

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
030/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.05.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/614	

Dispensasjonsak gbnr 22 /1 Rikstad - forlenging av veg til naust - søknad om dispensasjon

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for forlenging av veg til naust.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 11-6, jf. § 19-2.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 030/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen si tilråding med fem røyster mot ei røyst. Trond Morten Marøy, FrP, røysta i mot.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for forlenging av veg til naust.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 11-6, jf. § 19-2.

Saksopplysingar:

SAKSUTGREIING:

Tiltak og dispensasjon

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og strandsone for forlenging av eksisterande landbruksveg som tilkomstveg til naust.

Det vert elles vist til søknad mottatt 27.02.2014.

Grunngjeving

Søknad om dispensasjon er grunngjeven med at det gjeld en forlenging av landbruksveg og at det den 02.01.2014 er gjeve ferdigattest for naustet.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Søkjjar har opplyst at vegen til slåtteteigane ved sjøen vart etablert ca 1939 i utgangspunktet til bruk for hest i landbruksdrifta. Vegen vart oppgradert då garden fekk traktor på 1950-talet. Siste vegbit frå hytta og ned til sjøen var etablert midt på 1980-talet. Vegen vart asfaltert ein gong før 2000. Arbeid med vegen har i følge Helge Rikstad ikkje medført terrengingrep.

Hytta på gnr 22 bnr 51 var bygd i 1983. Hytta har i utgangspunktet parkering ved hovudveg og gangrett til eigedomen øve gnr 22 bnr 1, men nyttar no vegen og parkerer på eiga tomt.

Naust vart søkt om og godkjent i 2006. Areala rundt naustet vart planert og asfaltert saman med vegen.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Tiltaket ligg innafor 100-metersbeltet mot sjø, og i direkte tilknytning til strandlina.

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen 12.03.2014. Det har ikkje komen uttale til saka innan fristen.

Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy har den 14.04.14 stadfesta at det ikkje er drift på garden og at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet. Vurderinga er grunna på at det ikkje er registrert produksjonstilskot på eigedomen og at jorda er drifta av annan gardbrukar.

Spørsmål om trong for omdisponering etter jordlova § 9 må ved positivt vedtak leggjast fram for landbrukskontoret.

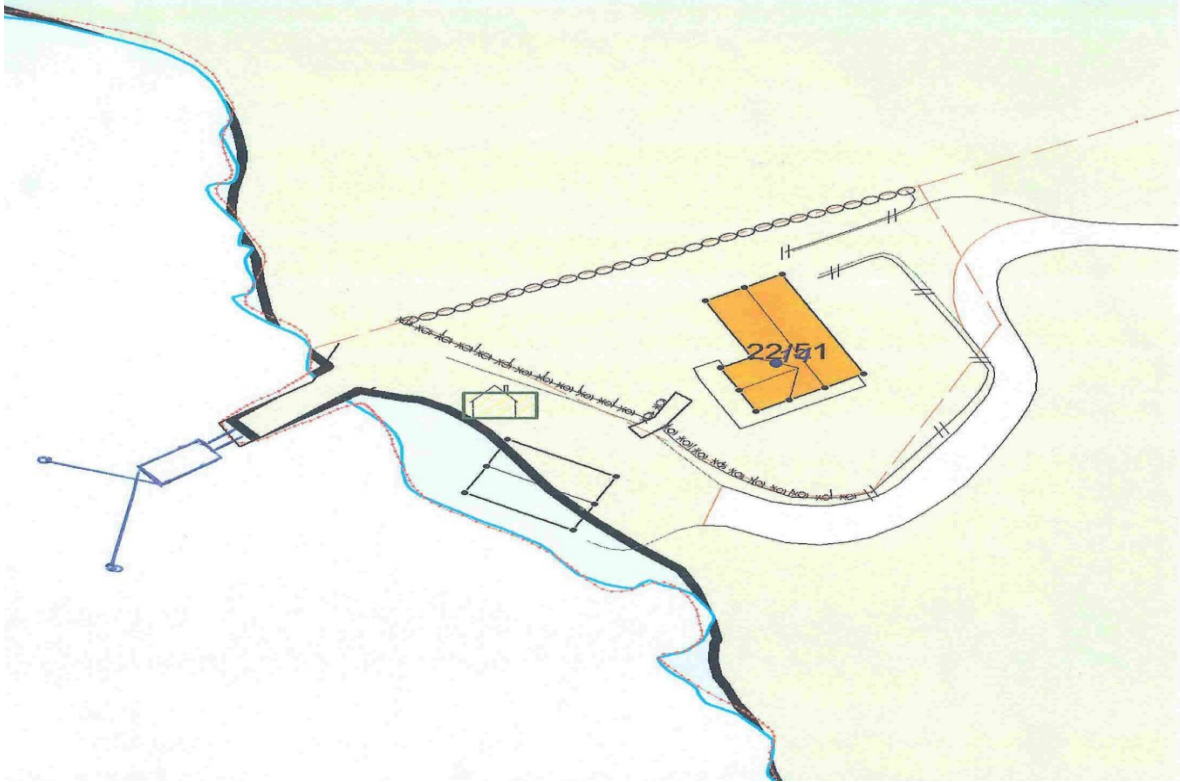
Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av vegen er vist i situasjonsplan datert 03.01.2013



Kart og bilete





Avkjørsle

Søknaden gjelde forlenging av eksisterende landbruksveg. Eksisterende avkjørsle er godkjent av Statens Vegvesen ved løyve av 03.05.90 og ferdigattest av 10.04.90.

Byggesaksstatus for eksisterende tiltak på eigedomen

Det ligg føre byggeløyve av 20.09.1983 for fritidsbustad med gangtilkomst: *«Søkjaren har opplyst at det då vil verta lagd gangveg til tomta langs nordvestre eigedomsgrense.»*

Det ligg føre byggeløyve av 10.08.2006 for oppføring av naust, og stadfesting av ferdigstilling av 02.01.2014.

Radøy kommune har ikkje dokument i sitt arkiv som gjev løyve til kai, snuplass, parkering eller andre terrenginngrep i område rundt naustet.

Radøy kommune legg til grunn søkjar sine opplysningar om at øvre del av vegen er etablert i 1939 og oppgradert på 1950-talet, og at det difor ikkje ligg føre dokument i kommunen sitt arkiv.

Kommunen har ikkje dokument i sitt arkiv når det gjeld etablering av nedre del av vegen på 1980-tallet, og legg til grunn at vegen er bygd utan løyve.

LOVGRUNNLAG:

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

Etter pbl. § 1-8 gjeld det i tillegg byggeforbod innafør 100-metersbeltet mot sjø.

Etter pbl. § 19-2 kan kommune gje dispensasjon frå pbl § 11-6 og 1-8.

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 innafør 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:

Omsøkt areal er i gjeldande reguleringsplan definert som område for landbruk, natur og friluftsliv. Det er ikkje sjølvstendig drift på garden og naustet vert nytta som fritidsnaust. Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i tråd med arealføremål for eigedomen, og har trong for dispensasjon frå arealføremål.

Tiltaket kjem vidare i strid med byggeforbodet i strandsone, og har trong for dispensasjon frå pbl. § 1-8.

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 byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, 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.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak byggeforbodet i strandsone vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon for vidareføring av vegen fram til naustet.

Strandsona er gjeve eit nasjonalt vern gjennom pbl. § 1-8. For at bygging skal tillatast må grunnene for å bygge vere så gode at dei veget opp for dei omsyna som talar for vern av strandsona. Dispensasjonsgrunnlaget skal i første rekkje knytast til areal- og ressursdisponeringsomsyn. Vurdering av kva som er rimeleg for søkjer skal ikkje tilleggast stor vekt i dispensasjonsvurderinga.

Rådmannen har i sin vurdering lagt avgjerande vekt på landskapsestetikken og at vegen er eit stort inngrep i landskapet, i høve den nytta tiltaket gjev i eit ressurs- og arealdisponeringsperspektiv. Omsyna bak byggeforbod i strandsona skal tene ulike fellesskapsinteresser. Vegen tener bare privat bruk. Det skal meir til for å setje omsyna bak byggeforbod i strandsona til side for eit tiltak som tener bare ein avgrensa krets av personar.

Vegen er eksponert i frå sjø og er ruvande i terrenget. Vegen bryt estetisk med andre landbruksvegar til slåtteteigar i strandsona i området og framstår som eit framandelement. Etter asfaltering av vegen, og planering og asfaltering av området rundt naustet, har vegen mista sin karakter av landbruksveg. Også den faktiske bruken av vegen er endra frå reint landbruksformål til bruk som tilkomstveg til fritidsbustad og fritidsnaust.

Naust er uthus og ålmenta skal kunne ferdast fritt i området kring naustet. Vegen og det planerte området mellom naustet og fritidsbustaden gjev området ein privatisert karakter. Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket kan kome i konflikt med allmenn ferdsle i området.

Dispensasjonssaker generelt gjev fare for utholing av arealplan som styringsverktøy og for presedens. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å ikkje tillate køyrbar tilkomstveg til einskilde, private naust. Denne praksisen er i samsvar med sentrale og regionale føringar i strandsonaforvaltinga. Presedensverknaden av ein dispensasjon i denne saka er difor etter rådmannen sin vurdering stor.

Eigedomen er ikkje vurdert etter jordlova § 9 og det er difor ikkje avklart om det er landbruksinteresser i det aktuelle arealet, eller om landbruksinteressene i området for øvrig vert råka av tiltaket. Når rådmannen legg til grunn at omsynet bak byggeforbodet i strandsona vert råka er vilkåra for å gje dispensasjon ikkje oppfylt. Rådmannen går etter dette difor ikkje inn i vurderinga av om omsynet bak LNF føremålet vert vesentleg sett til side som følgje av tiltaket. Rådmannen går heller ikkje inn i vurderinga av om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vedlegg:

Situasjonsplan