

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
018/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.05.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/537	17/4843

Byggesak gbnr 14/75,105 Soltveit - båtheis - dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om oppføring av båtheis.

Eigedomen er frå før bygd med fritidsbustad og nokre andre tiltak.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 og frå byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 16.03.17 og tilleggsopplysningar motteke 17.04.17.

Søknaden er vedlagt kart som viser omtrentleg plassering av båtheisen. Kartet er i målestokk 1:1000 og er ikkje målsett. Kommunen har etterlyst målsett situasjonsplan, men har ikkje motteke dette. Det er såleis ut i frå søknaden ikkje mogleg å fastslå konkret plassering.

Det er ikkje opplysningar i søknaden om båtheisen sin storleik, men leverandøren har i e-post av 18.04.17 opplyst at båtheisen har ein høgde på motorboksane på ca. 150 cm over vassflaten, og ein bredde på ca. 250 cm mellom H-bjelkane. Lengda på armane som båten kvilar på er ca. 215 cm.

Det er vidare i e-post av opplyst at båtheisen skal monterast på fjell og at bjelkane vert bolta i fjellet med ein vinkel på ca. 23 grader. Kommunen legg etter dette til grunn at båtheisen ikkje skal monterast på eksisterande kai på eigedomen.

Kommunen har den 18.04.17 motteke eit bilete frå leverandøren av ein båtheis som skal vere tilsvarande omsøkt båtheis.



Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon er at:

Planlagt båtheis skal ikkje ha betydning verken for lokal båttrafikk eller alminnelig tilgang til strandsona. Båtheisen skal ha stor lettelse for meg å komme med båt til land. Jeg vil også nevne at det allerede finnes mange slike båtheiser i Radøy kommune.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Arealføremål i sjø er fleirbruksområde for bruk og vern av sjø (FNFF).

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 30.03.17. Det ligg føre slik uttale datert 18.04.17:

Vi synes det er positivt at kommunen løftar opp denne problemstillinga utover denne eine konkrete saka. Denne type båtheisar er også upløgd mark for Fylkesmannen, slik at i denne uttalen får kommunen nokre første refleksjonar og vurderingar frå oss. Dette er eit tema som vi heilt sikkert kjem nærare tilbake til.

Det aller viktigaste er å gjere slik som de allereie har gjort, nemleg å krevje søknad. Generelt vurderer vi hos oss at ein slik konstruksjon blir vurdert litt på same vis som ei flytebrygge. Er båtheisen lokalisert til ein kai, brygge etc., det vil seie til ein tiltak som allereie er godkjent og etablert, vil ein båtheis vere rimeleg kurant. Blir derimot båtheisen lokalisert til eit inngrepsfritt areal, slik som i den fjellveggen som vist i eksempelet frå oversendinga, vil vere konfliktfullt i forhold til strandsonevernet.

Akkurat som med båt plassar generelt, bør kommunen også sjå på om båtheisar bør lokaliserast til fellesanlegg. Eller at eit fellesanlegg vil avhjelpe slik at «behovet» for båtheis vert redusert.

Det er veldig bra at kommunen tar tak i problemstillinga tidleg. Kor populære slike båtheisar vil bli, og kva som er marknad for slike konstruksjonar, veit vi ikkje enda. Så dette er ein tematikk som Fylkesmannen ønskjer å følgje tett opp, og ønskjer å ha ein god dialog med kommunen om.

For den konkrete saka på Soltveit, stiller Fylkesmannen seg i utgangspunktet positiv til båtheis under føresetnad av at den blir forankra til ei allereie godkjent kai/brygge slik det ser ut til på flyfotoet. Skulle det vise seg at kaien/brygga er ulovleg oppført, må kommunen krevje søknad for alle tiltaka samla og gjennomføre ei ny behandling med ny høyring.

Fylkesmannen har i sin uttale lagt til grunn at båtheisen skal plasserast på ein kai. Kommunen har difor i e-post av 20.04.17 bedt fylkesmannen presisere om uttalen skal forståast som ein negativ uttale for det tilfelle at båtheisen skal monterast på berg. Fylkesmannen har i e-post av 20.04.17 uttalt at:

Ja det er rett tolka. Så får kommunen sjå nærare på kor godt tilpassa båtheisen er tilpassa i forhold til brygge/kai, landskap etc., og kor konfliktfullt tiltaket er i høve til strandsonevernet. Skulle trenden bli at slike båtheisar generelt blir montert på fjellveggar, vil det vere ein lite ønskja utvikling.

Løyve etter hamne- og farvasslova

Bergen og omland havnevesen har i e-post til Radøy kommune av 13.03.17 avklart at båtheis er ein type tiltak som krev løyve etter hamne- og farvasslova.

Det ligg føre positiv førehandsuttale frå Bergen og omland havnevesen av 30.03.17.

Tiltakshavar må sjølv søkje om løyve etter hamne- og farvasslova.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

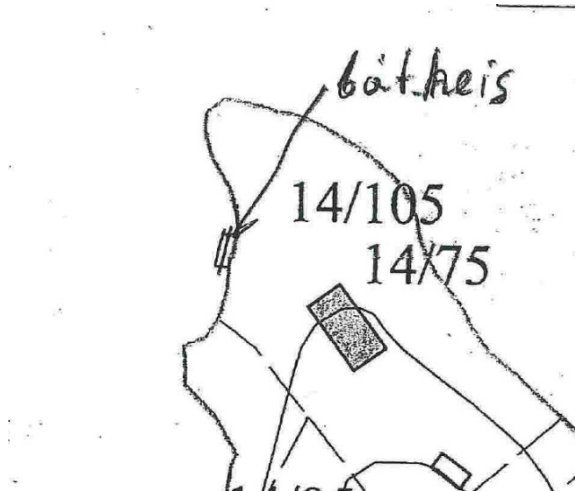
Nabovarsling

Kommunen har motteke kopi av nabovarsel datert 13.03.17 og 07.04.17. Varslinga er mangelfull i høve pbl. § 21-3. Det er mellom annan ikkje opplyst mottakar for merknader. Kvitteringsliste er ikkje påført mottakarsignatur eller stempel frå posten.

Nabovarslingsfristen var ikkje utløpt når søknaden vart sendt til kommunen 16.03.17. Kommunen har ikkje motteke merknader i saka. Kommunen har i brev av 11.04.17 bedt om stadfesting frå søker om at det ikkje har kome nabomerknader. Kommunen har ikkje motteke stadfesting frå søker.

Plassering

Plassering av tiltaket er omtrentleg vist i kart datert 21.05.01 (mottatt 16.03.17). Kartet er i 1:1000 og er ikkje målsatt. Plassering er ikkje tilstrekkeleg i kartet. Mangelen er meddelt søkjer i brev av 11.04.17.



Situasjonsplan mottatt 16.03.17



Ortofoto 2015

LOVGRUNNLAG:

Det følgjar 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.

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 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:

Båtheis er ein ny type tiltak som kommune ikkje har røynsle med frå før. Heller ikkje våre samarbeidskommunar i Nordhordland, eller Fylkesmannen i Hordaland, har handsama søknader som gjeld båtheis. Radøy kommune har fått nokre førespurnader om båtheisar, og me har gjennom flyfoto avdekka at det allereie er ført opp to båtheisar i kommunen utan søknad.

Båtheis er ein søknadspliktig konstruksjon etter plan- og bygningslova § 20-1a. Når tiltaket er søknadspliktig vil det samstundes vere bunden av arealføremål i plan, jf. plan- og bygningslova § 1-6. Om tiltaket ikkje er i tråd med arealføremål i plan og kjem i strid med byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8 vil det krevje dispensasjon, jf. også uttale frå Fylkesmannen i Hordaland i saka.

Plassering av tiltaket er ikkje nøyaktig vist i søknaden og det ligg ikkje føre teikningar/illustrasjonar som synar kva konsekvensar tiltaket vil få for strandsoneverdiane, spesielt landskap og estetikk på aktuell plassering. Kommune har etterlyst meir opplysningar, men søkjar har vist til det som allereie er sendt inn. Kommunen har i dialog med leverandøren fått avklart storleiken på båtheisen, og at båtheisen skal monterast direkte på fjell. Søknaden vert handsama som den ligg føre.

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

Dispensasjonssøknaden er knapp og grunngjevinga er i hovudsak knytt til personlege behov hjå søker.

Omsynet bak arealføremålet LNF

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.

Båtheisen er eit mindre tiltak og endrar ikkje tilhøva på eigedomen vesentleg. Landbruksinteressene er allereie tilsidesett. Tiltaket er plassert med ein nærleik til fritidsbustaden som tilseier at tiltaket ikkje endrar tilhøva for friluftslivet vesentleg eller rårer allemansrettar. Tiltaket er lite og rårer i liten grad naturomsynet.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF ikkje vert vesentleg sett til side av en dispensasjon i saka.

Omsynet bak arealføremålet Bruk og vern av sjø (FNFF)

Omsynet bak Fleirbruksområde for bruk og vern av sjø – ferdsle, natur, friluftsliv og fiske (FNFF) er å verne om samfunnsinteresser knytt til at bruk av sjøareala kan skje sidestilt og med omsyn til naturressursane.

Båtheisen vil i nedsenka posisjon berøre arealføremål Bruk og vern av sjø, men i svært liten grad. Omsynet til ferdsle til sjøs vert teke i vare gjennom Bergen og omland hamnevesen sin sakshandsaming etter hamne- og farvasslova.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet Bruk og vern av sjø ikkje vert vesentleg sett til side av en dispensasjon i saka.

Omsynet bak byggeforbod i strandsone (strandsonevernet)

Omsynet bak byggeforbодet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsliv, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde 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 si vurdering at det er omsynet til landskapet, eksponering i frå sjø og visuelle kvalitetar som gjer seg sterkast gjeldande i denne saka. Å verne kystlandskapet, kulturelle kvalitetar i farleia og unngå nedbygging av strandsona inngår i omsynet bak strandsonevernet.

Den aktuelle strandsona er allereie delvis nedbygd både på denne eigedomen og øvrige eigedomar, men mange av tiltaka har status som lovbrottssaker og skal ikkje tilleggjast vekt i kommunen sin vurdering av landskapsverkanden i denne saka. Til dømes skal kommunen sjå bort i frå kai som er oppført på søkjer si eigedom i 2009, og som kommunen har kravd fjerna ved brev til tiltakshavar av 30.04.09.

Båtheisen er ein rein teknisk innretning utan arkitektoniske eller estetiske kvalitetar, og er uført i eit materiale som vil kunne gje sol-/lysrefleksjonar og der av fjernverknad. Den skil seg vesentleg frå tradisjonelle bygningstiltak i strandsone som naust, kaier og lunnar. Som ein del av eit område som allereie er bygd med kaianlegg og andre tekniske innretningar, som til dømes eit småbåtanlegg, vil ein båtheis kunne vere ein naturleg del av landskapsbilete. I eit LNF område der strandsona i hovudsak skal vere fri for tiltak vil ein båtheis vere eit vesentleg framandelement i landskapet. Fylkesmannen har også i sin uttale vist til at lokalisering av båtheisar i et elles inngrepsfritt areal vil

vere konfliktfylt i høve strandsonevernet.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på presedensverknaden av saka. Dette er den første saka kommunen handsamar som gjeld båtheisar og saka vil skape presedens for seinare tilsvarande saker. Fylkesmannen har i sin uttale sagt at «*Skulle trenden bli at slike båtheisar generelt blir montert på fjellveggar, vil det vere ein lite ønska utvikling.*» Ved å opne for dispensasjon i denne saka vil ein nettopp skape presedens for ein slik uønska utvikling.

Søkjjer har vist til at det allereie er mange tilsvarande båtheisar i Radøy kommune. Kommunen er kjent med at det er ført opp to båtheisar i kommunen. Begge er registrert som lovbrottssaker og kan ikkje tilleggast vekt i vurderinga i denne saka.

Dispensasjonssøknaden er elles grunngjeve i omsyn av rein privat karakter for søkjjer. Plan- og bygningslova skal ivareta langsiktig forvaltning av areal. Medan eigar- og brukartilhøve vil endre seg over tid. Reint personlege fordelar skal difor normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242. I denne saka vil det å opne for oppføring av båtheis setje til side strandsoneinteressene utan ein klar overvekt av fordelar sett i eit samfunnsperspektiv. Dette vil igjen kunne svekke kommuneplanen som informasjonskjelde og styringsverktøy.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone som omsøkt ikkje er oppfylt.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt 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 16.03.17, med tilleggsopplysningar mottatt 17.04.17. Nabovarslingsfristen utløpe 21.04.17. Søknaden er ikkje kompett og klar for handsaming, og sakshandsamingstida er ikkje starta. Søknaden er handsama 10.05.17. Sakshandsamingstida har vore 0 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone for oppføring av båtheis.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. §§ 1-8 og 11-6.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 018/2017

PLT - handsaming:

Hovudutvalet finn det viktig å presisera at ein ikkje ønskjer å opna for ein praksis der båtheisar vert etablert på svaberg/fjell. Eventuell etablering av båtheis må skje i tilknytning til lovleg etablert kai.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone for oppføring av båtheis.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. §§ 1-8 og 11-6.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 14/75, 105 Soltveit - Båtheis - Søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Byggesak Gbnr 14/75, 105 Soltveit - Båtheis - førehandsuttale

sony 2017 112

Byggesak Gbnr 14/75, 105 Soltveit - Båtheis - dispensasjon - uttale