

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
046/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	22.11.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1404	17/13481

### Byggesak gbnr 65/2,6 Frottaule - sjøveg - dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone

#### Saksopplysingar:

#### Tiltak og dispensasjon

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og byggeforbod i strandsone for etablering av sjøveg (tilkomstveg til sjø) med snuplass.

#### Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at:

*Det har i en mannsalder vært en gammel «kjerrevei» til sjø, denne ønsker jeg å oppgradere til en kjørevei for bil/traktor. (grusvei) Veien går inn fra eksisterens sjøvei og innover eidndommen. I dette området er det i dag svært tilgrodd med trær. Det er mye lauskog i området som jeg ønsker å ta ut til ved, den eneste måten jeg klarer å komme til dette området er å utbedre «kjerreveien»*

*Grunnen for at jeg ønsker veien helt til sjøen er at området er satt av til nøste område, både jeg og naboen har nøst der i dag, det ene nøste er et gammelt stein nøst hvor taket har kollapset, jeg tror nok at hvis det hadde vært en vei til sjøen er det mye lettere å komme til å vedlikeholde disse, i dag går det knapt ann til å gå til sjøen pga trær.*

*Jeg har planer om å gjerde inn eiendom igjen og bruke området til beiteområde for sau/geiter, trenger da vei for å komme frem med gjerde utstyr, og for å komme frem med materialer for å lage til et skur som sauene kan søke ly i.*

*Veien vil følge den gamle «kjerrevein» og ligge fint til i terrenget, planen er å bruke tilkjørt stein Svært lite av veien vil være synlig fra sjøen, ønsker å gjøre så lite inngrep i naturen som mulig.*

#### Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 26.09.17 og supplert 26.09.17 og 27.10.17.

Det er opplyst i søknaden at det vegen skal gå i same trase som tidlegare gamal sti/kjerreveg:



Som dere ser på bilde er området

Overgrodd med trær som  
kan brukes til ved.

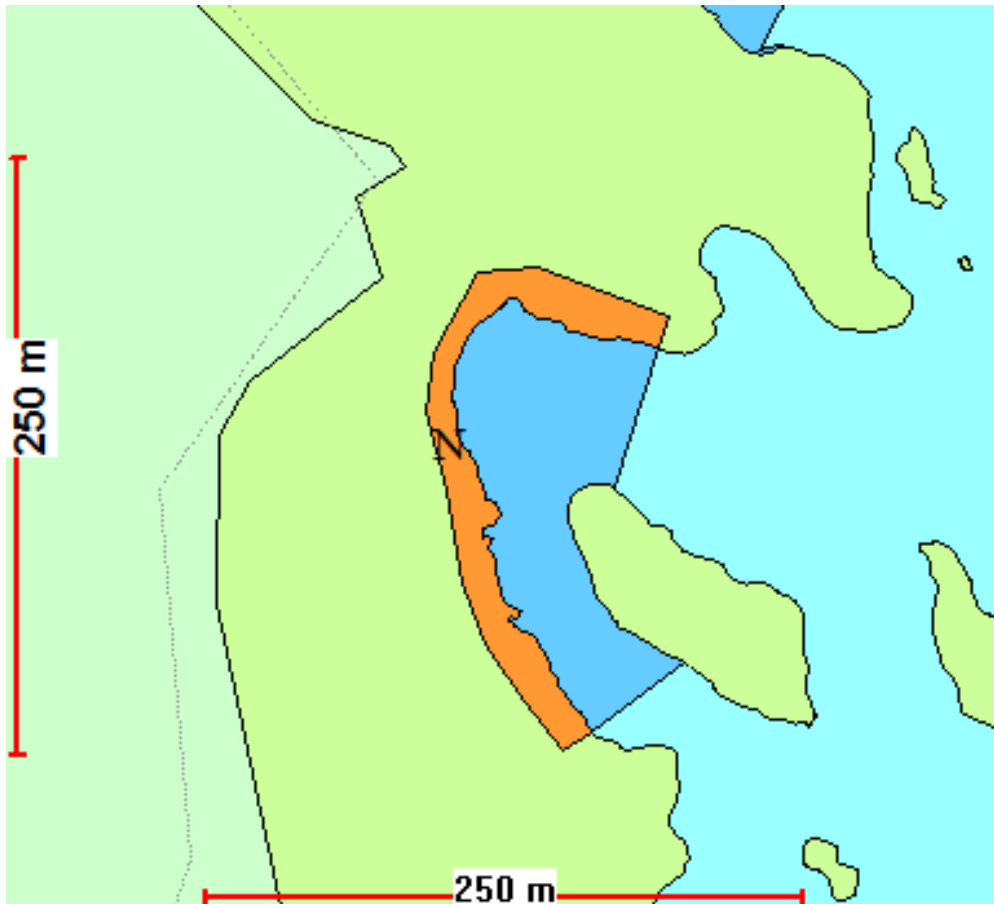
Her gikk «veien» tidligere

Gammel portstolp der kjerreveien/sti  
gikk før.

### 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).

Strandlina har arealføremål naust, men det er ikkje utarbeidd reguleringsplan for naustområdet. Det er per i dag bare to eldre naust innafor naustområdet.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

### Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 02.10.17. Det ligg føre slik uttale datert 27.10.17:

*I denne saka ønsker søkar ein køyreveg ned til naustet sitt mellom anna for å kunne vedlikehalde det. Det har tidlegare gått ei kjerreveg/sti her, men den er no heilt overgrodd. Det er Fylkesmannen si vurdering at ein ikkje kan leggje vesentleg vekt på at det kan gått ei kjerreveg/sti her tidlegare. Vegen er ikkje merka av på kart og er etter det vi forstår knapt synleg i terrenget. Ein køyreveg med dagens standard vil, etter vårt syn, vere ei vesentleg endring av området både i forhold til dagens situasjon og i forhold til den stien/kjerrevegen som har vært her tidlegare. Det er etter vårt syn svært uheldig at det vert anlagt veg over eit større samanhengande LNF- området i strandsona.*

*Området heilt nede ved sjøen er sett av til naustområdet i arealdelen av kommuneplanen. Her er det også krav om reguleringsplan jf. føresegn 2.1 i arealdelen av kommuneplanen. Løysningar for veg og parkering til nausta i naustområdet bør gjerast i ei reguleringsplan for naustområdet. På den måten kan ein få den beste løysninga for heile området.*

Bygningsstyresmakta har avklart med landbrukskontoret at tiltaket ikkje skal handamast etter landbruksvegforskrifta. Det er ligg føre slik uttale frå Landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy datert 02-10-17:

*Det er søkt disp., men likevel argumentert med landbruksinteresser i tillegg til åtkomst til nausta. Her er det i tillegg til dei eksisterande nausta, regulert eit naustområde.*

*For at ein veg skal handsamast etter landbruksvegforskrifta, må landbruk stå for meir enn 50 % av den tiltenkte bruken. Da arealet består av lauvskog og innmarksbeite vil det ikkje vera behov mange turar i året og nytta for nausta vert større enn for landbruk.*

Landbrukskontoret har vore på synfaring i saka og har også konkludert med at terrenget er for bratt til framføring av veg. Uttak av eventuelt tømmer må skje med vinsj.

### **Kulturminne**

Det er ikkje kjente kulturminne på egedomen.

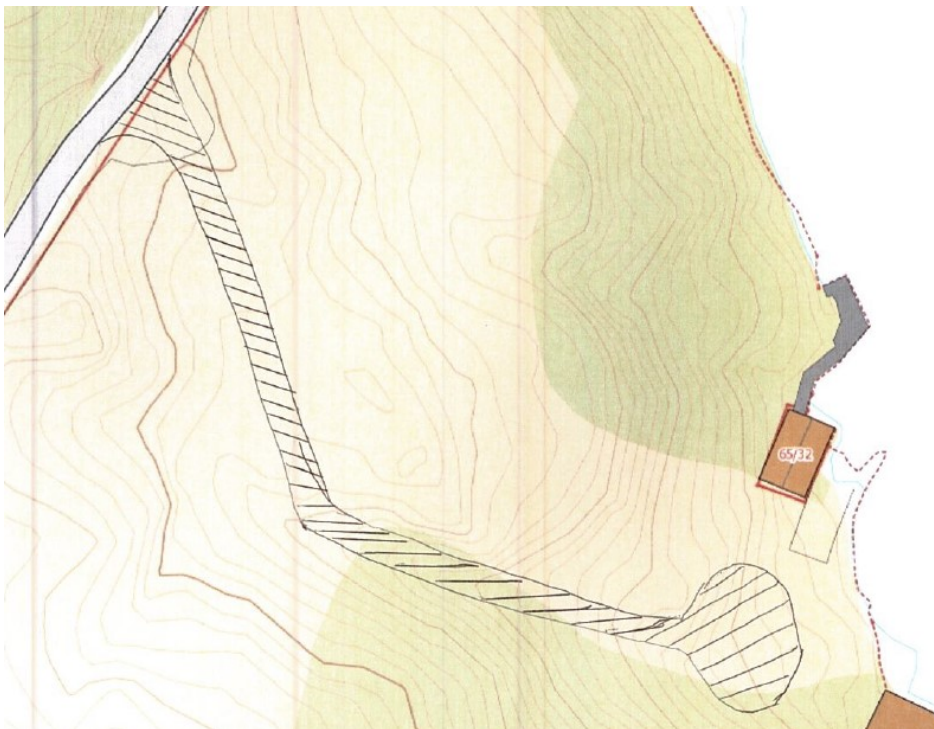
### **Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarsla den 17.09.17. Kommunen har motteke kvittering for nabovarsling, men ikkje gjenpart av nabovarsel som viser kva som er nabovarsla. Tiltakshavar er ansvarleg for at nabovarsling har skjedd i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av egedomen er vist i situasjonskart datert 04.07.17.



*Situasjonsplan*

## Vatn og avløp (VA)

Ikkje aktuelt.

## Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det ligg føre vegrett på eksisterande veg over gbnr 65/1.

## Foto

Kommunen har kontrollert ortofoto tilbake til 2000. Det er ikkje synlege spor i terrenget etter sti/kjerreveg, og stien/kjerrevegen er ikkje merka av i offentlege kart.



Ortofoto 2011



*Foto: Nordhordland Digitalt 2011 (skråfoto)*

#### **LOVGRUNNLAG:**

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

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 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, jordvern, 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 vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og 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 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.

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

Det er opplyst i søknaden at vegen skal gje tilkomst til to eldre naust. Området i strandlina har arealføremål Byggeområde for naust i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 og ein eventuell veg må også kunne tene som framtidig tilkomstveg til naustområdet.

Eventuell landbruksdrift i området vil vere uttak av tømmer, og landbrukskontoret har konkludert med at dette må skje med vinsj. Ein veg i område vil verte for bratt til at den vil kunne nyttast av tømmerbil, og vil såleis ikkje stette landbruksomsyn.

Ein veg vil etter rådmannen si vurdering lette tilkomsten til fots og vil såleis kunne vere positiv for friluftsliv og tilgjenge.

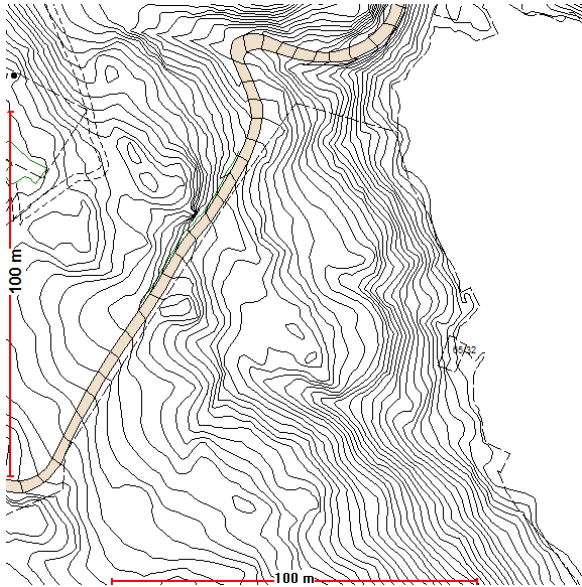
Vegen vil etter rådmannen si vurdering vere eksponert i frå sjø. Skråfoto viser at området på grunn at høgdeskilnadene i terrenget ligg eksponert til, og tiltaket vil også ha fjernverknad.

Framføring av veg til einskildenaust vil vere sterkt i konflikt med nasjonale retningsliner for strandsoneforvaltning.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet til byggeforbod i strandsone vert vesentleg tilsidesett av ei dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at etablering av ei tilkomstveg før naustområdet er regulert kan hindre ei god framtidig arealutnytting. Det er ei reguleringsplanprosess som må vise kor det er tenleg at vegen skal gå, for å få best mogleg bruk at

naustområdet. Området er svært bratt. Spesielt nedre del av vegen vil få ei stigning som etter rådmannen si vurdering ikkje er forenleg med køyreveg for bil. Radøy kommune har maks stigningskrav på 1:8 for tilkomstveg til bygning. Ut i frå situasjonskartet legg rådmannen til grunn at nedre del av vegen vil få ei stigning på 17 høgdemeter fordelt på ca. 55 meter veg. Det vil gje ei stigning på ca. 1:3,2 (30 %). Vinterstid vil det ikkje kunne køyrast med bil, men også på sumaren er det ei stigning som det vil vere problematisk å køyre med bil. Det er rådmannen si vurdering at planlagt veg ikkje vil vere tenleg som tilkomstveg til framtidig naustområde.



Kart med meterskoter

Rådmannen har også lagt vekt på den presedensverknaden ei dispensasjon i saka vil gje. Det ligg mange gamle naust rundt om i strandslina i Radøy. Å opne for private tilkomstveger til kvart av desse vil perforere landskapet og komme vesentleg i konflikt med nasjonale retningsliner for strandsoneforvaltning. Tradisjonelle naust ligg i utmark, med gangstilkomst via sti.

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

### 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 26.06.17 og supplert 27.09.17 og 27.10.17. Søknaden er handsama 22.11.17 Sakshandsamingstida har vore 4 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.



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

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for etablering av køyreveg for bil.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 046/2017**

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

Hovudutvalet var på synfaring.

Leif Taule (SP) meiner det er fornuftig å opna for stikkveg frå eksisterande veg ned mot naust, men han konstaterer at det omsøkte tiltaket er for omfattande. Stikkvegen må dempast ned og stoppa i rimeleg avstand til sjø. Taule ville utsetja saka og dermed gje søkjar høve til å vurdera ein søknad i mindre omfang og samtidig kunne framskaffa gamle utskiftingspapir for om mogleg å finna dokument på at han har vegrett knytt til sjøveg.

Normann Sæbø (H) peika på at konsekvensen av manglande tilkomst er at naust forfell, slik som i dette tilfellet.

May Britt Vågenes Gjerde (SP) stilte spørsmål ved om det er riktig å opna for å byggja veg fram til det minste naust på øya.

Leiar teknisk forvaltning, Tonje Nepstad Epland, peika på at det vil vera ryddigare å avslå saka no og signalisera kva søkjar kan gjera i form av ein klage eller ny søknad.

Hovudutvalet vurderer det som lite sannsynleg at fylkesmannen vil godkjenna søknaden, slik den ligg føre i dag, og signaliserte at utvalet vil vera positiv til å vurdera ein klage og revidert søknad. Søknaden bør også drøftast med landbrukskontoret.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

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

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for etablering av køyreveg for bil.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

#### **Vedlegg:**

Uttale - Radøy - Gnr 65 bnr 2 5 6 - Frotaule - Gårdsveg sjøveg - Dispensasjon

Søknad om sjøvei  
Søknad om gårdsvei