

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
065/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Madeleine Fonnes Aase	19/1739	19/17286

### Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai

#### Saksopplysingar:

#### Saka gjeld søknad om:

Saka gjeld søknad om kai på 15 kvm og kaikran på fritidseigedom.

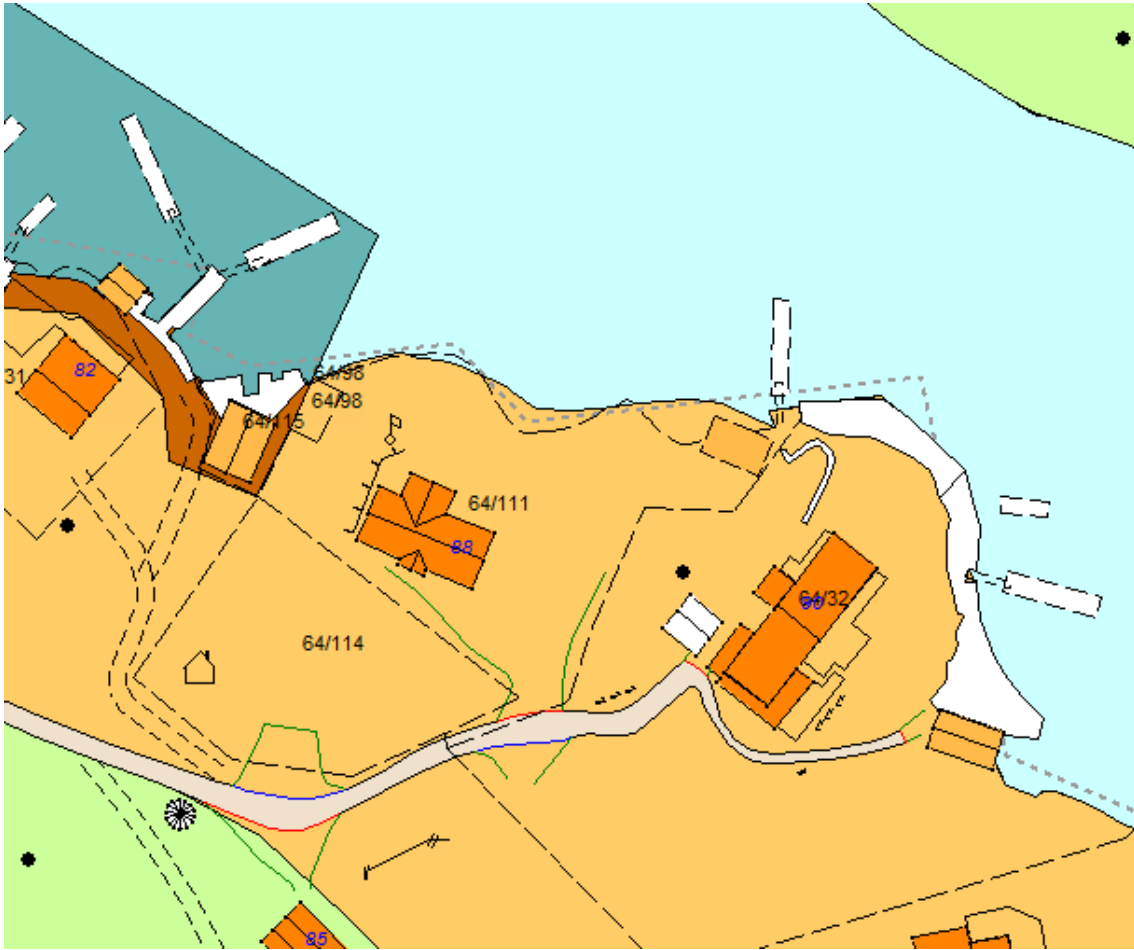
Det vert elles vist til søknad mottatt 07.10.2019.

#### Planstatus

Eigedomen gbnr. 64/111 ligg i uregulert område som etter kommuneplan for Radøy kommune revidert 2019 er definert som byggeområde for fritidsbustad.

Arealføremål i sjø er bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone.

Tiltaka kjem ikkje i konflikt med kommunalt fastsatt byggegrense mot sjø.



*Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, revidert 2019.*

## **Dispensasjon**

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål byggeområde for fritidsbustad og krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanen for Radøy, revidert 04.06.2019, pkt. 2.1.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

## 1.Saksforhold

I forbindelse med en søknad om tillatelse må det søkes dispensasjon. Søker er Georg Huseklepp, tiltakshaver er Christina Dame Huseklepp som også er hjemmelshaver til eiendommen.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er at det ikke er mulig å bygge en slipp som vil fungere. Grunnen til dette er at naustet er bygget etter kommunes krav: *Naustområda skal ikkje flatplanerast. Naust skal plasserast i terrenget og områda rundt nausta skal takast i vare som naturområde. Det er ikkje tillate med naust som krev utfylling i sjø eller skjerming i form av molo utan gjennom reguleringsplan. Ålmenta skal ha fri ferdsel i naustområda og det skal leggjast til rette for tilgang til sjø mellom og framføre nausta. Det kan ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar i naustområde som kan hindre fri ferdsel i strandsona.*

På grunn av høyde og at det grunner i sjøen på utsiden som gjør at en eventuell slipp må gå i vinkel 16-18 meter ut i sjøen for å fungere. Det vil da bli en enorm betong klosse som er dobbelt så lang som naustets lengde. Det vil ikke bli særlig vakkert.

## 2. Nærmere om de dispensasjonsutløsende forhold.

Det er krav til reguleringsplan nedfelt i kommuneplanens arealdel (KPA). Området er ikke regulert, men avsatt til fritidsbebyggelse. Tiltak i området utløser således krav om dispensasjon fra plankravet

Det søkes om dispensasjon fra følgende:

1. Plan Kravet, jfr. KPA pkt 2.1
2. Byggeforbud i strandsonen

## Byggeforsbud I Strandsonen

Formålet med å regulere strandsonen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007- 2008).

Dette er et område som allerede er privatisert og hvor det ikke er naturlig med noen ytterligere fri ferdsel. Rent faktisk vil det ikke skje noen endringer i området med tanke på ytterligere privatisering og således vil det heller ikke skje noen forverring opp mot de hensyn bestemmelsene strandsonevernet skal ivareta. Allmennhetens tilgang vil verken bli bedre eller verre om en tillater tiltaket.

Det må videre minnes om at eiendommen er avsatt til fritidsformål. Det kan derfor ikke være upåregnelig at det gjennomføres tiltak i forbindelse med, og i umiddelbar nærhet til sjø.

Vi mener at så lenge tiltaket har en naturlig sammenheng med fritidsformålet, bør en legge listen lavere med hensyn til å gi dispensasjon.

Hensynet bak plankravet sammenfaller dels med de hensyn som ligger bak byggeforsbudet i strandsonen. Som kommunen selv skriver i andre tilsvarende saker:

*«Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for ålmenta som er vurderingstema.» ( ... )*

*«Arealet som omsøkt er allereie delvis bebygd og privatisert. Nye tiltak her vil ikkje komme i konflikt med landskapsomsyn og vil endre kulturlandskapet.*

Kaianlegg vil bli oppført direkte i tilknytning til sjø. Her er det snakk om en maritime brygge som har sin funksjon i strandsonen og som nødvendigvis må bygges i strandsonen. Disse tiltakene gir heller ingen ytterligere privatisering av området rundt fritidsboligen. Det er som tidligere nevnt, ikke naturlig for andre enn eierne å benytte seg av området før ilandstigning. Det finnes nok av andre steder i området hvor man kan legge til. Dersom noen likevel skulle ønske å legge til her på flo sjø vil en kai uansett forenkle tilkomsten. Vi mener således at tiltaket ikke vil stride mot allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten.

Vi ser heller ikke at tiltaket vil stride mot det å bevare og beskytte plante- og dyreliv. Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området, jf. miljostatus.no.

Vi kan derfor ikke se at en dispensasjon vil medføre at hensynene bak strandsonevernet blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Basert på argumentasjonen ovenfor, mener vi at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som de ulike regelverk skal beskytte. Fordelene er større enn ulempene.

**Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.**

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland datert 26.11.2019:

Vi viser til brev av 29.10.2019, dykkar ref. 19/1739, med uttalefrist 26.11.2019.  
Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av kai og kaikran på gbnr. 64/111.

Tiltaka strir mot fastsett arealføremål for fritidsbustad på land, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø og plankravet i området.

### Vurdering

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det er ein føresetnad i kommuneplanen § 2.1 at området må inngå i ein reguleringsplan for å kunne få løyve til tiltak. Dette er for å sikre ei berekraftig bruk av areal, samordning av offentlege interesser og ei brei vurdering av verdiar og verknader. Gjennom planlegging skal ein sikre at nye byggetiltak og infrastruktur vert tilpassa og innordnar seg dei fysiske omgjevnadane. Vert eit område bygd ut fragmentert med dispensasjonar, kan kommunen kome i skade for å øydelegge ei optimal utnytting med omsyn til viktig samfunnsmessige element, slik som friluftsliv-, natur- og landskapsverdiar.

Sjølv om byggegrensa til sjø er sett i formålsgrensa langs sjøen i kommuneplanen, er det ein føresetnad at seinare reguleringsplan vil vurdere og ta omsyn til dei konkrete strandsoneverdiar i området i detalj. I utgangspunktet skal strandlina ved gbnr. 64/111 vere fri for naust og kaianlegg. Det er sett av føremål for dette vest for eigeiendommen. At strandsona både aust og vest for gbnr. 64/111 er bygd ned, talar heller for ein bør søke å ta vare på dei strandverdiar som er att, snarare enn å bygge ned meir av den naturlege strandsona ved Haugstad.

Det er lova si klare ordning at dersom ein skal bygge ut i strandsona, må det fortrinnsvis skje gjennom planlegging og ikkje gjennom enkeltvis dispensasjonar. Dette er stadfesta i kommuneplanen. Det er elles eit generelt lovkrav i pbl. § 12-1 andre ledd om at det skal utarbeidast

reguleringsplan der det er trong for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern i forhold til dei involverte private og offentlege interessene.

Ein dispensasjon i denne saka vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy for utvikling av kommunen, og vi vurderer at faren for å kunne skape ein uheldig presedens for dette og liknande område som stor.

### Konklusjon

Fylkesmannen meiner ut frå påverknaden på dei omsyna som er sikra i lova, at det vil vere uheldig å gje dispensasjon frå arealføremål og plankrav.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av kai og kaikran på gbnr. 64/111 slik det er søkt om.

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

Bergen og Omland Havnevesen har gjeve førehandstilsegn til flytebyggje og kai i brev datert 22.11.2018:

Iht. havne- og farvannsloven (hfl.) av 17.04.2009 nr 19 § 32 kan det ikke gis tillatelse til tiltak i strid med vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven uten etter dispensasjon fra vedkommende plan- og bygningsmyndighet. Det er i utgangspunktet utenfor Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS (BF IKS) sin myndighet å vurdere om omsøkte tiltak er i samsvar med plan. Vi gjør derfor oppmerksom på at du selv må innhente en bekreftelse fra Radøy kommune på at tiltaket ikke strider mot plan for området. Vi må avvente vår behandling av søknaden inntil en slik bekreftelse er mottatt hertil. Det er tilstrekkelig at du innhenter en slik bekreftelse fra Radøy kommune per e-post.

Vi gir imidlertid en forhåndsuttale i saken.

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.

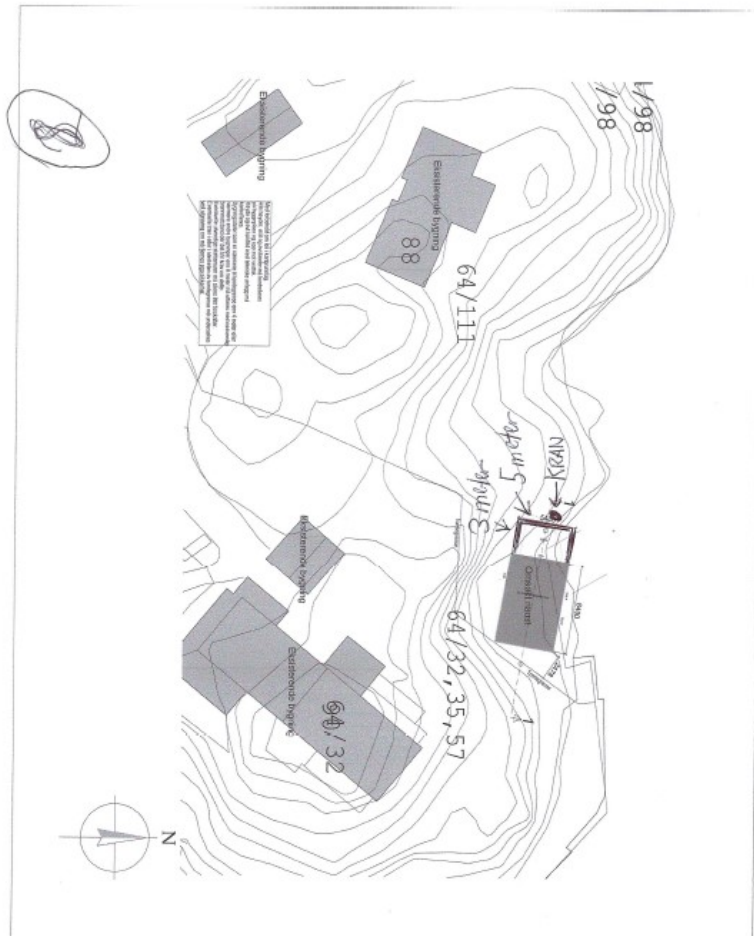
### **Nabovarsling**

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert motteken 24.08.2017:



<b>SÖKNADSTEGNINGER</b>		Dagur	24.08.2017
<b>SITUASJONSKART</b>		Afskipt	EH
Tilalakan: URGUGI REIÐELFYR	Lennanúmer	Málakennitala	1 : 250
Höfundur: HAKUSTRAD 88	Ör. 64	Rei. 111	Fréttakennitala
Örskipti: RAGDUF			1102-17
Tilal.: NAUST			
Artikon Artikon ehf. Hagkerfið 1 101 Reykjavík Sími: 590 4900 www.artikon.is		Aki	503
A   Postering Rev.   Reviðertaga þjákkir		Efi	03.01.2018
		Sig.	Dax





### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Det er erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

## **Lovgrunnlag:**

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

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og 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 klart 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 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 si vurdering at tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet byggeområde for fritidsbustad, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaket krev vidare dispensasjon frå

plankrav. Tiltaka kjem ikkje i konflikt med kommunalt fastsatt byggegrense mot sjø.

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

Omsyna bak arealføremålet fritidsbustad er i hovudsak å leggje til rette områder for oppføring av fritidsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og fellesareal. Arealplanlegging gjev føreseielege tilhøve for kva bruk som er aktuelt for det einskilde areal.

Arealføremålet fritidsbustad er eit byggeområdet og ein kai front til eit naust skil seg kanskje ikkje vesentleg frå andre bygningar/tiltak som kunne vore ført opp i samsvar med arealføremålet.

Omsyna bak plankrav er å sikre at bruk av areal og utbygging av eigedomar vert vurdert heilskapleg og overordna, og at omsyn til offentlegheit, samspel og medverknad vert ivareteke.

Område på Haugstad er i stor grad utbygd. Utbyggingen har skjedd over tid gjennom dispensasjon frå plankrav. Siste dispensasjon for frådelling av fritidseigedom er gjort i vedtak datert 07.03.2018, sak 17/2294. Omsyna bak plankravet har dermed gradvis falt bort gjennom utbygginga som har vore.

Eigedomen er vidare bygd og utnytta etter sitt formål og det er ikkje naudsynt å sikre areal for vidare utvikling. I 2017 vart det gjeven løyve til oppføring av naust på eigedomen.

Tiltakshavar informerer om at på grunn av plassering av naust og grunne i sjø vil båtopptrekk verte stort og ruvande. Rådmannen vil presisere at det i løyve til etablering av naust ikkje er gjeve løyve til båtopptrekk. Samstundes ser Rådmannen et plassering av naust i terreng vanskeleggjer tradisjonell bruk av naust. Det er dermed teneleg med kai foran naust og kaikran, for å kunne nytta naust slik føremålet er. Ettersom det allereie er lovleg etablert naust på eigedomen vil ikkje kai og kaikran medføre ei auka privatisering eller i stor grad endre bruken av eigedomen. Arealføremålet vil difor ikkje verte vesentleg sett tilside om det vert gjeve dispensasjon.

Kommunen har ikkje ynskja å hindre utvikling i området og har difor hatt en liberal praksis når det gjeld dispensasjon får plankrav for tiltak i tråd med arealføremål i plan. Ein ser etter kvart at praksisen har medfør at spesielt tilkomsten til sjø har vorte råka, og at det er naudsynt å sikre dette i framtidige saker.

Eit naust er i utgangspunktet eit uthus, og for å kunne ta opp ein båt og få den inn i naustet er det trong for eit opptrekk eller kai med kaikran. Oppføring av kai med kaikran ved naust vil i utgangspunktet ikkje utvide den privatiserte sona.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at omsynet bak plankravet og arealføremålet vert tilsidesett, men ikkje vesentleg, av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på lik handsaming av like saker

(presedens).

Fylkesmannen i Vestland har gjeve negativ uttale i saka. Det vert vist til at plankrav bør følgjast dersom strandsona skal utbyggast. Dette for å blant anna sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak.

I område for naust og småbåthamn opnar Kommuneplan for Radøy opp for at det kan oppførast kai på inntil 10 kvm. Sjølv om dette ikkje er eit naustområde har kommunen praksis for å gje dispensasjon til etablering av kai i staden for båtopptrekk der tilhøve på staden tilseie at det er meir formålstenleg. I den samanheng må det sjåast til kva størrelse for kai som kan etablerast i tråd med naustføremålet i kommuneplanen og det bør ikkje opnast for større kai enn det.

Rådmannens vurdering er at det er trong for kai og kaikran for å kunne nytta naustet slik føremåla med naust er. Ein får ikkje opp båt frå sjøen og inn i naustet utan å ha enten eit opptrekk eller ein kai med kaikran.

Rådmannen finn på bakgrunn av dette at fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering for en kai på inntil 10 km og kaikran.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav som omsøkt er oppfylt.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

### **Plassering**

Det vert godkjent kai i front av naust på inntil 10 kvm. Før arbeida kan starta må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar plassering av kai på 10 kvm.

### **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](http://www.naturbase.no) og

[www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) .

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

### **Sakshandsamingsfrist**

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss 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 07.10.2019, søknad komplett 01.11.2019. Søknaden vert handsama i møte den 11.12.2019. Søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

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

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav, samt løyve til etablering av kai og kaikran som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Kaien skal plasserast i terrenget. Det skal ikkje sprengast ut.
2. Kaien kan vere inntil 10 kvm.
3. Før arbeida vert satt i gang må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar kai på 10 kvm. Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen.
4. Før arbeida vert satt i gong må det ligg føre løyve frå Bergen Havn.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til reparasjon av kai.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

## **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 065/2019**

### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

### **PLT - vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav, samt løyve til etablering av kai og kaikran som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Kaien skal plasserast i terrenget. Det skal ikkje sprengast ut.
2. Kaien kan vere inntil 10 kvm.
3. Før arbeida vert satt i gang må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar kai på 10 kvm. Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen.
4. Før arbeida vert sett i gang må det liggja føre løyve frå Bergen Havn.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til reparasjon av kai.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

### **Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - uttale

Radøy - Gbnr 64 111 - Haugstad - Dispensasjon for oppføring av kai og kaikran

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - fullmakt

Fullmakt

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - oversending av søknad til uttale

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - søknad

Søknad

Nabovarsling

Naboliste

Situasjonskart og bilete

Førehandsuttale Bergen Havn

Kran

Komplett

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - vedkomande nabovarsling - purring på svar

KAI[2]

KRAN[2]

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - vedk. nabovarsling

KAI

KRAN

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - førehandsuttale til bygging av kai

AcosSvarInn.xml