

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
033/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/2424	18/5863

Byggesak gbnr 20/1 Utsylta, 20/20 Utsylta og 21/4 Sylta indre - tilkomstveg til våningshus nytta som fritidsbustad, internveg og parkering/snuplass - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om framføring av tilkomstveg til våningshus nytta som fritidsbustad på gbnr 20/20, over gbnr 20/1 og 21/4, samt opparbeiding av snuplass/parkeringsplass og internveg på gbnr 20/20.

Storleiken på parkeringsplass/snuplass er ca. 250 kvm.

Lengde på tilkomstveg og internveg er ikkje opplyst i søknaden. Kommunen legg ut i frå måling i kart til grunn at tilkomstvegen har ei lengde på ca 400-500 meter og internvegen ei lengde på ca 100-150 meter. Breidde på internveg er opplyst å vere ca 2 meter. Rådmannen legg til grunn at breidde på tilkomstveg vil vere 3 meter pluss veggrøft.

Planstatus

Både eigedomen gbnr 20/20 og eigedomane som vegen skal førast over ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Eigedomen gbnr 20/20 ligg også delvis i strandsone.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon av 10.12.17:

Jeg søker herved om dispensasjon til å etablere atkomstvei til eiendommen gnr. 20 bnr. 20 gjennom Syltaneset hvor veiretten i skjøte benyttes, se vedlegg.

På eiendommen som er landbrukseiendom står det et hus som benyttes til fritidsbolig, løe, kai med flere sjøhus og kjerrevei fra kai til hus/løe. Frem til i dag har denne eiendommen ikke hatt veiforbindelse, hvor gangsti over eiendommen 1260-19/1 er benyttet (uenigheter angående bruken). Eiendommen har heller ingen tinglyst parkering.

Da det er mye skog på min eiendom samt eiendommene videre nordover så vil en vei ikke bare være en tilkomst til min eiendom, men starten på en evt. skogsbilvei nordover i Syltaneset til grunneiere med plantet skog, se vedlegg.

Veiretten i skjøte, kart over mulig veitrase til eiendommen og evt. videre skogsbilvei er vedlagt.

Revidert dispensasjonssøknad av 10.03.18 er grunngjeve som følger:

Jeg søker herved om å etablere tilkomstvei til eiendommen gbnr 20/20 over eiendommene gbnr 20/1 og 21/4 med avkjørsel til den kommunale veien Syltaneset hvor veiretten i skjøte benyttes, se vedlegg. Veien til Syltaneset var planlagt da eiendommen gbnr 20/20 ble skilt ut fra utmarken til Utsylta. Det vil bli etablert parkering/snuplass rett innenfor grensen til gbnr 20/20 samt utvidelse av eksisterende sti (2 meter bredde) fra parkering frem til hus/løe som kan benyttes for lette nyttekjøretøy slik som minitraktor/ATV. Veien knytter seg da til den eksisterende kjerreveien som går videre fra hus/løe til kai/naust.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- Arealformål LNF.

På eiendommen som er landbrukseiendom står det et hus (1899) som benyttes til fritidsbolig, løe, kai med flere sjøhus og kjerrevei fra kai til hus/løe. Frem til i dag har denne eiendommen ikke hatt veiforbindelse, hvor gangsti over eiendommen gbnr 19/1 er benyttet. Eiendommen har heller ingen tinglyst parkering.

Eiendommen har mye plantet skog og noen mål med innmark/beite, se vedlegg, som er holdt vedlike etter sauedriften opphørte i 1978. Eiendommen med bygninger er krevende å vedlikeholde/drifte da tyngre ting må fraktes med båt til/fra eiendommen. Formålet med vei til eiendommen blir både drift av eiendommen og fritidsbolig.

Veiretten i skjøte, kart over mulig veitrase over eiendommene gbnr 20/1 og 21/4 samt parkering og vei videre til hus/løe, søknad om utvidet bruk av avkjørsel til kommunal vei og samtykke frå heimelshavare er vedlagt.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Søknaden av 10.12.17 var mangelfull og søker har levert tilleggsopplysningar i brev av 22.12.17 og 12.03.18.

I brev av 22.12.17 er søknaden, som opphøveleg gjaldt tilkomstveg, utvida til også å omfatte snuplass/parkeringsplass og internveg:

Situasjonskartet vil bli oppdatert med snuplass og parkering rett innanfor eiendomsgrensen til gbnr 20/20 fra kanten av myren og innover på fast grunn. I tillegg vil en 2 meter smal vei som er ment for lette nyttekjøretøy slik som mintraktor/ATV gå inne på gbnr 20/20 fra snuplass til hus/løe som en utvidelse av eksisterende sti og knytter seg da til eksisterende vei som går vidare til kai/naust. Dette vil bli inkludert i situasjonskartet.

Det vert elles vist til søknad mottatt 10.12.17 og supplert 22.12.17 og 12.03.18.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje den 08.03.18.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 04.04.18:

Vegen vil gå igjennom eit område som både er registrert som kystlynghei og friluftsområde. Begge er registrert som svært viktig (verdi A). Fylkesmannen si vurdering er at det vil vere uheldig å legge tilkomstveg til fritidsbustad tvers igjennom dette området. Det er også uklart om vegen skal førast heilt fram til fritidsbustaden, sidan situasjonskartet berre viser veg fram til grensa. Vi gjer merksam på at deler av gnr. 20 bnr. 20 er registrert som innmarksbeite og at Fylkesmannen er kritisk til omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark.

Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til veg over gnr. 20 bnr. 1.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Kulturminne

Det er ikkje kjende kulturminne i vegtraseen.

Det finns restar av ein husmannsplass i området, og det har blitt gjort nokre arkeologiske lausfunn i området Syltanaset.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 10.03.18.

Det ligg føre slik merknader frå Magnar Sylta, eigar av gnr.20 bnr. 11, 15 og 18 ved brev av 24.03.18:

1. Ein del av vegen er tenkt å liggja på einaste tilkomstveg til utmarka til grunneigarane på gnr. 20. Dette har vore ein kjerreveg frå tida dei tok torv. I praksis vil det sei at grunneigarane blir avskorne frå å koma seg til eigedomane sine slik dei kan i dag. Det er for eksempel mykje skog der. Kva seier servituttløven om å bygga veg på eksisterende sti? Eigaren av vegen kan med lova i hand sei: Versegod, men betal deg inn i vegen først!

2: I Syltaneset er det opparbeidd ein turski i området, eit område som kommunen har klassifisert i klasse A. Denne blir også råka av tiltaket.

3: Fylkesmannen har klassifisert Syltaneset i klasse A i naturbasen og inngått avtale med Syltaneset Villsaulag om skjøtsel av området. Eit anleggsområde som bygging av veg vil bli må nødvendigvis koma i konflikt med dette. Slike ting var nok ikke i tankene hjå dei som gav vegrett til Martin Hansen i 1949. Dei kunne heller ikke vita at det skulle gå 60 år frå den "Planlagte vegen" var ferdig til vegretten skulle realiserast!

Med bakgrunn i ovennevnte kommentarer meiner eg at alle involverte parter må bli orientert og kunna få uttala seg om kva som foregår, også Syltaneset Villsaulag som eg er medlem av. Til slutt: For min eigen del vil eg ha fri og gratis adgang til utmarka mi slik som i dag, anten eg brukar traktor eller ATV. Ein muntleg avtale er ikkje tilstrekkeleg, den må i tilfelle vera skriftlig og tinglysast.

Søkjar har svara på nabomerknaden i e-post av 08.04.18:

Nabovarsel er sendt til 11 grunneiere i henhold til naboliste mottatt fra Radøy Kommune, i tillegg har Arve Sylta fått tilsendt søknaden for informasjon.

Arve Sylta har interesse av tiltaket da han har plantet skog på sin eiendom samt styremedlem i Syltaneset Beitelag (ikke Villsaulag som det står i brevet).

Flere av de som har fått nabovarsel er med i Syltaneset Beitelag. Med dette mener jeg at grunneierne som grenser til tiltaket samt Syltaneset Beitelag har blitt tilstrekkelig orientert og har fått mulighet til å gi tilbakemelding/klage.

Tilkomstveien jeg søker om hindrer ingen av grunneierne av utmarken til Utsylta til å "gå" til sin eiendom slik de gjør i dag, og hindrer heller ikke turgåere til å benytte seg av turstiene. Kjerreveg som er omtalt i brev må være sti avmerket på kart, og er ikke noe landbruksvei/traktorvei.

Tilkomstveien kan gjøres om til skogsbilvei standard og føres videre nordover til eiendommene med planet skog hvis grunneierne ønsker å søke om dette. Hvis dette skulle være aktuelt, så er det naturlig å inngå en kost/vedlikehold avtale hvor bruken begrenser seg til perioden for uttak av skog.

Plassering

Plassering av tilkomstveg, parkering/snuplass og internveg er vist i revidert situasjonskart mottatt 10.03.18:



Revidert situasjonskart av 10.03.18

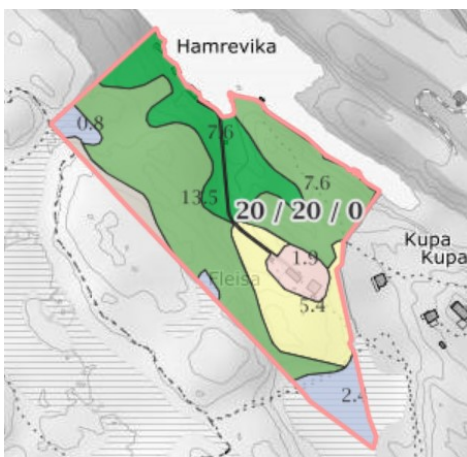
Avkjørsle

Det ligg føre positiv førehandsuttale på vilkår for etablering av avkjøring til kommunal veg i sak 18/331 av 09.03.18.

Jordlov

Kommunen har vore i munnleg dialog med landbrukskontoret som har avklart at framføring av tilkomstvegen over gbnr 20/1 og 21/4 ikkje krev løyve til omdisponering etter jordlova § 9.

Men deler av den interne vegen på gbnr 20/20 vil gå over innmarksbeite og vil krevje omdisponering etter jordlova.



Markslagskart

Når det gjeld eventuelle landbruksinteresser i vegframføringa har landbrukskontoret opplyst at det vil vere langt fram i tid før det vil vere aktuelt med hogst i området (10-20 år). Det er også usikkert om det vil vere økonomi i å ta ut den aktuelle skogen.

Privatrettslege tilhøve

Det følgjer av pbl. § 21-6 at:

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.

Søkjær har lagt fram skøyte frå 14.05.18 der følgjande rett er tinglese:

Frå Feisæ til Sylta får kjøparen rett til å bruka sama vegen som til no hev vore nytta, og seljarane skal hava vegrett over bruket, etter sjöveg som Martin Jensen nyttar for å koma til den uttekne opplagsplass på Vassvikneset, ogso hev kjøparen rett på fri veggrunn for å koma til planlagd veg til Syltaneset.

Søkjær har vidare i brev av 23.12.17 vist til følgjande:

Gbnr 20/20, Feisæ, ble skilt ut som eget bruk fra felles utmark i Syltaneset for grunneierne på Utsylta. Skjøte er derfor signert i 1949 av gbnr 20/1-9 og 11. Veien ut til Syltaneset var allerede planlagt. Kort tid etterpå ble det gjennomført utskiftning av parseller av utmarken i Syltaneset. Fellesveien ut til Syltaneset ble da bygget på dugnad av grunneierne inkludert Feisæ (gbnr 20/20) samt andre brukere av veien med støtta fra kommunen. Etter ferdigstilling overtok kommunen veien som da ble kommunal vei.

«rett til å bruke same vegen som til no hev vore nytta» er gangsti over eiendommen gbnr 19/1 som ble benyttet av grunneierne på Utsylta til felles kvernhus med Risnes og lå i grensen til Feisæ. I ettertid sa grunneierne på Utsylta fra seg denne rettigheten da driften av kvernhuset opphørte, men ikke Feisæ. Dette har det vært uenigheter om i generasjoner hvor fremkommeligheten over gbnr 19/1 ble plutselig redusert i år uten forvarsel.

«ogso hev kjøparen rett på fri veggrunn for å koma til planlagd veg til Syltaneset» er veien som ble bygget ut til Syltaneset i ettertid på dugnad. I Feisæ har familien vært fastboende i 3 generasjoner og ønske om vei til eiendommen må være nærliggende og hadde nok blitt gjennomført av Martin Jensen Sylta, som står oppført på kjøte, hvis han ikke plutselig hadde falt fra i 1955 i en ulykke.

Det ligg føre heimelshavar-samtykke frå eigar av gbnr 20/1 av 26.02.18 og frå eigar av gbnr 21/4 av 03.03.18.

Rådmannen legg til grunn at det ikkje er «åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter» og saka vert handsama som den ligg føre, jf. plan- og bygningslova

§ 21-6.

LOVGRUNNLAG:

Det følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan/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 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, jordvern, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova 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:

Eigedomen er eit gammalt gardsbruk som er nytta som fritidsbustad. Med grunnlag i opplysningar både frå søkjer og nabo legg rådmannen til grunn at det aldri har vore køyrbar tilkomst til eigedomen, heller ikkje traktorveg. Eigedomen har hatt tilkomst frå sjø og via gangsti i terrenget. Så vidt rådmannen forstår er det gangsti over gbnr 19/1 i aust som har vore nytta fram til nyleg, men som i seinare tid har vore hindra som følge av ein konflikt knytt til vegrett. Søkjar ynskjer difor å etablere tilkomst frå sør, over gbnr 20/1 og 21/4, fram til eksisterande veg til Syltanaset.

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål LNF.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Situasjonskartet er ikkje målsett når det gjeld avstand til strandslina frå den interne vegen, men basert på målingar i kartet legg rådmannen til grunn at avstanden er ca 105 meter. Tiltaket krev ikkje

dispensasjon frå byggeforbod i strandsone.

Tiltaka internveg og parkeringsplass/snuplass er avhengig av at det også vert gjeve dispensasjon for framføring av tilkomstveg. Rådmannen går difor først inn i vurderinga av tilkomstvegen.

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

Det er rådmannen si vurdering at omsynet til landbruket ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Veggen går over areal som har markslag myr og jordekt/skrinn fastmark, og vil ikkje medføre omdisponering av jordbruksareal. Veggen vil også kunne nyttast som utmarksveg, sjølv om det per i dag ikkje er aktuelt å ta ut tømmer i Syltaneset.

Det er vidare rådmannen si vurdering at omsynet til friluftslivet vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Området er del av kartlagd friluftsområde Syltaneset og Risnes, og Fylkesmannen i Hordaland har peika på at Syltaneset er registrert som eit svært viktig friluftsområde. Verdsettinga av Syltaneset (Id. FK0008978) som friluftsområde skårar høgaste verdi (5) på at området har opplevingskvalitetar, er eigna for undervisning, er inngrepsfritt og ikkje er støyforureina.

Det er merka tursti i området.

Turstien i Syltaneset har vore med i programmet «10 turar i Radøy» og er med i programmet «15 turar i Alver» i frå 2018:

Turen går i merka stiar gjennom flott kystlynghei. Kystlyngheiene vart skapt for rundt 4-5000 år siden. Dei er mellom dei eldste kulturlandskap, skapt av måten kystfolk utnytta ressursane. På Syltaneset vert kystlyngheien beita og svidd slik som menneska langs kysten har gjort i fleire tusen år før oss.

Turen går gjennom flatt lende, men på dei høgaste punkta kan me sjå til 12 kommunar.

Så vidt rådmannen forstår situasjonskartet vil tilkomstvegen gå parallelt med turstien første del av traseen, og vil krysse turstien på fleire stader seinare i vegtraseen. Opplevingsverdien av stien vil verte vesentleg råka. Omsynet til turstien vert også peika på i nabomerknaden i saka.

Framføring av veg kan leggje til rette for nye brukarar av friluftsområdet som ikkje har tilgang til området slik det er i dag. Samstundes er det rådmannen si vurdering at framføring av veg vil råke naturopplevinga av friluftsområdet. Når området sin verdi som friluftsområde i det vesentlege er basert på naturopplevings-kvalitetar og at området er inngrepsfritt, vil framføring av veg etter rådmannen si vurdering vesentleg råke omsynet til friluftslivet.

Når det gjeld natur og landskap er det også her rådmannen si vurdering at omsynet vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Området er eit stort samanhengande naturområde med kystlynghei og såleis eit naturlandskap av stor verdi. Det er noko usikkert kor den faktiske grensa for kystlyngheiområdet går, men landskap har uansett høg verdi.

I samband med arbeid med Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 vart det uarbeidd landskapsanalyse for Syltaneset av Smedsvig landskapsarkitekter AS (november 2010) med følgjande

konklusjon:

Syltneset er ennå en natur-perle, og egnet friluftsområde, med kvaliteter som er ettertraktet for mange i dag. Kommunen bør søke å beholde større arealer ubebygget.

Utmark som tradisjonelt er benyttet som beitelandskap tilhører det vi betrakter som den norske almenningen, altså et område som er offentlig tilgjengelig for fri ferdsel til fots. Å bygge her vil innebære en forringelse og en privatisering av disse arealene. Selv om ikke Syltneset tilbakeføres til skjøttet kystlyngheilandskap, bør det imidlertid ikke legges andre kriterier til bunn enn naturtype for å verdivurdere Syltneset som område. Selv med en tiltagende skog, vil verdien av et større sammenhengende ubebygget område være større enn den fremherskende naturtype. Landskap har verdi i seg selv. Kvaliteter som tilgjengelighet, fri ferdsel og tilgang til natur, bør ivaretas for framtida. (side 4).

Syltneset er et stort, sammenhengende naturområde, og har således en upriselig verdi. Området er regulert til LNF, og er omtrent ubebygget, med unntak av enkelte beskjedne veiløse naust/hytter (side 19).

Vegen skal førast fram igjennom eit landskap som delvis er fastmark og delvis myr. Området er kupert. Spesielt siste del av vegen ligg i bratt landskap med høgdeskilnad på ca 8 meter over ei strekning på ca 35 meter. Søknaden er ikkje vedlagt snitt eller lengdeprofilar som viser korleis vegen er tenkt plassert i terrenget, og det er ikkje avklart i søknaden om det vil vere mogleg å ivareta stigningskravet på 1:8 etter Kommuneplan for Radøy kommune.



Utsnitt frå situasjonskart

Rådmannen viser elles til vurderinga etter naturmangfaldslova under.

Rådmannen vil også gjere merksam på at siste del av vegen til Syltneset er bygd som veg til utmark på 1950-talet. Vegen framstår som grusa, delvis attgrodd traktorveg, og har ikkje kvalitet som køyreveg for bil. Vegen ligg på kommunal grunn. Også for denne del av vegen vil det vere naudsynt med oppgradering og nye terrenginngrep for å oppnå kvalitet og breidde som godkjent køyreveg for bil etter dagens krav. Også desse inngrepa vil vesentleg råke landskaps- og friluftsliv-verdiane i turområdet.



Grusveg mot Syltaneset

Etter ei konkret og samla vurdering er det rådmannen sin konklusjon at vilkåret i pbl. § 19-2 om at omsyna bak arealføremålet ikkje må verte vesentleg sett til side ved ein dispensasjon, ikkje er oppfylt.

Når det første kumulative vilkåret ikkje er oppfylt går rådmannen ikkje inn i vektinga av fordelar og ulemper. Når det ikkje skal gjerast ei vekting av ulike omsyn, får søkjar si grunngeving om at det er trong for tilkomst for drift og vedlikehald av bygningsmassen på eigedomen ikkje relevans og kan ikkje leggjast vekt på i saka.

Av omsyn til saka si opplysning vil rådmannen peike på at Radøy kommune har ein langvarig og sams praksis når det gjeld å ikkje gje løyve til framføring av veg til einkilde fritidsbustadar i LNF-område på dispensasjon. Radøy kommune har eit stort tal eldre fritidsbustader som ligg i LNF-område, utan køyrbar tilkomst, og med gamle privatrettslege vegrettar. Ein dispensasjon i saka ville såleis gje presedensverknad for eit stort tal saker og opne for vesentlege inngrep i natur og landskap over heile kommunen.

Fylkesmannen i Hordaland har gjeve negativ uttale til søknaden med grunnlag i omsynet til naturmangfald og friluftsliv. Det følgjer av pbl. § 19-2(4) at det «*bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden*».

Når vilkåra for å gje dispensasjon for framføring av tilkomstvegen ikkje er oppfylt går rådmannen ikkje inn i vurderinga av internvegen og parkering/snuplass.

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.

Fylkesmannen i Hordaland har opplyst at vegtraseen går igjennom område med kystlynghei. Landbrukskontoret har opplyst at den faktiske grensa for kystlyngheia mogleg går noko lengre ute enn den planlagde vegtraseen.

Det er treff i www.naturbase.no på Utvalgt naturtype – kystlynghei (svært viktig),:

Eit område med flott kystlyngheilandskap som framleis vert halde i hevd. Skjøtta på fleire tusen år gamle metodar. Området med kystlynghei er registrert i naturbase som svært viktig. Fleire stiar som går ut mot Syltaneset. Har blitt meir populært etter at kommunen valte det som eit av ti utvalte turmål i 2015. Denne turen startar ved sankeplassen i enden av grusvegen mot Syltaneset, der ein kan parkere. Følj merka sti nordover gjennom det flotte kystlyngheilandskapet. Turen går gjennom nokså flatt lende, men på dei høgaste punkta kan me sjå til 12 kommunar. Lengst ute på neset er det sett opp benkar og lagt ut ei bok som ein kan skrive seg inn i. Badeplass i Sætevika, men den er ikkje spesielt mykje brukt.

Landbrukskontoret har opplyst at det er fugl av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Treff i www.naturbase.no viser funn av gråtrost i nærliggjande område.

Rådmannen finn at omsøkt tiltak vil kunne kome i konflikt med føre-var-prinsippet i naturmangfaldslova.

Nabomerknad

Når vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt går rådmannen ikkje inn i vurderinga av nabomerknaden.

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 11.12.17, men var komplett (utløp av nabovarslingsfrist) 24.03.18. Søknaden er sendt på høyring 08.03.18 og det ligg føre uttale frå Fylkesmannen i Hordaland 04.04.18. Søknaden er handsama 13.06.18. Sakshandsamingstida har vore 10 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF.

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 - 033/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Situasjonskart

Søknad om dispensasjon

Uttale - Radøy - Gnr 20 bnr 1 - Utsylta - Tilkomstveg til våningshus nytta som fritidsbustad -

Dispensasjon

Byggesak gbnr 20/1 Utsylta - tilkomstveg til våningshus nytta som fritidsbustad - kommentarar