

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
038/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.06.2016
052/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	22.06.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Line Hervig	16/658	16/7145

### **Byggesak Gbnr 24/312 Bø - kai/flytebrygge - dispensasjon frå arealføremål friområde, hamneområde, byggjegrænse mot sjø og plankrav**

#### **Saksopplysingar:** **Heimelshavar**

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

#### **Tiltak**

Det er søkt om oppføring av kai på 5,4 x 7 meter og flytebrygge på 3 x 4 meter knytt til eksisterande naust.

#### **Delingssak**

Det er gjeve dispensasjon og løyve til deling i sak 067/2015 den 04.11.2015. Eigedomen er delt i frå gbnr. 24/14.

#### **Dispensasjon**

Det er trong for 4 dispensasjonar i saka:

- arealføremål friområde
- arealføremål hamneområde
- byggegrense mot sjø
- krav til utarbeiding av reguleringsplan

#### **Grunngjeving**

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon:

Eg skal i løpet av vår/sumar 2016 restaurere naust på bnr 24 bnr 312. Naustet blei delt i frå 24/14 og solgt til meg.

I den forbindelse ynskjer es å setje opp ein kai og ei flytebrygge, slik at det kan leggjast til med båt v/ dette naustet, og at ein kan bruke kai til nyttige/praktiske formål i forbindelse med båtliv / fiske etc.

Ei brygge og ein kai er her heilt nødvendig å setje opp her.

Ynskjer difor å søkje disp frå arealplan. Søker om disp frå byggeforbod i friområde, strandone og utarbeiding av reg. plan.

Kai: 5,4 x 7 mtr  
FLYtebrygge: 3 x 4 mtr

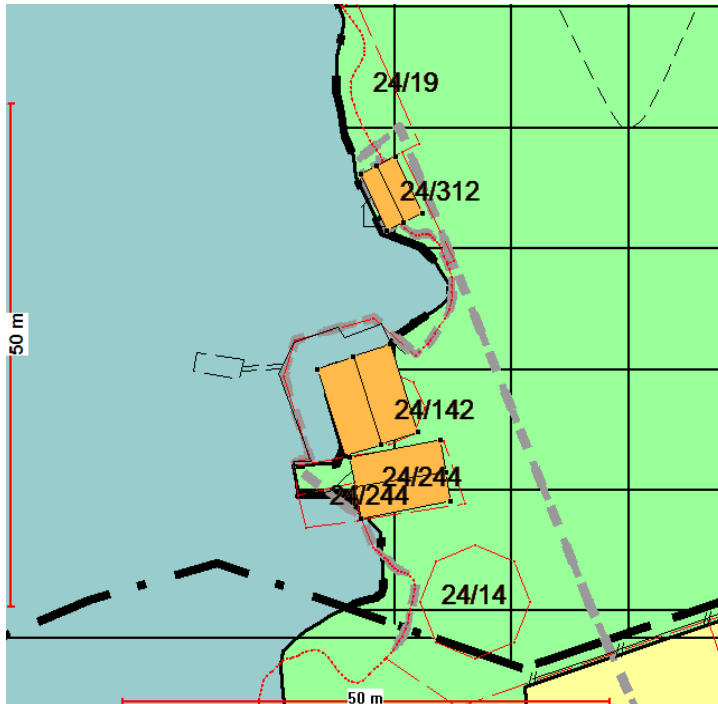
#### **Dokumentasjon og opplysningar i søknaden**

Det vert elles vist til søknad mottatt 29.03.2016.

Tiltakshavar har den 03.06.16 ettersendt tilleggsskriv og biletdokumentasjon som er vedlagt saka.

#### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innafør det som i kommuneplan for Radøy 2011-2023 har arealføremål friområde på land og hamneområde i sjø.



Utsnitt kommuneplan 2011-23

#### Føresegner kommuneplan:

##### Pkt. 3.2.1 Hamneområde:

*Føremålet gjeld område sett til næringshamn på land og i sjø som skal nyttast i samband med næringshamn på land.*

*Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamner og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområda.*

*Området skal av omsynt til tryggleik og tilgjenge vere ope for allmenn ferdsle til ein var tid.*

##### Pkt 3.3.3 Friområde:

*Føremålet gjeld areal sett av til friområde. Nye friområder 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 tiltretteleggingstiltak for friluftsliv og opparbeiding av universelt utforma sti kan tillates i samråd med kommunen.*

Tiltaket kjem i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø, jf. kommuneplanen pkt 2.5.

Området har krav til utarbeiding av reguleringsplan (omsynsone H710).

Eigedomen er omfatta av kommunedelplan for Bøvågen som er under utarbeiding, planid.

1260201600100.

### **Uttale frå annan styresmakt**

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune 26.04.2016.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 20.05.2016:

*Saka gjeld søknad om oppføring av kai på 4,5 x 7 meter og oppføring av flytebyggje på 3 x 4 meter. Tiltaket er knytt til eksisterande naust. Eigedomen ligg i uregulert område med arealformål friområde på land og hamneområde i sjø. Det er naudsynt med dispensasjon frå arealføremål friområde og hamneområde, byggegrense mot sjø og frå krav til utarbeiding av reguleringsplan.*

#### **Fylkesmannen si vurdering**

*Fylkesmannen si vurdering er at tiltaket ikkje er i tråd med formål verken på land eller i sjø. I tillegg er det plankrav i området. Det er naudsynt med heile fire dispensasjonar for å realisere tiltaket.*

*Fylkesmannen er generelt negativ til nedbygging av strandsona, spesielt i område som er sett av til friområde. Dette av omsyn til friluftsliv, landskap og biologisk mangfald.*

*Tiltaket ligg i eit etablert naustområde der nokre naust også har brygger. Vi har registrert at det har vore fleire søknader om dispensasjon i området den siste tida. Det synest slik sett som det er behov for ein plan for å få vurdert kva som er tenleg arealbruk.*

*Kommunen arbeider også med ein ny kommunedelplan for området, og her har kommunen moglegheit til å gjere ei grundig vurdering av ynskja utvikling av området.*

*Ein dispensasjon i denne saka kan også føre til presedens i liknande saker i nærleiken og kommunen elles.*

*Fylkesmannen meiner det er naturleg å vente med eit eventuelt løyve til kommunen har tatt stilling til ynskja utvikling av området i ein plan.*

*Fylkesmannen rår derfor ifrå dispensasjon i denne saka.*

Det har ikkje komen uttale frå Hordaland fylkeskommune.

### **Nabovarsling**

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 03.03.2016:

Det er opplyst at tiltaket vert plassert 0 meter i frå nabogrense og 20 meter frå anna bygning.

Det ligg føre nabofråsegn frå eigar av gnr. 24 bnr. 19 ved brev av 10.03.2015 med samtykke til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

### **Kulturminne**

Naustet ligg i området for potensielle steinalderfunn. Eit eventuelt positivt vedtak vert sendt Hordaland fylkeskommune.

I delingssaka er det teke atterhald om at naustet kan ha kulturminneverd :

*Det er ikkje kjente kulturminne i området, men rådmannen har ikkje vurdert sjølve naustet. Av vedlagt foto kan det sjå ut som om det er gamalt. I denne søknaden om frådelling er det ikkje tenkt endringar på bygget. Vedlikehald er ikkje søknadspliktig, men skal det gjerast endringar må tiltakshavar søkje og få løyve. Om naustet er eldre enn 1900 må tiltakshavar ta kontakt med kulturminneansvarleg i Radøy kommune før eventuelle tiltak på bygninga.*



Foto: Nordhordland digitalt 2011 (skråfoto)

Eigedomen gbnr 24/14, som naustet tidlegare har vore del av, er utskilt ved skylddeling frå 1881. Søkjer har opplyst at naustet er frå ca. 1930.

#### **LOVGRUNNLAG:**

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

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 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 tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet friområde og hamneområde og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

Det er vidare rådmannen si vurdering at tiltaket kjem i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø og krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Omsyna bak føremålet friområde er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landskap, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av område sett til grønstruktur.

Omsynet bak føremålet område for hamn er tryggleik og tilgjenge. Hamn skal vere ope for ålmen ferdsel til ei kvar tid, og det er ikkje høve til å gjere tiltak som hindrar tilgjenge til kaiområde.

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 friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom.

Omsynet bak plankravet er heilskapleg planlegging for å oppnå god arealbruk, medverknad og interesseavveging.

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

#### Dispensasjon frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø

Kommunalt fastsett byggegrense mot sjø ligg i vegglivet i forkant av naustet. Det er såleis i kommuneplanen teke stilling til at naustet framleis skal kunne eksistere i si noverande form og volum, men at det ikkje skal opnast for nye tiltak ut i sjø.

Eigedomen ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Nordbø. Landskapet er småkupert og eigedomen ligg høgt og skrår ned mot sjøen i vest. Tomta som er bygd med naust ligg lågt.

Naustet er eit tradisjonelt naust som er plassert godt i terrenget, utan synlege terrenginngrep. Naustet ligg i utmark og har ei utforming som stadfestar bygningen sin status som uthus.

Etter kommuneplanen pkt. 2.8.2 og 2.8.3 er det lagt vekt på at naust skal ha tradisjonell utforming og vere tilpassa terrenget. Naust er på Radøy tradisjonelt ført opp med opptrekk eller lunnar i forkant, ikkje med kaiar. Denne tradisjonen kjem til uttrykk i kommuneplanen pkt. 3.4.2 nr 5:

*I naustområde kan det etablerast lunnar til naust. Det kan ikkje byggjast kaiar/bryggjar framfor naust.*

Kaien det er søkt om er på 4,5 x 7 meter og flytebryggja på 3 x 4 meter. Noko som gjev eit totalt kaiareal på 43,5 kvm. Til samanlikning har naustet eit areal på ca. 24 kvm. Nausteigedomen er på ca.

40 kvm. Kaien er overdimensjonert i høve naustet og vil endre naustet sin tradisjonelle karakter.

Kai og flytebryggje ligg i sin heilskap utanfor byggegrense mot sjø.

Kaiar og planerte område kring naust har ein privatiserande verknad og legg til rette for auka bruk til fortrengsel for ålmenta.

Tiltaket er eksponert i frå sjø.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak byggegrense mot sjø vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

#### Dispensasjon frå arealføremål friområde

Vurderingane når det gjeld dispensasjon frå arealføremål friområde vil langt på veg vere tilsvarande som når det gjeld byggegrense mot sjø.

I friområde skal omsyn til ålmenta vektast tungt. Tiltak som kan ha privatiserande verknad for eksisterande bygg, eller på annan måte redusere verdien av område som friområde, skal ikkje tillatast, jf. kommuneplanen pkt. 3.3.3.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremål friområde vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

#### Dispensasjon frå arealføremål hamneområde i sjø

Arealføremålet hamn er eit føremål som skal ta i vare ferdsle og farleier. Føremålet opnar ikkje for private kaianlegg.

Kaien og flytebrygga er etter rådmannen si vurdering likevel ikkje til hinder for ferdsle og farleier, og omsynet bak arealføremålet vert etter rådmannen sin vurdering ikkje vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Så vidt rådmannen er kjent med er det ikkje søkt om løyve etter hamne og farvasslova. Eit eventuelt positivt vedtak i saka vil ikkje få verknad utan at det samstundes ligg føre løyve frå Bergen og omland hamnevesen.

#### Dispensasjon frå plankrav

Eigedomen inngår i omsynsone 710 med krav til utarbeiding av reguleringsplan.

Eigedomen ligg innafor Kommunedelplan for Bøvågen som er under utarbeiding. Kommunen vil i kommunedelplanen ta stilling til arealbruk i området i eit heilskapleg perspektiv. Ein dispensasjon i saka medan kommunedelplanen er i prosess vil undergrave heile plansystemet som styringsverktøy.

Samstundes er kommuneplanen frå 2011 og både arealføremål og byggegrense mot sjø er såleis relativt nyleg vurdert.

Det at tiltaket har trong for heile fire dispensasjonar taler også får at tiltaket vert vurdert gjennom



plan, og ikkje gjennom einstilte dispensasjonar.

Fylkesmannen peiker i sin negative uttale på at fleire søknader om dispensasjon i området den siste tida talar for at det er trong for ein plan for å få vurdert kva som er tenleg arealbruk. Fylkesmannen peiker også på at ny kommunedelplan for området er i prosess, og at kommunen her har moglegheit til å gjere ei grundig vurdering av ynskja utvikling av området.

Radøy kommune sin praksis sidan plandelen i ny plan- og bygningslov tredde i kraft i 2009 tilseier at det ikkje vert gjeve dispensasjon til kaier og flytebyggjar framføre naust. Praksisen er i tråd med nasjonale retningslinjer for strandsonerforvaltning og er forankra i kommuneplanen til Radøy kommune. Om denne praksisen skal leggjast om, i strid med kommuneplanen, må det skje gjennom ein kommuneplanprosess.

Ein dispensasjon i saka vil skape presedens som har konsekvensane som ikkje er føreseieleg.

Då det vart gjeve dispensasjon og løyve til deling av eigedomen i delingssak 067/2015 vart det lagt vekt på at bruken av eigedomen ikkje vart endra då det ikkje skulle byggjast nye tiltak på eigedomen. Delingssaka har såleis ikkje gjeve søkjer noko berettiga forventning om at det skal kunne førast opp nye tiltak på eigedomen.

Det er rådmannen si vurdering at omsyna bak plankravet vert vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon i saka.

Rådmannen går etter dette ikkje inn i vektinga av fordelar og ulemper.

### **Tilleggsopplysningar - bygningsstatus**

Etter at saka var ferdig saksførebudd har tiltakshavar den 03.06.16 sendt inn tilleggsskriv og fotodokumentasjon. Dokumentet og bileta er vedlagt saka.



*Foto: Ståle Villanger – 03.06.16*

Tilleggsinformasjonen får konsekvensar for rådmannen si vurderinga av eksisterande bygning.

Det går fram av foto at eksisterande naust er riven og at nytt naust er ført opp. Det er ikkje søkt om riving og gjenoppføring, eller om reparasjon.

Vesentlig endring eller reparasjon er søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 b:

*Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:*

- a) *oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg*
- b) *vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a*

Kva som er vesentleg reparasjon må vurderast konkret ut i frå både omfanget og karakteren av arbeidet, jf. Carl Wilhelm Tyren «Plan – og bygningsloven. Kommentartutgåve» side 259. Når ein vesentleg del av bygningen fremstår som eit nybygg vil det vere ein vesentleg, søknadspliktig reparasjon.

Eigedomen ligg i område som har arealføremål Friområde etter Kommuneplan for Radøy kommune, og ein søknad om gjenoppføring vil difor ha trong for dispensasjon frå arealføremål, jf. plan- og bygningslova § 31-2:

*§ 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk*

*Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.*

Tiltakshavar er orientert om bygningsstyresmakta sin vurdering i e-post av 03.06.16.

Tiltakshavar har gjort greie for arbeidet i e-post av 05.06.16:

*Vil informere/ klarere litt om restaureingsprosjektet:*

*Slik eg tolka reglar og lover, var det ikkje krav til søknad, då eg tolka dette arbeidet som eit restaureringsprosjekt. Byggmester Per Kenneth Bø tipsa meg om at det ved restaurering må stå igjen minimum 1 stk ståande berande konstruksjon. Dette baserte han på tidlige erfaringer i liknande saker. Om spm vedr dette kan han kontaktast på tlf (...).*

*Alt er gjort i beste meining. Hadde eg hatt noko å skjule, hadde eg sjølv sagt aldri tatt eit bilete frå denne vinkelen, for å illustrere problematikken kring Kai/ brygge- søknaden.*

*Bygget vil ferdig oppført, framstå i samme str, stil og plassering som det gamle. Føler sjølv eg har prøvd å fulgt alle lover og krav i denne saken, og håper kommunen no forstår min fortvilelse og kan bruke litt skjønn og la meg få fortsette arbeidet på naustet.*

Tiltakshavar har i e-post av 03.06.16 opplyst at:

*Inne i nøstet, heilt på nord, står det ein konstruksjon. 2 stendere og eit bjelkelag.*

Tiltakshavar har ikkje vore i kontakt med bygningsstyresmakta i saka.

Naust framstår som det er eit nybygg og har etter rådmannen si vurdering status som ulovleg tiltak.

Radøy kommune har praksis for ikkje å gje dispensasjon for nye tiltak knytt til ulovlege tiltak, og naustet sin status får såleis konsekvens for søknad om dispensasjon for oppføring av kai og

flytebryggje.

### **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 29.03.16. Søknaden er handsama 15.06.16. Sakshandsamingstida har vore 11 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

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

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål friområde, arealføremål hamneområde, byggegrense mot sjø og plankrav for oppføring av kai og flytebryggje som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 038/2016**

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

Saka vart ikkje handsama - utsett til neste møte.

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

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 052/2016**

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

Hovudutvalet erklærte utvalsleiar Christel Villanger Håland inhabil på grunn av nært slektskap, og ho deltok ikkje i handsaminga av saka. Nestleiar Leif Taule overtok møteleiinga i saka.

Leif Taule (SP) peika på at det er blitt bygt kai til alle andre naust i dette området. Han viste til at tiltakshavar slit med å koma seg til naustet med båt, særleg på fjæra sjø. Han meiner det må vera mogleg å bruka naustet på skapleg vis, men stilte spørsmål ved storleik på kai det er søkt om. Den omsøkte kaien er på 4,5x7 m.

Hovudutvalet drøfta saka.

Med tilvising til drøftinga knytt til storleik på kai, vedtok hovudutvalet samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

**PLT - vedtak:**

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål friområde, arealføremål hamneområde, byggegrense mot sjø og plankrav for oppføring av kai og flytebryggje som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

**Vedlegg:**

Kart

Byggesak Gbnr 24/312 Bø - Kai/flytebrygge - Søknad om disp. frå arealplan

Radøy – Gnr. 24 Bnr. 312 - Bø – Uttale til dispensasjon til oppføring av flytebryggje

Byggesak Gbnr 24/312 Bø - Kai/flytebrygge - tilleggsinformasjon, del 2

Tilleggsinfo

FullSizeRender

FullSizeRender

FullSizeRender

FullSizeRender

FullSizeRender

FullSizeRender (4)