

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
026/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	02.05.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Hogne Askeland	18/435	18/5277

Dispensasjonssak Gbnr 27/49, 54 Kvalheim Øvre - terrenginngrep og veg - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon for mindre terrenginngrep for etablering av uteplassar og veg fram til fritidsbustad.

Vurdert ut frå vedlagte skisser, er tiltaka som det vert søkt om dispensasjon for vist som:

- Trapp i naturstein
- Utvida gangsti med skifer/betong
- Naturstein lagt i skråning
- Uteplass på terreng (nordsida)
- Eksisterande veg fram til eigedom

Dispensasjon

Eigedomen ligg i eit område som i Kommuneplan for Radøy 2011-2023 har arealformål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

Omsøkte tiltak er knytt til ein fritidseigedom og er av den grunn avhengig av dispensasjon frå arealformål LNF i gjeldane kommuneplan.

Det er samstundes trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Det er i søknad datert 26.01.2018 søkt om dispensasjon frå arealformål LNF og frå byggjeforbod i strandsone med følgjande grunngjeving:

Søknad om dispensasjon

Jeg søker med dette, etter PBL §§ 19-1 – 19-4, for mindre terrenginngrep og vei som beskrevet nedenfor, om dispensasjon fra:

1. Plan bygningslovens § 1-8 (Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag)
2. Kommuneplanens bestemmelser/arealplan (LNF-område)

Bakgrunn

Jeg har i 2014 overtatt fritidseiendommen Marøyvegen 256 – gnr 27 bnr. 49, 54 fra min mor Brynhild Haugland Nesbø. Eiendommen består av hytte, naust og bryggeanlegg. Eiendommen ligger i strandsonen og LNF-området.

I tråd med tidligere innvilget dispensasjon (015/2015) og rammesøknad i 2017 (17/1478 – 17/9840), planlegges å oppføre et tilbygg til eksisterende hytte.

I denne forbindelse søkes med dette nødvendig tilleggssøknad for mindre terrenginngrep til uteplasser i tilknytning til dette. Arkitektkontoret Urban/Rabbe har bistått i planleggingen av tiltaket.

I tillegg ønsker jeg å få brakt i orden dagens vei- og parkeringsforhold i tilknytning til hytta. Dette gjelder både å få stadfestet tillatelse (ev. dispensasjon) for eldste/øverste del av veien, samt å få dispensasjon for veistubben som utgjør nedre del av veien anlagt av forrige eier i 1989.

Se vedlagte som viser illustrasjon/situasjonsplan. Denne dispensasjonssøknaden gjelder terreng inngrep for uteplasser mot nord og sørvest, samt eksisterende vei ned til hytta.

Vurdering – kommuneplan/LNF

Området er et fritidsboligområde og er i kommuneplansammenheng ingen ressurs utover dette. Det er ikke egnet til landbruk/skogbruksformål.

Planlagte uteplasser og veistubb er plassert i tilknytning til eksisterende bygning, og vil ikke endre områdets bruk/karakter og medfører ingen ulemper i forhold til kommuneplanens LNF plan.

Da det ikke er noen ulemper ved tiltaket, bes om dispensasjon fra kommuneplanen (LNF).

Vurdering - bygging i 100-metersbeltet langs sjø

Allmennhetens adkomst og bruk:

Tiltaket som består av opparbeidelse av uteplasser og godkjenning av eksisterende veistubb representerer ingen ulempe for allmennhetens adkomst til friluftsområder.

Visuelt

Terrenginngrep mot nord vil være skjult av hytta i fra sør og øst. Det vil tilsvarende være skjult av høyere terreng i fra nord og vest. Terrenginngrep i sørvest vil være marginalt og i hovedsak medføre en positiv opprydning i sprengstein gjenværende etter inngrep for septiktank og avløp i 1989.

Veistubb fra 1989 som omsøkes er visuelt sett alminnelig og tilsvarende adkomst til øvrige hytter i Nordre Heimvika. I forbindelse med planlagt tilbygg vil dessuten veien delvis bli bebygget.

Naboer

Fra nabohytter vil planlagt terrenginngrep mot sørvest være noe synlig, men utforming og plassering i terreng er valgt slik at det ikke medfører ulemper. Tvert i mot antas en opprydning i sprengstein og dagens forhold å være positivt.

Da det ikke er noen ulemper ved tiltaket, bes om dispensasjon fra forbudet mot inngrep i 100-metersbeltet langs sjø.

Arkitektur/estetikk

I samarbeid med arkitektkontoret Urban/Rabbe har tiltaket fått en utforming som tar hensyn til naturgitte og bebygde omgivelser.

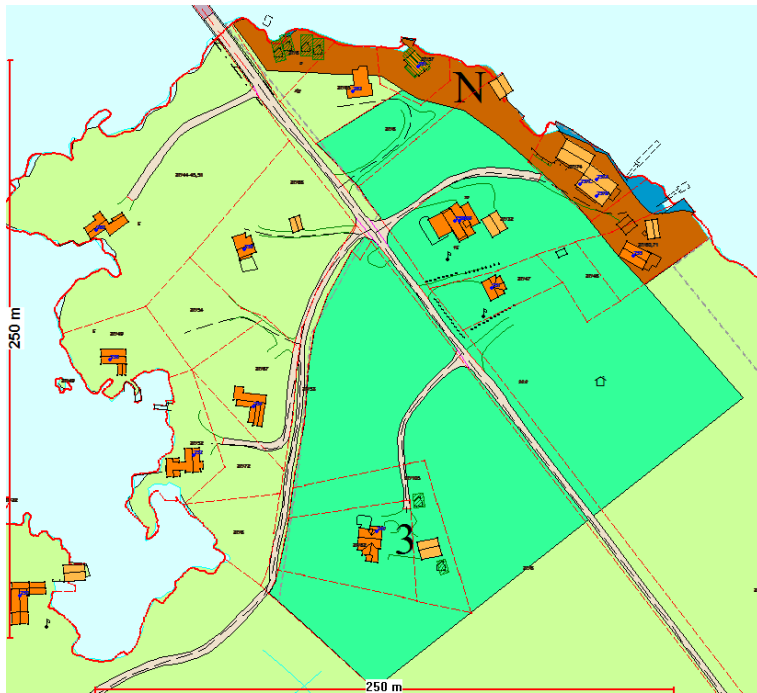
Oppsummering

Jeg håper Radøy kommune kan innvilge denne dispensasjonssøknad.

Planstatus

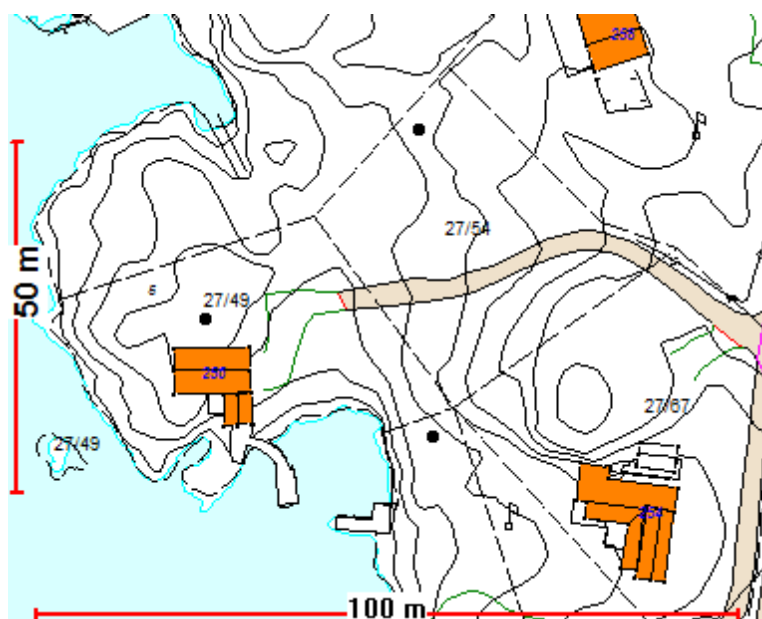
Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Eigendommen ligg innanfor 100 meters avstand til sjø og er omfatta av byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

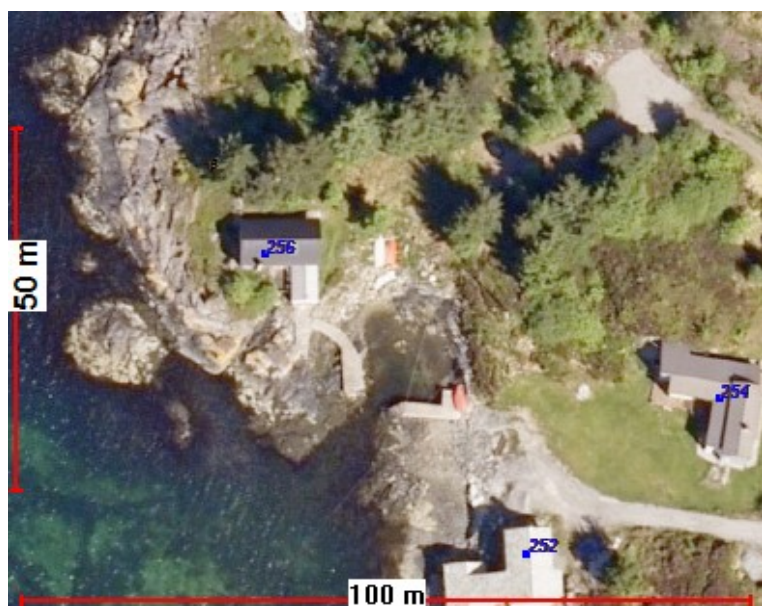


Utsnitt frå kommuneplan 2011-2023

Situasjonskart og foto



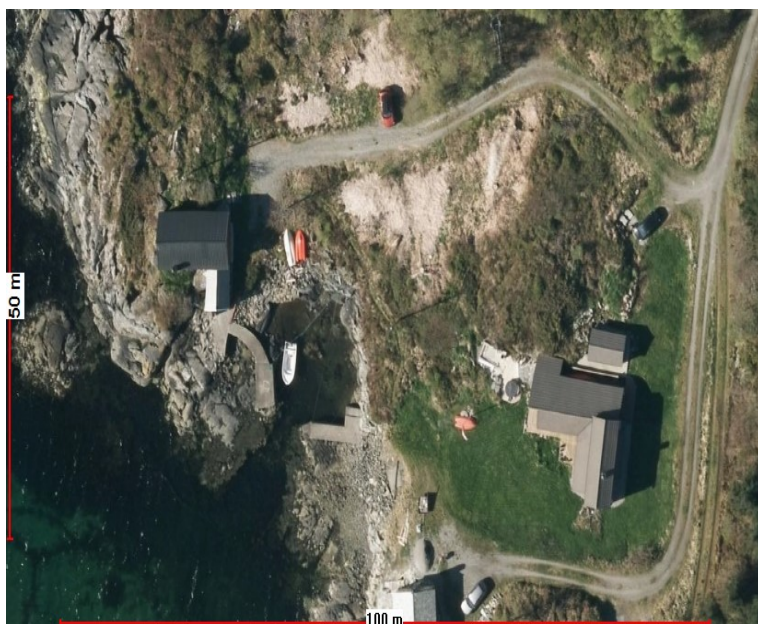
Kart med meterkoter



Ortofoto 2006



Ortofoto 2011



Ortofoto 2015



Skråfoto, Nordhordland Digitalt 2011



Skråfoto, Nordhordland Digitalt 2011



Foto, eigedomsskattetaksering 2008

Byggesakstatus for eksisterande bygg på eigedomen

Eigedomen gnr. 27 bnr. 49 har eit areal på 1293,2 m² og eigedomen gnr. 27 bnr. 54 har eit areal på 1174 m².

Eigedomen er bygd med fritidsbustad på 53 m². Bygningsstyresmakta har ikkje opplysningar om fritidsbustaden i sitt arkiv. Eigedomen vart skilt ut i 1962 og kommunen legg til grunn at bygget er lovleg oppført før bygningslova av 1965 trådde i kraft.

Bygningsstyresmakta har ikkje opplysningar i sitt arkiv som gjeld veg, parkeringsplass og bryggje. Basert på ortofoto frå 2006 og 2011 og bilete frå eigedomsskattetaksering i 2008 legg rådmannen til grunn at veg og parkering er opparbeidd i perioden mellom 2008 og 2011. Tiltaka er søknadspliktig og har trong for dispensasjon frå arealføremål og strandsone.

Sakshistorikk

Det er i sak 092/2014, datert 17.12.2014 gjort følgjande vedtak :

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone som omsøkt.

*Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.
Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova §§ 11-6 og 1-8.*

Søknaden gjeld dispensasjon frå arealføremål LNF og strandsone for oppføring av anneks og terrasse.

Vedtaket vart påklaga og det vart i sak 015/2015, datert 15.04.2015 gjort følgjande vedtak:

Klagen vert delvis tatt til følgje og vedtak i sak 092/14 vert gjort om. Nytt vedtak i saka:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av anneks/tilbygg til eksisterande fritidsbustad på følgjande vilkår:

- 1. Anneks/tilbygget skal plasserast samanhengande med/tett inn til eksisterande fritidsbustad, utan terrasse i mellom.*
- 2. Annekset/tilbygget skal tilpassast terrenget, og om mogleg saksast i horisontal- og vertikalplanet. Det skal ikkje ha ein høgdeverknad frå sjø på to etasjar.*
- 3. Tilbygget skal ha ein tradisjonell utforming som harmonerer med bygde og naturgitte omgjevnader.*
- 4. Eigedomen skal etter utbygging ha ei utnytting på maks 150 kvm BRA og BYA inkludert parkering.*
- 5. Eigedomen skal ha lovleg avløp.*
- 6. Ulovleg utført veg skal førast tilbake eller søkjast om.*

Tiltak

Tiltaka som det vert søkt dispensasjon for er skildra som:

- Trapp i naturstein
- Utvida gangsti med skifer/betong
- Naturstein lagt i skråning
- Uteplass på terreng (nordsida)
- Eksisterende veg fram til eigedom

Tiltaka er vist med kart og skisser.

Eksistende veg fram til fritidsbustad:



- Bildet viser både dagens og ny situasjon
- Veistykke markert i blått ble anlagt i 1989, veistykke markert i rødt er av eldre dato
- Bruk av siste stykke til fylkesvei er regulert i privat avtale med eier av denne

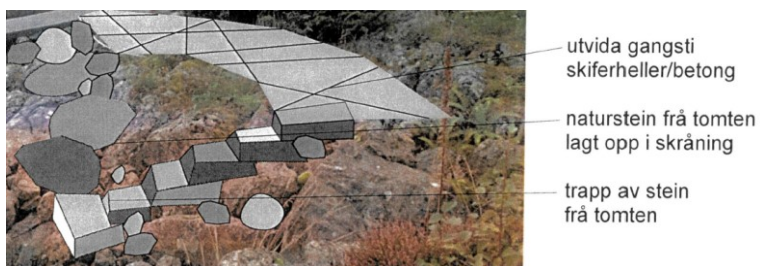
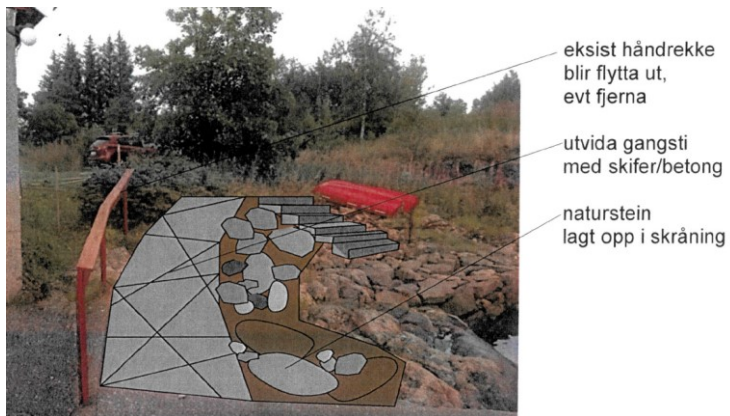
De siste ca. 20 m vei ned til hytta er oppført uten tillatelse av forrige eier i 1989 og derfor omsøkes. Når det gjelder øvrig vei over bnr 49-54, har tiltakshaver etter råd fra leder teknisk forvaltning, undersøkt historikk med både naboer og tidligere eier, og søkt dokumentasjon av veiforholdene. Følgende er fremkommet:

Hyttetomt ble opprettet (kjøpt) i 1962 og bygget årene etter. Fra byggestart var det kjørbart traktor-veg som gradvis ble utbedret og benyttet som adkomst for bil. Vegen over bnr 49 og 54 har således eksistert og vært i bruk i alle disse årene uten innsigelser fra kommunen, og har i henhold til praksis fra den gangen vært akseptert som lovlig adkomst.

Både Vegvesenet og Arkivverket er kontaktet med tanke på å finne mulig dokumentasjon, men ingen av instansene har funnet avkjørselsløyve i sine arkiver. Det samme gjelder for øvrige fritidseiendommer i Nordre Heimvika. Det antas av etatene at avkjørsel har vært aktuelt fra eiendommene ble opprettet og før vegloven fra 1964. Se vedlagte svarbrev fra Arkivverket.



- trapp i naturstein
- utvida gangsti
- naturstein lagt i skråning



Skisser trapp i naturstein, utvida gangsti med skifer/betong, naturstein lagt i skråning.



På nordsida av hytta er det tenkt å laga ein uteplass på terreng. Det er planlagt at ein senkar terrenget ned til golvnivå, dette gjeld eit areal som blir heilt skjerna av store steinar i vest, og bergnabb på nordsida. Denne uteplassen blir ikkje synlig frå området rundt hytta.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 07.03.2081. Det ligg ikkje føre uttale frå

Fylkesmannen.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har tilkomst til fylkesveg 414 via privat veg over gnr. 27 bnr. 53 og gnr. 27 bnr. 67. Eigedomen har opparbeidd parkeringsplass på eiga grunn. Bygningsstyresmakta har ikkje dokument i sitt arkiv for veg og parkeringsplass.

Det ligg ikkje føre opplysningar om vegrett, jf. pbl. § 27-4.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla 08.02.2018. Det har ikkje komen merknader innan fristen.

Vatn og avløp (VA)

Eksisterande fritidsbustad er sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. § 27-2.

Det ligg føre utsleppsløye frå 30.07.1990. Utsleppsløye gjeld 2-kammar slamavskiljar på minimum 2 m³ med utslepp via tett leidning til djup sjø (minimum 10 meter). Utsleppsleidning er felles med to andre fritidsbustader. Norva24 har opplyst at septiktanken har eit volum på 3 m³.

Avlaupsanlegget er ikkje i samsvar med dei krav som følgjer av Lokal forskrift for mindre avlaupsanlegg i Radøy kommunen i dag. Forskrifta §§ 5 og 7 sett krav 3-kammer slamavskiljar og volum på minimum 4 m³ for fritidsbustader.

Lovgrunnlag

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6,12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan eller reguleringsplan.

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 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.

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.

Dispensasjonssøknaden er motteken 26.02.2018 og sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 07.03.2018.

Sakshandsamingstida med frådrag av høyringstid har vore 6 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

VURDERING

Omsøkt areal er i kommuneplan for Radøy definert som LNF-område og ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjø. Det er rådmannen si vurdering at tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF, og kjem i konflikt med byggjeforbod i strandsone. Tiltaka krev dispensasjon frå arealføremål og byggjeforbod 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 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 gjere 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 for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

Eigedommen ligg i eit område på Øvre Kvalheim som er spreiddbygd med fritidsbustader og heilårsbustader. Eigedommen er ein frådelt og bygd fritidseigedom, og kan ikkje nyttast til sitt arealføremål LNF i dag. Landbruksinteressene for eigedommen isolert sett er difor falle bort. Eigedommen er etablert med andre tiltak og det nye tiltaket vil ikkje endre tilhøva for landbruket i særleg grad.

Der er særleg landskapsomsynet og omsynet til ålmenta sin tilgang til strandsona som gjer seg

gjeldande i saka.

Veg

Fritidseigedomen vart oppretta i 1962 og bygd åra etter. Tiltakshavar opplyser at frå byggestart var det kjørbær traktorveg som gravis har vorte utbetra og nytta som tilkomst for bil. Vegstykket ut til fellesveg er såleis av eldre dato. Tiltakshavar opplyser i søknaden at siste del av veg inn til fritidsbustaden er etablert i 1989.

Rådmannen legg til grunn at det er sannsynleggjort at veg fram til parkeringsplass var etablert når eigedomen vart bygd i 1962, og at denne delen av vegen såleis er lovleg etablert.

Basert på ortofoto frå 2006 og 2011, og bilete frå eigedomsskattetakst i 2008, legg rådmannen til grunn at siste del av vegen og parkeringsplass ved fritidsbustaden er opparbeidd i perioden mellom 2008 og 2011. Rådmannen vurderer at veg frå tidlegare parkeringsplass og fram til fritidsbustaden ikkje er lovleg etablert.

Når det no vert søkt om legalisering av denne vegen må rådmannen legge vekt på omsynet til strandsoneverdiar og landskapsomsyn. Heile vegstykket det vert søkt om ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl. § 1-8 gjeld alle tiltak, også veg. Kommunen er pålagt frå sentrale myndigheiter å føre ei restriktiv haldning til tiltak i strandsona. Privat veg i strandsona er mellom dei tiltak Fylkesmannen i Hordaland har informert kommunane om at dei normalt vil påklage.

Privatisering og lukking av strandsonekorridorar skal unngås. Strandsoneverdiane, og særleg landskapsomsynet, vil verte råka av vegtiltaket.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon for etablering av veg. Eventuelle fordelar ved å gje denne dispensasjonen vil vere knytt til søkar sine eigeninteresser. Heller ikkje dei private interessene i denne saka kan vektast særleg tungt då eigedomen allereie har lovleg etablert vegløyving og parkering nært opp til fritidsbustaden. Det er klar forvaltningspraksis i Radøy kommune for ikkje å opne opp for etablering av ny veg i strandsona fram til einskilde fritidsbustader, og faren for å skape presedens må vektast i denne saka.

Trapp/gangsti/naturstein

Trapp/gangsti/naturstein er godt terrengtilpassa og vil ha eit estetisk god uttrykk som er tilpassa omgjevnadane.

Det er rådmann si vurdering at desse tiltaka i liten grad påverkar omsynet bak LNF føremålet, strandsonverdiane og omgjevnadane elles. Desse tiltaka vil ikkje endre tilhøva for ålmenta si tilgjenge til området eller friluftslivsaktivitetar. Eigedomen er allereie bygd med fritidsbustad og ålmenta er såleis allereie utestengd frå arealet då arealet ligg for nært opp til fritidsbustaden til at det kan nyttast av ålmenta. Tiltaka vil bare i mindre grad utvide den privatiserte sona kring fritidsbustaden. Arealet kring fritidsbustaden er kupert og ikkje lett tilgjengeleg. Det vil vere til fordel for tiltakshavar å få tilrettelagt området for tilgjenge og funksjonell bruk.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbod i strandsona ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon for trapp/gangsti/naturstein under føresetnad av at tiltaket vert utført på ein skånsam måte, utan inngrep i form av sprenging i strandsona. Tiltaka skal vera reversible og dimensjonert i samsvar med naudsynt behov for trapp og gangsti. Tiltaka skal

plasserast i terrenget og skal utførast i naturstein. Det skal ikkje etablerast plattingar eller uteplassar knytt til desse tiltaka. Tiltaka skal ikkje vera ruvande og ha liten eksponeringsverknad frå sjøsida.

Uteplass på nordsida

Eigedomen gnr. 27 bnr. 49 ligg på ein odde, og fritidsbustaden ligg sør på odda. Arealet kring eksisterande fritidsbustad er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og ferdsel. Området og strandsona i er nedbygd av fritidsbustader som ligg med ca. 50 meters mellomrom. Det er få områder igjen med fri tilgang til sjø for ålmenta og det er viktig at korridoren ut på neset ikkje vert stengd.

Tiltaket er plassert nært opp til fritidsbustaden og vil i liten grad føre til at den private sona kring fritidsbustaden verte utvida.

Landbruksinteressene i området er allereie bortfalt.

Det nye tiltaket er plassert i bakkant av eksisterande fritidsbustad sett frå sjøsida og bort i frå strandlina. Uteplassen vert godt terrengtilpassa og plassert tett på fritidsbustaden. Uteplassen vil ikkje føre til at fritidsbustaden vert meir eksponert i frå sjø og vil i liten grad påverka ålmenta sin tilgang til odden på nordvest sida.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon for etablering av uteplass på nordsida.

Særleg vurdering av strandsoneverdiene

Omsyna som er knytt til strandsoneverdiar og areal er nært samanhengande og vert difor handsama samla.

Terrenget er kupert og ikkje lett tilgjengeleg. Det er likevel viktig at korridorar mot sjø vert halde ope for framtida og at ikkje strandsona vert nedbygd av private tiltak. Strandsona mot sør og sør-vest er etter rådmannen si vurdering allereie fullt ut privatisert, men strandsona mot nord-vest er det viktig å halde ope og fri for privatiserande tiltak. Rådmannen viser til vurderinga som vart gjort i den forrige saka:

«Vurderinga knytt til friluftsomsynet skal ikkje bare ta omsyn til den bruk som er av området i dag, men leggje til rette for ålmenta sin tilgang til strandlina i framtida, med mogleg større arealpress. Nedbygging og privatisering av dei korridorar som framleis er til sjø skal ikkje skje.»

Samtidig er det rådmannen si vurdering at dei mindre, avgrensa tiltaka som det er søkt om knytt til fritidsbustaden i denne saka ikkje rår ålmenta sin tilgang til området i nord-vest eller siktliner mot sjø i nord-vest. Dette vurdert ut frå at tiltaka vert lagt ned i terrenget og tett på fritidsbustaden.

Det følgjer av pbl. § 19-2(4) at «Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Ved den førre søknaden kom Fylkesmannen med følgjande uttale i saka. Fylkesmannen skriv at «ut i frå kartdata, og med atterhald om manglande lokalkunnskap, har området klare strandsoneverdiar. Det ser ut til at det er lett og attraktivt å ferdast her.»

Vurderinga knytt til friluftssomsynet skal ikkje bare ta omsyn til den bruk som er av området i dag, men leggje til rette for ålmenta sin tilgang til strandlina i framtida, med mogleg større arealpress. Nedbygging og privatisering av dei korridorar som framleis er til sjø skal ikkje skje.

Det er rådmannen si vurdering at vika mot gnr. 27 bnr. 52 (aust) er fullt ut privatisert. Avstanden frå fritidsbustadene på gnr. 27 bnr. 49, gnr. 27 bnr. 52 og gnr. 27 bnr. 67 til strandlina tilseier at ålmenta er stengt ute frå området. Det er difor rådmannen sin vurdering at utviding av den privatiserte sona mot aust ikkje råkar ålmenta sin tilgang.

Når det gjeld odden med gnr. 27 bnr. 49 og gnr. 27 bnr. 51 er den mellom dei få steder det framleis er mogleg for ålmenta å komme til sjø i området, utan hinder av privatiserte områder. Plassen bak fritidsbustaden er eit område det for eigar allereie i dag er naturleg å opphalde seg utandørs. Rådmannen kan difor ikkje sjå at ei platting i dette område vil utvide den privatiserte sona ut over det som bruken i dag gjør. Omsynet til friluftsliv og ferdsle vert difor ikkje vesentleg råka av tiltaket.

Vekting av fordelar og ulempar

Vurderingstema for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF område, og i nokon grad også i strandsone. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

I vektinga av fordelar og ulempar har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaka er avgrensa og reversible, og i liten grad råkar dei omsyn som ligg bak byggeforbodet i strandsone og LNF føremålet. Spesielt tiltaka i aust vil gje ei estetisk god løysing.

Det er rådmannen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon som omsøkt for uteplass og trapp/gangsti/naturstein er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

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.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealformål LNF og byggeforbod i strandsona for etablering av veg frå parkeringplass ved grensa mellom gnr. 27 bnr. 54 og gnr. 27 bnr. 68 og fram til fritidsbustaden. Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone som omsøkt for etablering av uteplass på nordsida og for trapp/gangveg/naturstein mot vika på sør/austre sida på følgjande vilkår:

1. *Trapp/gangsti/naturstein skal utførast utan terrenginngrep/sprenging. Tiltaka skal vera reversible og dimensjonert i samsvar med naudsynt behov for trapp og gangsti. Det skal ikkje etablerast plattingar eller uteplassar knytt til desse tiltaka. Tiltaka skal ikkje vera ruvande og ha liten eksponeringsverknad frå sjøsida. Tiltaka skal i hovudsak utførast i naturmateriale (stein, skifer), ikkje synleg i betong.*
2. *Uteplass skal vera terrengtilpassa og vera knytt til fritidsbustaden på nordsida. Uteplass skal utførast utan terrenginngrep/sprenging.*

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 026/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Skriv frå tiltakshavar vart sendt til medlemmane i utvalet før møtet.

Etter drøfting vart det sett fram følgjande felles endringsframlegg i punkt 2:

Uteplass skal vera terrengtilpassa og vera knytt til fritidsbustaden på nordsida, og utførast med omfang som illustrert i foto.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak, med endring som vart gjort i møte.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealformål LNF og byggeforbod i strandsona for etableing av veg frå parkeringplass ved grensa mellom gnr. 27 bnr. 54 og gnr. 27 bnr. 68 og fram til fritidsbustaden.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone som omsøkt for etablering av uteplass på nordsida og for trapp/gangveg/naturstein mot vika på sør/austre sida på følgjande vilkår:

1. *Trapp/gangsti/naturstein skal utførast utan terrenginngrep/sprenging. Tiltaka skal vera reversible og dimensjonert i samsvar med naudsynt behov for trapp og gangsti. Det skal ikkje etablerast plattingar eller uteplassar knytt til desse tiltaka. Tiltaka skal ikkje vera ruvande og ha liten eksponeringsverknad frå sjøsida. Tiltaka skal i hovudsak utførast i naturmateriale (stein, skifer), ikkje synleg i betong.*
2. *Uteplass skal vera terrengtilpassa og vera knytt til fritidsbustaden på nordsida, med omfang som illustrert i foto.*

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Dispensasjonssak Gbnr 27/49, 54 Kvalheim Øvre - terrenginngrep og veg - søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon

Følgjebrev

Illustrasjon og bilete

Illustrasjon av terrenginngrep

Vegtilhøve

Brev frå arkivverket