fordeler som da nevnt må uansett veie opp for eventuelle ulemper og vi finner at vilkårene for dispensasjon er oppfylt under dette punkt.

3.2 Søknad om dispensasjon for oppføring av frittliggende bodbygg

Den aktuelle boden er på 19,1 m² BYA og 16,6 m² BRA, se vedlegg A-1 og E-1. Den ligger 15,1 m fra strandlinjen. Fordi tiltaket strider mot formålet i plan, samt pbl. § 1-8, må det søkes om dispensasjon.

Heller ikke under dette punkt ser vi at formålet bak LNF eller strandsonerforbudet blir vesentlig tilsidesatt. Bodene er ikke oppført på arealer som har verdi i landbruket. Videre er det en liten bygning, oppført i område med flere andre bygg, herunder husstander, naust, brygger mm. Bygget tilfører ingen ytterligere ulemper i relasjon til de bakenforliggende hensyn sammenlignet med den eksisterende situasjon.

Av fordeler vil vi nevne at bodbygget i dag benyttes av flere aktører. Bodene stammer fra og ble overtatt av Vestnorsk utvandringssenter. Den er i bruk til oppbevaring av diverse vannsportutstyr og utstyr til båt som er eid av ungdomsklubben som beskrevet ovenfor. I tillegg benyttes bodene, og området som sådan, av blant annet Austebygd barneskole og barnehage, samt Manger barneskole og barnehage til utedager. Da benyttes området til fritidsaktiviteter som å lære å fiske, lære om redskaper etc. Dette er med andre ord et tiltak

som er til gode for flere og ikke et privatiserende tiltak. Dette taler til fordel for dispensasjon.

Det er videre viktig, dersom man ønsker å utnytte den norske kystlinjen, å ha en slik oppbevaringsplass for redskaper og utstyr. Bygget i seg selv er beskjedent og ikke noe som vil medføre en økt privatisering av strandsonen. I tilknytning til dette argumentet mener vi at bygget kan sammenlignes med et naust. Om naust i strandsonen har blant annet Fylkesmannen i flere saker lagt til grunn at naust ikke har en privat sone som hindrer allmennhetens ferdsel i området. Vi viser til en nyhetssak fra 12. juni 2013 publisert på Fylkesmannens egen nettside: «*Naust er uthus til å ha båt og reiskap i. Fritidsbustader tar meir plass enn naust og har i tillegg ei privat sone rundt seg. Det har ikkje naust. Fritidsbustad i strandsona gjer at andre held seg vekke. Dei privatiserer strandsona. Naust har ikkje same effekten.*» Bodbygget i vår sak er mindre enn et normalt naust. Byggets stil, bruk og størrelsesorden tilsier at det ikke vil ha en privatiserende effekt.

Basert på dette finner vi at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt under dette punkt.

3.3 Søknad om dispensasjon for oppføring av kai og flytebrygge

Kaien og flytebryggen utløser ikke nødvendigvis dispensasjon fra LNF-formålet eller strandsoneforbudet, jf. pbl. § 1-8. Dette vil kun gjelde den del av tiltaket som etableres på land. For den del av tiltaket som etableres i sjø vil det kun være nødvendig å søke dispensasjon fra forbudet mot tiltak innenfor bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. KPA § 3-5.

Ved vurderingen om tiltaket er i strid med de hensyn som LNF-formålet og byggeforbudet i strandsonen skal ivareta, må man vurdere tiltaket opp mot den sist godkjente og lovlig etablerte situasjonen.

Eksisterende kaianlegg bygger videre på en gammel steinkai, bygget for om lag 150 år siden. Det man har gjort er å oppgradere denne ved å legge tredekke oppå, samt utvidet denne noe for å tilpasse seg dagens forhold og naustet som står på eiendommen i dag. Som det fremgår av situasjonsplanen så følger kaien terrenget og går ikke mer enn 3,5 meter ut fra land på det meste. Store deler av kaien er dog kun 1-2 meter ut fra land.

I relasjon til LNF-formålet er det klart at de hensyn som begrunner regelen, ikke blir tilsidesatt her. Arealet er ikke benyttet til jordbruk og det vil heller ikke ha en verdi som ressurs for fremtidig jordbruksformål. Holdt opp mot forbudet i § 1-8 vil kaien på ingen måte forringe allmenhetens frie ferdsel langs og i strandsonen. Tvert imot vil kaien forenkle tilkomsten om noen skulle ønske å legge til her.

Vi ønsker også å poengtere at kaianlegget gjør hele Valdernesneset mer tilgjengelig for allmennheten. Sjøveien er den enkleste tilkomstvei til Valdernesneset. Allmennhetens tilgang til neset blir derfor betraktelig bedre gjennom muligheten for å legge til med båt og fortøyning av denne. I denne sammenheng opplyser også tiltakshaver om at kaianlegget ved mange

anledninger er benyttet som overnattingssted for langdistanse seilere. Det nevnes at kaien er benyttet av seilere fra Frankrike, Holland, Tyskland og Polen, i tillegg til mange norske båter.

Med andre ord er kaianlegget et tiltak som tilrettelegger for utnyttelse av sjøområdene og støtter opp om allemannsretten. I denne kontekst bygger tiltaket opp om de hensyn som reglene skal ivareta. Dette taler til fordel for en dispensasjon.

Når det gjelder flytebryggen så benyttes denne blant annet av flere bruksnummer som er skilt ut fra gbnr. 102/2. Den disponeres også, vederlagsfritt, av en ungdomsklubb i Radøy kommune, jf. også ovenfor. Ved å ha en solid flytebrygge sikrer man at båter ligger trygt i hardt vær. Plasseringen er godt skjermet for vær og vind, samtidig som den ligger langt nok ute dersom vågen legger inne fryser om vinteren.

Etableringen av både kai og flytebrygge bidrar også å legge til rette for ferdsel med båt, fiske og andre aktiviteter som er i tråd med den tradisjonelle og kulturhistoriske bruken av sjøen og strandlinjen. En slik bruk bør man legge til rette for. Vi viser også til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen pkt. 6.2, hvor det er uttalt at man ved forvaltningen av strandsonen skal vektlegge «*muligheten for fritidsfiske gjennom å tillatte oppføring av naust og brygge*».

I denne saken er det allerede godkjent et naust på eiendommen. Kaianlegget og flytebryggen søker da kun å underbygge friluftsmålet langs kysten ved å tilrettelegge for at flere kan ha båten sin liggende der, samt at det er mulig for forbireisende å fortøye båten til kaien. Det er med andre ord viktig å påpeke at tiltakene er til fordel for allmennheten, og ikke tiltakshaver personlig. Sammenholdt med at det vi ikke ser store ulemper eller hensyn som blir tilsidesatt, så mener vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i denne saken.

IV – Avslutning/konklusjon

Oppsummeringsvis fremhever vi at vi ikke ser noen nevneverdige ulemper med noen av tiltakene. Når ulempene i så liten grad er til stede bør byggeinteressen alene bør være tilstrekkelig til å si at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. I denne saken finnes imidlertid flere viktige argument for å innvilge dispensasjon. Vi vil her punktvis fremheve de viktigste her:

- Tiltakene bør ses i sammenheng som tiltak som prøver å tilrettelegge for en sunn og fornuftig utnyttelse av strandsonen.
- Tiltakene omsøkes ikke med bakgrunn i tiltakshavers egen ønsket bruk. Dette er tiltak som kommer samfunnet og allmennheten til gode. Vi viser blant annet til at området brukes av en ungdomsklubb på Radøy, samt av skoler/barnehager når de skal ha utedager.
- Asfaltering medfører en forenklet tilkomst til strandsonen for rullestolbrukere.
- Ved en enkel planering får man opparbeidet et område som kan nyttes til kortsiktig parkering, men også til tilstelninger.
- Kaien og flytebryggen legger til rette for at flere får tilgang til Valdernesneset da den

enkleste tilkomsten er via sjøveien.

Konklusjon: Vi kan ikke se at noen av de hensyn som LNF-formålet, forbudet mot bygging i strandsonen eller forbudet mot tiltak i sjø skal ivareta, blir «vesentlig tilsidesatt».

Vi finner også at fordelene er klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er dermed oppfylt.

Kontakt undertegnede dersom det skulle være noen spørsmål til dispensasjonssøknaden eller søknaden som sådan.


Med Vennlig Hilsen


HTB-bygget, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen

Tom Andre Sivertsen 998 269 665

Jurist, Byggesak

Direkte: +47 92297292 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: tas@arkoconsult.no



arkoconsult