

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
040/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1425	17/10214

Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - bod, levegg, gjerde og platting - dispensasjon frå arealformål LNF og byggeforbod strandsone

Saksopplysingar: Saka gjeld

Det er søkt om dispensasjon knytt til fire tiltak:

1. Bnr. 7: Bod omlag 12 m², plassert bak naustet.
2. Bnr. 7: Levegg med maks. høgd 180 m. avtrappa ned til 1 m. på autsida av kai framfor naustet, lengde omlag 5.5. m.
3. Bnr. 7: Kjettinggjerde langs gangveg på vestsida av naustet. Eit ope gjerde med søyler og kjetting mellom, omlag 10 m. lengde.
4. Bnr. 16: Treplatting og rampe, frå kai og opp til 2. høgda i sjøbua.

Dispensasjon

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone.

Det vert elles vist til søknad mottatt 29.06.2017.

Grunngjeving

Når det gjeld søknaden generelt peiker søker på tiltaka er del av prosjektet «Ny næring i gamle naust».

Søkjær skriv at prosjektet vart starta opp i 2003 og naustet og sjøbua er sett i stand slik det vart søkt om. Prosjektet er nesten fullført, men søkjær ser no i etterkant at det er naudsynt med nokre mindre tiltak for å tilpassa utearealet for å oppnå betre tilkomst for rørslehemma personar og for å sikra høgder som er over 0,5 meter.

Samstundes ser søkjar at det er trong for å ha ei bod for å kunne lagre utemøblar, grill, verktøy og reiskapar.

Vidare skrive søkjar at formålet med søknaden hovudsakleg er knytt til tryggleik og tilkomst for rørslehemma personar, samt trygg lagringsplass knytt til drifta av eigedomen.

Tiltaka kjem ikkje i konflikt med friluftsliv og allmenn ferdsle i området. Området er vanskelig tilgjengelig frå landsida og ei viss privatisering av området har allereie skjedd gjennom tidlegare vedtak knytt til prosjektet.

Bygningane på gnr. 84 bnr. 7 og 16 har vore pilotprosjekt i Radøy kommune. Eigedomen er langt på veg ferdig utvikla til småskala fritids- og turistverksemd. Landbruksinteressene for denne delen av eigedomen er isolert sett bortfalt. Eigedomen er allereie etablert med andre tiltaka, og dei nye tiltaka vil ikkje endra tilhøva for landbruket i særleg grad.

Søkjar skriv at landskapsestetikken og eksponering frå sjø ikkje vert endra ved desse omsøkte tiltaka. Bod vert utført i same material- og fargeval som naustet. Boda vert terrengtilpassa og plassert bak naustet slik at den ikkje vert særleg synleg frå sjøsida. Tiltaket kjem såleis ikkje i konflikt med landsskapsomsyn og vil ikkje endra kulturlandskapet.

Tiltaket vil ikkje vere til hinder for naboar eller nære omgjevnadar. Kulturminneverdi av både landskap og bygningar vert ikkje endra.

Når det gjeld treplating og rampe så er det mogeleg å gje den ein utforming som både harmonerer med bygget og som gjev liten landskapsverknad og lite eksponering frå sjø. Omsynet bak LNF føremålet og byggjeforbodet i strandsona vert då ikkje sett til side.

Fordelane ved tiltaket vil vere å gje tilgjenge for rørslehemma personar til uteareal og andre etasje i sjøbua, samt sikring av høgder over 0,5 meter på uteareal og trygg oppbevaring av nødvendig utstyr for drift og vedlikehald av bygningane.

Ved å få utført desse mindre tiltaka på eigedomen vil ein auke bruksverdi og ikkje minst tryggleik og vil etter søkjar si meining vil fordelane ver større enn ulempene i denne saka.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Vedlagt søknaden er det bilete av eksisterande bygg med innteikna tiltak, samt situasjonsplan som viser plassering av omsøkte tiltak.



Foto: Radøy kommune

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Eigedomen ligg i tillegg i funksjonell strandsoner.

Kulturminne

Naust og sjøbu har kulturminneverd, men har ikkje vernestatus.

Prosjektet ny næring i gamle naust

Prosjektet ny næring i gamle naust er eit samarbeidsprosjekt mellom Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommunen, Radøy kommune, Austevoll kommune, Sund kommune og Bømlo kommune. Føremålet med prosjektet er å sikre gamle naust som ressurs og utgangspunkt for ny næringsverksemd, og samstundes ta i vare kulturminneverdi og arkitektonisk kulturarv.

Nausteigarane som tek del i prosjektet har måtte dokumentere nausta sin historie som næringsbygg, og leggje frem plan både for vidare næringsdrift og ivaretaking av kulturell og arkitektonisk verdi.

Nausta på gnr. 84 bnr. 7 og 16 har vore pilotprosjekt i Radøy kommune. Søkjar har som ledd i prosjektet gjort greie for nausta sin historie som næringsbygg:

Haukelandsvika er ein plass med lang og spennande historie. Frå ca 1907 og framover vart det drive med slakting av storfe inne i vika mellom nausta. Her kjem det ned ei lita elv, så ferskvatn var lett tilgjengeleg. Det seiast at dei var innerst i Sognefjorden og henta storfe med båt. Desse vart slakta og bearbeid og seinare frakta med båt til by'n for salg.

Tidleg på 50-talet, ca 1952, vart den nordre delen av det store naustet bygd. Kaien på sørsida vart også bygd då, av såkalla "Herdlaplank". I tillegg vart det bygd to røykjeovnar i bakant av naustet. Ein for varmrøyking og ein for kaldrøyking. (Desse ovnane er vekke i dag, dei måtte gi tapt for tida's tann for nokre år sidan.)

Midt på 50-talet kom også laksefisket med kilenot i gang. For å spe på økonomien i bruket, reiste dei til Byrknesøy (der vi har lakserett) og fiska laks i sesongen. Dei budde då i ei lita fangsthytte som står der ute ennå, på Store Johannesøy. Dette vart etter kvart ganske tungvindt, og lakseretten vart difor leigt ut til folket der ute. Laksefisket og kilenøtene vart flytta heimover, og det vart etterkvart fiska etter laksen med fire og fem kilenøter i Radfjorden.

Lakseretten på Byrknesøy vart kjøpt i 1865 og skøyte er underskrive av danskekongen Christian den 7.

I det store naustet starta dei no med salting og røyking av sild, makrell og laks som kom frå grossist i Bergen. På det meste var det 11 ansatte som hadde sitt arbeide her i sesongen.

Varene vart deretter pakka og merka og sendt tilbake til grossisten.

Desse aktivitetane krevde ein god del plass, derfor er det store naustet bygd i to etg, med store skyvedører på sjøsida for å ta inn og ut fisk og inn laksenøtene til reparasjon, barking og oppbevaring.

Eg har tatt vare på mange ting frå denne tida som eg ønskjer å laga litt historie rundt i første etg i det store naustet.

Uttale frå annan styresmakt

Dispensasjonsaka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det ligg føre slik uttale datert 05.07.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-formål i arealdel av kommuneplanen for oppføring av bod, levegg, gjerde, plattning og rampe. Tiltaka er vidare avhengig av dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona i plan- og bygningslova § 1-8.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak planføresegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (07-08) s. 242.

Byggeforbodet i pbl. § 1-8 skal hindra nedbygging av strandsona for å verne omsynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfald, landskapsinteresser m.m. LNF-områda skal i utgangspunkt vera ubygde, og det kan berre førast opp nødvendige bygg i tilknytning til landbruksverksemd.

Sjølv om det er utført ei rekke tiltak på eigedomen har attverande strandsone gode kvalitetar med m.a. svaberg. Platting, gjerde og planlagt ny rampe til andre høgda verkar i så måte omfattande og vil auka privatiseringa av området, samtidig som tiltaka har negativ verknad på opplevinga av landskapet. Vi vil derfor rå frå å gje dispensasjon for desse tiltaka.

Kommunen bør ikkje gi dispensasjon dersom regional styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd siste setning. Dersom det likevel vert gitt dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er ikkje veg til Haukelandsvika. Eigedomen har gangveg via ca. 700 meter sti i ulendt terreng. Hovudtilkomst er sjøvegen. Næringsverksemda på eigedomen er etablert med tanke på tilkomst via sjø.

Byggesakstatus for eksisterande tiltak på eigedomen

Eigedomane gnr. 84 bnr. 7 og gnr. 84 bnr. 16 er to gardsbruk med kvart sitt naust/sjøhus i Haukelandsvika. Søkjar er eigar av både eigedomane.

- Det er i dispensasjonsak saksnr. 29/2013 av 17.04.13 gjeve dispensasjon frå arealføremål for å utvikle eigedomen til småskala fritids- og turistnæring gjennom etablering av forsamlingslokale og utleieeinng for overnatting i eksisterande sjøbod på bnr. 16, heving av eksisterande naust på bnr. 7, etablering av kai framføre naust på bnr. 7, flytebyggjar m/landgang på bnr. 7 og bnr. 16, gangbru på sjøbu på bnr. 16 og gangveg i terreng mellom bnr. 16 og bnr. 7.

Vedtaket i dispensasjonssak saksnr. 29/2013 er sendt på klagevurdering til Fylkesmannen i Hordaland 08.05.13. Vedtaket vart ikkje påklaga.

- Det er i byggesak saknr. 212/13 av 24.06.13 gjeve løyve til følgjande tiltak:
- Gangveg i terrenget mellom bnr. 16 og bnr. 7.

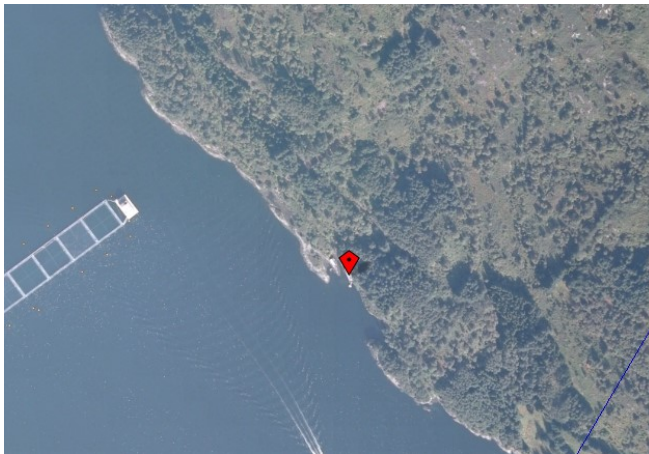
Gnr. 84 bnr. 16 (sjøbu):

- Flytebrygge ca. 2x6 meter m/landgang på ca. 1x6 meter
- Gangbru på pålar langs naustsida på ca. 1,25 x 22 meter
-

Gnr. 84 bnr. 7 (naust):

- Flytebrygge ca. 2x5 meter m/landgang på ca. 1x5 meter
- Platting med kaifront, bredde ca. 8 meter x lengde ca. 6,4/4,0 meter
- Heving av naust på eigedom med 0,5 meter
- Det er i byggesak saksnr. 393/13 av 06.12.13 gjeve løyve til bruksendring og innreiing av eksisterande sjøbu til forsamlingslokale og ein utleieeinjing, samt dispensasjon frå krav til universell utforming, pbl. § 29-3. I første etasje er det etablert forsamlingslokale og toalett, medan andre etasje er innreia som utleieeinjing med kombinert opphaldsrom og kjøkken, samt tre soverom.
- Det ligg føre løyve frå Bergen og Omland havnevesen av 28.06.13 for etablering av tiltak i sjø.
- Det er i dispensasjonssak 031/2014 av 07.05.13 gjeve dispensasjon frå arealformål og strandsone for etablering av dør og utvendig trapp som rømmingsveg frå 2. etasje på eksisterande sjøhus/rorbu. Samt bruksendring for eksisterande naust til utleigeanneks med næringsføremål og utviding av kai med om lag 4 m².
- Det er i byggsak 148/2014 av 28.06.14 gjeve løyve til utvide eksisterande kai med 2.5 meter lengde og 1.25 meter breidde.
- Det er i byggesak 149/2014 av 28.06.14 gjeve løyve til etablering av rømmingsveg via dør på nordsida av sjøbu og etablering av utvendig platting med trapp ned til eksisterande terreng.
- Det er i byggesak 150/2014 av 28.06.14 gjeve løyve til innreiing og bruksendring av naust.

Kart og bilete



LOVGRUNNLAG:

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-4 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 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:

Det er rådmannen si vurdering at tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Eigedomane er gardsbruk, men fritids- og turistnæring er ikkje stadbunden primærnæring. Næringsverksemda er i denne saka heller ikkje bygd på garden sitt ressursgrunnlag, jf. Rettleiar plan- og bygningslova og landbruk pluss.

Tiltaka ligg også innafør byggeforbodssone mot sjø etter plan- og bygningslova § 1-8.

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. Landbruksinteressene for denne del av eigedomen er isolert sett bortfalt. Eigedomen er etablert med andre tiltak, og dei nye tiltaka vil ikkje endre tilhøva for landbruket i særleg grad.

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 friluftsinnteresser, 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.

Eigedomen er langt på veg ferdig utvikla til småskala fritids- og turistverksemd, og det vil vere i strid med intensjonane i prosjektet å fremje plankrav på eit så seint stadium. Søker må også ha krav på at offentlege styresmaktar opptre føreseieleg og at prosjektet vidare framover også vert handsama i tråd med intensjonane i prosjektet «Ny næring i gamle naust». Samstundes er ny næring i gamle naust i denne saka etablert på grunnlag av dispensasjon og ikkje på grunnlag av plan. Det får den konsekvens at nytteverdien av kvart nytt tiltak må vektast opp i mot dei omsyn gjeldande arealføremål og byggeforbod i strandsona skal ivareta.

Tiltaka kjem etter rådmannen si vurdering ikkje i konflikt med friluftsliv og allmenn ferdsle i området. Rådmannen har særleg lagt vekt på at området er vanskeleg tilgjengeleg og at ein viss privatisering av området allereie har skjedd gjennom tidlegare vedtak knytt til prosjektet. Omsynet til landbruket vert heller ikkje råka då denne delen av eigedomen allereie er omdisponert til småskala fritids- og turistnæring.

Det er etter rådmannen si vurdering omsynet til landskapet, her under landskapsestetikken og eksponering i frå sjø som har størst relevans i saka. I tillegg til kulturminneverd av båe av landskap og bygningar.

Bod

Det er søkt om oppføring av ei frittliggjande bod i bakkant av naustet.

Plasseringa av boden bak naustet sikrar at boden ikkje vert eksponert i frå sjø i vesentleg grad. Plasseringa vil også sikre at den privatiserte sona ikkje vert utvida i vesentleg grad. Bodan vil vere uthus og ålmenta si ferdslerett vert ikkje råka av tiltaket.

Det er likevel rådmannen si vurdering at oppføring av eit nytt frittliggjande bygg i strandsone vil råke strandsoneverdiene og arealføremålet. Bodan får landskapsverknad og ei bod er eit framandelement i strandsona. Eigedommen med eksisterande bygningar har kulturminneverd og rådmannen ser det som viktig å sikre tradisjonelle og estetiske kvaliteter i området.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak LNF føremålet og byggeforbod i strandsone vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon i saka.

Kommunen har vore i dialog med tiltakshavar når det gjeld boden og drøfta utfordringane knytt til denne. Grunna at det er vindauge i bakkant av naustet vil det ikkje vere mogleg å leggje boden som eit tilbygg, men tiltakshavar vil sjå på andre løysingar.

Levegg

Det er opplyst i søknaden at leveggen skal ha til føremål å skjerma naustet frå sjøbua og sikra høgder som er over 0,5 meter.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbod i strandsone vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon.

Levegg er eit framandelement på eit tradisjonelt naust og endrar vesentleg både bygningen sin estetikk og landskapsbilete. Eigedommen med eksisterande bygningar har kulturminneverd og rådmannen ser det som viktig å sikre tradisjonelle og estetiske kvaliteter i området.

Naudsynt sikring av høgder kan skje med eit langt mindre inngripande tiltak. Rådmannen rår til at det i samband med handsaming av søknad om oppføring av rekkverk på vestsida av naustet også vert vurdert å gje løyve til oppføring av eit tilsvarande rekkverk på austsida for å sikre høgder på over 0,5 meter her.

Sikringsrekkverk ved naust

Det er søkt om oppføring av kjettingrekkverk langs eksisterande gangveg på vestsida av naustet for å sikre høgdeskilnad som er over 0,5 meter. Rådmannen vil her også ta stilling til eit mindre rekkverk på austsida.

Rådmannen ser at det estetisk kan vere ynskjeleg å etablere eit kjettingrekkverk, men om rekkverket skal ha funksjon som sikring av ei eigedom som vert nytta i næringsverksemd er det viktig at rekkverket vert utført i samsvar med krav til rekkverk i TEK17.

Rådmannen ser at eit rekkverk får ei landskapsverknad og at tiltaket vert eksponert i frå sjø. Det kan imidlertid setjast vilkår både til utforming og fargebruk som reduserar landskapsverkanden og

eksponeringa vesentleg.

Eit rekkverk vil ikkje auke privatiseringa av eigedomen og vil heller ikkje vere eit stengsel i strandsone.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet til natur, landskap og strandsoneverdiene ikkje vert vesentleg sett til side om det vert sett strenge krav til utføring. Rådmannen vil rå til at det må nyttast naturlege og tradisjonelle material, og at fargebruken må samsvare med fargen på naustet. Det må heller ikkje førast opp rekkverk på eit større område enn det som er naudsynt for å sikre høgder. Høgda på rekkverket må vere i samsvar med krav i TEK17.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på omsynet til tryggleik. Kommunen har allereie gjennom tidlegare dispensasjon og byggesak godkjent den bruken eigedomen har i dag og naudsynte sikringstiltak for tilfredsstillande tryggleiksnivå må takast i vare. Eigedomen vert nytta til arrangement for ålmenta og høgder på over 0,5 meter må sikrast.

Det er rådmannen si vurdering at fordelane er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Platting og rampe til sjøbua – tiltak for likestilt bruk

Etablering og av platting og rampe vil gjere området og sjøbua tilgjengeleg for rørslehemma. Dette vil auke nytteverdien av eigedomen i næringsverksemd og oppfylle lovkrav til likestilt bruk.

Rådmannen ser at tiltaket får landskapsverknad og er eit framandelement på ei tradisjonell sjøbu.

Det er likevel rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone ikkje vert vesentleg sett til side. Tiltaket vil ligge godt skjult bak sjøbua og i liten grad vere eksponert i frå sjø ved innsegling til eigedomen. Frå landsida vil tiltaket ligge godt skjult av ei høgde i terrenget.

Det vil også vere mogleg å setje krav til estetisk utforming, samt material- og fargebruk som vesentleg reduserer verknaden av tiltaket. Illustrasjonane som er vedlagt søknaden er lite heldige.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt at sjøbua vert nytta til ulike arrangement, også i offentleg regi, og at det er uheldig i høve omsynet til likestilt bruk at bygningen i dag ikkje er tilgjengeleg for rørslehemma.

Rådmanne legg også vekt på at tiltaket er reversibelt og mogleg å tilbakeføre om den bruk som er av eigedomen i dag skulle opphøyre.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering av uttale frå Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen i Hordaland har rådd i frå at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2(4) at kommunen ikkje bør gje dispensasjon når regionale styresmakter har rådd i frå.

Fylkesmannen har peika på at sjølv om det er utført ei rekke tiltak på eigedomen har attverande

strandsone gode kvalitetar med m.a. svaberg. Platting, gjerde og planlagt ny rampe til andre høgda verkar i så måte omfattande og vil auka privatiseringa av området, samtidig som tiltaka har negativ verknad på opplevinga av landskapet.

Rådmannen er samd med fylkesmannen i det generelle utgangspunktet. Når det gjeld denne eigedomen må det likevel leggjast vekt på at etablering av ny næring har skjedd gjennom prosjektet «Ny næring i gamle naust». Eigedomen er langt på veg ferdig utvikla til småskala fritids- og turistverksemd, og det vil vere rimeleg at søkjar får løyve til mindre naudsynte tiltak som sikrar den drifta som allereie er på eigedomen.

Det er rådmannen si vurdering at uttalen frå fylkesmannen er generell i forma og i liten grad vurderar dei konkrete tiltaka. Rådmannen finn difor ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på uttale frå fylkesmannen i denne saka.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Bygningsstyresmakta 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.

Bygningsstyresmakta finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuell 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 motteken 29.06.2017. Søknaden er handsama 13.09.2017. Sakshandsamingstida har vore 12 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealformål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av tiltak for etablering av tilgjengeleg tilkomst til 2.etg i sjøbua på følgjande vilkår:

1. Detaljert utforming av tiltaket skal innafor rammene i dispensasjonsvedtaket godkjennast i byggesaka. Bygningsstyresmakta kan setje krav om material- og fargebruk som tek i vare estetiske kvalitetar og eksponering i frå sjø, samt godkjenne utforming og plassering. Tiltaket skal ha eit omfang som tilsvarar det som minimum er naudsynt for å etablere tilgjengeleg tilkomst.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av rekkverk på gangveg og kai ved naust for å sikre høgder

på over 0,5 meter på følgjande vilkår:

2. Rekkverket skal utformast i samsvar med krav i TEK17.
3. Rekkverket skal ha estetiske kvalitetar som harmonerer med bygningane på eigedomen, og alle rekkverk på eigedomen skal ha tilsvarende utføring.
4. Rekkverket skal ha fargebruk som samsvarar med fargebruk på bygningen for å unngå kontrast og dempe den visuelle verknaden av rekkverkene.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av legvegg som omsøkt.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av bod som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og § 1-8 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 040/2017

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealformål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av tiltak for etablering av tilgjengeleg tilkomst til 2.etg i sjøbua på følgjande vilkår:

1. Detaljert utforming av tiltaket skal innfor rammene i dispensasjonsvedtaket godkjennast i byggesaka. Bygningsstyresmakta kan setja krav om material- og fargebruk som tek i vare estetiske kvalitetar og eksponering i frå sjø, samt godkjenna utforming og plassering. Tiltaket skal ha eit omfang som tilsvarar det som minimum er naudsynt for å etablere tilgjengeleg tilkomst.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av rekkverk på gangveg og kai ved naust for å sikra høgder på over 0,5 meter på følgjande vilkår:

2. Rekkverket skal utformast i samsvar med krav i TEK17.
3. Rekkverket skal ha estetiske kvalitetar som harmonerer med bygningane på eigedomen, og alle rekkverk på eigedomen skal ha tilsvarende utføring.
4. Rekkverket skal ha fargebruk som samsvarar med fargebruk på bygningen for å unngå kontrast og dempe den visuelle verknaden av rekkverkene.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av legvegg som omsøkt.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av bod som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og § 1-8 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - bod, levegg, gjerde og platting - uttale

Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - søknad om dispensasjon fra LNF-formål og byggjeforbod i strandsone - oversending for uttale

Søknad

Bilder og kart

Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - bod, levegg, gjerde og platting - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - bod, levegg, gjerde og platting - søknad om løyve