

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
048/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	18/951	18/8485

### **Byggesak Gbnr 33/17 Hella Indre (Skuthamna) - Naust for gbnr 37/8 og 38/2 - dispensasjon frå byggegrene mot sjø og plankrav**

#### **Saksopplysingar:**

##### **Tiltak**

Saka gjeld oppføring av to naust med kaier på gbnr 33/17 tilhøyrande gbnr 37/8 og 38/2.

Tiltak for gbnr 37/8 (Atle Mariussen):

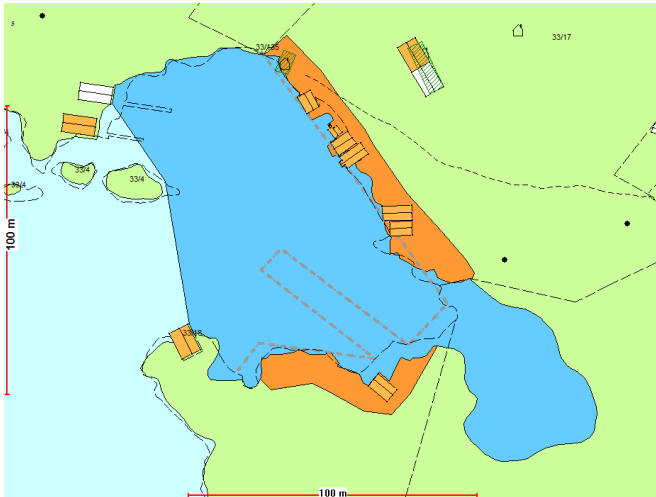
- Naustet har ei grunnflate på 33,2 kvm BRA (9,25 x 4,15 meter).
- Kaien har eit areal på 12,9 kvm.

Tiltak for gbnr 38/2 (Øystein Myrtveit):

- Naustet har ei grunnflate på 39,8 kvm BRA (8,05 x 5,6 meter).
- Kaien har eit areal på 24,5 kvm

#### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som byggeområde for naust på land og byggeområde for småbåthamn i sjø.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

## Dispensasjon

### Naust

Arealføremål på land er byggeområde for naust. Oppføring av naust er i tråd med arealføremål på land.

Nausta kjem ikkje i konflikt med byggegrense mot sjø.

Det er gjort unntak frå krav om reguleringsplan for oppføring av naust i naustområde, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 3.1.3.

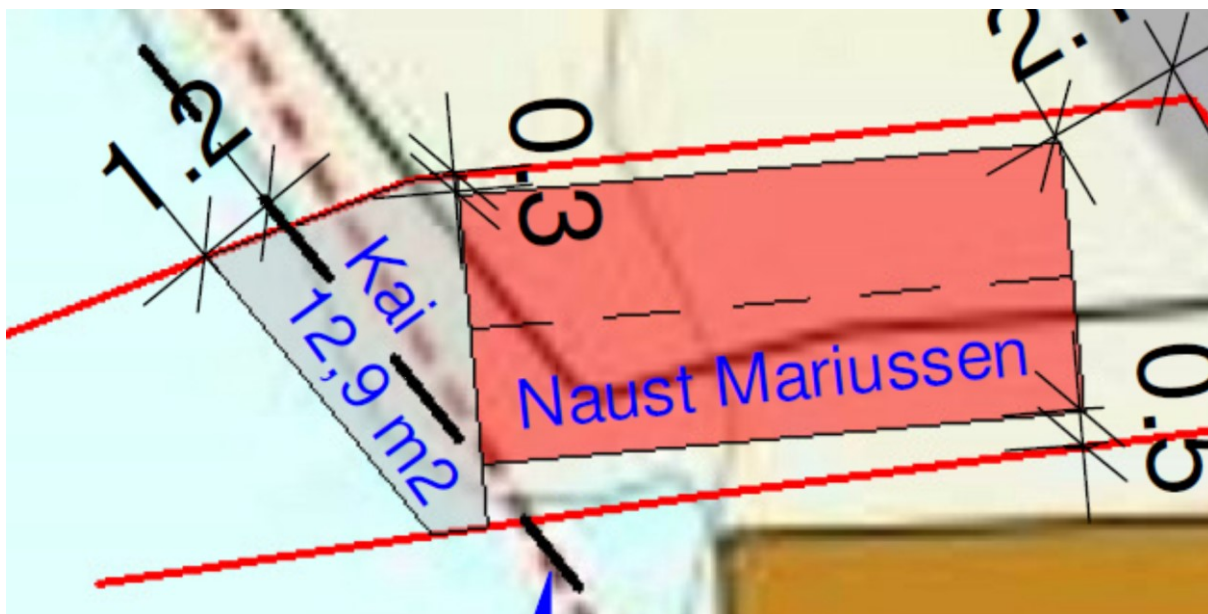
Nausta er i tråd med plan og kan godkjennast som ordinær byggesak utan dispensasjonar.

### Kai

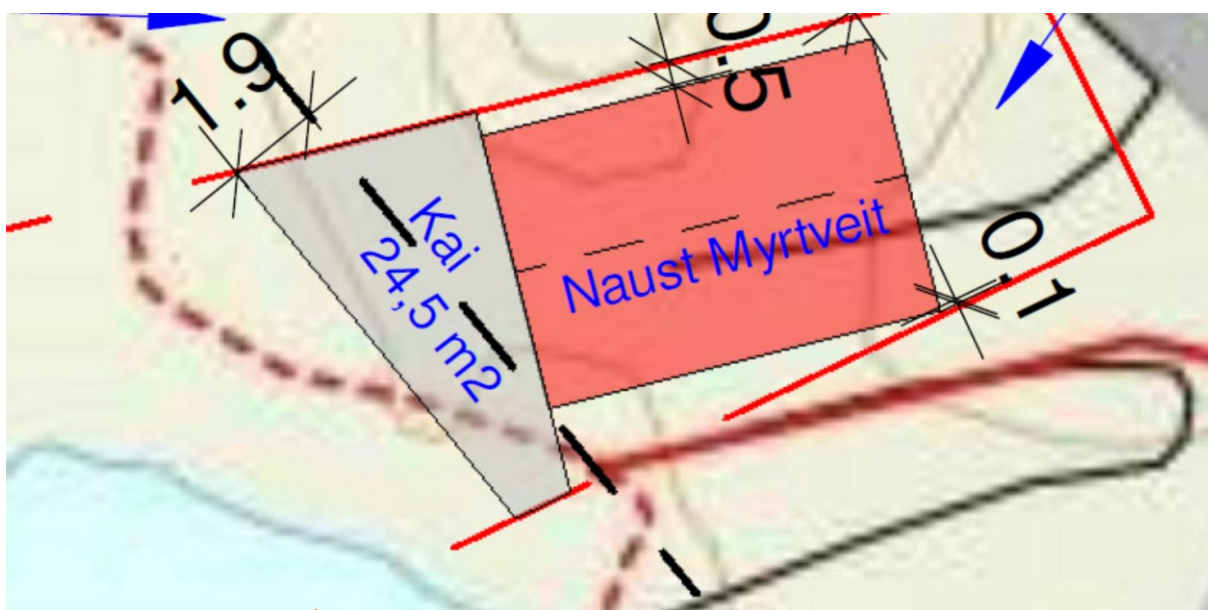
Arealføremål i sjø er byggeområde for småbåthamn.

Kai er i tråd med arealføremål byggeområde for småbåthamn.

Kaiane kjem i konflikt med byggegrense mot sjø og det er trong for dispensasjon frå byggegrense.



Utsnitt frå situasjonsplan – byggegrense vist med svart stipla line (gbnr 37/8)



Utsnitt frå situasjonsplan – byggegrense vist med svart stipla line (gbnr 38/2)

Det er gjort unntak frå krav om reguleringsplan for mindre tiltak i område for småbåthamn, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 3.1.4. Som mindre tiltak vert rekna kai inn til 10 kvm.

Omsøkte kaier er på 12,9 kvm (gbnr 37/8) og 24,5 kvm (gbnr 38/2). Kaiene har ein storleik som utløyser plankrav.

### Grunngjeving

Grunngjevinga for revidert søknaden om dispensasjon av 30.04.18:

Dispensasjonen gjeld oppføring av to naust med kaiar iht. situasjonskart og teikningar. Kaiar er utanfor byggjegrense mot sjø iht. kommuneplanen, det må såleis søkjast dispensasjon frå §2.5 i kommuneplanen.

Det er ikkje opna for privat kai med denne storleiken i kommuneplanen.

Noko som medfører krav til reguleringsplan, det søkjast om dispensasjon frå kravet.

I Skuthamna er det eit aktivt naust-/båtmiljø, området har og arealføremål; naust.

På grunn av djupna framfor begge nausta vil det vere meir hensiktsmessig med kai framfor båtopptrekk, alle som har naust har og båtplassar i flytebyggja, såleis vil ein leggje seg til kai og losse utstyr inn og ut av nauset før ein legg seg i bryggja, ved vinterlagring vil vegen på baksida verte nytta for å leggje inn båten. Nokre av dei andre nausta i vågen har kai, deriblant eit par av dei gamle (sjå vedlegg B2), det vil såleis passe fint inn i omgjevnadane og kulturen i vika.

Kaiane er planlagd jamt utanfor byggjegrensa, begge kaifrontane vil følge den same linja for å skape eit så heilheitleg bilete som mogleg.

Når det gjeld storleiken på kaiane er det ikkje eit mål for tiltakshavarane å ha større kai enn det som er høgst nødvendig.

Men byggjegrensa, vinklane på tomtane i forhold til vasslinja saman med den små storleiken på tomtane, fører til att dei ikkje kan lagast mindre om ein skal sikre dei sjølv og ålmenta passasje framfor nausta, og att det skal bli ein heilheit i forhold til linjene på dei andre kaiane i området.

## Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Følgjande er opplyst i søknaden:

*I kartet ser det ut som om nauset til Myrtveit ligg langt inne på land, kartet syner ei midlertidig fylling i området som vart gjort for å lettaregjere arbeid ifbm. godkjent løyve til å tilrettelegge nausttomtar. Fyllinga er tilbakeført iht. Godjening.*

*Høgda på kaien vert lik den på rettigheti 38/11 (jf. kart frå jordskiferett)*

*Mønehøgde vert 5 meter frå topp golv.*

*Kaifront vert støypt med treskjørt*

Det vert elles vist til søknad mottatt 09.04. og revidert 02.05.18.

## Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen den 30.04.18.

Det ligg føre slik uttale frå Statens vegvesen datert 25.05.18:

*Det er søkt om å oppføre to naust. Det er opplyst til søknaden at nausta har felles parkeringsareal. Kommunen føreset at parkeringsareal er lovleg etablert og ferdigstilt. Statens vegvesen legg til grunn at oppføring av naust som omsøkt treng eit avkøyrsløyve etter veglova, dersom dette ikkje innhenta frå tidlegare. Vi har ikkje vore på staden, men baserer vår uttale med bakgrunn i flyfoto og vegbilete. Med bakgrunn i den bruken som er i området kan det vere aktuelt å krevje kryssutforming av avkøyrsla. Når det vert stilt krav om kryssutforming vert mellom anna krav til sikt og svingradius skjerpa.*

*Vi ser at området har potensiale for fleire naust, slik det også er skissert i jordskiftekartet som er vedlagt søknaden. Avgrensing av arealføremål naust jf. arealdelen av kommuneplan opnar og for fleire naust i området. Vi vil difor rå til at området vert regulert, slik at ein kan løyse felles utfordringar med mellom anna avkøyrsla og parkering samla.*

*Sluttord:*

*Vi vil rå til at området vert regulert gjennom eit planarbeid. På den måten får ein sett området samla og ein kan ein få løyst felles utfordringar.*

*Dersom kommunen vel å gje dispensasjon som omsøkt, vil vi behandle søknaden vidare etter føresegnene i veglova. Eit slikt vedtak kan innehalde særlege krav til opparbeiding av avkøyrsla.*

### **Løyve frå anna styremakt**

Kaiane krev løyve frå Bergen og omland hamnevesen etter hamne- og farvasslova.

Det er opplyst i søknaden at løyve etter hamne- og farvasslova vert søkt etter at kommunen har handsama dispensasjonssaka.

### **Kulturminne**

Sjøbu i Skuteviken på gbnr 33/17 (byggningsnummer 176147547) har verneklasse B etter Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-27.

Naust med byggningsnummer 176138386 er Sefrakregistrert og har automatisk verneklasse C etter kulturminneplanen.

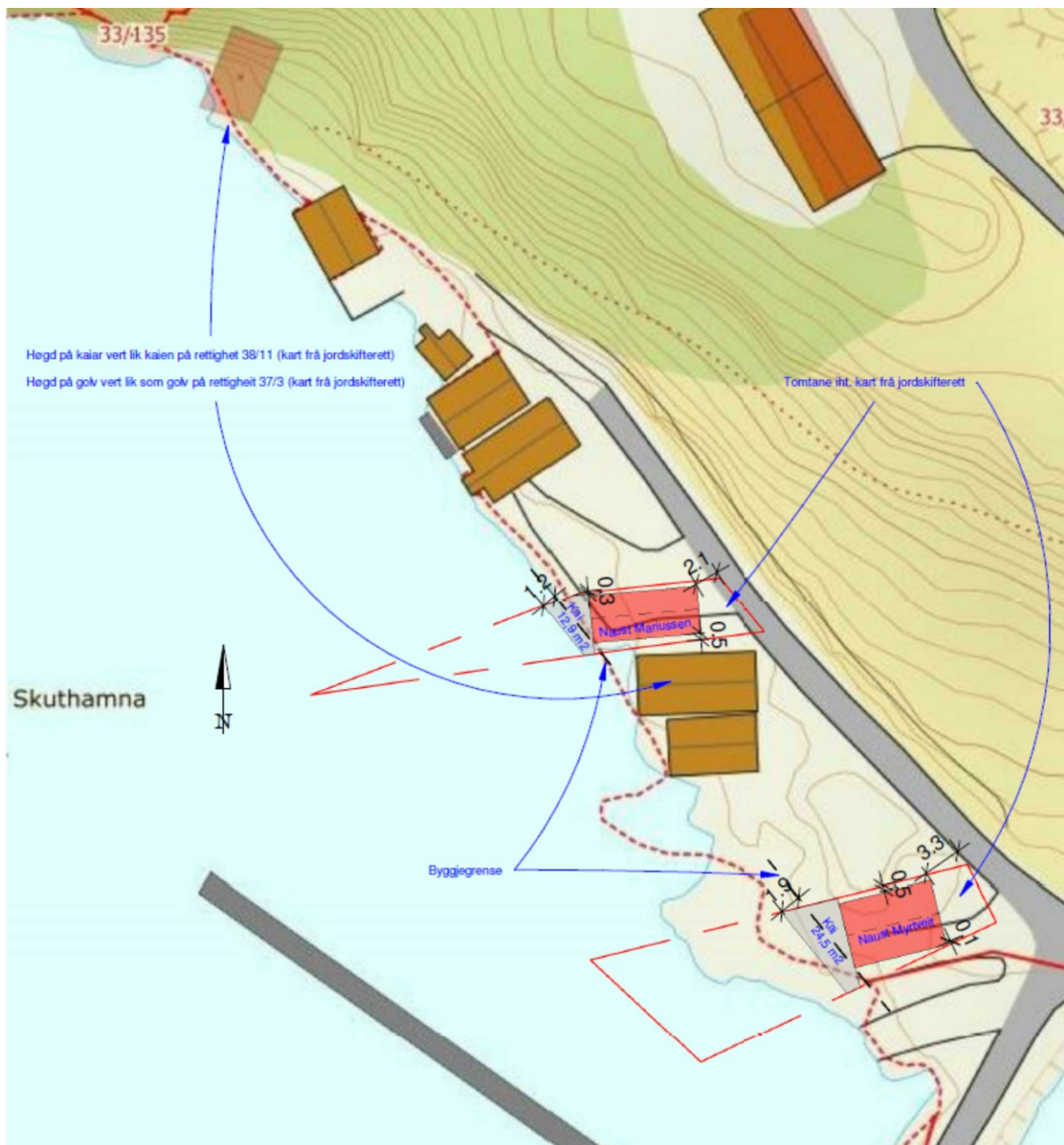
### **Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 i mars 2018.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaka er vist i revidert situasjonsplan datert 27.04.18:



### Vatn og avløp (VA)

Ikkje aktuelt.

### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er uklart om eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det er opplyst i søknaden at nausta i området har felles parkeringsareal. Kommunen har ikkje kontrollert byggesaksstatus for eventuelt opparbeidd veg og parkeringsareal.

Deler av vegen skal i følgje opplysningar kommunen har fått tidlegare vere oppført i 2011 (Kjetil Sjørusen).

Statens vegvesen har i sin uttale av 25.05.18 lagt til grunn at oppføring av nye naust i uregulert naustområdet krev avkjørsleløyve (utvida bruk) etter veglova for kvart naust.

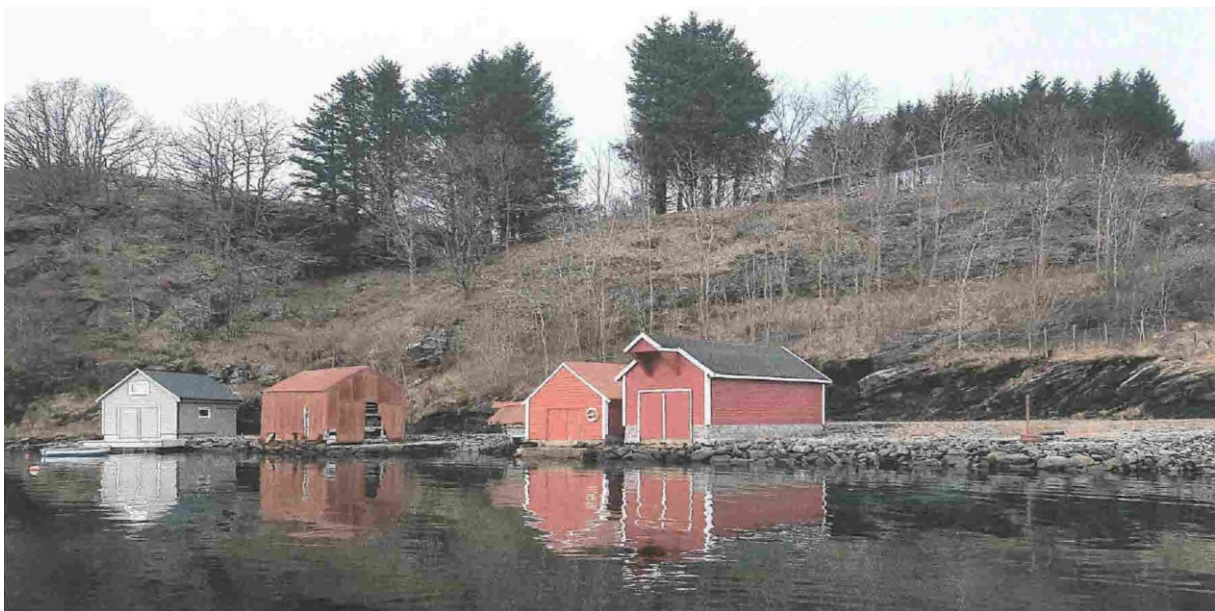
Når det gjeld dei privaretslege tihøva er søknaden vedlagt nokre sidar frå det som er opplyst å vere ei rettsbok frå jordskrifteretten av 02.12.86 der følgjande går fram:

Frå før har brukarane av nausttomter hatt ein gangevegrett til naustområdet. Denne vegretten er no utvida til bilkøyrevveg m.a.

## Foto



Ortofoto 2015



*Foto: Frå søknaden*



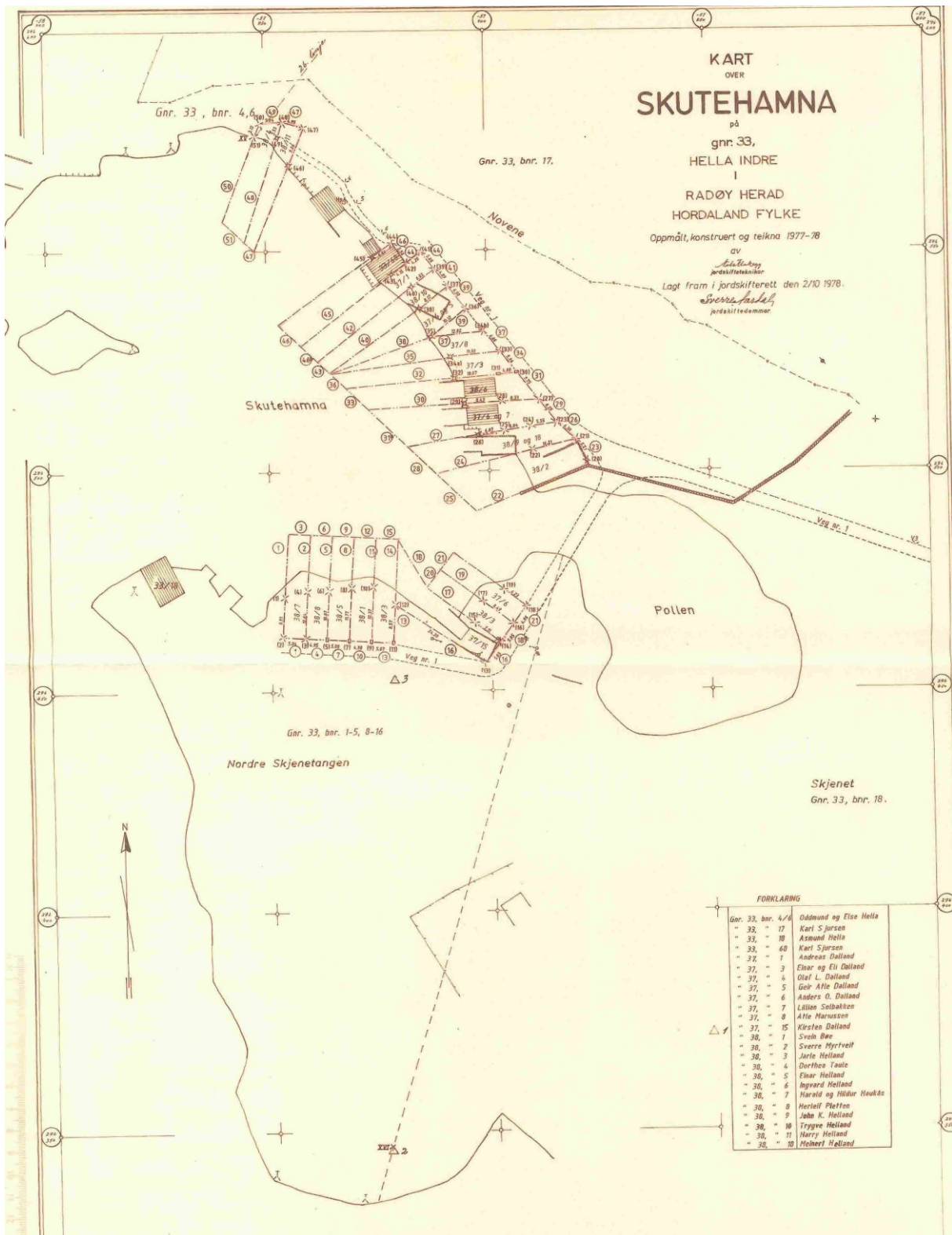
*Foto: Frå søknaden*

### **Privatrettslege tilhøve**

Det er opplyst i søknaden at gbnr 37/8 og gbnr 38/2 har naustrett på gbnr 33/17.

Søknaden er vedlagt kart over Skutehamna som viser naustrettene som ligg til dei einskilde gardsbruka.





## LOVGRUNNLAG:

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

Vidare følger det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandområde for alle andre tiltak enn

fasadeendring. Den generelle byggeforbodssona på 100-meter er erstatta av kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5.

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 ei 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:**

Nausta kan først opp i tråd med plan etter ordinær byggesak og vert ikkje handsama i denne saka.

Det er rådmannen si vurdering at kai er i samsvar med arealføremålet småbåthamn, men at tiltaket utløyser plankrav pga kaien sin storleik.

I den grad kaien også omfattar areal på land vil kai ikkje vere i samsvar med naustføremålet.

Tiltaket kai kjem også i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Omsynet bak plankravet er heilskapleg vurdering av arealbruk, føreseieleg arealbruk og opne prosessar.

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

Naustmiljøet i Skuthamna er eit typisk tradisjonelt naustmiljø. Det ligg eit naust i vika som har verneklasse B etter Kulturminneplan for Radøy kommune og eit Sefrakregistrert naust. Nausta er

varierte i høgde, utforming og plassering i høve strandlina. Nausta har opptrekk og kaifrontar bygd i naturstein.

Radøy kommune har i 2013 godkjent oppføring av eit naust på ca. 28 kvm BRA tilhøyrande gbnr 38/11 (sak 11/730). Dette naustet er godkjent med tradisjonell utforming, og gåsteinsmurar med mellomliggjande opptrekk i front. Ut i frå foto kan det sjå ut til at naustet er oppført med avvik i høve det som er omsøkt og godkjent (Det grå naustet lengst til venstre i bilete vedlagt søknaden).

Kommuneplan for Radøy kommune opnar for at Skuthamna kan utviklast til ein meir moderne småbåthamn, med andre typar tiltak enn det som tradisjonelt høyrer til naust, men dette vil krevje at området vert regulert, jf. føresegnar til kommuneplan pkt.3.1.3 og 3.1.4.

### Plankrav

Plankravet slår inn for kaiar på meir enn 10 kvm. For gbnr 37/8 er avviket i høve innslagspunkt for plankrav berre på 2,9 kvadrat, likevel er overskridinga prosentvis på ca. 30 %. For gbnr 38/2 er avviket i høve innslagspunkt for plankrav vesentleg både i tal kvadrat og i prosent - 14,5 kvm og ca 150 %. Vurderinga for gbnr 37/8 og 38/2 kan såleis vere forskjellig.

Avgjerande for rådmannen si vurdering er likevel konsekvensane ved å dispensere frå plankravet i eit vidare perspektiv.

Omsynet bak plankravet er å sikre heilskapleg utvikling og arealbruk. Overordna plan opne for både naust, kaiar og flytebyggjeanlegg, samt tilhøyrande tiltak på land som parkering, tilkomstveg og servicefunksjonar. Fleire tiltak som utløyser plankrav er allereie etablert i området, utan at det er utarbeidd reguleringsplan. Ved å gje dispensasjonar i einskildsaker er det rådmannen si vurdering at det vil undergrave plankravet og erfaringsmessig føre til at det vil verte vanskeleg å få området regulert. Når nokre tiltak vert godkjent på dispensasjon vert det færre eigedomar til å ta del i reguleringsplanarbeidet. Rådmannen viser som døme til området på Haugstad der det er gjeve ei rekke dispensasjonar, og utfordringane for den einskilde søkjar opp i mot regionale styresmakter vert større for kvar sak. Når smerteterskelen er nådd i høve dispensasjonar vil det ramme dei få tiltakshavarane som er igjen og som må ta kostnaden med ein reguleringsplan åleine.

Om kommunen først startar ein dispensasjonspraksis i Skuthamna vil det vere svært vanskeleg å trekkje lina for kor stort eller lite tiltak som skal godkjennast på dispensasjon, og når smerteterskelen skal vere nådd. Desse to sakene vil vere starten på ein dispensasjonspraksis i området og vil openbart skape presedens.

Statens vegvesen har også peikt på at kvart einskilde naust utløyser krav til avkjørsløyve etter veglova når området ikkje er regulert. Kommunen si erfaring, mellom anna frå Haugstad, viser at det er ei lite tenleg løysing som skaper stor usikkerheit for den einskilde grunneigar. Statens vegvesen si handbok er i stadig endring når det gjeld tekniske krav. Sjølv om ein nausteigar har utbetra avkjørsla risikerer neste nausteigar å få nye krav knytt til å utbetre avkjørsla. Både i høve føreseielegheit, tid og kostnad er alle grunneigarane tente med at Statens vegvesen sine krav vert «fryst» på reguleringstidspunktet og at ikkje nye regelverk fører til nye krav i kvar sak.

Det er også rådmannen si vurdering at dispensasjonar låser arealbruken i området og kan kome i konflikt med å oppnå effektiv og tenleg arealbruk i ein seinare reguleringsplan. Til dømes vil store private kaiar framfor kvart naust kunne kome i konflikt med plassering og tilflott til det felles

småbåtanlegget som kommuneplanen opnar for.

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

Rådmannen går etter dette ikkje inn i vektinga av fordelar og ulemper.

#### Byggegrense mot sjø

Når det er rådmannen si vurdering at vilkåra for dispensasjon frå plankrav ikkje er oppfylt vil ein dispensasjon frå byggegrense mot sjø ikkje gje rettsverknad for søkjar. Rådmannen handsamar difor ikkje søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

#### **Sakshandsamingsfrist**

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høringsperiode 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 02.05.18. Søknaden er handsama 13.06.18. Sakshandsamingstida har vore 6 veker inkludert høringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

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

Det vert gjeve ikkje gjeve dispensasjon frå plankrav som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

#### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 048/2018**

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

Hovudutvalet har vore på synfaring.

Hovudutvalet vil sterkt tilrå at det vert utarbeidd reguleringsplan for Skuthamna for framtidig tiltak. Ein reguleringsplan vil sikra tenleg arealbruk i området og vil gje føreseielege tilhøve for grunneigarar og rettshavarar. Gjennom ein reguleringsplan vil området verta avklart i høve regionale styresmakter, mellom anna Statens vegvesen når det gjeld avkjørsleproblematikk.

Utvalet ønskjer likevel å leggja til rette for at nausta i denne saka kan førast opp med kaifront.

##### Det vart sett fram følgjande felles endringsframlegg i møtet:

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av kaifront på naust tilhøyrande gbnr 38/7 og 37/2 som omsøkt.

Kaiane er tilpassa sjølina og kjem etter utvalet si vurdering ikkje i konflikt med andre omsyn. Utforming og plassering er gjennomtenkt og tek i vare både bruk av nausta og bruk av området. Kaiane vil leggja til rette for ferdsle i området, også på framsida av nausta. Når det gjeld kai tilhøyrande gbnr 37/8 er avviket i høve den kaistorleiken kommuneplanen opnar for berre på 2,9 kvm. Når det gjeld kai tilhøyrande gbnr 38/2 er det grundt og naudsynt med kai med storleik som omsøkt for å få tilstrekkeleg djupne i front av naustet. Utvalet presiserer at det er djupnetilhøva som her er avgjerande for utvalet si vurdering og at storleiken på kaien ikkje vil gje presedens for framtidige kaiar i området. Dispensasjonen vil ikkje vanskeleggjere framtidig utarbeiding av reguleringsplan, og det er utvalet si vurdering at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side. Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6. Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

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

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av kaifront på naust tilhøyrande gbnr 38/7 og 37/2 som omsøkt. Kaiane er tilpassa sjølina og kjem etter utvalet si vurdering ikkje i konflikt med andre omsyn. Utforming og plassering er gjennomtenkt og tek i vare både bruk av nausta og bruk av området. Kaiane vil leggja til rette for ferdsle i området, også på framsida av nausta. Når det gjeld kai tilhøyrande gbnr 37/8 er avviket i høve den kaistorleiken kommuneplanen opnar for berre på 2,9 kvm. Når det gjeld kai tilhøyrande gbnr 38/2 er det grundt og naudsynt med kai med storleik som omsøkt for å få tilstrekkeleg djupne i front av naustet. Utvalet presiserer at det er djupnetilhøva som her er avgjerande for utvalet si vurdering og at storleiken på kaien ikkje vil gje presedens for framtidige kaiar i området. Dispensasjonen vil ikkje vanskeleggjere framtidig utarbeiding av reguleringsplan, og det er utvalet si vurdering at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side. Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6. Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

#### **Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 33/17 Hella Indre - Naust - dispensasjon - merknad Statens vegvesen  
Søknad om dispensasjon 001  
Bilete Skjenet  
Situasjonskart naust Skjenet revidert