

# Radøy kommune

## Saksframlegg

| Saknr    | Utval                                    | Type | Dato       |
|----------|------------------------------------------|------|------------|
| 047/2017 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS   | 22.11.2017 |

| Sakshandsamar        | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------------|--------------|--------------|
| Tonje Nepstad Epland | 17/1128      | 17/13479     |

### Byggesak gbnr 14/75,105 Soltveit - båtbeis og kai - klagehandsaming

#### Saksopplysingar:

Saka gjeld klage over vedtak om dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone for oppføring/utviding av kai og oppføring av båtbeis.

#### Klage og klagefrist

Vedtaket er påklaga av Fylkesmannen i Hordaland med fristavbrytande klage av 23.10.17 og grunngjeving av klage mottatt 30.10.17.

Melding om vedtak er sendt Fylkesmannen i Hordaland 02.10.17. Fristavbrytande klage er motteke rettidig.

#### Vedtak det vert klaga over

Klagen rettar seg mot PLT-vedtak av 13.09.17, sak 039/2017:

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

*1. Kaien skal først 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 legga 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.*

## **Klagegrunnar**

Som klagegrunnar har Fylkesmannen i Hordaland anført følgjande:

*Vi registrerer at Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i sitt vedtak har lagt vekt på at det har vore ein kai på denne sida av eigedomen tidlegare og at gjenoppføring av kaia gjenopprettar ein tidlegare lovleg tilstand på eigedomen. I saksutgreiinga skriv kommunen at kaia som er på eigedomen i dag viser på flyfoto frå 2011, men ikkje på flyfoto frå 2006. Kommunen meiner at flyfoto stemmer med opplysningar som søkjar tidlegare har gitt om at kaia som er der i dag er oppført i 2009. Fylkesmannen har ikkje mottatt noko informasjon om den tidlegare kaia er lovleg oppført eller ikkje. Slik vi forstår saka har det uansett vore eit lengre opphald mellom fjerning av den førre kaia og oppføring av ny. Det er slik vi ser på saka ikkje ei vidareføring av eksisterande tilhøve. Fylkesmannen si vurdering er etter dette at det ikkje kan leggjast avgjerande vekt på at det tidlegare har lagt ein kai her, lovleg eller ikkje. Vi viser til at kommunen meiner at eksisterande kai på vestsida av eigedomen ikkje er søkt om. Sivilombudsmannen har vore klar på at i saker der det er utført ulovlege tiltak skal søknad vurderast utifrå lovleg tilstand på staden og ikkje reell tilstand jf. til dømes Sivilombudsmannen i sak 2015/1370.*

*Fylkesmannen rådde frå frådeling i brev av 23.08.17. Det går då fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensera der statlege og regionale myndigheiter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for si klage:*

*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 viser også til rådmannen si vurdering av fare for presedens som vi meiner er utfyllande og god. Rådmannen viser også til at molo/kai på naboeigedomen gnr. 14 bnr. 7 også er registrert som delvis lovbrotttiltak noko som fører til at om det ikkje hadde vore for ulovlege tiltak, ville strandlina på vestsida av neset vore fri for inngrep. Fylkesmannen meiner at dette ytterlegare styrkar vår vurdering av at ein dispensasjon til kai og båtheis vesentleg vil tilsidesette omsynet til landskap spesielt i pbl § 1-8 men også i arealformålet LNF.*

*Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og pbl § 1-8 vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd første setning.*

*Vurdert opp mot strandsoneverdiane og dei offentlege omsyna som er gitt ei sikring i lova, kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar som talar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning.*

#### **Uttale til klage frå tiltakshavar**

Tiltakshavar har fått Fylkesmannen i Hordaland sin klage til uttale. Det ligg føre uttale frå tiltakshavar av 03.11.17:

*Den 01. november 2017 mottok jeg grunngjevnig av klage på dispensasjon til båtheis og kai på gnr. 14 bnr. 75-105. Saksdokumenter 2017-8727 421.3.*

*Jeg leste i brevet og synes at flere opplysninger er ukorrekte. Slik jeg har forstått ble båtheisen påklaget av Fylkesmannen fordi kaien ikke er godkjent tidligere. Jeg søkte politikere i Radøy kommune for å bygge/utvide kai og på kaien montere heis, og dette tiltaket ble godkjent av politikere i kommunen, det betyr at båtheisen skal monteres på godkjent kai. Derfor forstår jeg ikke helt Fylkesmannen sin klagebegrunnelse for dispensasjon. Til orientering vil jeg bare opplyse en gang til at Radøy kommune i sitt brev fra 02.12.08, saks nr. 138-08 skrevet at på grunn av flere tiltak ble bygget før jeg kjøpte hytten i 2000, blant annet kai på vestlig side, trenger ikke dokumentasjon. Tidligere flere ganger i kontakt med kommunen har jeg henvist meg til disse saksdokumenter, men på en merkelig grunn vil verken kommunen eller rådmannen akseptere kommunen sitt eget vedtak. Jeg har skrevet brev til Radøy kommune i desember 2016, jeg fikk ikke svar. Jeg har snakket med rådmannen via telefon, og han sa at han skal se på denne saken igjen. Senere i 2016 sendte jeg brev til Rådmannen i kommunen, hvor jeg ba om at kommunen aksepterer sine egne saksdokumenter, men har aldri fått noe svar. Så en gang til vil jeg bare si at med min beste kunnskap finnes det ingen ulovlige tiltak på min eiendom på Valdersnes som er bygget etter 2000, det betyr dette året da jeg kjøpte hytten.*

*Jeg har også ett par kommentarer til Fylkesmannen sitt brev fra 30.10.17. Først har jeg aldri opplyst kommunen at kaien ble oppført i 2009. Allerede i 2008 har kommunen skrevet i sitt brev at kaien på vestlig side ble oppført før 2000. Fylkesmannen konkluderte at det var langt mellom at kaien ble fjernet og bygget på nytt. Går det på følelser eller baserer man på fakta?, ble det i mellomtiden tatt flere bilder?. Det er riktig at kaien ble delvis ødelagt på grunn av storm eller hærværk, men ble reparert i samme størrelse og plass i løpet av noen måneder. Her snakker vi om en kai som er på 2,5 m2 bygget av tre og festet kun med skruer til fjell. Det som overrasket meg er en så generell negativ holdning som Fylkesmannen i Hordaland har til evt. tiltak på min eiendom på Valdersnes. I 2016 godkjente politikere i kommunen en liten bølgebryter på 6 meter, denne ble også godkjent av BOH, men Fylkesmannen har påklaget. Jeg synes at statlige myndigheter, som Fylkesmannen er, når man påklager kommunen sitt vedtak bør se på saken fra to sider, en som evt. ulemper og den andre som fordel for søkeren. Fylkesmannen valgte kun å samle alle negative begrunnelser til å gi avslag til å bygge kai og båtveis. Jeg synes at jeg har gode og sterke argumenter for at tillatelse fra Radøy kommune ikke blir trukket tilbake.*

*1. Det er vanskelig å komme med båt til land, og dette har stor betydning for sikkerhet. Når det er grov sjø er det virkelig vanskelig å komme til land med en liten båt, og det kan skje ulykker.*

*2. Ingen nabo har klaget.*

*3. Politikere fra Radøy kommune har vært på min eiendom og godkjente å bygge kai og båtveis, BOH hadde heller ikke noen motforestillinger. Byggeloven § 17 ledd 3 sier klart at man bør ha muligheter til å komme til sin eiendom.*

*4. Høyesterett har oppsummert strandsonen som en «rett til uforstyrret å kunne nytte fordeler som følger av en eiendom ligger til sjøen».*

*5. Min nærmeste nabo har bygget tilsvarende heis for 2 år siden på en betongkai og det finnes flere tilsvarende eller større båtveier i Radøy kommune. Hvis jeg får avslag, og vi lever i en rettstat hvor alle er like for loven, betyr dette at min nabo og de andre må demontere båtveier?. Jeg har snakket med to byggefirma som monterer båtveier i Norge, og de har montert flere hundre tilsvarende båtveier på fjell og kai. De fleste trengte ikke å søke, og av de som søkte har alle fått dispensasjon. Betyr det at jeg skal bli den første i Norge som får avslag til å montere båtveier?. Det er heller ingen ulemper for strandsonen: Fjellet er så bratt at det er ingen som kan komme til sjøen her, hele området er tett utbygget av forskjellige kaier og naust, heisen kan evt. demonteres og det blir ingen ødeleggelse av fjell i strandsonen.*

*6. Ca. 200 meter fra min eiendom ble det nettopp bygget en stor hytte ca. 30 meter fra strandsonen, meget godt synlig fra sjøen, og Fylkesmannen påklaget ikke dette vedtaket.*

## **Vurdering**

Tiltakshavar har søkt om oppføring av kai og båtveier. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har i sak 039/2017 gjeve dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsonen for begge tiltaka. Det er såleis riktig som tiltakshavar skriv i sin uttale til klagen at båtveien vil verte ført opp på ei

godkjent og lovleg kai om hovudutvalet sitt vedtak vert ståande.

Slik rådmannen ser saka er difor vurderinga av kaia det vesentlege elementet i saka.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har i sin godkjenning av kaia lagt avgjerande vekt på at det tidlegare har vore ei kai på same stad, i tillegg til at kaia har liten landskapsverknad.

Fylkesmannen i Hordaland har i sin klage vist til at det i dispensasjonsvurderinga ikkje kan leggjast avgjerande vekt på at det har vore ei kai på same stad tidlegare:

*Fylkesmannen har ikkje mottatt noko informasjon om den tidlegare kaia er lovleg oppført eller ikkje. Slik vi forstår saka har det uansett vore eit lengre opphald mellom fjerning av den førre kaia og oppføring av ny. Det er slik vi ser på saka ikkje ei vidareføring av eksisterande tilhøve. Fylkesmannen si vurdering er etter dette at det ikkje kan leggjast avgjerande vekt på at det tidlegare har lagt ein kai her, lovleg eller ikkje.*

Det er ei utfordring i denne og fleire andre saker på eigedomen at det ikkje er semje mellom kommunen og tiltakshavar om kva som er byggesaksstatus for diverse tiltak. Kommunen sin vurdering av status er oppsumert i eit notat av 07.06.16, som tiltakshavar er gjort kjent med. Notatet følger vedlagt.

Kommunen har lag til grunn at den opphavlege kaia på vestsida kan ha vore oppført samstundes med fritidsbustaden og kan ha vore lovleg oppført. Dette er ikkje mogleg å etterprøve i dag. Kommunen har mellom anna av den grunn avstått frå å følgje opp saka som ei ulovlegheitssak, jf. sak 138 /08 av 02.11.2008, der kommunen skriv følgjande:

*Tiltak der det ikkje ligg føre dokumentasjon er **anneks (C)**, støypt båtopptrekk på vestsida (D) og kai på vestsida (E). Dette er tiltak som delvis har vore på eigedomen før noverande eigar overtok og kommunen vil difor ikkje krevje meir sakshandsaming for desse sakene.*

Kommunen har ved fleire høve gjort tiltakshavar merksam på at det at kommunen avstår frå å følgje opp eit mogleg ulovleg tiltak ikkje medfører at tiltaket får status som godkjent/lovleg.

Kommunen har vidare lagt til grunn at kaia, slik den er oppført i dag, er oppført i 2009. Kommunen sin vurdering er basert på foto, synfaring og opplysningar i andre saker knytt til eigedomen. Bilete frå synfaringa i 2009 viser at kaia er under oppføring, jf. kommunen sitt brev til tiltakshavar av 30.04.09:

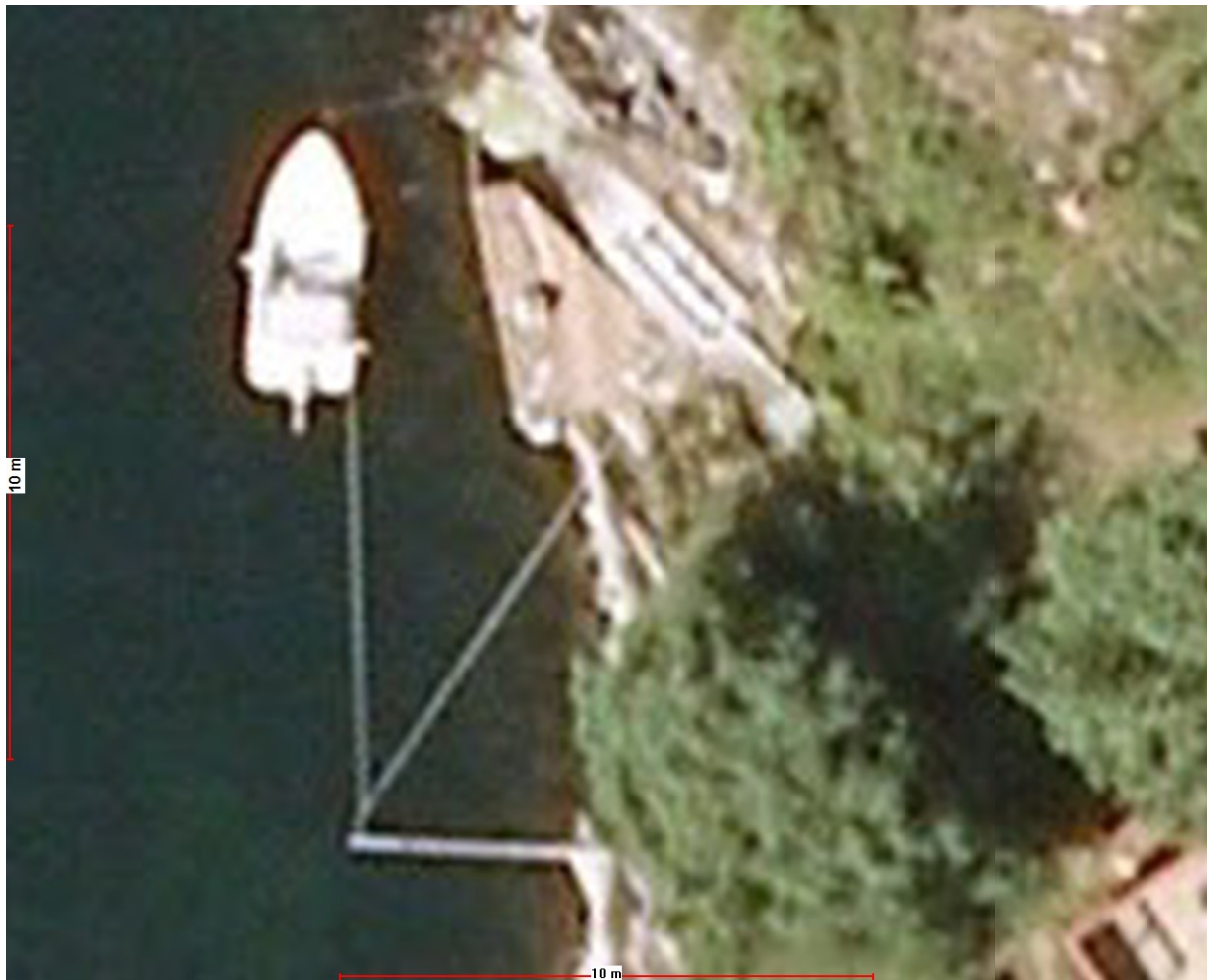
*Ved synfaring i området ser ein at det pågår byggearbeid i strandsona på eigedommen dykkar, jfr vedlagde bilete. Tiltaket er slik det står i dag ulovleg og må fjernast.*

Det er uklart for kommunen om tiltakshavar bestreider at den nye kaia er ført opp i 2009. Kommunen finn uansett at det ligg føre god nok dokumentasjon for å leggje til grunn at kaia er oppført i 2009. Kaia som er på eigedomen i dag er såleis ført opp etter kommunen sitt brev av 02.11.08.

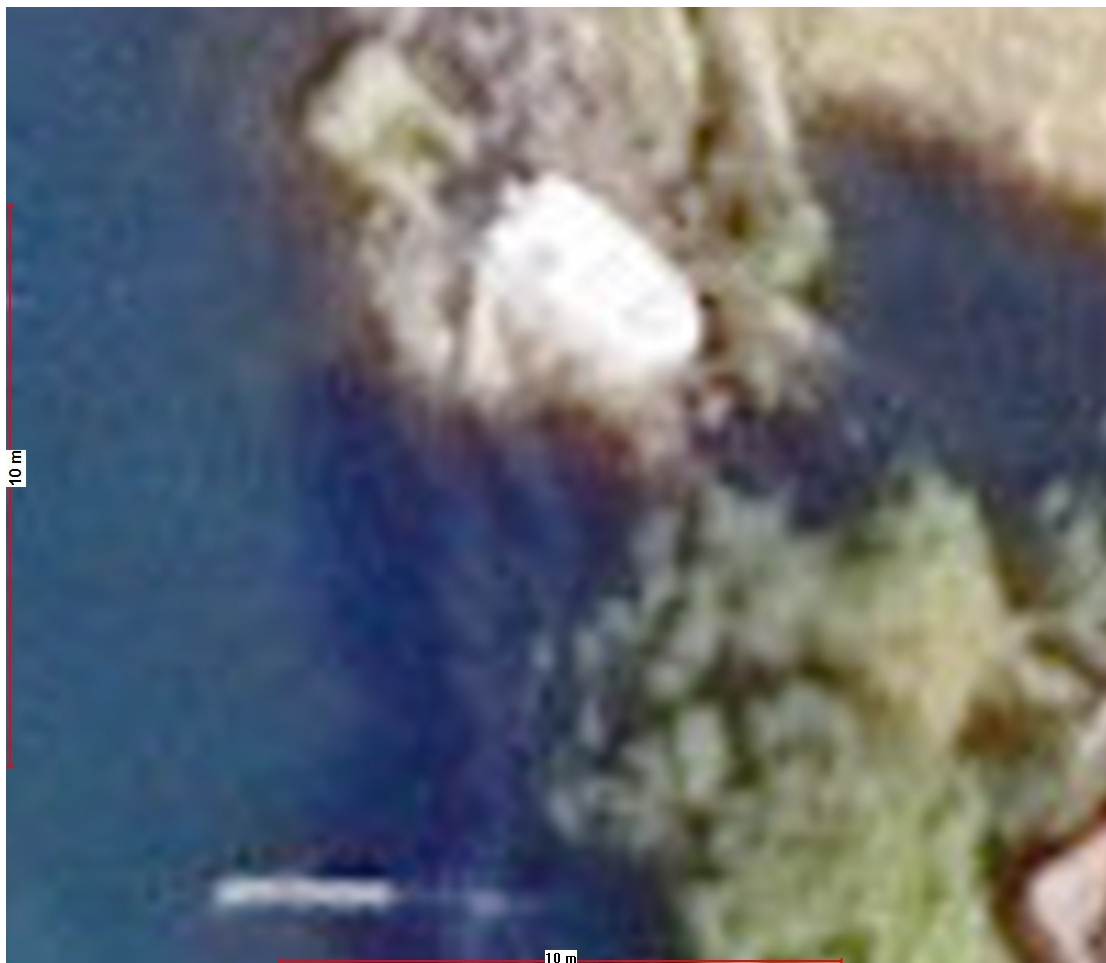
Både kommunen og fylkesmannen har i sin sakshandsaming lag til grunn at det har gått noko tid frå den opphavlege kaien vart fjerna til ny kai vart ført opp i 2009. Vurderingar er gjort ut i frå at kaien ikkje viser på flyfoto frå 2006.



*Flyfoto 2015*



*Flyfoto 2011*



Flyfoto 2006

Flyfoto frå 2006 er av dårleg kvalitet og er vanskeleg å tolke. Kommunen har tolka bilete slik at det er terreng (fjell) med ujamn terrengline som er synleg sør-vest for båten som ligg i opptrekket, og ikkje ei kai med rett kaifront. Dette kan sjølvstøtt vere ei feiltolking, men i den grad det skal tolkast inn ei kai i flyfoto frå 2006 må den ha ei anna utforming og storleik enn kaien som er godt synleg på flyfoto frå 2011.

Tiltakshavar er ikkje samd i kommunen sin vurdering av fakta og har i sin uttale vist til at det kun gjekk månader frå kaia vart fjerna til den vart gjenoppført:

*Det er riktig at kaien ble delvis ødelagt på grunn av storm eller hærværk, men ble reparert i samme størrelse og plass i løpet av noen måneder. Her snakker vi om en kai som er på 2,5 m<sup>2</sup> bygget av tre og festet kun med skruer til fjell.*

Rådmannen legg til grunn at det er usemje om når den eldre kaia vart fjerna. Det er rådmannen si vurdering at dette uansett ikkje er avgjerande for saka. Kommunen gjorde allereie i 2009 tiltakshavar merksam på at gjenoppføring av kaia er søknadspliktig. Dette også for det tilfelle kaia vart ført opp med same plassering og storleik som tidlegare kai. Rådmannen sin konklusjon er på denne bakgrunn at kaia som er på eigedomen i dag er ført opp utan løyve/ulovleg i 2009.

I legaliseringssaka må kommunen ta stilling til kva relevans og vekt det skal ha for dispensasjonsvurderinga at det tidlegare har vore ei kai på eigedomen som kan ha vore lovleg, når

denne kaia på eit tidspunkt er fjerna og ført opp igjen som eit ulovleg tiltak i 2009. Rådmannen har i si vurdering av saka lagt til grunn at det i dispensasjonsvurderinga ikkje kan leggjast avgjerande vekt på at det tidlegare har vore ei kai som kan ha vore lovleg. Om kaia er fjerna før 2006 eller på eit tidspunkt tettare opp til gjennoppføringa i 2009 er etter rådmannen si vurdering ikkje avgjerande for vurderinga.

### **Konklusjon**

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har hatt kjennskap til fakta i saka, herunder dei fakta og vurderingar som fylkesmannen peiker på i sin klage, men likevel gjort ei anna vurdering.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ikkje var kjent med når dispensasjonssaka var handsama.

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

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 039/2017 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 1-8 og 11-6.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 047/2017**

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

Leif Taule (SP) peika på at søknaden frå tiltakshavar no har eit fornuftig omfang. Han viste også til at det ikkje er mogleg å kunne få til ei ordning med felles båtheis i området. Utvalet viser til at heile området alt er bebygd, og at dette aktuelle tiltaket ikkje vil medføre negative konsekvensar.

#### **Det vart sett fram følgjande tilleggsframlegg i møtet:**

Hovudutvalet oppmodar fylkesmannen om å koma på synfaring i det aktuelle området.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg med tillegg sett fram i møtet.

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

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 039/2017 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 1-8 og 11-6.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Hovudutvalet oppmodar fylkesmannen om å koma på synfaring i det aktuelle området.

**Vedlegg:**

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

Klage - Radøy - Gnr 14 bnr 75 105 - Soltvedt - Båtveis og kai - Dispensasjon

Byggesak Gbnr 14/75, 105 Soltveit - Båtveis - grunngjeving av klage

Radøy Kommune 03.11.17

Gbnr 1475,105 - Bygningsstatus (92207)