

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
080/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.12.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2327	18/16712

Byggesak Gbnr 102/2 Valdernesnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - dispensasjon

Saksopplysingar:

Heimelshavar/tiltakshavar

Tiltakshavar er Olav Ståløy. Tiltakshavar er ikkje den same som heimelshavar. Heimelshavar er Lasse Kåre Ståløy. Det er opplyst i søknaden at det ligg føre rådigheitsføresegn som gjev Olav Ståløy rett til bruk av eigedomen.

Saka gjeld søknad om:

- Etablering og asfaltering av tilkomstveg med parkering
- Frittliggjande bod
- Flytebryggje og kai

Grunngjeving

Ansvarleg søkjar viser til at tiltaka vil forenkle bruken og gjere område meir tilgjengeleg for ålmenta.

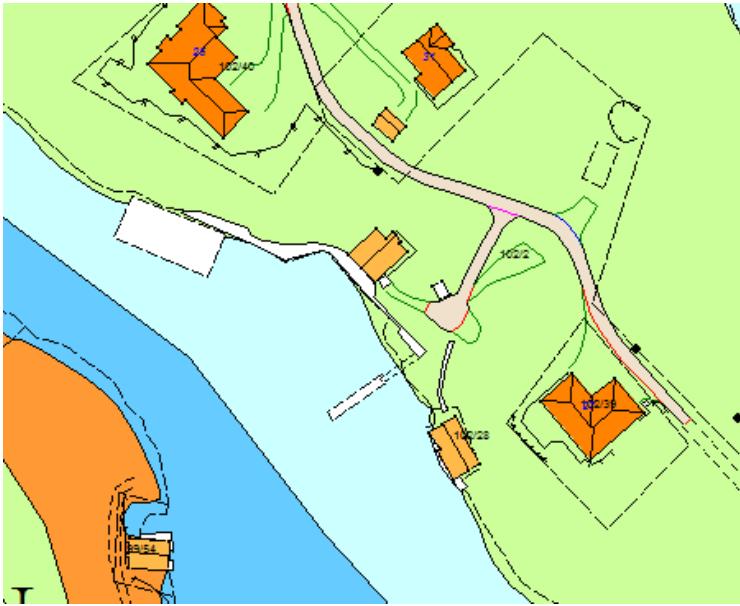
Det vert elles vist til søknad mottatt 28.09.2018.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 102/2 ligg i område som etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 har arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

Arealføremål i sjø er fleirbruksområde for bruk og vern av sjø og vassdrag.

Tiltaka ligg også innafor område der det gjeld byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Fleirbruksområde i sjø, jf. pkt. 3.5:

Føremålet er fleirbruksområde for ferdsel, farleier, fiske, akvakultur, drikkevatt og natur- og friluftsområde, kvar for seg eller i kombinasjon.

I desse områda er det ikkje tillete å føre opp flytebrygger og kaianlegg, jfr plan og bygningslova § 11-11 nr 3 .

Naudsynte tiltak for landbruket på gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona, og naust til primærnæringsformål, er tillete i strandsona, jfr plan- og bygningslova § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr 4.

Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar som hindrar den frie ferdsel innafor byggegrense mot vassdrag, jfr plan- og bygningslova § 11-11 nr 5.

Dispensasjon

Tiltaka på land krev dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023 og frå byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

Tiltaka i sjø krev dispensasjon frå arealføremål fleirbruksområde i sjø (FNFF) etter kommuneplanen, jf. føresegna til kommuneplanen pkt. 3.5.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Bergen og Omland Havnevesen, Hordaland Fylkeskommune og Statens vegvesen.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 18.10.2018:

I saker der det er oppført ulovlege tiltak skal dei handsamast som om tiltaka ikkje var oppført. Mellom anna har Sivilombodsmannen slått fast dette som prinsipp. Slik vi forstår sakspapira var det i området ført opp eit naust og ein steinkai, før dei ulovlege tiltaka. I LNF-område skal det berre førast opp tiltak som er naudsynt for gardsdrifta og mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Elles skal LNF-område vere ubygd. Tiltaka som er ført opp i dette området har ført til ei omfattande nedbygging av areal som i utgangspunktet skulle vore ubygd. Det kan også argumenterast for at om ikkje tiltak hadde vore oppført ville område vert å rekne som innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg og oppføring av tiltaka kan reknast som negativt for landbruket.

I tillegg ligg tiltaka i strandsona, der det er byggjeforbod og ein skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8. Område ligg som del av den indre farleia, som er rekna som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Fylkesmannen si vurdering er at tiltaka er omfattande og har negativ verknad på landskap.

Når det gjeld privatisering av området, så meiner vi at område i dag er meir privatisert enn da det berre stod eit naust og ein steinkai her. Vi viser til dømes til bilde av kai med grill og hagemøblar som vitnar om at kaien vert nytta som terrasse. Ein slik bruk av kaien er privatiserande. Slik vi elles forstår det, så er området i bruk av fleire i nabolaget, ein ungdomsklubb, skule og barnehage. Det kjem ikkje klart fram korleis dette er organisert, men dette kan vere positivt for lokalmiljøet og gjere at området vert mindre privatisert enn om berre grunneigar nyttar området. Vi vil likevel vise til at ein dispensasjon ikkje garanterer denne bruken i framtida.

I kommuneplanen er det sett av område til naust og småbåthamn på andre sida av vågen. Om kommunen vil gå vidare med søknaden etter reglane om reguleringsplanlegging, må eit større område inkluderast slik at deler av naustområde på andre sida av vågen kan endre formål til grøntområde eller liknande. Totalt sett må det ikkje regulerast meir til areal for utbygging i strandsona enn det kommuneplanen legg opp til.

Fylkesmannen si vurdering er at omsyna bak både LNF-formålet og pbl. § 1-8 vil verte vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon i denne saka.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til kai, flytebyggje, bod og etablering og asfaltering av tilkomstveg og parkering på gnr. 102 bnr. 2, slik det er søkt om.

Bergen og Omland Havnevesen har gjeve førehandstilsegn til flytebyggje og kai i brev datert 01.11.2018.

Statens vegvesen har gjeve uttale til tiltaka i brev datert 19.10.2018.

Bergen Sjøfartsmuseum har uttalt seg til saka i e-post av 31.10.2018.

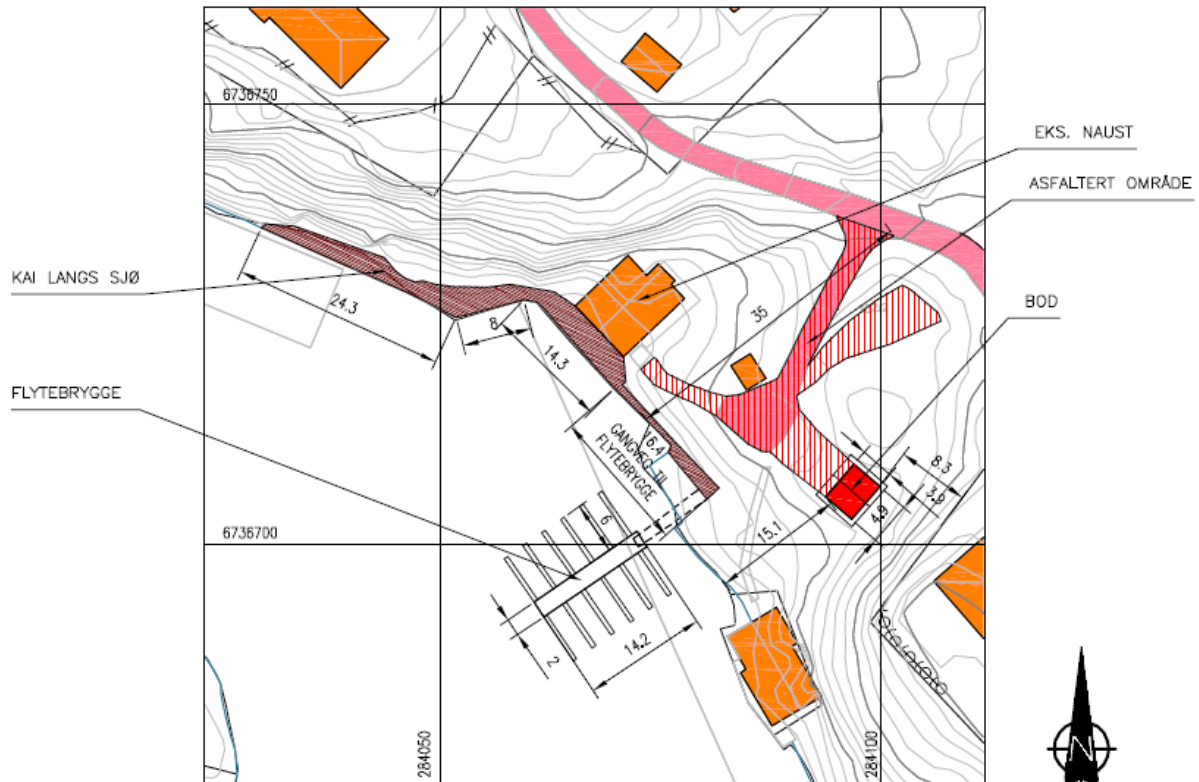
Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 24.07.2018.



SITUASJONSPLAN

Lovgrunnlag:

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

Vidare følger 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- og 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 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 nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei 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, jordvern, 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 kompensere 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

Det er rådmannen si vurdering at kai og flytebyggje ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF på land og FNFF-område i sjø. Tiltaka ligg i tillegg innafor byggeforbodssone mot sjø. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø.

Tilkomstveg med parkering og frittliggjande bod er ikkje i samsvar med arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, og om fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Omsyna bak arealføremålet LNF, fleirbruksområde for bruk og vern av sjø og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremåla og strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsiinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

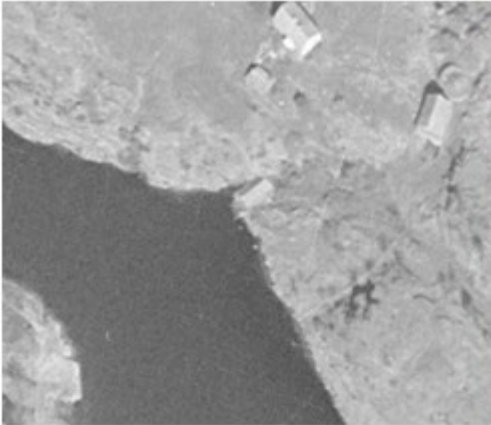
Omsyna bak LNF-føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Etablering av tilkomstveg og parkering

Det er søkt om tilkomst veg og parkering. Det følgjer av dispensasjonssøknaden at tilkomsten til naustet har eksistert i ei årrekke og at vegstubben vart utvida frå brei gangsti i 1976. Parkeringsplassen og asfalteringa vart utført i 2010.

Rådmannen ser på flyfoto at det har skjedd ei gradvis utbygging i sjøområdet. Parkeringsplass er ikkje etablert på flyfoto frå 2011, men både asfaltering og parkering viser tydeleg på flyfoto frå 2015.



Flyfoto frå 1961



Flyfoto frå 2000



Flyfoto 2011



Flyfoto 2015

Det kjem fram av søknaden at korkje omsyna bak LNF-føremålet eller strandsonevernet vert sett til side ved ein dispensasjon. Det vert vist til at området ikkje er dyrka mark, men vist som «bebygd» i Nibio sitt markslagskart, og at det ikkje er verneverdige naturtypar i sjø.



Rådmannen har vore i dialog med Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy. Landbrukskontoret stadfesta at Nibio sitt markslagkart blir oppdatert etter faktisk situasjon, ikkje lovleg. I dette tilhøvet har kartet vorte endra fordi flyfoto har vist ulike tiltak på arealet. Landbrukskontoret gav uttrykk for at dersom tiltaka ikkje hadde vore der, hadde arealet i hovudsak vore innmarksbeite, og litt skog.

Markslagkartet til Nibio vil dermed ikkje vere eit relevant omsyn i dispensasjonsvurderinga.

Omsyna bak arealføremålet LNF og standsonevernet er som nemnd mellom anna rekreasjon- og friluftsiinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Asfaltert køyreveg og parkering vil i vesentleg grad endre terrenget og landskapsverknaden. Tiltaka inneber ei stor visuell landskapsendring i forhold til om det berre hadde vore beite og skog. Fylkesmannen har i sin uttale peika på den negative landskapsverknaden tiltaka vil medføre.

Søknaden er grunngjeven med at tilkomsten betrar tilgjenge for ålmenta og forenkla bruken. Det vert vist til at skular og organisasjonar nyttar området. Eigedommen er i matrikkelen registrert som ein landbrukseigedom, våningshuset er delt frå og eigedommen er dermed ubygd. Arealet er sikra for ålmenta gjennom allemannsretten. Ei utbygging i form av dei omsøkte tiltaka vil bidra at eigedommen vert privatisert og allemannsretten vil verte svekka. Frå landsida kan tilrettelegging med køyrbar veg og parkering gjere området meir tilgjengeleg for ålmenta, men samstundes vil rekreasjonsverdien i området verta redusert.

Ei utbygging av strandsona til bruk for ålmenta bør sikrast gjennom ein planprosess. Rådmannen har i vurderinga også lagt vekt på at Kommuneplanen for Radøy kommune allereie har område som er lagt ut til småbåtanlegg, også i området Valdersnes.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for etablering av veg og parkering.

Det vert vidare vist til at Fylkesmannen rår i frå tiltaka og at det følgjer av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Frittliggjande bod

Det vert søkt om frittliggjande bod for oppbevaring av sjøsportsutstyr og redningsvestar. Det vert opplyst at utstyret er eigd av ein ungdomsklubb på Radøy, og vert nytta av fleire aktørar. Det vert vist til at boden er til nytte for fleire, og ikkje er privatiserande.

Omsyna bak LNF-føremålet og standsonevernet er som nemnt mellom anna rekreasjon- og friluftsiinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel, bevaring av landskaps- og naturkvalitetar og landbruksomsyn. På denne eigedomen er det berre naust og steinkai i front av naust som er lovleg etablert.

Boden er plassert på område som etter landbrukskontoret si oppfatning eigentleg skulle ha vore innmarksbeite. Oppføring av bygg på innmarksbeite som ikkje er i tråd med landbruksdrifta vil krevje omdisponering etter jordlova.

Vidare vil boden føre til ei nedbygging av ei elles lite bebygd strandsona, der berre naust og steinkai er lovleg etablert. Fleire tiltak enn naust og kai vil auke privatiseringa og endre landskapsverknaden på staden. Dette er omsyn som særleg strandsonevernet skal sikre.



Flyfoto frå 2000



Foto av bod

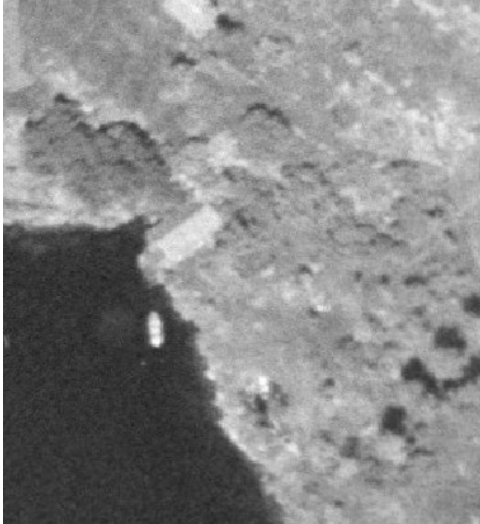
At boden er nytta av ungdomsorganisasjonar er ikkje eit omsyn som kan leggjast avgjerande vekt på i dispensasjonsvurderinga, då dette ikkje sikrar ein vidare bruk for organisasjonar/ålmenta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for frittstående bod.

Vidare finn rådmannen grunn til å nemne at forvaltningspraksis i Radøy kommune når det kjem til etablering av boder på ubygd eigedommar har vore konsekvent. Det har ikkje vorte gjeve løyve til oppføring av bod på ubygd eigedom i LNF-område. På bygd LNF-eigedomar har praksis berre opna for boder som ikkje er eit ledd i landbruksdrift, på inntil 15 kvm. med vilkår om at dei må plasserast tett opp til annan bygning. Bodan er opplyst til å vere 19 kvm BYA. Dersom kommunen opnar for etablering av bod på ubygd LNF-eigedomar vil dette skape uheldig presedensverknad.

Kai og flytebryggje

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet LNF på land og FNFF i sjø, samt byggegrense mot sjø, for utviding av kai og flytebryggje for 10 båtar. Det kjem fram av søknaden at kaianlegget byggjer vidare på ein gamal steinkai som vart etablert for 150 år sidan. Kaien er utvida og det er lagt tredekke på denne. Årsaka til utvidinga er opplyst å vere tilpassing til dagens tilhøve.



Flyfoto frå 1967

Rådmannen kan sjå ut frå flyfoto at flytebryggja og kaien har vore trinnvis utbygd.



Flyfoto frå 2011



Flyfoto frå 2015

Det er opplyst i søknaden at kaien er 150 år gamal. Naustet er vidare synleg på flyfoto frå 1961. Rådmannen legg til grunn at naustet og steinkai i front av naustet er etablert før søknadsplikta kom i 1965. Ut i frå flyfoto er det vanskeleg å slå fast omfanget av steinkaien, men i alle høve er kaien berre etablert i front av naustet. Lovleg kai har dermed maksimalt same breidde som naustet.

Det har tidlegare vore gjeve avslag på søknad om etablering av flytebryggje med 16 båtplassar på den same eigedomen, men med ei anna plassering - i sak 009/2015. Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon med grunngjeving at vilkåra ikkje var oppfylt.



Ei utbygging av strandsona til bruk for ålmenta bør sikrast gjennom ein planprosess. Rådmannen har i vurderinga også lagt vekt på at Kommuneplanen for Radøy kommune allereie har område som er lagt ut til småbåtanlegg, blant anna på motsett side av vågen frå Valdersnes.



Flyfoto 2015

Kommuneplanen for Radøy 2011-2023

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak arealføremålet LNF på land og FNFF i sjø, samt byggegrense mot sjø, for utviding av kai og flytebyggje for 10 båtar vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høringsperiode 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 mottatte 28.09.2018. Søknaden er handsama 05.12.2018. Sakshandsamingstida har vore 10 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til etablering av veg og parkering, frittliggjande bod, kai og flytebryggje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6 og 11-6 vert søknad om løyve til tiltak avvist. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 080/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring i saka.

Veg og parkering:

Hovudutvalet viser til at terrenget ned til naustet er bratt og tilkomsten vanskeleg utan veg. Tilrettelegging med køyrbar veg og parkering vil gjera området meir tilgjengeleg for ålmenta. Utvalet peikar på at eigedommen berre er bebygd med naust med steinkai i front, dette inneber at arealet kring naustet er å rekna som utmark og ein stad allemannsretten sikrar tilgang for allmenta. Etablering av veg og parkering vil leggja til rette for at allmenta i større grad kan nytta området og få tilgang til sjø. Utvalet legg vekt på at skular og organisasjonar nyttar området. Etter ei samla og konkret vurdering finn utvalet at omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon og at fordelene er vesentleg større enn ulempe.

Frittliggjande bod, kai og flytebryggje:

Hovudutvalet er samd i adminstrasjonen si vurdering.

Utvalet vil presisera at ei utbygging i strandsona av eit slikt omfang som omsøkt må skje gjennom ein reguleringsplanprosess, og tiltakshavar vert difor oppmoda om å setja igang arbeidet med ein reguleringsplan.

Når det gjeld oppføring av frittstående bod, vil utvalet vurderer å gje dispensasjon dersom det kjem inn ein eigen søknad og det følgjer med ein skriftleg bruksavtale med fleire brukargrupper (t.d. skular, barnehagar og ungdomsklubb).

Det vart sett fram følgjande endringsframlegg:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon til etablering av veg og parkering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til etablering av frittliggjande bod, kai og flytebryggje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav l) vert det gjeve løyve til etablering av veg og parkeringsplass.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6 og 11-6 vert søknad om løyve til etablering om frittstående bod, kai og flytebryggje avvist.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket blir sendt på klagevurdering til Fylkesmannen i Hordaland.

Hovudutvalet vedtok endringsframlegg sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon til etablering av veg og parkering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til etablering av frittliggjande bod, kai og flytebryggje.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav l) vert det gjeve løyve til etablering av veg og parkeringsplass.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6 og 11-6 vert søknad om løyve til etablering om frittstående bod, kai og flytebryggje avvist.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket blir sendt på klagevurdering til Fylkesmannen i Hordaland.

Vedlegg:

Byggesak gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebryggje, tilkomstveg, parkering og bod - dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone - uttale

Byggesak gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebryggje, tilkomstveg, parkering og bod - dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone - uttale

18_219426-2Uttale - Dispensasjon fra byggegrense og avkjørsel - Kai og flytebrygge - Gnr. 102 bnr. 2 i Radøy kommune -

Uttale - Radøy - Gnr 102 bnr 2 - Valdersnes - Kai flytebrygge tilkomstveg parkering og bod - Dispensasjon

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - Søknad om løyve til tiltak

Komplett

Søknad

Opplysningar om tiltaket sine ytre rammer

Nabovarsling

Situasjonsplan

Plan, fasade og terrengsnitt

Vedlegg søknad - skriv

Ansvarsrett og gjennomføringsplan

Situasjonskart og bilete

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - Dispensasjon

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - dispensasjon frå byggegrense og avkjørsel - uttale

AcosSvarInn.xml