

Arkiv: <arkivID><jplD>
GBNR-492/2, FA-L42,
HistSak-19/662

JournalpostID:

Saksbehandlar:

Dato: 30.09.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
136/20	Utval for areal, plan og miljø	14.10.2020

Søknad om dispensasjon og løyve til oppføring av flytebrygge - gbnr 492/1, 2, 11 og 13 Fesøy Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Radøy.

Med heimel i pbl § 20-1 bokstav a, jf. § 20-4 vert det gjeve løyve til oppføring av flytebrygge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Utval for areal, plan og miljø 14.10.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 136/20 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Radøy.

Med heimel i pbl § 20-1 bokstav a, jf. § 20-4 vert det gjeve løyve til oppføring av flytebrygge.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Politisk handsaming

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

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

Saksopplysningar

Eigedom: Gbnr. 492/1 m. fl.

Adresse: Fesøy, 5939 Sletta

Tiltakshavar/eigar: Thor Inge Senneseth på vegne av fleire.

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø og oppføring av flytebrygge.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Vert ikkje endra av omsøkte tiltak.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomens einaste tilkomst er via sjø med båt. Det vert søkt om flytebrygge for å betre tilkomsta til fleire fritidsbustadar på Fesøy.

Planstatus

Eigdommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Fesøy 12601985000400 er definert som naustplass/båthamn.

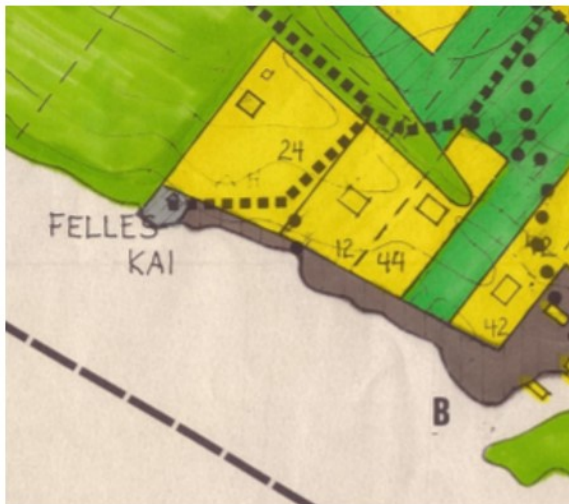
Sidan gjeldande reguleringsplan ikkje har regulert inn byggegrense mot sjø vil kommunedelplanen vere supplerande. Flytebrygge som søkt om skal etablerast utanfor byggegrense mot sjø og treng difor dispensasjon.

Fylkesmannen i Vestland oppfattar ei motstrid i kommunedelplanen då arealføremål i reguleringsplanen ikkje samsvarar med arealføremål i gjeldande kommunedelplan.

I kommunedelplan for Radøy 12602013000200, revidert 2019. er eigedomen definert som LNF

(landbruk, natur og friluftsliv) og bruk og vern av sjø og vassdrag.

Kart/Foto



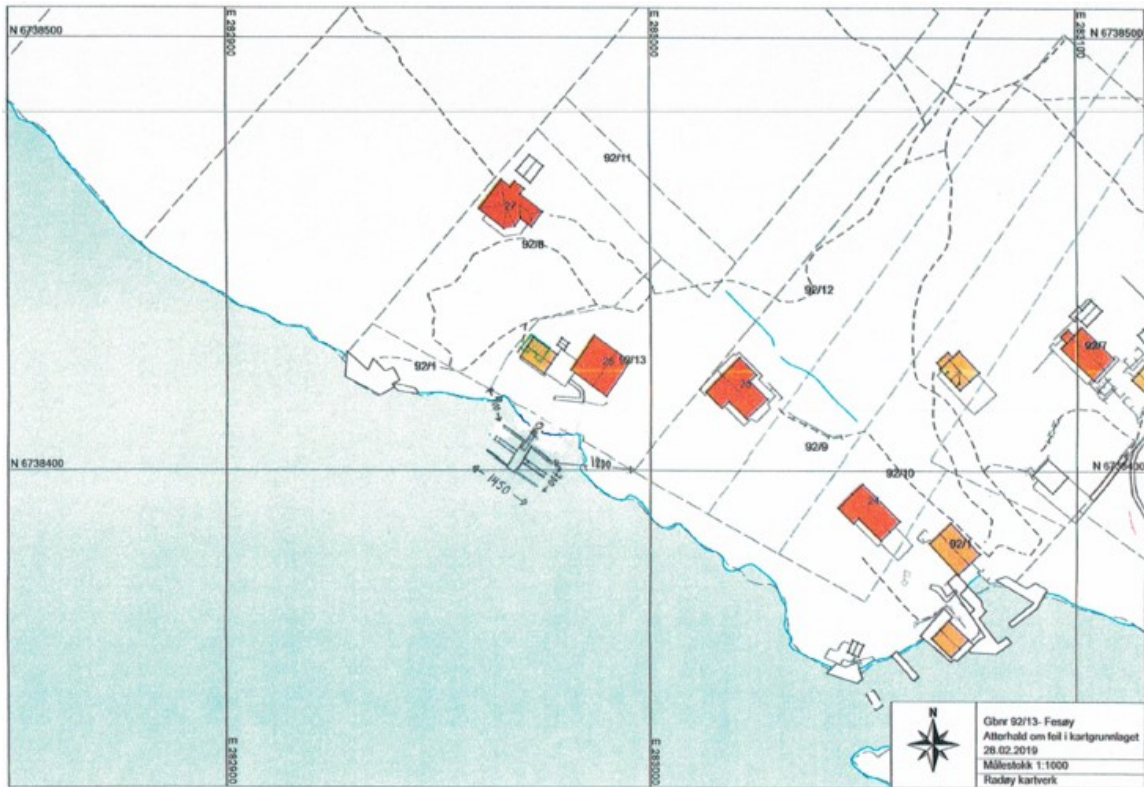
Utsnitt fra reguleringsplan



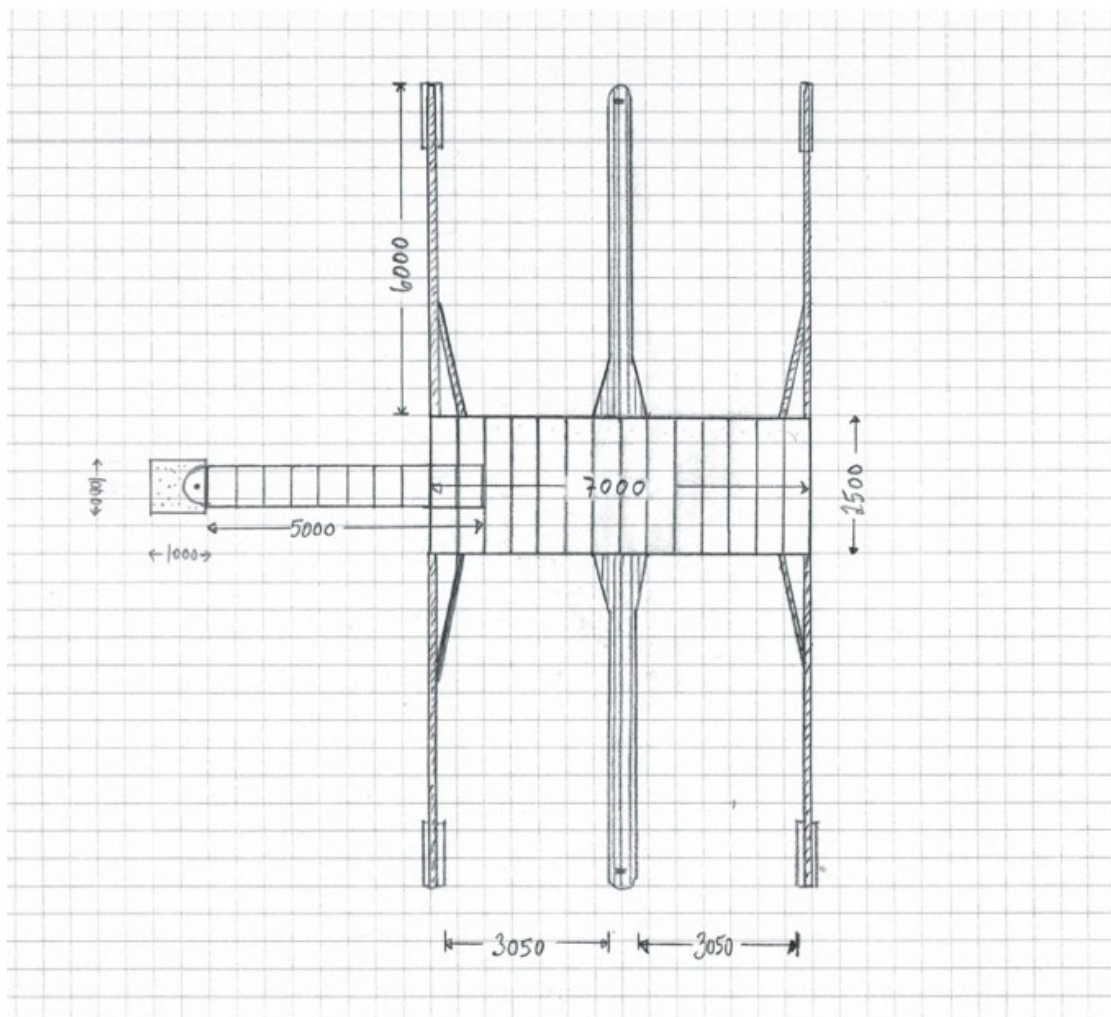
Utsnitt fra nordhordlandskart.no



Utsnitt fra kommunedelplan



Situasjonsplan



Teikning

Dispensasjon

Det vert søkt om dispensasjon med følgjande argumenter:

- Ein ønskjer betre og tryggare tilkomst til eksisterande fritidsbustader på øya Fesøy.
- Det er tidlegare forsøkt ulike løysingar for ilandstigning og båtfeste, men løysingane har ikkje fungert på ein god og trygg måte. Dette gjeld spesielt ved lavvann og med vind frå enkelte retningar.

Det vert vist til fullstendig søknad om dispensasjon som er vedlagt.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland den 05.08.2020, som viser til følgjande:

- Kommunen kan berre dispensere dersom formåla ikkje vert vesentleg tilsidesette. Arealdelen har nyleg vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.
- Fylkesmannen oppfattar ei motstrid i kommunedelplanen ved at det ligg ei omsynssone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan (H910). Samstundes er det lagt inn byggegrense mot sjø. Denne er lagt i vegglivet til eksisterande fritidsbustadar. I tillegg er det lagt inn LNF-formål i strandsona der reguleringsplanen har formål naustplass/båthamn. Fylkesmannen meiner difor at det er eit tolkingsspørsmål om ein må ha dispensasjon frå arealføremål LNF og bruk og vern av sjø og vassdrag i kommuneplanen. Det vil uansett vere krav om dispensasjon frå pbl. § 1-8 i denne saka.
- Det er viktig å vurdere behovet for båt plassar for heile området, då det er eit hyttefelt utan vegtilkomst, slik at ein kan etablere gode fellesløysingar.
- Det er positivt at fleire har gått saman om ei fellesløysing, men ein må sjå behovet i heile feltet.
- Ønsker å unngå ein bit for bit utbygging.
- Kommunen må konkret vurdere tiltakets verknad på strandsoneverdiane i området og om det er mange eigedomar i området som ikkje har tilfredstillande tilkomst til fritidsbustadene sine.
- Det må gjerast ei grundig vurdering av plangrunnlaget og motstriden i kommuneplanen.

Det vert vist til fullstendig uttale som er vedlagt.

Vurdering

Motstrid

Fylkesmannen i Vestland skriv i si uttale at kommunen må gjere ei grundig vurdering av plangrunnlaget.

I det omfattande arbeidet med revidering av kommunedelplanen som vart i gjort i 2019 vart det vedteke at gjeldande reguleringsplan for Fesøy skulle gjelde, men med supplering av kommunedelplanen.

Reguleringsplanen for Fesøy viser ikkje byggegrense mot sjø. Dette inneber at byggegrense mot sjø som vist i kommunedelplankartet erstattar den generelle forbodssona på 100 meter, jf. føresegn 4.12.2 til kommunedelplanen.

Når det gjeld arealføremål er det formålet i reguleringsplanen som gjeld, då kommunedelplanen ikkje går føre reguleringsplanen, jf. føresegn 4.12 til kommunedelplanen.

Detta inneber at det omsøkte tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø som vist i

kommunedelplankartet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6.

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Vilkåra er kumulative, som vil seia at 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 innafor 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.

Tiltakshavar visar til at det er forsøkt fleire løysingar for ilandstigning og båtfeste i dei 35 åra dei har hatt fritidsbustad på Fesøy. Løysingane har ikkje vore gode med tanke på tryggleik. Tiltakshavar har difor komen fram til at ei godt forankra flytebrygge vil vere den beste løysinga på lang sikt. Flytebrygga vil gjere at fritidsbustadene vert lettare tilgjengelege då det vert enklare å komme seg frå båt til land – og når forhalda ikkje er dei beste med tanke på ver og vind.

Omsynet bak byggjeforbodet 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, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Sidan oppføring av flytebrygge er i tråd med gjeldande arealføremål, vil ikkje omsyna verte vesentleg tilsidesett. Grunnlaget bak den vurderinga er at området i reguleringsprosessen er tiltent naustplass/båthamn, som opnar for å lage betre tilkomst til Fesøy. Sidan flytebrygga er ei fellesløysing vil den i liten grad vere privatiserande, og heller bidra til å gjere Fesøy meir tilgjengeleg. Når det gjeld landskapsomsyn og nedbygging av strandsona vil ei flytebrygge

ikkje vil lage store sår i terrenget. Det skal støpast ei lita plattning på 1x1 meter der flytebrygga skal forankrast i. Det vil difor vere minimalt med varige inngrep i strandsona.

Fylkesmannen i Vestland viser til at det ikkje skal vere kurant å dispensere frå gjeldande kommunedelplan då den har vore gjennom ein omfattande prosess.

Eit viktig moment i denne saka er forutsigbarheit i prosessen rundt reguleringsplanen i si tid, og at ein i prosessen med revidering av kommunedelplanen i 2019 tok stilling til at ein ønskja å vidareføra reguleringsplanen.

Arealføremål i reguleringsplanen som er naustplass/båthamn opnar for tiltak som kan komme i konflikt med byggegrense mot sjø i gjeldande kommunedelplan. Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggegrensa mot sjø ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø er klart større enn ulempe. I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at flytebrygga er i samsvar med regulert arealformål, og at den vil betre tilkomsten og då sikre tryggleik og betre tilgang til fritidsbustadane. I tillegg ser kommunen positivt på at det er fleire som har gått saman for å skape ei fellesløyving.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø er oppfylt, og at ein kan gje løyve til oppføring av flytebrygge.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast 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. Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
6. Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
7. Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
8. 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

- gjøre negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
9. Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
 10. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
 11. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Vedlegg i saken:

06.08.2020	Uttale - flytebrygge - dispensasjon - gbnr 492/2, 11, 13 - Fesøy	1427397
03.07.2020	Ettersendt tilleggsinformasjon - gbnr 492/2, 11 og 13 Fesøy	1419203
03.07.2020	Tilleggsdokumentasjon gbnr 492,1,2,11 og 13	1419204
19.05.2020	Informasjon i sak - Flytebrygge - gbnr 492/2, 492/11 og 492/13 Fesøy	1394178
18.05.2020	Vedtak - Tillatelse til utlegging av flytebrygge - gnr-bnr 92-13,11,2, Fesøy, Radøy kommune-	1393640