

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-428/79, FA-L42

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 14.08.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
119/20	Utval for areal, plan og miljø	02.09.2020

Søknad om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona - gbnr 428/79 Kvalheim nedre dagsturhytte med trepromenade

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 og 1-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona, for oppføring av dagsturhytte med tilhøyrande universelt utforma gangveg, trepromenade og utedo på gbnr 428/79, jf. søknad motteke 09.07.20.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

- hytta skal ikkje nyttast til salsbod
- plassering må avklarast med grunneigar før det vert søkt om løyve til oppføring av tiltaka
- hytta skal fjernast om det ikkje lenge skal nyttast som dagsturhytte for ålmenta.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om bygging ikkje er omsøkt innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 02.09.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 119/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir, med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2 og 1-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona, for oppføring av dagsturhytte med tilhøyrande universelt utforma gangveg, trepromenade og utedo på gbnr 428/79, jf. søknad motteke

09.07.20.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen:

- hytta skal ikkje nyttast til salsbod
- plassering må avklarast med grunneigar før det vert søkt om løyve til oppføring av tiltaka
- hytta skal fjernast om det ikkje lenge skal nyttast som dagsturhytte for ålmenta.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om bygging ikkje er omsøkt innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Bakgrunn

Saksopplysningar:

Eigedom: gbnr 428/79 Kvalheim nedre

Adresse: Byngja

Tiltakshavar/grunneigar: grunneigar er Bergen og omland friluftsråd, tiltakshavar er Alver kommune

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå forbod mot tiltak i strandsona for oppføring av dagsturhytte med bruksareal på 15 m² med tilhøyrande gangveg og utedo med bruksareal på 4,5 m² på gbnr 428/79 på Kvalheim nedre. Eigedomen er oppgitt til 80.605,9 m². Tiltaka ligg i uregulert område, avsett til friområde og er samsvar med planføremål. Tiltaka er i strid med forbod mot å byggje i strandsona. Hytte kjem 15 m frå sjøen, gangvegen kjem 28 m frå sjøen og utedo kjem 25 m frå sjøen. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon.

Kart/Foto

Omsøkt tiltak er illustrert på kartutsnitt nedanfor:



Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Dispensasjon vart sendt på høyring til både fylkesmannen i Vestlandet og Vestland fylkeskommune den 14.07.20.

Det ligg ikkje føre merknader frå mynde, begge kom med positiv uttale i saka.

Tiltakshavar er i dialog med grunneigar - Bergen og omland friluftsråd - og dispensasjon er gitt på vilkår av at avtale om plassering av tiltaka på gbnr 428/79 vert signert av grunneigaren før tiltaka vert igangsatt.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen skal ikkje ha vassforsyning.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

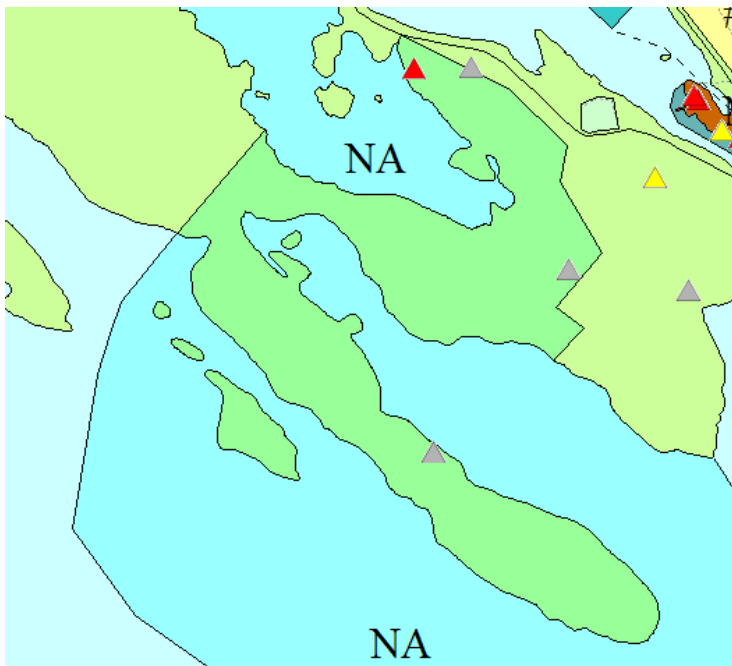
Eigedomen skal ikkje ha tilkomst med bil. Det skal anleggjast universelt utforma gangveg - trepromenade i terrenget. Eigedom er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg FV5494 via privat veg frå parkeringsplass.

Parkering for 20 bilar er anlagt ikkje langt frå fylkesvegen 5494:



Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for tidlegare Radøy kommune er definert som friområde-føremål. Tiltaka ligg innanfor byggegrensa mot sjø.



Dispensasjon

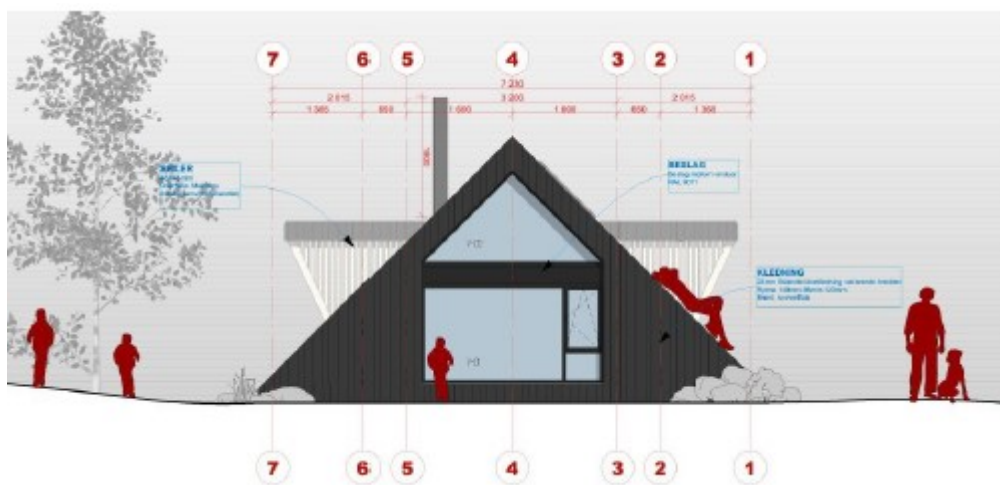
Grunngjeving frå tiltakshavar, Alver kommune, i søknaden motteke 09.07.20:

«Me søker med dette om dispensasjon frå byggegrens mot sjø for oppføring av dagsturhytte, lite toalettbygg i tilknytning til hytta og universell tilkomst til denne på gbnr. 428/79 i Byngja. I kommuneplanen for Radøy er dette friområde, og tiltaket er av avdeingsleiar for plan og byggesak vurdert til å vera i tråd med arealføremål. Omsøkt

plassering av dagsturhytta er omlag 13 meter frå sjø. Den universelle tilkomsten skal byggjast som promenade i tre, frå badeplassen og ut til hytta. Denne tilkomsten ligg mellom 1 meter og 28 meter frå sjø. Toalettbygget ligg om lag 25 meter frå sjøen.

Ei dagsturhytte er eit lågterskeltilbod for turgåarar. Ei hytte er om lag 15 kvadratmeter og er ein plass der du kan eta matpakka di, få litt varme i deg, bla i bøker og ein sosiale samlingsstad i naturen. Alle kommunane i tidlegare Sogn og Fjordane har fått kvar si dagsturhytte. No held prosjektet fram i tidlegare Hordaland. Alver kommune har fått tilskot til tre hytter – ei i kvar av dei tidlegare kommunane.

Det er tenkt tre ulike typar plasseringar for dei tre dagsturhyttene i Alver kommune. Den eine vil verta plassert på eit fjell, ein på ei lettare tilgjengeleg og meir sentrumsnær plassering og denne i Byngja ved kysten. Kysthytta vil vera tilgjengeleg både til fots og frå sjøen med kano, kajakk og robåt. Det er ynskjeleg at hytta i Byngja skal ha høg grad av tilgjengelegheit slik at både rullestolbrukarar og barnevogner skal koma heilt fram til hytta. Samla sett vil dei tre dagsturhyttene i Alver kommune vera eit stort løft for friluftslivet i kommunen og vera eit tilbod til glede for både innbyggjarar og besøkjande.



Søklar meiner at vilkåra for at dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt. Dispensasjonssøknad motteke her 13.03.20 følgjer vedlagt.

Byngja er eit mykje brukt friluftsområde og ein populær badeplass. Fram til badeplassen går det ein gamal landbruksveg som skal grusast for å få høgare grad av tilrettelegging. Vidare må det byggjast ein trepromenade på innsida av neset og fram til hytta. Trepromenaden skal vera 1,2 meter brei for å kunna brukast av rullestolar og barnevogner, og det vil i tillegg vera nokre møteplassar der to rullestolar kan passera. Trepromenaden skal sikrast med rekkverk. Biletet til høgre er eit døme på korteis ein slik trepromenade kan utformast. Trepromenaden vil plasserast rett på bakken der den kan, og byggjast opp med pålar festa på stolpesko eller liknande der det er naudsynt. Det vil ikkje verta utført sprenging eller andre terrenginngrep.



Omtrentleg trasé for trepromenade i er markert med blå line i kartet ovanfor. Plassering av hytta er markert med grøn ring og plassering av toalett er markert med lilla ring. Dagsturhytta er tenkt plassert på ein liten flate rett ovanfor svaberga. Arkitekten som har teikna dagsturhytta meiner at denne plasseringa er godt eigna for hytta. Ved å plassera hytta så langt nordaust på flaten som mogleg kan ein nytta seg av ein liten forhøgning i landskapet i bakkant med tanke på tilkomst til inngangsdør. Det er også ynskjeleg å støypa eit lite golv rundt hytta her for å ivareta tilgjengelegheit på ein god måte, samt at dette er ei god tilnærming til omkringliggjande svaberg, og kan kunne trappa seg ned mot sjøen.

Toalettbygget er universelt utforma og er tenkt plassert nokre kring 17 meter frå dagsturhytta. Dette er eit enkelt bygg på om lag 4,5 m². Toalettbygg er tenkt plassert inn mot høgdeterrang i bakkant for å gjera det mindre synleg i terrenget. Toalettbygget vert plassert i tilknytning til trepromenade for å gje tilkomst for rullestolar. Toalettet er eit nullutsleppstolett av typen Muldo (sjå vedlegg)

Plasseringa i Byngja er gunstig for ei dagsturhytte. Området er eit mykje brukt statleg sikra friluftsområde - berre omlag tre kilometer frå nærsenteret Bøvågen der det mellom anna er skule og barnehage. Området ligg også i sykkelavstand frå Austebygd skule, og frå Manger der det er fleire skular. Det er parkeringsplass ved byrjinga av friluftsområdet, og området er også tilgjengeleg med kollektivtransport. Plasseringa er per i dag ikkje universelt utforma, men

ved å leggja grus på markavegen til badeplassen og ein trepromenade vidare kan tilkomsten til hytta få høg grad av tilrettelegging.»

Uttale

Søknaden vart sendt på høyring til fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune. Det kom ingen merknader i saka.

Fylkesmannen i Vestlandet kom med uttale den 11.08.20:

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen meiner at dagsturhytter, tilgjengeleg for alle, er positivt for friluftsliv og folkehelse.

Tiltaka skal ligge i eit statleg sikra friluftsområde og i slike områder skal det, i tillegg til tilrettelegging for friluftsliv, òg takast omsyn til viktig natur-, kultur- og landskapsverdiar. Kommunen må avklare eventuelle eigendomsmessige spørsmål med fylkeskommunen som har forvaltningsansvar for slike område.

Fylkesmannen er opptatt av at plasseringa av hytta, utedoen og gangvegen krev lite terrenginngrep og at tiltaka kan fjernast utan å etterlate seg store sår i naturen. Det er avgjerande at hytta ikkje fører til privatisering av området. Det er difor med gode vilkår til ein eventuell dispensasjon. Fylkesmannen rår til at det vert sett vilkår om at hytta skal fjernast om den ikkje lenger skal nyttast som dagsturhytte for ålmenta. Det må også settast vilkår om at ho ikkje kan nyttast som salsbod av noko slag og at det ikkje vert oppretta eigedom rundt hytta.

Fylkesmannen ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Det kjem følgjande uttale frå fylkeskommune, datert 11.08.20:

Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg viser til brev datert 14.07.2020.

Alver kommune ber om uttale til søknad om oppføring av dagsturhytte og universelt utforma gangveg på Kvalheim Nedre, gnr. 428 bnr. 79.

Eigedomen er avsett til friområde jf. kommunedelplan for Radøy, og er eit statleg sikra friområde. Kommunen vurderer at tiltaket er i samsvar med plan.

Friområdet er knytt til fylkesveg 5494, som har låg standard med ei køyrebane og få møteplassar fram til krysset ved Marøyvegen. Avkøyrsla er opparbeidd frå fv 5494 og har avgrensa siktforhold. Det er anlagt parkering for omlag 20 bilar ikkje langt frå fylkesvegen.

Dagsturhytter er populære tiltak, og vi meiner at ein må rekne med større grad av brukarar som kjem tilreisande frå andre delar av kommunen som følgje av auka tilrettelegging. Dersom det er forventa vesentleg auke i bruk av friluftsområde som følgje av tiltaket, må kommunen vurdere om avkøyrsla, veg og parkeringsareal er tilstrekkeleg dimensjonert for bruken.

Vurdering:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Begge vilkåra må

vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova 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.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styre.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Å gje strandsona eit særskilt vern
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftsiresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal vere open for ålmenta.

Dagsturhytte som no er omsøkt, vert bygd i samsvar med planføremålet – friluftsområde og interesser til ålmenta.

Vidare hytta, gangveg og utedo skal utførast utan stor terrenginngrep og tiltaka kan fjernast utan å etterlate seg store sår i naturen. Det er ingen arealmessige ulemper knytte terrenginngrep, privatisering av strandsona, landskapsestetikk, stenging av allmenn ferdsle etc. som kan oppstå som følgje av dispensasjon her. Tiltaka er tilgjengeleg for alle, er positivt for friluftsliv og folkehelse.

Administrasjonen er samd med tiltakshavar i at plasseringa i Byngja er gunstig for ei dagsturhytte. Området er eit mykje brukt statleg sikra friluftsområde - berre omlag tre kilometer frå nærsenteret Bøvågen der det mellom anna er skule og barnehage. Området ligg også i sykkelavstand frå Austebygd skule, og frå Manger der det er fleire skular. Det er parkeringsplass ved byrjinga av friluftsområdet, og området er også tilgjengeleg med

kollektivtransport. Plasseringa er per i dag ikkje universelt utforma, men ved å leggja grus på markavegen til badeplassen og ein trepromenade vidare kan tilkomsten til hytta få høg grad av tilrettelegging.

Tiltaka vil ikkje fortette området langs sjøen eller gje negative landskapsverknadar.

Vidare vil ikkje tiltak få verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Samla vurdering

Rådmannen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i strid med omsyna bak byggeforbodet i strandsona. Dispensasjon som omsøkt kan gjennomførast utan at dette vil ha noko negative konsekvensar for strandsona. Tiltaka kjem til å auke kvalitet på friområde for ålmenta og tilpasse friområdet for rørslehemma turgåare.

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
6. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
7. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
8. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

12.08.2020	Uttale - Alver - gbnr 428/79 Kvalheim Nedre - dagsturhytte - dispensasjon	1429397
12.08.2020	Uttale - Dagsturhytte - Fv. 5494 - gbnr 428/79 Kvalheim nedre	1429379
09.07.2020	Søknad om dispensasjon - GBNR 428/79 Kvalheim nedre	1421638
09.07.2020	2044531 Gbnr 42879 - Dagsturhytte Byngja - Søknad om dispensasjon	1421639
09.07.2020	1993 _FASADER	1421640
09.07.2020	1993 _PLANER	1421641

09.07.2020	1993 _SNITT	1421642
09.07.2020	1993 _UTEDO_Tilgjengelig	1421643
09.07.2020	1993 _Situasjonskart Hytte Utedo Byngja_med_parkering	1421644