

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
039/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1128	17/10177

Byggesak gbnr 14/75,105 Soltveit - båtveis og kai - søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Tiltak

Det er søkt om løyve til å forsterke/bygge opp trekai (totalt ca. 6 meter) og montere båtveis på kaien. Kaien vert utvida med ca. 2,5 meter lengde og 1,5 meter bredde i høve eksisterande kai.

Eigedom som er bygd med fritidsbustad.

Kommunen legg til grunn at eksisterande kai er ført opp utan løyve til tiltak og at saka difor reelt gjeld legalisering av eksisterande kai, utviding av eksisterande kai og montering av båtveis.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og bruk og vern av sjø (FNFF) etter Kommuneplan for Radøy kommune, samt byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er i brev av 22.05.17 som følgjer:

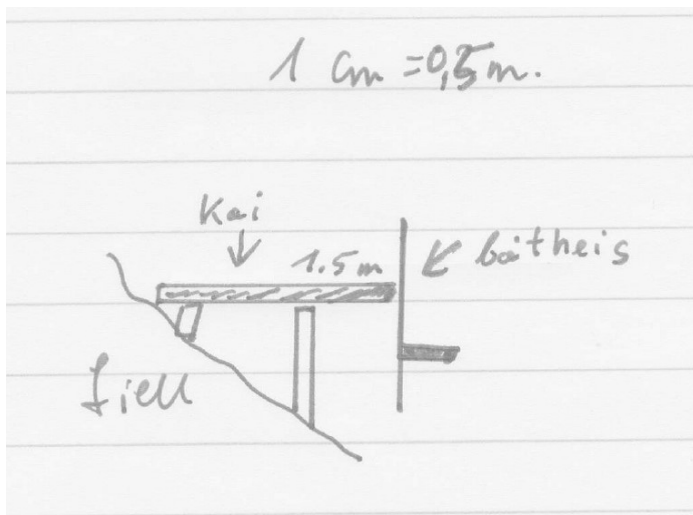
Jeg søker om dispensasjon for tiltak i strandsonen. Jeg søker om tillatelse til å forsterke/bygge opp trekai på vestlig side av min eiendom (Valdersnes gr. Nr 14/75-105) og montere båtveis på kaien. Eksisterende kai var allerede der da jeg kjøpte hytten i 2000. Kaien er liten og for svak til å tåle båtveis med båt på 17 fot. Fagfolk rådet at kaien bør utbygges og forsterkes. Jeg ber om å forlenge kaien ca. 2-3 meter mot vestlig retning, slik at kaien blir ca. 6 meter lang til sammen. På denne siden er det eneste mulige plassering pga, at på østlig del av eiendommen er det grov sjø og store bølger fra hyppig båttrafikk. Det blir ingen ødeleggelse i strandlinjen. Det skal bygges betongstolper som skal holde kaien. Mine nærmeste naboer har bygget forskjellige tiltak i strandsonen for at de får muligheter til å komme med båt. Gr.nr. 14/7 stor molo med kai, gr.nr. 14/114 trekai og flytebrygge, gr.nr. 14/85 stor trekai.

Båtheis skal ha stor betydning for å komme trygt med båt til land. Når man stadig blir eldre snakker vi også om trygghet. Ved samtale med medlemmer på HPLT har jeg fått signaler om at de vil være positive til å bygge opp kaien og montere på båtheis. Det er to firma i Norge som monterer båtheis, jeg har snakket med begge og ble informert om at de har montert mange hundre båtheiser i hele Norge, også mange i Hordaland. Firma har montert båtheis både på kai og til fjell. De fleste tiltakshavere som monterte båtheis fikk vite fra sine kommuner at de ikke trengte å søke, og de andre mindretall som søkte har alle fått dispensasjon. Jeg er førstemann i Norge som har fått avslag i mai 2017 til å montere båtheis. Jeg håper denne gangen at HPLT blir positiv.

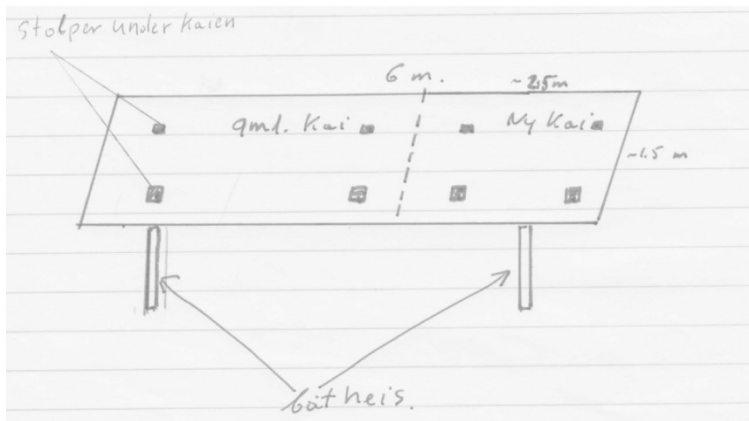
1. Bratt fjell som ingen likevel kan gå ved strandlinjen.
2. Dette området av eiendommen er minst utsatt for grov sjø og bølger fra passerende båter.
3. Kaien og båtheisen blir veldig lite synlig fra sjøen.
4. Det er ingen ulemper for nabo eller lokal båttrafikk.
5. Allerede er hele området i den lille bukten tett utbygget med molo, naust og kaier.
6. Kaien blir bygget slik at fjell i strandsonen ikke blir ødelagt.
7. Båtheisen skal ha stor lettelse for meg å komme med båt til land, og spesielt når man hvert år blir eldre, er det også viktig med sikkerhet å komme trygt fra båt på land.

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 02.06.17.



Snitt vedlagt søknaden



Teikning vedlagt søknaden

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Arealføremål i sjø er bruk og vern av sjø (FNFF).

Eigedomen ligg i sin heilskap i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 04.07.17. Det ligg føre slik uttale datert 23.08.17:

I strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser jf. pbl. § 1-8. Radøy kommune er i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen definert som eit område med mindre press på areala. I retningslinjene punkt 7.2 er det framheva at 100-metersbeltet er av nasjonal interesse, og at bygging berre skal tillatast etter ei konkret vurdering av lokale forhold. Det vert lagt vekt på at utbygging må ta omsyn til allmenne interesser, og bør gjerast mest mogleg konsentrert. I punkt 4.2 klargjer departementet at intensjonen i plan- og bygningslova er at kommunane skal avklare framtidig arealbruk i strandsona gjennom planlegging, først og fremst kommuneplanen. Denne føringa gjeld også for kommunar med mindre press på areal i strandsona.

Slik vi forstår kommunen sitt brev ynskjer de i tillegg til ein uttale i denne konkrete saka også rettleiing i korleis de skal handsama eit aukande tal med søknadar om dispensasjon, frå pbl. § 1-8 og LNF-formålet, til båtheisar i kommunen. Vi viser først til brev sendt dykk 20.04.2017 kor vi har forsøkt å klargjere dette spørsmålet. Her skriv vi mellom anna: «Generelt vurderer vi hos oss at ein slik konstruksjon blir vurdert litt på same vis som ei flytebrygge. Er båtheisen lokalisert til ein kai, brygge etc., det vil seie til ein tiltak som allereie er godkjent og etablert, vil ein båtheis vere rimeleg kurant.». Dette betyr ikkje at ein ikkje skal vurdere kvar enkelt sak konkret. Det kan vere forhold i området og/eller storleik på båtheisen som likevel kan tilsei at det ikkje er kurant med båtheis i ei konkret sak. I vurdering av båtheisar skal ein vurdere tiltaket opp mot strandsoneverdiane og LNF-formålet på same måte som i andre saker. Det er ei fordel om ein kan lokalisering båtheisar til fellesanlegg, men det er ikkje alle stader dette er mogleg.

Fylkesmannen vil også vise til at det er kommunen som er dispensasjonsmyndighet jf. pbl. § 19-4. Om kommunen meiner at presedens vil bli eit problem i liknande saker, har kommunen full moglegheit til å avslå søknad om dispensasjon på dette grunnlaget.

I denne konkrete saka er det snakk om å utvide ei brygge og feste ein båtheis på den. Kommunen meiner at den eksisterande brygga ikkje er lovleg oppført, og vi legg dette til grunn i vår vurdering av saka. I saker som gjeld å legalisera ulovleg oppførte tiltak skal ein vurdere om ein ville gitt dispensasjon til heile tiltaket om det ulovlege tiltaket ikkje hadde vært der i dag. Fylkesmannen si vurdering er at tiltaket ligg på eit nes med gode landskapskvaliteter og vi meiner at ein ytterleger nedbygging av strandsona her vil vere negativt for landskapet. Slik vi ser det vil det å legalisera og utvida kaia og oppføre ein båtheis, vesentleg tilsidesette både pbl. § 1-8 og LNF-formålet.

Vi meiner også at ein dispensasjon i denne saka kan føre til presedens for liknande saker i området og i kommunen elles.

Vi kan heller ikkje sjå at det er nokon fordelar ved tiltaket utover fordelane for den private part. Fylkesmannen viser til at plan -og bygningslova regulerer langsiktig forvaltning av bygningar og areal, medan eigar- og bruksforhold som regel vil endre seg over tid. Reint personlege fordelar kan difor normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til kai med båtheis. Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak i saka til eventuell klagevurdering.

Løyve etter hamne- og farvasslova

Bergen og omland havnevesen har i e-post til Radøy kommune av 13.03.17 avklart at båtheis er ein type tiltak som krev løyve etter hamne- og farvasslova.

Det ligg føre positiv førehandsuttale frå Bergen og omland havnevesen av 30.03.17.

Tiltakshavar må sjølv søkje om løyve etter hamne- og farvasslova.

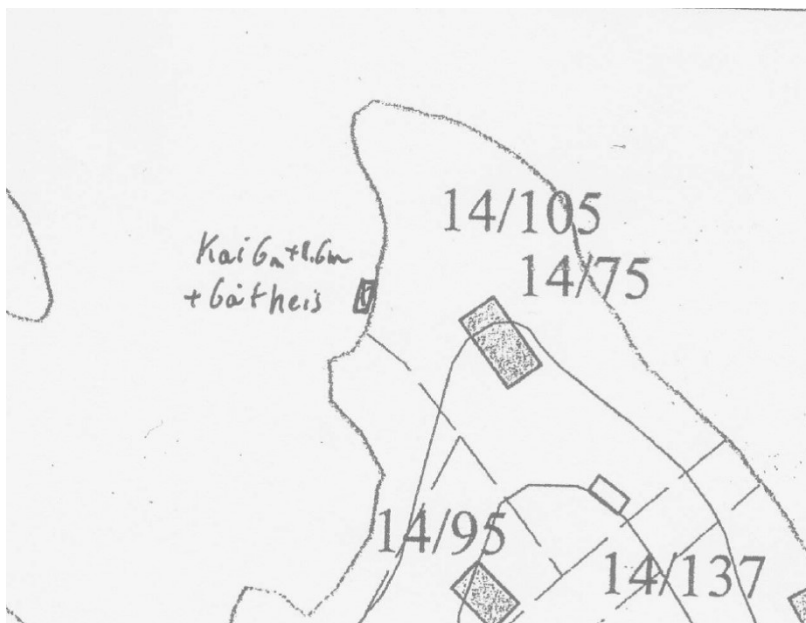
Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla den 14.05.17. Kommunen legg til grunn at nabovarsling har skjedd i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i kart datert 21.05.01, mottatt 02.06.17.



Bygningsstatus

Søkjer har i søknaden opplyst at kaien var oppført før år 2000. Kommunen legg til grunn at søker med dette viser til ein tidlegare kai på same plass. Kaien som er på eigedomen i dag viser på flyfoto frå 2011, men ikkje på flyfoto frå 2006. Flyfoto stemmer med opplysningar som søker tidlegare har gitt om at kaien som er der i dag er oppført i 2009, etter at en eldre kai vart fjerna etter hærverk, jf. brev frå søker av 19.05.09 (arkivsak 06/101).

Kommunen legg til grunn at eksisterande kai på vestsida ikkje er søkt om.

LOVGRUNNLAG:

Det følgjar 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.

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

gjewe negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggjast 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 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:

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF og FNFF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaket vil også ha trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsone.

Kommunen handsama søknad om dispensasjon for oppføring av båtheis på den same eigedomen i sak 018/2017 den 10.05.17. Båtheisen var i sak 018/2017 omsøkt montert på fjell. Søknaden er no endra ved at båtheisen er montert på kai. Kaien er omsøkt i same sak.

Rådmannen har lagt til grunn for sakshandsaminga at kaien er oppført i 2009 utan løyve. Saka vert såleis handsama som sak om legalisering av eksisterande kai, utviding av kai og montering av båtheis.

Som det fremgår av sak 018/2017 er båtheis er ein ny type tiltak som kommune ikkje har røynsle med frå før. Heller ikkje våre samarbeidskommunar i Nordhordland, eller Fylkesmannen i Hordaland, har handsama søknader som gjeld båtheis. Radøy kommune har fått nokre førespurnader om båtheisar, og me har gjennom flyfoto avdekka at det allereie er ført opp tre båtheisar i kommunen utan søknad. Desse er følgd opp som sak om ulovleg tiltak. Kommunen har også lagt informasjon på nettsida til kommunen om søknadsplikt for båtheisar, og har fått inn melding frå eigarar av nokre båtheisar.

Båtheis er ein søknadspliktig konstruksjon etter plan- og bygningslova § 20-1a. Når tiltaket er søknadspliktig vil det samstundes vere bunden av arealføremål i plan, jf. plan- og bygningslova § 1-6.

Om tiltaket ikkje er i tråd med arealføremål i plan og kjem i strid med byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8 vil det krevje dispensasjon, jf. også uttale frå Fylkesmannen i Hordaland i saka.

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

Omsynet bak arealføremålet LNF

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.

Båtheisen og kaien endrar ikkje tilhøva for landbruk og friluftsliv vesentleg. Landbruksinteressene er

allereie tilsidesett, og tiltaket er plassert med ein nærleik til fritidsbustaden som tilseier at tiltaket ikkje kjem i konflikt med ferdsle og friluftsliv.

Det er likevel rådmannen si vurdering at omsynet til arealføremålet LNF vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka då tiltaka vesentleg rår landskapetsbilete. Det vert vist til vurdering av landskapsomsynet under strandsonevurderinga nedanfor.

Omsynet bak arealføremålet Bruk og vern av sjø (FNFF)

Omsynet bak Fleirbruksområde for bruk og vern av sjø – ferdsle, natur, friluftsliv og fiske (FNFF) er å verne om samfunnsinteresser knytt til at bruk av sjøareala kan skje sidestilt og med omsyn til naturressursane.

Kaien berører ikkje arealføremålet FNFF. Båtheisen vil i nedsenka posisjon berøre arealføremål Bruk og vern av sjø, men i svært liten grad.

Omsynet til ferdsle til sjøs vert teke i vare gjennom Bergen og omland hamnevesen sin sakshandsaming etter hamne- og farvasslova.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet Bruk og vern av sjø ikkje vert vesentleg sett til side av en dispensasjon i saka.

Omsynet bak byggeforbod i strandsone (strandsonevernet)

Omsynet bak byggeforbodet 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 eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Det er rådmannen si vurdering at det er omsynet til landskapet, eksponering i frå sjø og visuelle kvalitetar som gjer seg sterkast gjeldande i denne saka. Å verne kystlandskapet, kulturelle kvalitetar i farleia og unngå nedbygging av strandsona inngår i omsynet bak strandsonevernet.

Den aktuelle strandsona er allereie delvis nedbygd både på denne eigedomen og øvrige eigedomar i området, men mange av tiltaka har status som lovbrottssaker og skal ikkje tilleggast vekt i kommunen si vurdering i denne saka.

Rådmannen har i sak 018/2017 vist til at

Båtheisen er ein rein teknisk innretning utan arkitektoniske eller estetiske kvalitetar, og er utført i eit materiale som vil kunne gje sol-/lysrefleksjonar og der av fjernverknad. Den skil seg vesentleg frå tradisjonelle bygningstiltak i strandsone som naust, kaier og lunnar. Som ein del av eit område som allereie er bygd med kaianlegg og andre tekniske innretningar, som til dømes eit småbåtanlegg, vil ein båtheis kunne vere ein naturleg del av landskapetsbilete. I eit LNF område der strandsona i hovudsak skal vere fri for tiltak vil ein båtheis vere eit vesentleg framandelement i landskapet.

Fylkesmannen har i sin uttale i sak 018/2017 vist til at lokalisering av båtheisar på fjell i eit elles inngrepsfritt areal vil vere konfliktfylt i høve strandsonevernet. Rådmannen kan ikkje sjå at den

estetiske og landskapsmessige verknaden av tiltaket er mindre som følge av at det no vert ført opp og utvida ei kai som båtheisen vert montert oppå.

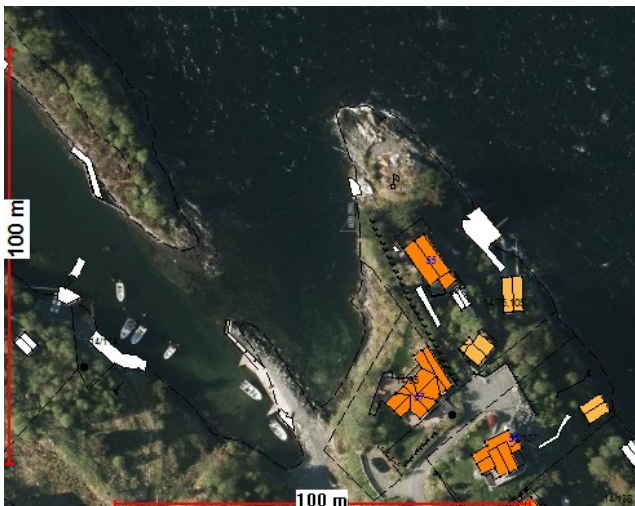
Kaien er ikkje tidlegare godkjent og både kaien og båtheisen må difor vurderast som nye tiltak i høve landskapsverknaden.

Fylkesmannen har i sin uttale i denne saka vist til at

I denne konkrete saka er det snakk om å utvide ei brygge og feste ein båtheis på den. Kommunen meiner at den eksisterande brygga ikkje er lovleg oppført, og vi legg dette til grunn i vår vurdering av saka. I saker som gjeld å legalisera ulovleg oppførte tiltak skal ein vurdere om ein ville gitt dispensasjon til heile tiltaket om det ulovlege tiltaket ikkje hadde vært der i dag. Fylkesmannen si vurdering er at tiltaket ligg på eit nes med gode landskapskvaliteter og vi meiner at ein ytterleger nedbygging av strandsona her vil vere negativt for landskapet. Slik vi ser det vil det å legalisera og utvida kaia og oppføre ein båtheis, vesentleg tilsidesette både pbl. § 1-8 og LNF-formålet.

Som fylkesmannen peiker på ligg eigedomen på eit nes og er eksponert frå sjø. Tiltaka på neset vil vere vesentleg meir eksponert i frå sjø enn tiltak som ligg lengre inne i viken.

Vestsida av neset er delt mellom gbnr 14/75,105 og gbnr 14/7. På gbnr 14/7 er molo/kai som er registrert som eit delvis lovbrottstiltak. Om det ikkje hadde vore for ulovlege tiltak både på gbnr 14/75,105 og gbnr 14/7 ville landskapet i strandlina på vestsida av neset og heilt inn i viken vore fri for inngrep. Det er denne landskapssituasjonen som har vore utgangspunkt for rådmannen si vurdering av landskapsverknaden av kaien og båtheisen.



Ortofoto 2015

Det er rådmannen si vurdering at strandsoneverdiane, særleg landskapestetikken, vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Kaien og båtheisen, både kvar for seg og til saman, bryt ei strandline som elles skal vere fri for tiltak.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på presedensverknaden av saka.

Dette er den første saka kommunen handsamar som gjeld båtheisar og saka vil skape presedens for

seinare tilsvarande saker. Samstundes vil legalisering og utviding av eksisterande kai endre kommunen sin praksis når det gjeld kaier. Kommunen har sidan lovendringa i 2009 ført ei restriktiv praksis når det gjeld private kaier i LNF områder, og ei dispensasjon i denne saka vil opne både for legalisering av eit stort tal kaier som allereie er ført opp utan løyve og for nye kaier.

Fylkesmannen har i sin uttale sagt at

Vi meiner også at ein dispensasjon i denne saka kan føre til presedens for liknande saker i området og i kommunen elles.

Søkjer har vist til at det allereie er mange tilsvarande båtheisar i Radøy kommune. Kommunen er kjent med at det er ført opp nokre båtheiser i kommunen. Kommunen har opna lovbrottssaker for dei andre kjente båtheisane, men vil ikkje treffe avgjerd i dei andre sakene før endeleg avgjerd i denne saka ligg føre. Presendensverknaden av saka er difor vesentleg.

Søkjer har også vist til andre ulovlege tiltak på andre eigedomar i området. Rådmannen gjer merksam på at det er ei rekke tiltak i strandsona i området som ikkje er lovlege tiltak og som kommune vil følgje opp som lovbrottssaker. Dessverre har kommunen si kapasitet dei seinare åra ikkje gjort det mogleg å følgje opp lovbrottssakene, men sakene er i hovdsak registrert. Frå november 2017 har kommunen satt av ein heil stillingsressurs til lovbrottssarbeidet, og sakene vil verte følgd opp. Likskapsomsyn, med utgangspunkt i ulovlege tiltak, kan såleis ikkje tilleggjast vekt i vurderinga.

Søkjer har elles vist til fordelar og omsyn av rein privat karakter for søkjer.

Plan- og bygningslova skal ivareta langsiktig forvaltning av areal. Medan eigar- og brukartilhøve vil endre seg over tid. Reint personlege fordelar skal difor normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242. I denne saka vil det å opne for oppføring av båtheis setje til side strandsoneinteressene utan ein klar overvekt av fordelar sett i eit samfunnsperspektiv. Dette vil igjen kunne svekke kommuneplanen som informasjonskjelde og styringsverktøy.

Fylkesmannen har i sin uttale vist til at

Vi kan heller ikkje sjå at det er nokon fordelar ved tiltaket utover fordelane for den private part. Fylkesmannen viser til at plan- og bygningslova regulerer langsiktig forvaltning av bygningar og areal, medan eigar- og bruksforhold som regel vil endre seg over tid. Reint personlege fordelar kan difor normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone som omsøkt ikkje er oppfylt.

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 og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme 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 02.06.17. Søknaden er handsama 13.09.17. Sakshandsamingstida har vore 15 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremå LNF, FNFF og byggeforbod i strandsone for legalisering og utviding av eksisterande kai og montering av båtheis.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og § 1-8.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 039/2017

PLT - handsaming:

Hovudutvalet har vore på synfaring i dette området tidlegare og er kjend med forholda på eigedomen.

Hovudutvalet er positiv til å gje dispensasjon frå arealføremå LNF, FNFF og byggeforbod i strandsone for utviding av eksisterande kai og montering av båtheis.

Det vart sett fram følgjande fellesframlegg i møtet:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone for oppføring av kai og båtheis som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Kaien skal først opp på same stad som tidlegare kai har vore plassert. Forureining av bilvrak m.m. gbnr 71/2 der bilvraka no har blitt fjerna.

Det er hovudutvalet si vurdering at omsynet bak arealføremålet og byggeforbod i strandsone ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Landbruksverdiane for området er allereie sett til side og tiltaket får etter hovudutvalet si vurdering ikkje konsekvensar for ålmenta og friluftslivet. Det er først og fremst omsynet til landskapet og landskapsestetikken som må vurderast.

Tiltaka ligg på innsida av neset og er etter hovudutvalet si vurdering lite synleg i landskapet og lite eksponert i frå sjø.

Når det gjeld kaien har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at det tidlegare har vore ei kai på denne sida av eigedomen som er blåst ned/fjerna. Hovudutvalet ville vurdert saka annleis om det hadde vore søkt om å føre opp ei ny kai på ein stad det ikkje hadde vore tiltak frå før, og i eit elles urørt område.

I vektinga av fordelar og ulemper har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at ein dispensasjon til gjenoppføring av kaien gjenopprettar ein tidlegare lovleg tilstand for eigedomen.

Når det gjeld båtheisen har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at båtheisen vert ført opp på ein

eksisterande kai. Hovudutvalet ville vurdert saka annleis om båtheisen hadde vore ført opp direkte i terrenget og i eit elles urørt område.

I vektinga av fordelar og ulemper har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at båtheis er ny teknologi for opplag av båt og ei type innretning som det vil kome fleire av i tida framover. Det er viktig at kommunen som forvaltningsstyresmakt styrer utviklinga i høve kva område og eigedomar det vil vera tenleg å stenga og opna for denne type tiltak. Denne saka er prinsipiell og vil leggja føringar for handsaming av tilsvarande saker framover.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. §§ 11-6 og 1-8.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutvalet vedtok samrøystes fellesframlegget sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone for oppføring av kai og båtheis som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Kaien skal førast opp på same stad som tidlegare kai har vore plassert

Det er hovudutvalet si vurdering at omsynet bak arealføremålet og byggeforbod i strandsone ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Landbruksverdiane for området er allereie sett til side og tiltaket får etter hovudutvalet si vurdering ikkje konsekvensar for ålmenta og friluftslivet. Det er først og fremst omsynet til landskapet og landskapsestetikken som må vurderast.

Tiltaka ligg på innsida av neset og er etter hovudutvalet si vurdering lite synleg i landskapet og lite eksponert i frå sjø.

Når det gjeld kaien har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at det tidlegare har vore ei kai på denne sida av eigedomen som er blåst ned/fjerna. Hovudutvalet ville vurdert saka annleis om det hadde vore søkt om å føre opp ei ny kai på ein stad det ikkje hadde vore tiltak frå før, og i eit elles urørt område.

I vektinga av fordelar og ulemper har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at ein dispensasjon til gjenoppføring av kaien gjenopprettar ein tidlegare lovleg tilstand for eigedomen.

Når det gjeld båtheisen har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at båtheisen vert ført opp på ein eksisterande kai. Hovudutvalet ville vurdert saka annleis om båtheisen hadde vore ført opp direkte i terrenget og i eit elles urørt område.

I vektinga av fordelar og ulemper har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at båtheis er ny teknologi for opplag av båt og ei type innretning som det vil kome fleire av i tida framover. Det er viktig at kommunen som forvaltningsstyresmakt styrer utviklinga i høve kva område og eigedomar det vil vera tenleg å stenga og opna for denne type tiltak. Denne saka er prinsipiell og vil leggja føringar for handsaming av tilsvarande saker framover.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. §§ 11-6 og 1-8.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

[BULK] Valdersnes gr1475-105

Radøy kommune 22.05.17

[BULK] valdersnes , gr 1475-105

kai+båtheis4 001

kai+ båt heis 3 001

kai+båt 2 001

kai + båth 1 001

Byggesak Gbnr 14/75, 105 Soltveit - Båtheis - Uttale

Uttale - Radøy - Gnr 14 bnr 75 105 - Soltvedt - Båtheis og kai - Dispensasjon