

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
021/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/1641	19/3055

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbær gangsti

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Gjennom søknad om løyve til tiltak og dispensasjon, journalført motteke høvesvis 17.08.2017 og 17.01.2019, har Hermund Linde (her: tiltakshavar) med fullmakt frå grunneigar søkt om løyve til å oppgradere eksisterande traktorveg på gbnr 17/1 til kjørbær gangsti. Tiltaket går frå eksisterande parkeringsplass ved Rossnes ferjekai og fram til fritidsbustadene på staden. Ansvarleg søkar Arkoconsult AS har i dispensasjonssøknaden skildra tiltaket slik:

«Tiltaket består i anlegging av kjørbær gangsti/oppgradering av eksisterende traktorvei. Oppgraderingen består blant annet i en mindre utviding av den regulerte gangstien, samt masseutskiftning i et begrenset område. Formålet er å tilrettelegge for en beskjeden bruk som forenkler persontransport, varelevering mm. til de eksisterende fritidsboligene langs og på enden av den nye traseen. Parkering vil fortsatt foregå ved kaien på samme måte som i dag».

Omsøkt tiltak vist gjennom situasjonsplan motteke 17.08.2017:



Grunngjeving for søknaden:

Gjennom dispensasjonssøknad journalført motteke 17.01.2019 er søknaden grunngitt slik [utdrag]:

III - Grunner for å gi dispensasjon

3.1 Dispensasjon fra LNF-formålet

Tiltaket som omsøkes, jf. ovenfor, er å utvide og oppgradere en allerede eksisterende gangsti/traktorvei som hovedsakelig følger traseen slik den er regulert i dag. Man skal ikke asfaltere eller gjøre større terrenginngrep. Her er det kun snakk om foreta en mindre utvidelse av traktorveien og i den sammenheng også gjøre noen mindre endringer på plassering. Den nye omsøkte plassering vil ta hensyn til eksisterende terreng og vil tilpasse seg dette.

Holdt opp mot de bakenforliggende hensyn, jf. pkt. 2.2.1, kan vi ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter disse. Per i dag er området ikke i bruk til landbruksformål. Å kunne utnytte deler av arealet til oppgradering av tilkomst vil med andre ord ikke påvirke en eksisterende landbruksnæring på en negativ måte.

Vi mener vert imot at tiltaket vil være positivt, særlig holdt opp mot LNF-formålet. Gangstien/traktorveien er, pr. i dag, i dårlig stand. Den kan ikke benyttes av moderne landbrukskjøretøy eller maskiner. Dersom man en gang i fremtiden ønsker en revitalisering av landbruket, så vil en kjørbar ankomst kunne lette tilkomsten til det samme.

For øvrig så har hjemmelshaverne ytret ønske om at det en gang i fremtiden igjen kan bli aktuelt å benytte deler av Rossneset til slåttemark eller til beite. En slik fremtidig bruk er i tråd med LNF-formålet. Dersom tiltaket hadde blitt omsøkt som en ren landbruksvei ville den vært i tråd med formålet og således ikke avhengig av dispensasjon.

Det er, slik vi vurderer det, mer fordelaktig enn ugunstig for kulturlandskapet og LNF-formålet at gangstien/traktorveien oppgraderes og at tiltaket godkjennes som omsøkt.

Tiltaket vil på ingen måte gjøre store endringer i terrenget, verken inngrepsmessig eller estetisk. Planen er å tilrettelegge for en kjørbar gangsti uten at man gjør den mer fremtredende i landskapet. Dette kan eksempelvis gjøres via tilsådd senterlinje. Eventuelt kan man legge til rette for armert gressdekke. Vi oppfordrer kommunen til å komme med tilbakemelding på hvilken løsning som er ønskelig. I begge tilfeller vil man uansett få en fint opparbeidet gangsti/traktorvei, samtidig som man holder kulturlandskapet i hevd.

Basert på dette finner vi at ingen av de bakenforliggende hensyn, knyttet opp mot LNF-formålet, blir «*vesentlig tilsidesatt*», jf. pbl. § 19-2. Tiltaket vil tvert imot støtte opp om både allemannsretten, samt eventuelle fremtidige landbruksinteresser.

Av fordeler kan vi nevne at tiltaket vil gjøre tilkomsten til fritidsboligene betydelig enklere for eierne. Under dårlige værforhold med mye nedbør er det særdeles vanskelig å ta seg frem slik forholdene er i dag. Vinterstid med mye snø gjør tilkomsten nærmest umulig. Og med dagens livssituasjon for de fleste av oss benyttes fritidsboligene det meste av året. Dette betyr også at krav og behov for tilkomst er større enn i tidligere tider. Tiltaket vil også gi eierne større trygghet ved lettere og nødvendig tilkomst for kjøretøy ved mulig sykdom og/eller brannforløp.

Dernest vil opparbeidelsen av gangstien/traktorveien, slik vi ser det, forenkle tilkomsten for allmennheten til natur og fritidsområdet på Rossneset. For å unngå at den blir brukt unødig og i strid med formålet er planen å sette opp en bom slik at bruken kan reguleres. Som sagt så er hovedformålet å sørge for en forenklet tilkomst knyttet til av/pålessing, varelevering, samt i nødsituasjoner.

Planen er også å opprette et veilag som skal regulere bruken fra hytteeierne i tråd med intensjonen og forutsetningene for denne søknaden. Et veilag vil også sørge for at kjørbare gangsti/traktorvei blir vedlikeholdt og holdt i hevd i tråd med LNF-formålet, jf. ovenfor.

[...]

3.2 - Dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf pbl. § 1-8

Når det gjelder strandsoneforbudet så kan vi ikke se at de bakenforliggende hensyn, jf. pkt. 2.2.2, blir tilsidesatt på noen måte. Dette begrunner vi med at plasseringen av tiltaket, slik det planlegges i dag, på det nærmeste ligger 26,5 meter fra sjøen (se situasjonsplan). Mesteparten av traseen vil dog ligge vesentlig lenger fra. I tillegg så vil man, som ovenfor nevnt, tilpasse seg eksisterende terreng og det vil ikke være mulig å se gangstien/traktorveien fra noen himmelretninger om man kommer via sjøveien.

Vi vil også fremheve at tiltaket på ingen måte medfører ytterligere privatisering av strandsonen eller Rossneset som helhet. For det første er eiendommene, som gangstien/traktorveien skal betjene, allerede bebygd med fritidsboliger. For det andre så mener vi at tiltaket legger til rette for at allmennheten kan ta Rossneset mer i bruk. Slik gangstien/traktorveien er i dag så innbyder den på ingen som helst måte til allmennhetens bruk. Dersom man oppgraderer den til en fin kjørbare gangsti, vil den med enkelthet kunne identifiseres og benyttes av turgåere.

Basert på dette finner vi at ingen av de bakenforliggende hensyn, knyttet til strandsoneforbudet, blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Av fordeler kan vi stort sett vise til det ovenfor nevnte. Hovedlinjene under dette punkt er at den kjørbare gangstien vil, slik vi ser det, forenkle tilkomsten for allmennheten til Rossneset og således støtte opp om allemannsretten. Gjennom tilgjengeliggjøring av Rossneset vil etableringen av tiltaket også bidra å legge til rette for 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.

[...]

3.3 - Dispensasjon fra plassering av innregulert gangsti

I plankartet er det vist en stiple linje som representerer en innregulert gangsti. Fordi tiltaket som her omsøkes avviker noe fra denne plasseringen må det søkes dispensasjon. Til støtte for dispensasjon vil vi vise til at det kun er noen mindre avvik som søkes. Vi viser til situasjonsplan sammenholdt med plankart.

Den planlagte traseen er den som best tar hensyn til det eksisterende terreng. Slik gangstien/traktorveien ligger i dag er det bratt terreng mot øst og bebyggelse mot vest. Ved å opprettholde den omsøkte plasseringen gjør man minst mulig inngrep i eksisterende terreng. Basert på dette så mener vi at omsøkt plassering på ingen måte vil tilsidesette hensynet bak den aktuelle innreguleringen.

Rådmannen viser til dispensasjonssøknaden i sin heilskap, samt søknad om løyve til tiltak med vedlegg.

Nabovarsling:

Søknaden har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader. Rådmannen ser ikkje grunnlag for å stille krav om ytterlegare nabovarsling av dispensasjonssøknaden.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Felles landbrukskontor ved høyringsbrev datert 22.01.2019. Fylkesmannen har ikkje hatt motsegn til tiltaket på føresetnad av at det ikkje fører til store terrenginngrep, og har oppmoda kommunen om i sikre dette gjennom vilkår til eit eventuelt dispensasjonsvedtak, jf uttale datert 04.02.2019. Det er elles ikkje motteke uttale i saka frå dei andre høyringsinstansane.

Uttale frå Statens vegvesen:

Tiltaket er avklart med Statens vegvesen, som gjennom uttale datert 30.10.2017 har opplyst at dei ikkje har merknader til tiltaket, men gjort merksam på at eventuelle fysiske inngrep på kaiområdet må avklarast med deira eigedomsseksjon.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Tiltaket ligg i eit område som er omfatta av Reguleringsplan for Rossnes (arealplanid 1260 1982 2000 200). Arealet er regulert til jordbruk/skogbuk. Dette arealformålet svarar til LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel. Vidare er det i reguleringsplanen vist trasé for gangsti til fritidsbustadene på staden. Omsøkt trasé har nokre avvik frå regulert trasé. Utsnitt frå gjeldande arealplankart:



Vidare ligg tiltaket innanfor 100-metersbeltet frå sjøen. I 100-metersbeltet gjeld eit generelt forbod mot byggetiltak, jf pbl § 1-8 andre ledd.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 12-4 at tiltak etter lova ikkje må vera i strid med reguleringsplan. Oppgradering av eksisterande gangsti til køyrbar gangveg er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a) og l). Det er krav til bruk av ansvarleg føretak, jf pbl § 20-3. Rådmannen vurderer at tiltaket krev dispensasjon som omsøkt. Tiltaket utløyser ikkje trong for løyve til omdisponering etter jordlova § 9, jf òg vilkår i framlegg til vedtak nedanfor.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen må ikkje bli «*vesentlig*» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart*» større enn ulempene.

I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*». Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

Omsyna bak LNF-formålet (jordbruk/skogbruk) er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Byggjeforbodet i strandsona er gitt ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep av omsyn til dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, til dømes friluftsinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer rådmannen at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. Korkje LNF-omsyn eller strandsoneomsyn blir sett vesentleg til side gjennom omsøkt tiltak. Det blir stilt vilkår om å unngå bruk av dyrka/dyrkbar mark, samt større terrenginngrep enn det som er skildra i søknaden. Vidare blir det stilt vilkår om tilsådd senterlinje for å dempe verknaden av tiltaket. Fordi det ikkje er nemneverdige ulemper med tiltaket, finn rådmannen å kunne vektleggje enklare tilkomst til fritidsbustadene ved brann og andre naudsituasjonar som relevante fordelar ved tiltaket. Det blir òg vurdert som ein fordel ved tiltaket at det er eit fellestiltak som fleire har gått saman om. Dispensasjonen blir gitt på den føresetnad at tiltaket blir utført og brukt på den måte som er skildra i søknaden.

Naturmangfaldslova §§ 8 og 9:

Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Plassering og utforming av vegtiltaket, ansvar:

Tilkomstvegen blir godkjent i samsvar med søknad med vedlegg journalført motteke 17.08.2017. Trasé, utforming og stigning skal vere som vist i situasjonskart vedlagt søknaden. Ansvar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon. Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk avslår dispensasjon skal vedtaket sendast partane med klagerett.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 12-4, dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, arealformålet jordbruk/skogbruk i reguleringsplanen for Rossnes, samt frå regulert trasé for gangsti i same plan. Dispensasjonen gjeld rett til oppgradering

av eksisterande traktorveg på gbnr 17/1 til køyrbar gangsti i samsvar med dispensasjonssøknad journalført motteke 17.01.2019 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal gjennomførast som vist i søknad om tiltak motteke 17.08.2018, utan større terrenginngrep
- Det skal ikkje inngå dyrka eller dyrkbar mark i traséen
- Traséen skal ha tilsådd senterlinje

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf § 21-4, løyve til oppgradering av eksisterande traktorveg på gbnr 17/1 til køyrbar gangsti i samsvar med søknad om løyve til tiltak motteke 17.08.2017 og vilkår i dispensasjonsvedtaket ovanfor. Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 021/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 12-4, dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, arealformålet jordbruk/skogbruk i reguleringsplanen for Rossnes, samt frå regulert trasé for gangsti i same plan. Dispensasjonen gjeld rett til oppgradering av eksisterande traktorveg på gbnr 17/1 til køyrbar gangsti i samsvar med dispensasjonssøknad journalført motteke 17.01.2019 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal gjennomførast som vist i søknad om tiltak motteke 17.08.2018, utan større terrenginngrep
- Det skal ikkje inngå dyrka eller dyrkbar mark i traséen
- Traséen skal ha tilsådd senterlinje

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf § 21-4, løyve til oppgradering av eksisterande traktorveg på gbnr 17/1 til køyrbar gangsti i samsvar med søknad om løyve til tiltak motteke 17.08.2017 og vilkår i dispensasjonsvedtaket ovanfor. Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i

samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti - søknad om dispensasjon

Dispensasjonssøknad

Uttale fra Statens vegvesen

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti - søknad om løyve til tiltak

Søknad

Søknad framside

Søknad om løyve til tiltak

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan vedkomande plassering av kjørbar gangsti, Rossnes, Radøy kommune

Opplysningar gjeve i nabovarsel

Situasjonsplan

Typisk tverrprofil

Kvittering for nabovarsel

Situasjonsplan 2

Typisk tverrprofil 2

Søknad om løyve til tiltak ved gnr 17, bnr 1 i Radøy kommune

Fråsegn om ansvarsrett

Gjennomføringsplan

Fullmakt

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti - fråsegn om ansvarsrett

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti - uttale

Dokument 17147876-3 Uttale - Avkøyrsløse - Fv. 409 - Gnr. 17 bnr

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti - Referat førehandskonferanse

Referat førehandskonferanse gbnr_17_1

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti - uttale

Uttale - Radøy - gbnr 17 1 - Rossnes - kjørbar gangsti - dispensasjon