

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
065/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	03.09.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/614	14/8243

Dispensasjonssak Gbnr 22/1 Rikstad - veg til sjø - søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone - klagehandsaming

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje. Vedtak i sak 03/2014 av 07.05.14 vert stadfesta.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33(2).

Klagesaka vert sendt fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Saksopplysingar:

Saksopplysningar:

Tiltakshavar har 08.06.14 klagt på vedtak i sak 030/2014 handsama av hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte 07.05.14

«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.»

Grunngjeving for klagen

Klagen er grunngjeven som følgjer:

Naustet høyrer til bruket. Det står på bruket sin grunn på den staden der det før stod eit anna bygg og der bruket har hatt pir (liten kai) sidan om lag år 1900. Naustet var bygget nytt i 2006, og det er godkjend. Sjølv om eg i augneblinken har redusert eigen drift på eigedommen, kan eg ikkje sjå at det er rett å seie at naustet berre tener fritidsføremål.

Tiltaket er i strid med byggeforbodet i strandsona. Veggen har gått på den same staden sidan 1939. Den vart teke i bruk for å komme til slåtteteigen ved sjøen med hest og slåmaskin. Før

den tid nytta ein ljà og veggen var då ein gangsti. På 1950 talet fekk ein traktor og veggen vart då rusta opp. Siste biten ned til sjøen vart bygget om lag 1980 – lenge før naustet. Veggen har ikkje med naustet å gjer, men var bygget fram til sjøen av di det var trong for å kunne køyre heilt ned. Som det går fram av gardskart for eigedommen ligg slåttemark og eit lite beite heilt ned til sjøkanten. Veggen vart asfaltert før år 2000. Grunnen for dette var at dei nye og tunge maskinane førte til slitasje på veggen og til at grus heile tida vart flytta nedover bakkane og til sist hamna i sjøen. Eg dreiv bruket for fullt fram til 1991, og trong god veg.

Og i dag er areala på eigedommen i full drift. Dei vert nytta av Kjetil Soltveit som og driv areala på naboeigedommen – gnr.22 bnr.2. Samla slåtteareal på desse bruka er nærare 50da, og det vert utbetalt full produksjonstilskot til han for desse areala. Arealet på mitt bruk er omlag 19da. Han treng veggen slik han ligg i dag, då det er uråd å hauste jorda utan veggen. Det er bratt og litt trongt og jorda ville vorte øydelagt om ikkje veggen fanst. Han har sitt bruk på Soltveit, og driv med mjølkeproduksjon.

Med andre ord har veggen eksistert i nærare 35 år slik han ligg i dag. Føremålet med veggen har vore og er knytt til drift av eigedommen. Plasseringa er i kanten av jordbruksareala heilt inntil berget. På det planerte området ved sjøen, vert rundballane lagra. Dette skåner jorda mest mogeleg, sikrar at dyrka jord ikkje vert teke i bruk som veg, og gjer veggen så usynleg som mogeleg. Samstundes kan veggen nyttast av gnr.22 bnr.51, og som tilkomst til sjøen for alle. Veggen slik han ligg i dag, gjer det nettopp mogeleg for alle – rullestolbrukarar, barnevogner, ungar på sykkel og gamle folk å komme til sjøen, noko som elles ikkje er lett på staden. Når flytebrygga kjem, vil alle kunne legge til med båt og på greitt vis komme seg på sjøen. Både veg og brygge ligg på bruket sin grunn, og er som alle landbruksvegar til fri bruk for folk flest.

Eg kan såleis ikkje sjå at veggen fragmenterer landskapet, er i strid med landbruket sine interesser, eller fører til at ålmenta ikkje kjem til sjø.

At veggen i tillegg kan nyttast av hytta og som tilkomst til eit naust, kan vel ikkje vere noko gale?

Det var far min og bestefar min som bygde veggen. At eg no får beskjed om å sende søknad om dispensasjon for bygging av ein veg som var ferdig i 1980, finn eg litt rart? Eg ber difor om at vedtaket vert gjort om slik at veggen kan ligg slik han har gjort i nærare 35 år.

Rettsleg grunnlag

Kommunen kan med heimel i forvaltningslova § 33(2) gjere om eiga vedtak etter klage.

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd, jf.

forvaltningslova § 28.

Fotodokumentasjon



Ortofoto 2000



Ortofoto 2006



Ortofoto 2011



Skråfoto 2011

VURDERING

Melding om vedtak er sendt ut 24.05.14. Klaga er framsett rettidig.

Saka gjeld legalisering av veg i strandsone og LNF område. Saka gjeld nedre del av vegen m/snuplass.

Klagen rettar seg slik rådmannen oppfattar det både mot vedtaket i dispensasjonssaka, og mot grunnlaget for at saka har vorte handsama som dispensasjonssak.

Tiltaksomgrepet

Etablering av veg og terrenginngrep som ledd i bygging av veg er søknadspiktig tiltak etter pbl. § 20-1. Det gjeld då krav om at tiltaket må vere i samsvar med gjeldande arealplan, jf. pbl. §§ 1-6 og 11-4. Tilsvarande gjaldt etter pbl. 1985.

Bilveg er noko anna enn traktorveg, og oppgardering frå traktorveg til bilveg vil være søknadspiktig tiltak i seg sjølv.

Asfaltering er ikkje eit søknadspiktig tiltak etter pbl. kap. 20. Der ein asfalterer eit areal som har grøntformål i arealplan, til dømes LNF-formål, vil asfaltering likevel kunne vere eit tiltak fordi det er bruk i strid med arealføremål. Tilsvarande vil asfaltering eller støyping i strandsone vere eit tiltak i

høve byggeforbodet i pbl. § 1-8. Tilsvarende gjaldt etter pbl. 1985 § 17-3.

Tidspunkt for utføring av tiltaket

Rådmannen legg til grunn at bilveg m/snuplass er bygd ein gong mellom 2000 og 2006, og at asfaltering, i alle høve av snuplassen, har skjedd ein gong mellom 2006 og 2011.

Klagar har i samband med søknad om dispensasjon opplyst at vegen vart «*etablert midt på 1980-talet*» og at «*Asfalt vart lagt på før år 2000*», jf. møtereferat av 23.10.13. Samstundes er det i møtereferatet opplyst at «*areal rundt naustet vart grusa og asfaltert i samband med bygging av naustet*» og at «*areala rundt [naustet] vart jamna ut og asfaltert saman med vegen*». Opplysningane i møtereferatet vart stadfesta i brev frå klagar av 18.02.14: «*opplysningane i brev datert 23.10.13 er korrekte*». I klage av 08.06.14 er det opplyst at «*Siste biten ned til sjøen vart bygget om lag 1980*» og at vegen «*var ferdig i 1980*», samt at «*Vegen vart asfaltert før år 2000*».

Rådmannen sin vurdering av byggetidspunktet er basert på ortofoto frå 2000, 2006 og 2011 og skråfoto frå 2011. Ortofoto frå 2000 viser at det på dette tidspunktet var enkel traktorveg/traktorspor i marka, men ikkje bilveg. På ortofoto frå 2006 fremstår vegen som opparbeidd. Det er noko vanskeleg å tyde kor vidt det er asfalt på deler av vegen på ortofoto frå 2006, men i alle høve snuplassen fremstår som grusa plass. Dette samsvarar med opplysningar frå klagar om at arealet rundt naustet vart asfaltert i samband med bygging av naustet i 2006/2007. Skråfoto frå 2011 viser at heile vegen m/snuplass er asfaltert. I tillegg er det støypt dekke på eit areal i forkant av naustet. Det er i samband med godkjenning av naustet ikkje godkjent terrenginngrep.

Rådmanne finn det ikkje avgjerande for saka å fastslå byggetidspunktet meir presist enn at bilvegen er bygd mellom 2000 og 2006, og at asfaltering har skjedd på ulike tidspunkt i periodne mellom 2000 og 2011.

Lovval og sakshandsaming

Tilhøve til arealføremål LNF

Rådmannen legg til grunn at bruken av *heile* vegen, frå fylkesvegen, er endra frå landbruksveg til også å omfatte bruk som tilkomstveg til fritidsbustad og fritidsnaustnaust, og at denne bruken utgjer meir enn 50 prosent av bruksverdien. Rådmannen sin vurdering bygger på opplysningar frå klagar, dei privatrettslege avtalane i saka og ein landbruksfagleg vurdering. Naustet er sameige med ein halvpart på bruket og ein halvpart på fritidsbustaden.

Rådmannen har vidare lagt til grunn at bruksverdien av vegen for landbruksdrifta er liten. Vurderinga bygger på storleiken av landbruksarealet som vegen skal tene og ein landbruksfagleg vurdering av trongen for landbruksveg på eigedomen.

I vurderinga av storleiken på landbruksarealet har rådmannen lag til grunn møtebok frå Fylkeslandbruksstyre 12.05.89 i samband med frådeling av fritidsbustaden:

«Det produktive arealet som grensar til tomta er mindre enn det kan sjå ut på kartet. Eit parti ned mot sjøen er impediment. Dessutan ei bergtunge som går inn i den dyrka jorda frå sør. Mot aust er det eit brot opp mot beiteareal ved driftsbygningen. På vedlagte kart er det innteikna omtrentleg avgrensing mellom dyrka mark og anna areal. Ved bruk av planimeter er den dyrka jorda målt til om

om lag 4 daa.»

Klagesaka vart 05.08.14 drøfta med landbruksstyresmakta i kommune. Det er landbruksstyresmakta sin vurdering at vegen ikkje er naudsynt for tilkomst til slåtteteig og beiteteig på gnr. 22 bnr. 1. Slåtteteigen er etter landbruksstyresmakta sin vurdering sikra ved den øvre del av vegen. Slåtteteigen kan slåast samanhengande og det vil då bare vere naudsynt med tilkomst ein stad.

Det er etter dette rådmannen sin vurdering at tiltaket vil ha trong for dispensasjon frå arealføremålet LNF.

Tilhøve til byggeforbod i strandsone

Nedre del av vegen er bygd på eit tidspunkt det gjaldt generelt byggeforbod i strandsona etter plan- og bygningslova 1985 (pbl 1985) § 17-3 og søknadsplikt for veg etter pbl 1985 § 93 j.

Unntak frå byggeforbod i strandsone gjaldt etter pbl 1985 § 17-3 nr 1 for anlegg som «*er nødvendig (...) i landbruket*».

Samstundes gjaldt det unntak frå søknadsplikt for vegar som vart godkjent etter *Forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål*, jf. *Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker* (SAK 97) § 7 nr. 1 b.

Rådmannen kan ikkje sjå at vegen tidlegare har vorte omsøkt eller godkjent som landbruksveg av landbruksstyresmakta i kommunen.

Når vegen ikkje vart søkt om eller handsama korkje etter plan- og bygningslova eller etter regelverket for landbruksvegar på etableringstidspunktet er vegen å sjå som ulovleg og må handsmast etter det regelverket som gjelder i dag.

Forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål frå 1996 gjeld framleis. Rådmannen har som ledd i saka, basert på ein landbruksfagleg vurdering, lagt til grunn at vegen ikkje kan godkjennast som landbruksveg. Klagar står likevel fritt til å søkje vegen godkjent som landbruksveg i ettertid.

Når vegen ikkje er godkjent etter Forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål er gjeldande regelverk plan- og bygningslova.

Rådmannen har også vurdert føresegn i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 pkt 3.5(3) som gjer unntak frå byggeforbod i strandsone for «*naudsynte tiltak for landbruket på gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona*». Vilåret om «*naudsynte tiltak for landbruket*» er etter rådmannen sin vurdering ikkje oppfylt og Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 pkt 3.5(3) får difor ikkje verknad.

Det er etter dette rådmannen sin vurdering at tiltaket vil ha trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsone etter pbl. § 1-8.

Vurdering av klagegrunnar

Klagen er grunngjeven med at hovudføremålet med vegen har vore og fortsatt er knytt til drift av landbrukseigedomen. I følgje klagar er området bratt og trongt, og jorda ville vorte øydelagt om ikkje

vegen fanst. Klagar har vidare opplyst at det planerte området i bakkant av naustet vert nytta som lagringsplass for rundballar. Dette skånar i følgje klagar dyrka mark. Hovudføremålet med vegen har vore og er fortsatt i følgje klagar knytt til drift av landbrukseigedom. Klagar kan ikkje sjå at vegen fragmenterer landskapet.

Det er rådmannen sin vurdering at den faktiske bruken av vegen er endra frå reint landbruksformål til delt formål, der tilkomstveg til fritidsbustad og naust utgjer hovuddelen av bruken.

Om ikkje føremålet bak arealføremålet LNF vert vesentleg råka, er uansett fordelane ved å gje dispensasjon for tilkomstveg til fritidsbustad og fritidsnaust ikkje klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

For å tillate bygging i strandsona må grunnane for å bygge vere så gode at dei veg opp for dei omsyna som talar for vern av strandsona.

Rådmannen har i sin tidlegare vurdering lagt avgjerande vekt på landskapsestetikken. Landskapsestetikken vert råka ved at vegen er eksponert i frå sjø og er ruvande i terrenget. Vegen bryt estetisk med andre landbruksvegar til slåtteteigar i strandsona i området. Etter asfaltering av vegen, og planering og asfaltering av området rundt naustet, har vegen mista sin visuelle karakter av landbruksveg.

Omsynet til strandsonevernet kan ikkje setjast til side i større grad enn det omsynet til bruken av vegen tilseier. Det er rådmannen sin vurdering at omsynet til landbruksdrifta kunne vore teke i vare utan at omsynet til strandsonevernet, mellom anna landskapsestetikken, i så stor grad vert råka. Ein tradisjonell traktorveg ville tent landbruksformålet, og samstundes vore mindre eksponert i landskapet. Tilkomst til slåtteteig tilseier heller ikkje at vegen skal gå heilt til strandlina. Det er heller ikkje naudsynt med asfaltert plass i strandsona for plassering av rundballar.

Omsynet til bruken som tilkomstveg til fritidsbustad og fritidsnaust er mellom dei omsyn som i samsvar med nasjonale retningsliner ikkje skal setje omsynet til strandsonevernet til side. Fritidsbustaden og fritidsnaustet har parkeringsplass ved hovudvegen, få meter frå fritidsbustaden, og enkel gangtilkomst.

Klagar har peika på at vegen i tillegg til å stette landbruksformål også sikrar tilkomst til sjø for ålmenta. Vegen er i følgje klagar ope for fri ferdsle, og ikkje til hinder for ålmenta sine interesser. Vegen ligg nært knytt til driftsbygning på garden og fritidsbustaden, og strandsona fremstår langt på veg som privatisert som følgje av fritidsbustaden sin plassering. Det er ikkje naturleg for ålmenta å nytte vegen, og rådmannen kan difor ikkje sjå at vegen tener eit ålment føremål.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som endrar rådmannen sin vurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 065/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding, mot ein stemme, Trond M.Marøy(Frp)

PLT - vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje. Vedtak i sak 03/2014 av 07.05.14 vert stadfesta, mot ein stemme Trond M.Marøy(Frp).

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33(2).

Klagesaka vert sendt fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 22/1 Rikstad - Veg til sjø/naust - klage over avgjerd

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