

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
083/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.10.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/1628	14/8533

Dispensasjonssak gbnr 69/30,31 Vågstaule - to støttemurar - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av to støttemurar på følgjande vilkår:

1. Det skal utarbeidast terrengsnitt som viser opphavleg og nytt terreng som skal følgje med ved søknad om løyve til tiltak. Vidare skal det utarbeidast ein vurdering som viser at tiltaket er det minst inngripande for å oppnå naudsynt sikring. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka. I dette ligg det heimel for bygningsstyresmakta til å krevje endringar i utforming og plassering, herunder redusere storleiken på murene og stille konkret krav til utføring.
2. Terrenget skal i størst mogleg grad først attende etter utført tiltak. Murene skal i størst mogleg grad fyllast inntil.
3. Skjeringar og høgdar skal sikrast.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Saksopplysingar: Heimelshavartilhøve

Tiltakshavar er Jørn Lauritsen.

Heimelshavar er Arne Bruknaap. Det ligg føre heimelshavarsamtykke i saka.

Tiltak

Søknaden gjeld to terrengstøttemurar. Det er opphavleg søkt om ti tiltak på fire eigedomar. 9 av

tiltak vart handsama i møte i hovudutvalet 18.06.14.

Dispensasjon

Søknaden omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden om dispensasjon frå arealføremålet LNF er:

«Huset som er revet, sto til nedfalls og var ikke å redde. Sikringsmurer må oppføres for å hindre utglidning av masser. (...)

Tiltakene det søkes dispensasjon for vil ikke medføre at området kommer ytterligere i strid med planformålet.»

Grunngjeving for søknad om dispensasjon frå byggeforbod i strandsona er:

«Naboen, eier av gnr 69 bnr 24, har næringsvirksomhet på kaien nedenfor søker eiendom der han støper flytebrygger. Området er dermed nedbygd, ikke uberørt og det er ikke tilgjengelig for allmenheten. Vi kan ikke se at de omsøkte tiltakene medfører at området kommer ytterligere i strid med formålet bak bestemmelsen. (...)

Huset som sto til nedfalls var en fare for omgivelsene. (...)

Etter søker vurdering vil fordelene ved tiltaket være klart større enn ulempene. Verken hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formåls-bestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.»

Planstatus

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

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 21.03.14. Fylkesmannen har ikkje komen med uttale i saka.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonskart datert 18.09.14.

Kart og bilete





Foto: Nordhordland Digitalt, Skråfoto 2011

Nye opplysningar i saka

Søknad som gjeld to terrengstøttemurar vart utsatt i samband med saksførebuing til møte 18.06.14 grunna manglande dokumentasjon i saka:

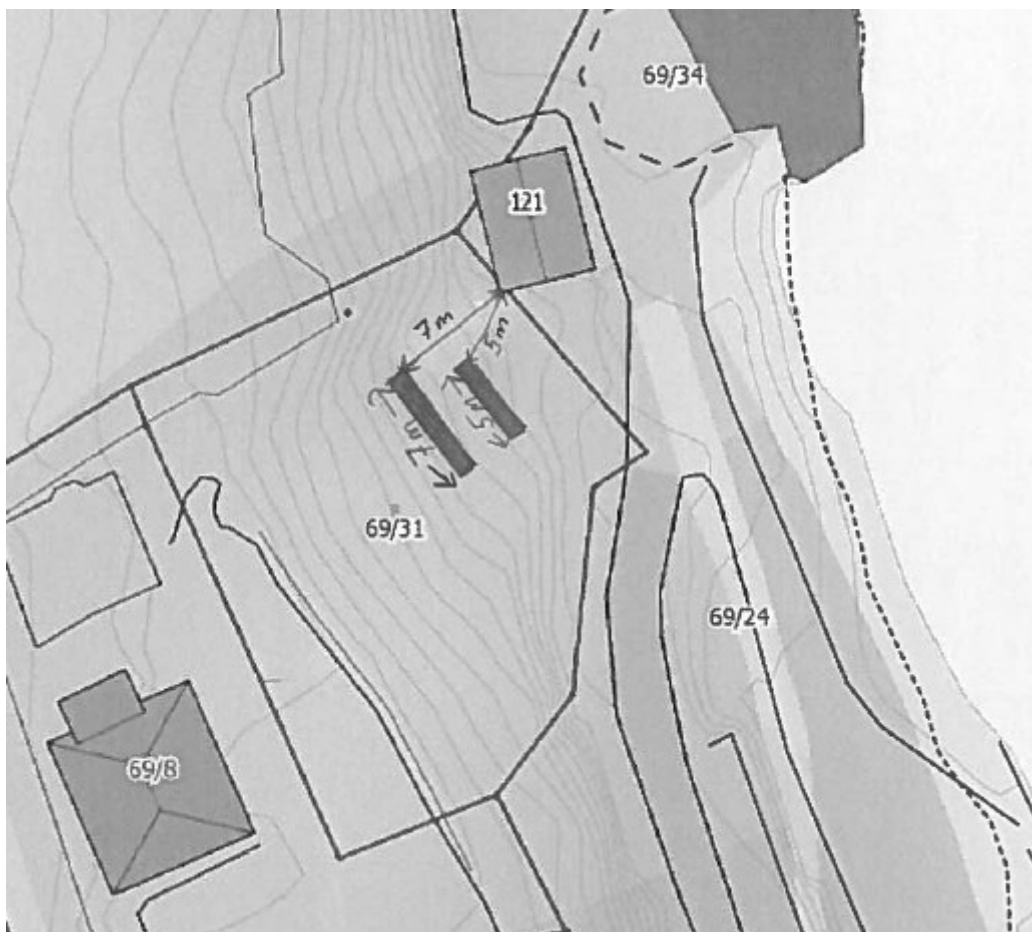
«Det er rådmannen sin vurdering at dei to terrengstøttemurane det er søkt om ikkje har samanheng med bustadeigedomen og dei andre tiltaka det er søkt om knytt til denne. I følgje opplysningar som er gjeve i søknaden har trong for terrengstøtte oppstått som følgje av at det er riven eit gammalt bustadhus på eigedomen gnr. 69 bnr. 30,31. Ut i frå skråfoto ser det også ut til at utsprenging til næringsverksemda nedanfor har fått ein verknad for stabiliteten i terrenget. Det er ikkje tilstrekkeleg opplysningar i søknaden til å ta stilling til om det er trong for å føre opp mur eller om sikring av terreng kan utførast på annan og mindre inngripande måte.

Prosjekteringsgrunnlaget i saka er ikkje tilstrekkeleg til å kunne ta stilling til landskapsverknaden av tiltaket. Rådmannen saknar mellom anna terrengsnitt og opplysningar om murane er tenkt utført på ein måte som gjer det mogleg å fylle inn til jord for å føre attende eit naturleg terreng/vegetasjon.

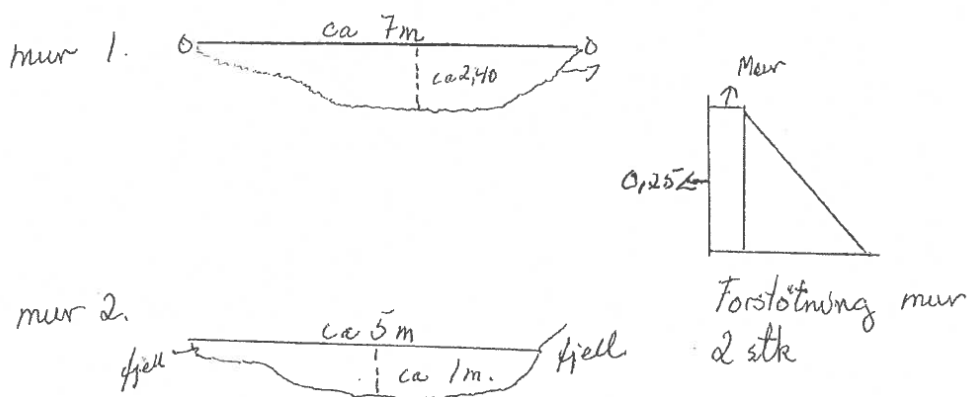
Rådmannen vil utsetje handsaming av søknad som gjeld dei to terrengstøttemurane inn til det ligg føre meir utfyllande dokumentasjon i saka.»

Kommunen har 13.08.14 vore i dialog med ansvarleg søkjar, Kvalitetskontroll AS, og har bedt om å få tilsendt situasjonsplan som entydig viser plassering av tiltaket, snitt som viser eksisterende og nytt terreng og ein skriftleg grunngjeving når det gjeld trongen for tiltaket og moglege alternative løysingar.

Ansvarleg søkjer har den 16.09.14 sendt inn eit kart som viser plassering av muren. Plassering av murene er endra i høve den plassering som var vist i den opphavlege søknaden.



Ansvarleg søker har ikkje sendt inn terrengssnitt. Snitteikning som låg ved søknaden viser bare murene.



Rådmannen legg på bakgrunn av situasjonskartet og teikningar til grunn at mur 1 er ca 7 meter lang og 2,40 meter høg på det høgaste, medan mur 2 er ca 5 meter lang og ca 1 meter på det høgaste. Mur 1 skal plasserast 7 meter frå bygning på eigedommen gnr 69 bnr 24, medan mur 2 skal plasserast 5 meter frå bygning på gnr 69 bnr 24. Det er ikkje vist i søkanden korleis murene vert plassert i høve kvarandre, men rådmannen legg til grunn at mur nr 2 vert plassert lågare i terrenget enn mur 1. Når grunngevinga for søknaden er å halde terrenget på plass legg rådmannen vidare til grunn at området

mellom mur 1 og mur 2 vert fylt til, og at massane vert plassert som ein skrå fylling frå mur nr 2 opp mot mur nr 1.

Når det gjelder vurdering av trongen for tilaket og moglege alternative løysingar har ansvarleg søker opplyst at:

«Det er behov for mur for å sikre at massene ovenfor holdes på plass. Entreprenøren mener dette er en god løsning – og klarer ikke å hvordan det kan utføres anderledes for å sikre massene ovenfor. Entreprenør viser til bekymringsmelding sendt Radøy kommune tidligere.»

Kommunen har den 20.02.2012 motteke følgjande bekymringsmelding frå entreprenør Ove Toska:

Eg er bekymra over steinmur som Jørn Lauritsen tidligare har murt, no er det restar av gammel steinmur kjellar som helt jord og ny steinmur på plass i skråningen ned mot veg og hus til Arne Bruknapp.

Foreslår støpemur i nedre kant.

Har båret hull til fotbolter for ny støpemur.

Under arbeidet med grøft for kloakkledning ble det avdekka et hus som var tildekka med jord, det vart og funne kloakk som delvis rant fritt.

Restavfallet av huset er levert NGR og kloakk er ordna.

Vedlegg: bilder

Diverse arbeid utført Nøtlevåg for:

Arne Bruknapp : Sprenging av grøft for og lede tilseg av vann vekk fra grunnmur.

Jørn Lauritsen: Nedlegging av kloakkledning i grøft til sjø samt opprydding av jord /stein M/M.



Foto: Ove Toska 2012

Rådmannen kan ikkje sjå at korkje ansvarleg søker sin tilbakemelding eller bekymringsmeldinga gjev svar på om naudsynt sikring kunne vore oppnådd med eit mindre inngripande tiltak.

RETTSLEG GRUNNAG

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

kommuneplan.

Vidare gjeld det byggeforbod i strandsone etter pbl. § 1-8.

Kommunen kan med heime i pbl. § 19-2 gje dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone.

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, 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 sin vurdering at tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremål LNF og at det difor er trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaka ligg innafor 100-metersbeltet mot sjø. Tiltaka har difor også trong for dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Slik rådmannen forstår saka har trongen for støttemurene oppstått som følgje av at eit eldre bustadhus på eigedomen er riven, utan søknad om løyve til tiltak, og sidan grove ned i terrenget. Dette i kombinasjon med at tiltakshavar, utan søknad om løyve til tiltak, har plannert terrenget og ført opp støttemur i øvre del av eigedomen gnr 69 bnr 30,31. Det er uheldig at nokon tar seg til rette og på den måte forårsaker at det oppstår tilhøve som råkar tryggleiken i området.

Det skulle normalt ikkje vere trong for to støttemurar på ein ubygd eigedom. På ein ubygd eigedom og i eit urørt landskap er det vanskeleg å finne grunner for å gje dispensasjon for tiltaket. I denne saka må rådmannen vekte omsynet bak byggeforbodet opp i mot omsynet til tryggleik, og dei ulovlege tilhøva får med det direkte konsekvens for resultatet i dispensasjonsvurderinga. Det er ein situasjon som er svært uheldig, og som langt på veg låser forvaltningstyresmakta i sin vurdering.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er

søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett.

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 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.

Eigedomen er ein frådelt eigedomen som ikkje er bygd med bygning. Det ligg ein terrengstøttemur og avlaupsanlegg som høyrar til gnr 69 bnr 8,19,23 på eigedomen. Landbruksinteressene for eigedomen isolert sett er bortfalt. Tiltaka kjem ikkje i konflikt med friluftsliv og allmenn ferdsle i området. Tiltaka verkar i liten grad privatiserande ut over det som er situasjonen per i dag.

Eigedomen ligg ikkje i funksjonell strandsona og det er etablert næringsverksemd mellom eigedomen og strandlina.

Det er omsynet til landskap og estetikk, samt eksponering i frå sjø som særleg gjer seg gjeldande i saka.

Det er rådmannen sin vurdering at landskapsomsynet og omsynet til visuelle kvaliteter i frå sjø vert råka om ein gjev dispensasjon for tiltaka. Det er likevel rådmannen sin vurdering at omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon for to støttemurar. Rådmannen har særleg lagt vekt på at strandlina allereie er nedbygd og at det er industribygg i området mellom eigedomen og strandlina.

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

I vekting av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket er naudsynt for å sikre terrenget og med det tryggleiken i området. Vidare har rådmannen lagt vekt på at området ligg som eit sår i landskapet i dag og at oppføring av støttemurar med krav om tilbakeføring av terreng vil kunne betre landskapsestetikken.

Rådmannen har vurdert at tilhøva i saka er så vidt spesiell at det ikkje er fare for presedensverknad. Rådmanne vil vurdere ulovlegheitssansjonar mot tiltakshavar i etterkant av saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon på vilkår frå arealføremål LNF og byggeforsbod i strandsona for to støttemurar er oppfylt.

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 og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 083/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av to støttemurar på følgjande vilkår:

1. Det skal utarbeidast terrengsnitt som viser opphavleg og nytt terreng som skal følgje med ved søknad om løyve til tiltak. Vidare skal det utarbeidast ein vurdering som viser at tiltaket er det minst inngripande for å oppnå naudsynt sikring. Endeleg plassering og utforming vert å godkjenne i byggesaka. I dette ligg det heimel for bygningsstyresmakta til å krevje endringar i utforming og plassering, herunder redusere storleiken på murene og stille konkret krav til utføring.
2. Terrenget skal i størst mogleg grad førast attende etter utført tiltak. Murene skal i størst mogleg grad fyllast inntil.
3. Skjeringar og høgdar skal sikrast.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 jf. §§ 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

PLASSERING MUR

tegning forstøtningsmur fra Ove Toska

Gnr 69 bnr 30 og 31 Vågstaule - bekymringsmelding