

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
041/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1104	17/10719

Byggesak gbnr 33/89 Hella indre - forsterking av naustgrunn - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om dispensasjon. Tiltakshavar har i søknaden beskrevet tiltaka som følgjer:

- 25 cm tjukk mur rundt naustet for å halde naustegrunnen/steinane på plass. Situasjonsskart viser at muren får ei avstand til eksisterande naustgrunnar på 50-80 cm.
- fylle pukk på innsida der det er behov og støpa plate over .
- støpe plate over deler av båtopptrekk for at ikkje grunnane skal rase ut der.
- Restane av brygga som går ut fra naustet må demonterast under dette arbeidet, men skal på plass att.
- Situasjonsskartet viser også eit tiltak som gjeld «forsterke fundament til kai». Det er tidlegare opplyst at dette fundamentet får ein storleik på ca. 90 x 150-200 meter.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone.

Grunngjeving

Grunngjeving for søknaden om dispensasjon:

Ninastormen i 2015 tok hardt hjå oss. Pga hyttebygging vart det ikkje arbeid ved naust prioritert anna enn å byggja nye naustedørar då dei gamle vart knust for andre gong i uværet. Ved storm frå nordvest kjem det stor sjø frå Norskehavet rett inn her. Forholda tilseier derfor litt meir omfattande renovering av naustegrunnane.

Jørgen Helland har fredag 21.04.2017 hatt synfaring og rådd til 25 cm tjukk mur rundt naustet for å halde naustegrunnen/steinane på plass. Deretter å fylle pukk på innsidad der det er behov og støpa plate over . Me ynskjer også å støpe plate over deler av båtopptrekk for at ikkje grunnane skal rase ut der.

Restane av brygga som går ut fra naustet må demonterast under dette arbeidet, men skal på plass att. Me tenkjer dette er renovering og vedlikehaldsarbeid og vi treng attendemelding på at dette er greit. Tanken er at me får arbeidet utført i mai/juni pga ekstra fjære sjø. (...)

Det er viktig å påpeike at det ikkje er stor utvidelse av plata, med at det kun skal dekke steinane

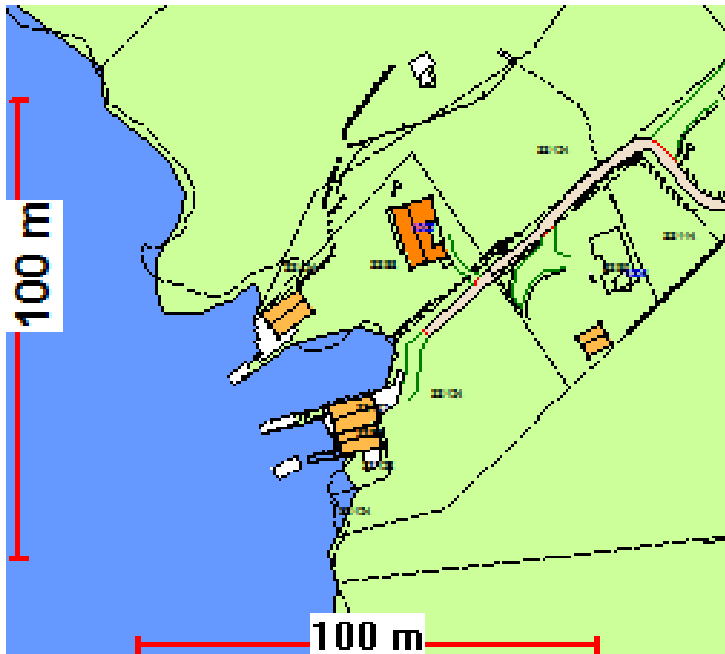
i naustegrunnen og nytt feste ytterst på bryggja.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 30.05.17 og supplert 22.06.17.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Arealføremål i sjø er fiske og gyteplass (FI/GP).



Utsnitt Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 22.06.17. Det har ikkje komen uttale innan fristen.

Hamne- og farvasslova

Tiltak i sjø krev løyve etter hamne- og farvasslova. Tiltakshavar må sjølv syte for å søkje Bergen og omland hamnevesen om naudsynt løyve etter hamne- og farvasslova.

Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i kart datert 24.05.17:



Bygningsstatus og ny tiltak

Kommunen har ikkje byggesaksdokumentasjon på naustet i sitt arkiv. Eigedomen er frådelt i 1964 og kommunen legg til grunn at naust og kai kan være ført opp på same tidspunkt.

Kommunen har ikkje byggesaksdokumentasjon på flytebrygge som viser på skråfoto frå 2012, eller på platting aust for naustet som ut i frå ortofoto synast å vere ført opp i perioden mellom 2000 og 2006.

Det har vore ei diskusjon i saka om tiltaka fell inn under vedlikehald unntatt søknadsplikt eller er å sjå som søknadspliktig reparasjon.

Etter plan- og bygningslova § 20-1 b er «*vesentlig endring eller vesentlig reparasjon*» søknadspliktige tiltak.

Det har vore bygningsstyresmakta si vurdering at tiltaka er for omfattande til å vurderast som vedlikehald.

Naustet vil etter at tiltaket er utført fremstå med ei støypt plate på 50-80 cm bredde langs fasade i vest og sør.



Eksisterande båtopptrekk er ei trestige på steingrunnar og vil etter at tiltaket er utført fremstå som ei støypt plate.

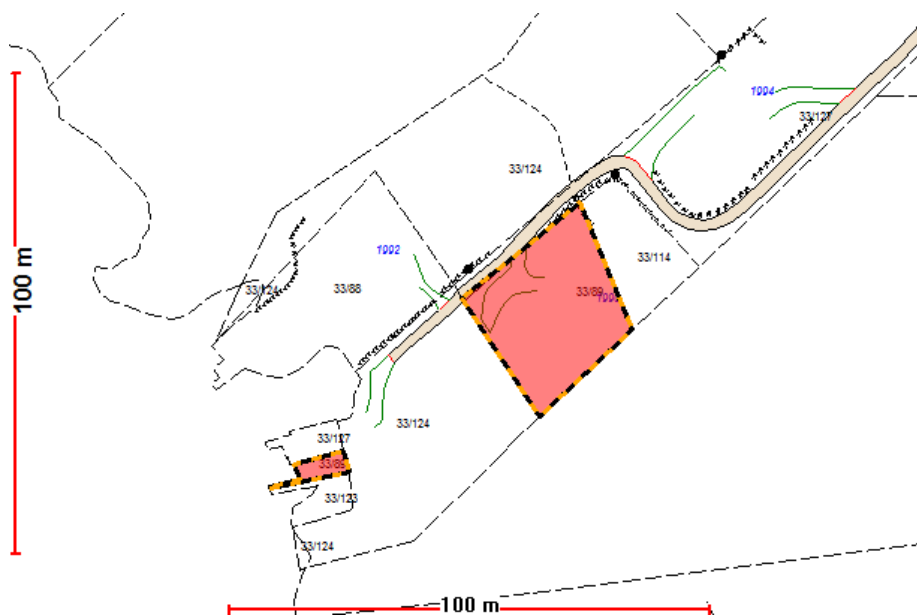


Eksisterande kai er ei enkel trekai som etter at tiltaket er utført vil fremstå med betongfundament/betongmur i forkant.



Både støypt platting langs fasade i vest og sør, båtopptrekk og mur i forkant av kai vil fremstå som nye tiltak.

Kart og foto



Kart



Ortofoto 2015



Foto: Nordhordland digitalt – skråfoto 2012

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 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 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. Tiltaka kjem i noko grad ut i sjø, og vil heller ikkje vere i samsvar med arealføremål fiske/gyteplass. Tiltaket krev også dispensasjon frå byggeforbod i strandsone.

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 arealføremålet fiske og gyteplass er å ta i vare omsyn til det marinbiologiske mangfaldet og fiskebestanden.

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

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

Sikring av naustgrunn – oppføring av ny mur på ca. 25 cm breidde og med ca. 50-80 cm avstand til

eksisterande grunnmur samt støypt plate over

Det er rådmannen si vurdering at oppføring av ei ny mur med 50-80 cm avstand til eksisterande grunnmur og med støyp plate på toppen vil fremstå som ei platting rundt naustet. Plattinga vil fremstå som eit nytt tiltak. Ei slik støyp platting er eit framandelement i høve eit tradisjonelt naust. Plattinga vil vere eksponert i frå sjø og vil få landskapsverknad.

Plattinga vil så vidt rådmannen kan sjå også binde kaiområdet saman med plattinga/terrassen som allereie synast oppført aust for naustet. Naust skal vere uthus med fri ferdsle for ålmenta. Ei slik opparbeiding av området rundt naustet vil kunne bidra til privatisering av området.

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

Det er vidare rådmannen si vurdering at det er mogleg å sikre naustgrunna utan eit så omfattande tiltak. Ved å leggje armering og betong inn mot eksisterande grunnar vil ein få den same sikringsfunksjonen utan at det vil vere naudsynt å støype dekke og etablere ei ny platting i strandsona. Rådmannen finn difor at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbod i strandsone ikkje vert vesentleg sett til side om det vert sett vilkår om at tiltaket vert vesentleg redusert i samsvar med det som er naudsynt for å sikre grunnane.

I vektinga av fordelar om ulemper har rådmannen lagt vesentleg vekt på omsynet til å sikre eksisterande grunnar og bygning. Om tiltaket vert redusert til eit minimum av det som er naudsynt vert ålmenta og landskapet ikkje råka, og saken vil ikkje skape uheldig presedens.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF, samt byggeforbod i strandsone for forsterking av naustgrunn er oppfylt om det vert knytt vilkår til vedtaket som sikrar ei utføring i samsvar med rådmannen sine vurderingar ovanfor.

Båtopptrekk – støypt plate

Det er rådmannen si vurdering at omsynet til arealføremålet LNF og FI/GP, samt omsynet til byggeforbod i strandsone ikkje vert sett til side av ei dispensasjon i saka.

Det er allereie etablert eit båtopptrekk framfor naustet i form av steinmassar og ei trestige. Rådmannen legg til grunn at eit støyp båtopptrekk skal plasserast på same stad og med omtrent same omfang/storleik som eksisterande. Det er ikkje landbruksinteresser i området og tilhøve for ålmenta og friluftslivet vert ikkje endra. Landskapsbilete vert i lita grad råka. Rådmannen kan heller ikkje sjå at forsterking av båtopptrekket kjem i konflikt med fiskerinteresser eller gyteplass for torsk.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at føremålet er sikring av eksisterande tiltak. Det er værhardt i området og det er naudsynt med ei meir solid løysing for at ikkje grunnane under båtopptrekket og naustet skal verte vaska ut.

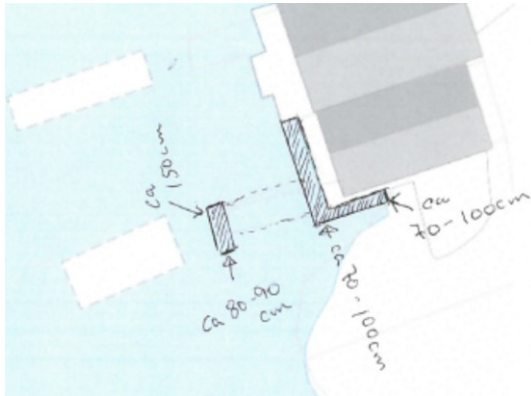
Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF og FI/GP, samt byggeforbod i strandsone er oppfylt for forsterking av båtopptrekk om det vert knytt vilkår til vedtaket som sikrar ei utføring i samsvar med rådmannen sine vurderingar ovanfor.

Forsterke fundament til kai

Det er få opplysningar i søknaden om fundamentet/muren som er søkt oppført i forkant av kaien. Fundamentet/muren er illustrert i kart vedlagt søknaden, men tiltaket er ikkje målsett.

Søkjer har i tidlegare korrespondanse med kommunen opplyst følgjande, jf. e-post av 03.05.17:

I tillegg må vi opp igjen med støtte ytterst på bryggen, som må være litt kraftigere enn hva som var tidligere slik at den kan holde i neste storm. Denne støtten må da legges utenpå restene av gamle støtter - dvs. ca 90 x 150 -200 cm. P.t. har jeg ikke nøyaktigere mål. Dette er anbefalt av murer som har erfaring med slikt arbeid. Helt nøyaktige mål vil også variere ut fra hvor langt ut steinene stikker.



Illustrasjon vedlagt e-posten (mål på ny grunnmur er endra i kart vedlagt søknaden)

Det er allereie satt ned armeringsjern, jf. bilete vedlagt søknaden.

Rådmannen legg til grunn at fundamentet/muren skal førast opp i ei lengde på 150-200 cm og ei breidde på 80-90 cm. Høgda på fundamentet er ikkje opplyst korkje i søknaden eller i tidlegare e-post korrespondanse.

Det er rådmannen si vurdering at eit betongfundament i full breidde/betongmur i forkant av eksisterande kai er eit framandelement i strandsona og i høve eit tradisjonelt naust. Tiltaket vil vere eksponert i frå sjø og ha landskapsverknad. Både landskapsestetikken og estetikken i det bygde miljø vil etter rådmannen si vurdring verte råka.

Det må vere mogleg å sikre trekaia utan eit så dominerande tiltak som her er planlagt. Fundamentering av kaia må kunne skje på tradisjonell måte, med forankring/fundamentering av kvar påle i staden for heiltrukken fundament/mur på svaberget.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbod i strandsone vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon til oppføring av betongfundament i full breidde/betongmur i forkant av eksisterande kai.

Rådmannen legg til grunn at ei enkel fundamentering av kvar påle i samsvar med det som tidlegare har vore vil vere å sjå som vedlikehald og kan førast opp utan søknad.

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.

Område er i naturbase del av eit større sjøområde som er definert med hovudnaturtype marine områder, samt gyteplass for torsk.



Utsnitt frå naturbase

Tiltaka råker i svært liten grad sjøområdet og rådmannen finn at omsøkt tiltak ikkje 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 30.05.17 og var komplett 22.06.17. Søknaden er handsama 13.09.17. Sakshandsamingstida har vore 12 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og FI/GP, samt byggeforbod i strandsone for forsterking av naustgrunn og båtopptrekk på følgjande vilkår:

1. Muren skal førast opp på utsida av og inntil eksisterande grunnmur. Det skal ikkje støypast plate oppå den nye muren. Muren skal ikkje ha større breidde enn det som er naudsynt for sikring. Plassering, storleik og utføring av muren skal avklarast i byggesak.
2. Båtopptrekket skal førast opp i same omfang som eksisterande båtopptrekk. Plassering, storleik og utføring av båtopptrekket skal avklarast i byggesak.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av fundament i full breidde/mur i forkant av kai.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 041/2017

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og FI/GP, samt byggeforbod i strandsone for forsterking av naustgrunn og båtopptrekk på følgjande vilkår:

1. Muren skal førast opp på utsida av og inntil eksisterande grunnmur. Det skal ikkje støypast plate oppå den nye muren. Muren skal ikkje ha større breidde enn det som er naudsynt for sikring. Plassering, storleik og utføring av muren skal avklarast i byggesak.
2. Båtopptrekket skal førast opp i same omfang som eksisterande båtopptrekk. Plassering, storleik og utføring av båtopptrekket skal avklarast i byggesak.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av fundament i full breidde/mur i forkant av kai.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Naust 3

Naust 2

Naust 1

Byggesak Gbnr 33/89 Hella Indre - forsterking av naustegrunn - tilleggsinformasjon og bilete

Tegning

Dispensasjon