

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
017/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2327	19/4858

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - klagesak

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage på politisk vedtak i sak 080/2018, datert 05.12.2018, om dispensasjon for etablering av veg og parkering på gnr. 102 bnr. 2. Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon til etablering av veg og parkering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til etablering av frittliggjande bod, kai og flytebryggje.

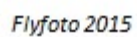
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav l) vert det gjeve løyve til etablering av veg og parkeringsplass.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6 og 11-6 vert søknad om løyve til etablering om frittstående bod, kai og flytebryggje avvist.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket blir sendt på klagevurdering til Fylkesmannen i Hordaland. »

Plassering av tiltaket vist gjennom innsendt situasjonskart og bilete:



- Fylkesmannen rådde i frå dispensasjonen, og etter pbl. § 19-2 fjerde ledd bør ikkje kommunen dispensere når statlege eller regionale styresmakter har uttalt seg negativt.
- Om området ikkje hadde vore nedbygd hadde arealet vore å rekna som innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg.
- Tiltak ligg i område som er rekna som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Tiltake er omfattande og har negativ verknad på landskap og verdiane elles i strandsona.

- Tiltaka aukar privatiseringen av området.

Høyring:

Saka har i tillegg til Fylksmannen i Vestland vore sendt på høyring til Bergen og Omland Havnevesen, Statens vegvesen og Bergen sjøfartsmuseum.

VURDERING:

Om planstatus- og lovgrunnlag:

Omsøkt eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett som LNF område (landbruk,- natur- og friluftsområde).

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

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Dispensasjon – Vilkår og klagevurdering

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd.

Omsyna bak arealformålet LNF og byggeforbodet i strandsona, må etter dette ikkje bli «*vesentlig*» sett til side ved dispensasjon. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «*klart større*» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Omsyna bak arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremåla og strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftssinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel, og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF-føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Rådmannen vurderer at grunngjevinga i saksframlegget til vedtaket datert 05.12.2018 framleis er dekkande for rådmannen sitt syn. Saka blei grunngitt slik:

«Rådmannen ser på flyfoto at det har skjedd ei gradvis utbygging i sjøområdet. Parkeringsplass er ikkje etablert på flyfoto frå 2011, men både asfaltering og parkering viser tydeleg på flyfoto frå 2015.



Flyfoto frå 1961

Flyfoto frå 2000



Flyfoto 2011

Flyfoto 2015

Det kjem fram av søknaden at korkje omsyna bak LNF-føremålet eller strandsonevernet vert sett til side ved ein dispensasjon. Det vert vist til at området ikkje er dyrka mark, men vist som «bebyggd» i Nibio sitt markslagskart, og at det ikkje er verneverdige naturtypar i sjø.



Rådmannen har vore i dialog med Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy. Landbrukskontoret stadfesta at Nibio sitt markslagskart blir oppdatert etter faktisk situasjon, ikkje lovleg. I dette tilhøvet har kartet vorte endra fordi flyfoto har vist ulike tiltak på arealet. Landbrukskontoret gav uttrykk for at dersom tiltaka ikkje hadde vore der, hadde arealet i hovudsak vore innmarksbeite, og litt skog.

Markslagskartet til Nibio vil dermed ikkje vere eit relevant omsyn i dispensasjonsvurderinga.

Omsyna bak arealføremålet LNF og strandsonevernet er som nemnd mellom anna rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel, og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Asfaltert køyreveg og parkering vil i vesentleg grad endre terrenget og landskapsverknaden. Tiltaka inneber ei stor visuell landskapsendring i forhold til om det berre hadde vore beite og skog. Fylkesmannen har i sin uttale peika på den negative landskapsverknaden tiltaka vil medføre.

Søknaden er grunngjeven med at tilkomsten betrar tilgjenge for ålmenta og forenkla bruken. Det vert vist til at skular og organisasjonar nyttar området. Eigedommen er i matrikkelen registrert som ein landbrukseigedom, våningshuset er delt frå og eigedommen er dermed ubyggd. Arealet er sikra for ålmenta gjennom allemannsretten. Ei utbygging i form av dei omsøkte tiltaka vil bidra til at eigedommen vert privatisert og allemannsretten vil verte svekka. Frå landsida kan tilrettelegging med køyrbar veg og parkering gjere området meir tilgjengeleg for ålmenta, men samstundes vil rekreasjonsverdien i området verta redusert.

Ei utbygging av strandsona til bruk for ålmenta bør sikrast gjennom ein planprosess. Rådmannen har i vurderinga også lagt vekt på at Kommuneplanen for Radøy kommune allereie har område som er lagt ut til småbåtanlegg, også i området Valdernesnes.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for etablering av veg og parkering.

Med tilvising til opplysningane ovanfor, meiner rådmannen at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt og at klagen må takast til følgje, slik at vedtak i sak 080/2018, datert 05.12.2018, blir omgjort til at det blir gjeve avslag på søknad om veg og parkering.

Vidare behandling:

Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og tek klagen til følgje og omgjer vedtaket, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Eventuell klage skal stilast til Radøy kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ikkje tek klagen til følgje blir saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Som følgje av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vil klagesaka verte vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk tek klagen til følgje og omgjer vedtaket av 05.12.2018, sak 080/2018, til at søknad om veg og parkering blir avslått.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.
Saka blir sendt tiltakshavar til klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 017/2019

PLT - handsaming:

Leif Taule (SP) ønskjer følgjande innspel i behandlingsdelen i protokollen:
Hovudutvalet oppmodar tiltakshavar til å laga reguleringsplan både for dette området og for området på andre sida av vågen, jf. merknad i fylkesmannen sitt klagreskriv.

Utvalet slutta seg til denne oppmodinga.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk tek klagen til følgje og omgjer vedtaket av 05.12.2018, sak 080/2018, til at søknad om veg og parkering blir avslått.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.
Saka blir sendt tiltakshavar til klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - dispensasjon

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - klage

Klage