

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
042/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1281	14/6046

Dispensasjonssak Gbnr 68/35 Askeland - fritidsbustad - kai og trapp - søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av trekai og tretrapp til kai som omsøkt.

Det vert gjeve dispensasjon for rehabilitering/ending av eksisterande betongkai og eksisterande betongtrapp på følgjande vilkår:

1. Kaien skal ha tilnærma same storleik som opphavleg betongkai og vere direkte knytt til naustet. Det kan ikkje førast opp trekai i området mellom opphavleg steinkai og svaberg i nord. Mindre justeringar ut over opphavleg steinkai for tilpassing til terreng og naudsynt tilkomst kan tillast. Kaien kan utførast i betong, stein eller treverk, men i farge som samsvarar med terrenget. Endeleg utforming av kaien vert å godkjenne i byggesak.
2. Trappen skal ha tilnærma same storleik og høgdeplassering som opphavleg trapp. Mindre justeringar av omsyn til terrengtilpassing er tillat. Trappen skal plasserast i terrenget. Trappen skal utførast i betong eller stein.
3. Det skal ikkje førast opp rekkverk eller liknande i tilknytning til trappen eller kaien.
4. Tilhøva i området kring kai og naust vert i sin heilskap brakt i lovlege formar:
 - a. Rekkverk på kai og spileverk i front av kai skal fjernast.
 - b. Farge på naustet må førast attende til farge som er i samsvar med vilkår sett i løyvet av 24.07.1974: "Fargesetnad må vere i samsvar med terrenget omkring".

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Søkjær er Straume Byggkompetanse AS på vegne av tidlegare eigar sitt forsikringsselskap. Noverande heimelshavar til eigedomen, Espen Gjeldsvik, har signert søknaden.

Tiltak

Saken gjelder søknad om legalisering av tiltak som tidlegare er utført på eigedomen:

- 2 Terrasser ved hytte og anneks
- 3 Trapper på eigedomen
- Kai
- Frittstående gjerde/rekkverk
- Tilbygg til anneks

Det er søkt om åtte tiltak i ein søknad. Kvart tiltak må vurderast særskilt og vurderingane vil verte ulike for det einskilde tiltaket. Rådmannen finn det tenleg å handsama søknaden som tre saker. Terrasser med tilhøyrande trapper, samt frittstående sikringsgjerde vert handsama som ein søknad, kai og trapp ved kai vert handsama som ein søknad og tilbygg til anneks vert handsama som ein søknad.

I det følgjande vert kai og trapp til kai handsama.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 er definert som område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Eigedomen ligg i tillegg innafor 100-metersbeltet mot sjø.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon i frå arealformålet LNF etter kommuneplan for Radøy kommune og i frå byggjeforbodet i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjeving

Søknaden er i hovudsak grunngjeve i at Radøy kommune ikkje er pressområde etter *“Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen”*.

Søknaden er forøvrig grunngjeve som følgjer:

“Treverket som er kai rundt naustet er oppført så å si rett ned på eksisterende betongbryggen, samt at den er forlenget med ca. 0,5 meter utenfor opprinnelige kai. Det søkes om legalisering av trekaien som ble utført rundt 2007. Rekkverket rundt trekaien planlegges å fjernes.

Det er vidare vist til Kommuneplan for Radøy kommune (pkt. 3.4 nr 5) som gjeld bygningar knytt til stadbunden primærnæring:

“Det kan gjevast løyve til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus/våningshus når tiltaket er i samsvar med arealføremålet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre

anlegg som høyrer til bustaden/tunet.”

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad datert 16.04.2014.

Søknaden er korrigert ved e-post frå heimelshavar av 12.05.2014:

“Etter gjennomgang av søknad fant vi dessverre noen faktafeil og feil på tegning. Følgende endringer:

- *Ny Trekai er ikke 0,5 meter utenfor eksisterende kai. Det riktige målet skal være ca 1 meter utenfor opprinnelig betongkai.*
- *Plantegning av terrasse viser ikke terrasse foran inngangsdør. Fra øverste trinn i trapp i gavl på hytten og inn til hoveddør på hytten er det etablert terrasse. “*

Areal eksisterande bebyggelse er opplyst å vere 96 kvm BYA og areal ny bebyggelse er opplyst å vere 163 kvm BYA. Tal for BRA er ikkje opplyst. Teikningar er delvis målesett, men ikkje tilstrekkeleg til at areal kan reknast ut i frå desse. Heimelshavar har i tidlegare søknad opplyst areal for det einskilde tiltak som vert lagt til grunn i denne saka.

Kai og trapp til kai

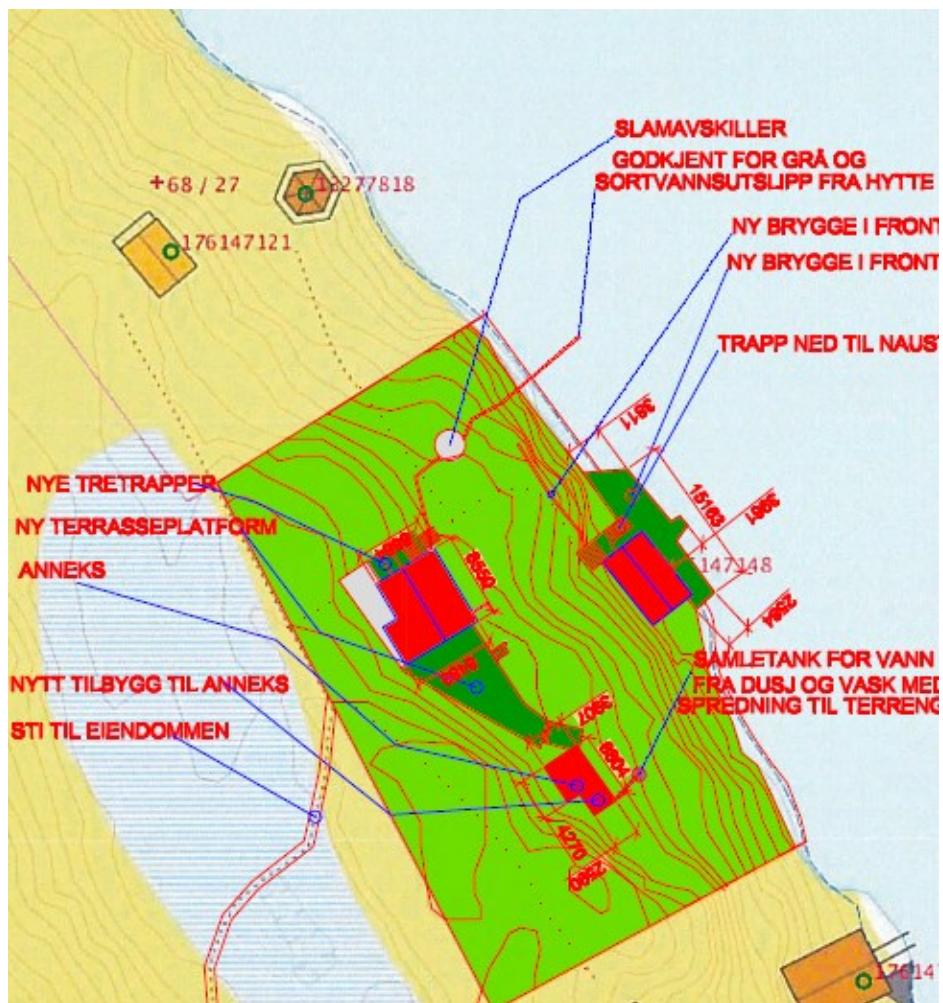
Kaien er tidlegare opplyst å vere 41 kvm. Trekaien er i følge e-post av 12.05.2014 etablert ca. 1 meter utanfor eksisterande betongkai. Det er ikkje opplyst i kva retning avvike er.

Trapp ned til kai er plassert nord for naustet og er på 11 kvm. Det er opplyst at opphavleg betongkai er synleg under tretrappa.



Plassering

Plassering av tiltaka er vist i kart og i situasjonsplaner datert 21.03.14:

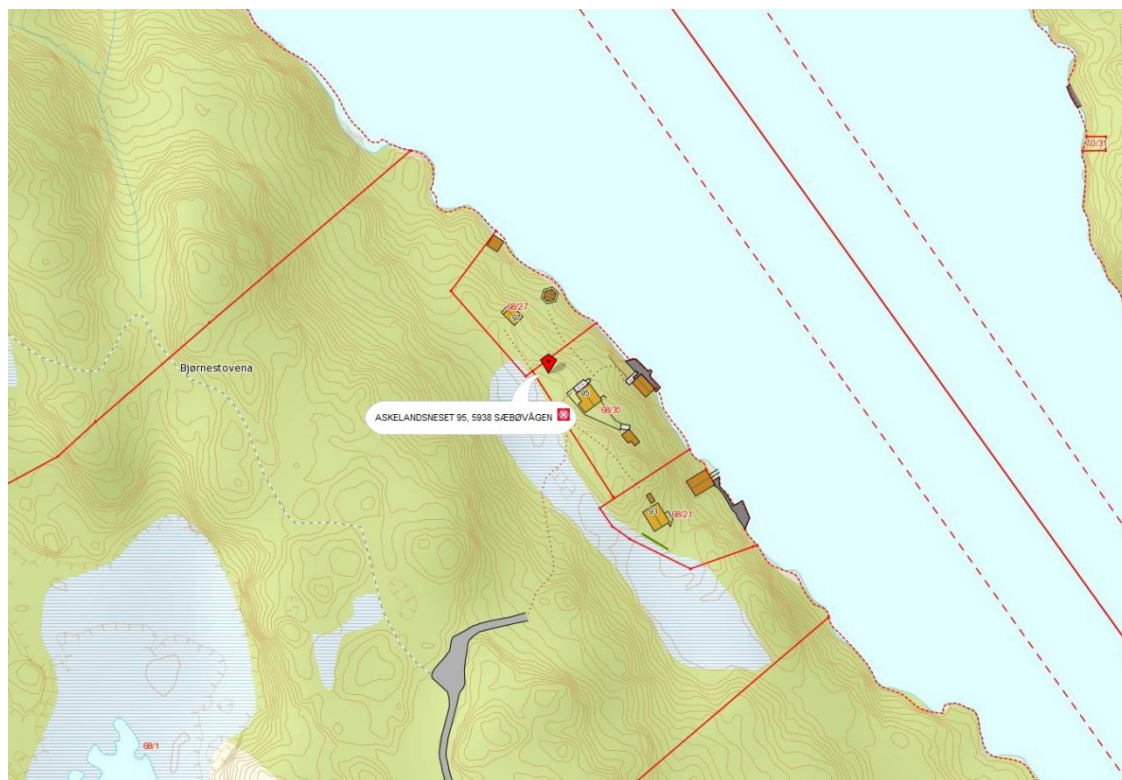


Vatn og avlaup

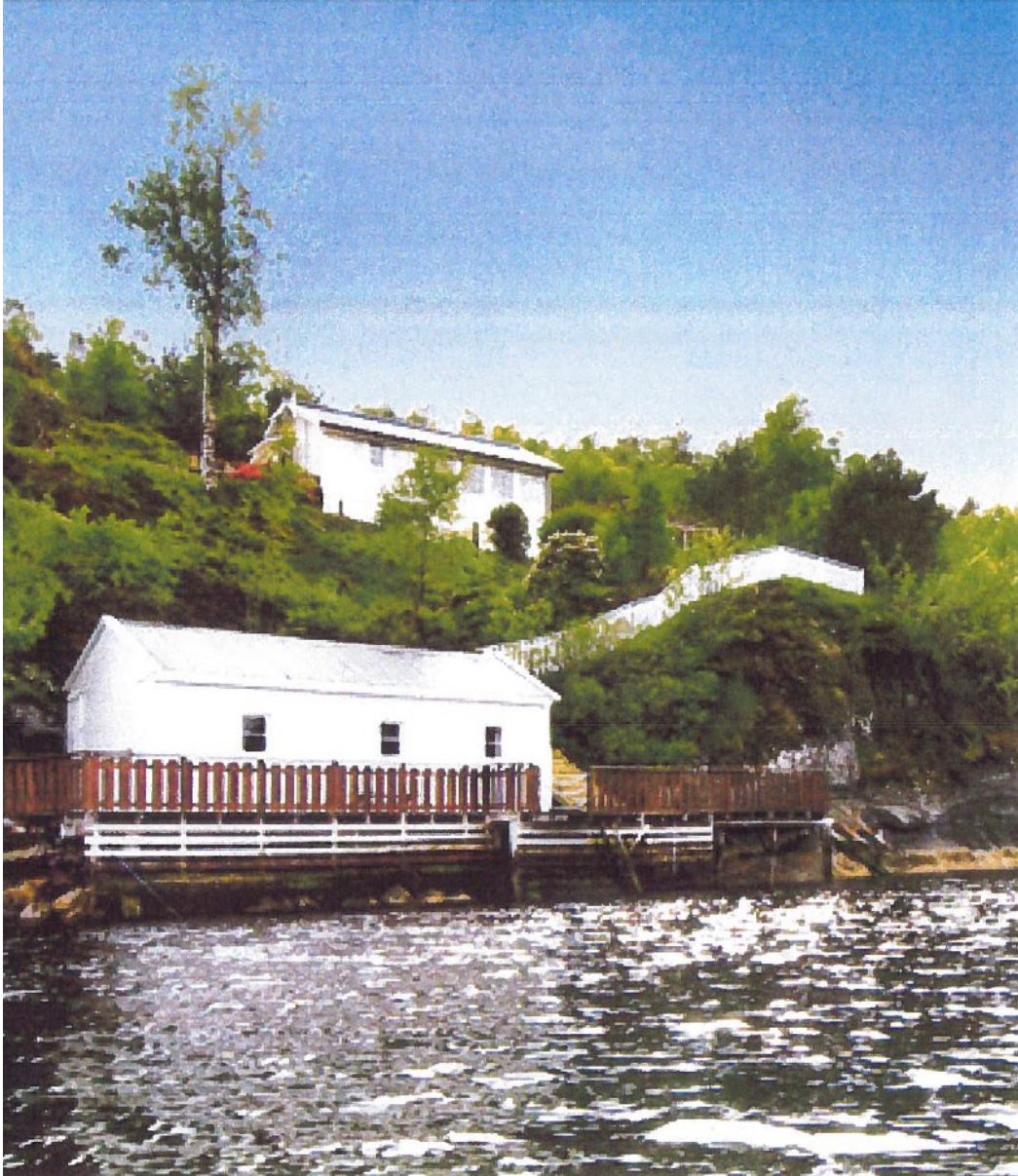
Det ligg per d.d ikkje føre gyldig utsleppsløyve korkje for fritidsbustaden eller for annekset, og utslepp er å sjå som ulovleg etablert.

Det er opplyst at bygningane har innlagt takvatn.

Kart og bilete







Nabovarsling

Søknaden er nabovarsla 02.04.2014. Det ligg ikkje føre merknad frå nabo.

Uttale får annan styresmakt

Saka er sendt til uttale til Fylkesmannen i Hordaland den 02.05.2014. Det ligg ikkje føre uttale innan fristen.

Saka er drøfta med landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy i møte 20.05.2014. Det er opplyst at det er aktiv landbruksdrift i området.

Når det gjeld kaia er det i tillegg naudsynt med løyve frå Bergen og omland havnevesen etter hamne- og farvasslova. Det ligg føre positiv førehandsuttale frå Bergen og omland havnevesen av 30.05.2013.

Førehandskonferanse

Det vart halde førehandskonferanse i saka den 20.11.2012. Det ligg føre referat frå førehandskonferansen. I tillegg har kommunen oppsummert førehandskonferansen og vidare prosess i brev til heimelshavar av 18.09.2013.

LOVGRUNNLAG:

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplanen sin arealdel.

Vidare gjeld det generelt byggjeforbod etter pbl § 1-8 i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Føresegna i Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.4 nr 5 som det er vist til i søknaden får etter pkt. 3.4, tredje ledd bare verknad for *“bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring”*, og vil ikkje få verknad i denne saka, som gjeld fritidsbustad.

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:

Omsøkt areal er i Kommuneplan for Radøy definert som LNF område og er innafør 100-metersbeltet langs sjø.

Vurderinga i høve LNF førmålet og strandsona vil i hovudsak vere samanfallande i denne saka, og dispensasjonsvurderinga vert difor gjort samla for det einskilde tiltak.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett av tiltaket.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

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 friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd fritidseigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetik, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Eigedomen er ein frådelt og bygd fritidseigedom. Landbruksinteressene for eigedomen isolert sett er falt bort gjennom frådeling og byggjeløyve. Det er aktiv landbruksdrift i området, og Askelandsneset er eit aktivt nytta friluftsområde.

Kaien og trappa ligg i funksjonell strandsona. Kaien er eksponert frå sjø og er tiltak i sjø. Når det gjeld LNF førmålet er det landskapsomsynet, mellom anna landskapsestetikken, som gjer seg sterkest gjeldande i denne saka.

Rådmannen legg til grunn at det samtidig med etablering av naustet har vore etablert ein fylling/steinkai i tilknytning til naustet og ein steintrapp i terrenget.

Det er no bygd trekai og tretrapp over opphavlege steinkonstruksjonar. Rådmannen legg til grunn at endring av material frå stein til tre både for trapp og kai, heving av trappa, samt utviding av kaien er tiltak som krev dispensasjon frå arealføremål og byggjeforbod i strandsona. Grunnlaget for vurderinga er at endring av material og utviding råkar dei omsyn som plan- og bygningslova skal ivareta.

Tiltak kring naustet samla sett er ruvande i terrenget og fremstår overdimensjoner for eigedomen. Inngjerdinga av kaien er eit framandelement i landskapet. Naustet er malt kvitt i strid med løyve frå 1974, noko som forsterkar både landskapsverkanden og volumverknaden.

Det følgjer av kommuneplan for Radøy kommuen 3.1.4 nr 3 at det i område som er satt av til byggeområde etter kommuneplanen kan tillates oppføring av kai inn til 10 kvm, utan krav til regulering. Føresegna får ikkje direkte verknad i eit LNF område, men kan vere rettleiande i dispensasjonsvurderinga.

Kaien er opplyst å vere 41 kvm.

Det aktuelle arealet er nok ikkje nytta av ålmenta. Tiltaket vil likevel kunne føre til auka privatisering og auka bruk av området rundt nauset. Naust er definert som uthus og strandsona rundt skal i utgangspunktet vere tilgjengeleg for ålmenta. Tiltaka er sterkt privatiserande.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF føremålet og byggjeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon for kai på 41 kvm og trapp til kai.

Rådmannen vil samstundes peke på at ein dispensasjon som omsøkt vil stride mot tilsvarande saker

som er handsama i Radøy kommune og vil kunne få presedensverknad for framtidige saker.

Det er samstundes rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF formålet og byggjeforbodet i strandsone ikkje vert vesentleg råka om det vert gjeve dispensasjon for endring av material på kaien, under føresetnad av at fargevalet harmonerer med omgjevnadene og kaien får ein storleik som er i samsvar med eksisterande steinkai og er dimensjonert i høve naustet. Landskapsestetikken og det det visuelle inntrykket frå sjø vil då vere tatt omsyn til. Fjerning av gjerde og reduksjon av kaien i areal, samt fjerning av tretrapp til kai vil samstundes redusere det privatiserande inntrykket som tiltaka samla gjev i dag.

Når det gjeld vektinga av fordelar og ulemper legg rådmannen normalt til grunn at det er ein fordel å tillate ein viss utvikling av eit lovleg etablert tiltak. Endring av material frå stein til tre ligg innafor det rådmannen vurderar som normalt utvikling og kanskje naudsynt vedlikehald.

Det er rimeleg at søkjar før høve til å tilbakeføre tiltaka til slik tilhøva var på oppføringstidspunktet, og det er samfunnsøkonomisk teneleg at dette skjer gjennom ein frivillig prosess.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte 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. Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Det er rådmanne sin vurdering at tiltaka ikkje kjem i konflikt med naturmangfaldslova.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte 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. Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Det er rådmanne sin vurdering at tiltaka ikkje kjem i konflikt med naturmangfaldslova.

Ikkje vedlagte saksdokument:

Doknr	Type	Dato	Tittel på saksdokumentet
--------------	-------------	-------------	---------------------------------

Vedlagte saksdokument:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 042/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av trekai og tretrapp til kai som omsøkt.

Det vert gjeve dispensasjon for rehabilitering/ending av eksisterande betongkai og eksisterande betongtrapp på følgjande vilkår:

1. Kaien skal ha tilnærma same storleik som opphavleg betongkai og vere direkte knytt til naustet. Det kan ikkje førast opp trekai i området mellom opphavleg steinkai og svaberg i nord. Mindre justeringar ut over opphavleg steinkai for tilpassing til terreng og naudsynt tilkomst kan tillatast. Kaien kan utførast i betong, stein eller treverk, men i farge som samsvarar med terrenget. Endeleg utforming av kaien vert å godkjenne i byggesak.
2. Trappen skal ha tilnærma same storleik og høgdeplassering som opphavleg trapp. Mindre justeringar av omsyn til terrengtilpassing er tillat. Trappen skal plasserast i terrenget. Tappen skal utførast i betong eller stein.
3. Det skal ikkje førast opp rekkverk eller liknande i tilknytning til trappen eller kaien.
4. Tilhøva i området kring kai og naust vert i sin heilskap brakt i lovlege formar:
 - a. Rekkverk på kai og spileverk i front av kai skal fjernast.
 - b. Farge på naustet må førast attende til farge som er i samsvar med vilkår sett i løyvet av 24.07.1974: "*Fargesetnad må vere i samsvar med terrenget omkring*".

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedlegg:

Dispensasjon - Vedlegg til søknad vedr Askelandsneset 95, 5938 Sæbøvåg (8782)