

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
005/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2592	19/231

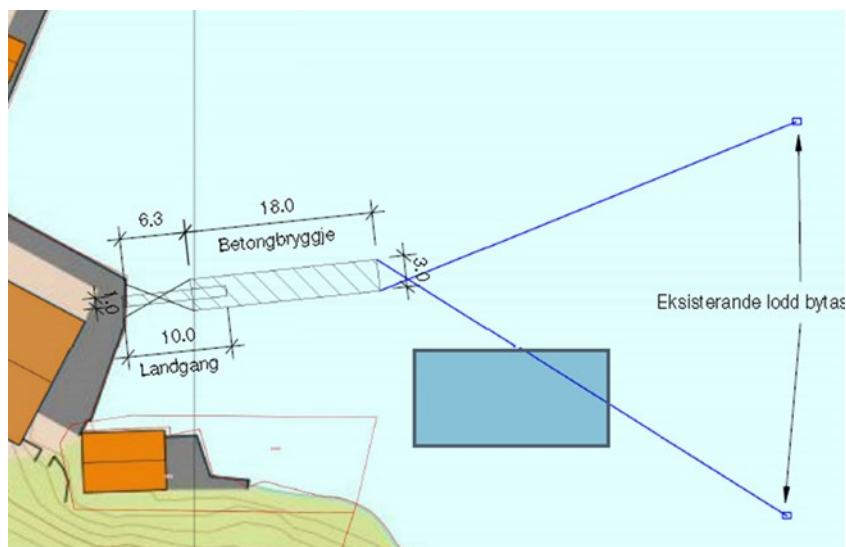
### Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - Søknad om dispensasjon og løyve til utviding av flytebryggje

#### Saksopplysingar:

##### Saka gjeld:

Tiltakshavar Lingalaks AS har søkt om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel i samband med utviding av eksisterande flytebryggje, jf plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. Søknaden er fremja med fullmakt frå grunneigar, Stian Marøy.

Vidare er det søkt om løyve til gjennomføring av tiltaket i eitt trinn i samsvar med pbl kap 20. Tiltaket gjeld utlegging av betongbrygge med 18 meter lengde og 3 meter breidde, samt landgang. Skildring av tiltaket og plassering vist gjennom innsendt situasjonsplan:



Bergen og omland havnevesen har gjennom førehandsuttale datert 13.11.2018 opplyst at det vil bli gitt løyve til tiltaket etter hamne- og farvannslova under føresetnad av at det blir gitt dispensasjon som omsøkt.

##### Habilitet:

Grunneigar av gbnr 23/19 er Stian Marøy, som er tilsett i administrasjonen i Radøy kommune ved tenestoområde drift og forvaltning. Stian Marøy er ikkje tiltakshavar for tiltaket og har ikkje

personleg interesse i utfallet av saka, og han har heller ikkje vore med under saksførebuinga.

Den einskilde saksbehandlar som har arbeidd med saka har vurdert eigen habilitet i samsvar med forvaltningslova § 6. Saka blir fremja for politisk behandling i Hovudutval for plan, næring og teknisk av rådmannen. Tilsettingstilhøvet mellom grunneigar og Radøy kommune som arbeidsgjevar reiser ikkje særlege spørsmål i samband med den politiske behandlinga.

#### Grunngjeving for dispensasjonssøknaden:

Søknaden er grunngitt gjennom skriv frå ABO plan & arkitektur datert 15.10.2018. Tiltaket er mellom anna grunngitt med behov knytt til Lingalaks sin aktivitet i området. Bygningane på land er base for tre av Lingalaks sine oppdrettslokalitetar i nærområdet. I tillegg nyttar Blom fiskeoppdrett og Skjærgårdfisk visningscenter flytebrygga. Sistnemnde har mellom 800-1000 personar på visning kvart år. Dei fleste av desse er skuleelevar. Næringsbygga på land var tidlegare brukt som lakseslakteri (frå 1960-talet), og i dag blir bygga brukt som landbase, lagerbygg og visningscenter.

I korte trekk er søknaden grunngitt slik:

- På grunn av auka aktivitet er det behov for å utvide eksisterande flytebrygge frå 12 til 18 meter lengde og 2,3 til 3,0 meter breidde. Eksisterande flytebrygge har vore på staden i om lag 3 år.
- Det er kaifront framfor bygningsmassen, der det ligg båtar kvar dag. Kaien er for høg til å kunne nytte den til mindre båtar utan risiko for personskade, til dømes når skuleborn og personar med nedsett rørsle skal inn og ut av båtane. Flytebrygga er vurdert og dimensjonert for dagens og framtidens klima og sjøgang, jf TEK17.
- Det har vore drift av akvakultur på eigedommen både på sjø og land sidan 60-talet. Denne verksemda er lovleg etablert, sjølv om arealformålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) framleis er LNF-område. I samband med neste rullering av KPA vil ein sende inn førespurnad om ei teknisk retting av dei aktuelle eigedomane, slik at kartet blir i samsvar med langvarig lovleg bruk av arealet. Dette vil ta noko tid, slik at det er trong for dispensasjon for å dekke behovet for trygg tilkomst til sjø i dag.
- Tiltaket får ikkje negative konsekvensar korkje for kulturminne eller naturmangfald.
- Tiltaket får ikkje negative konsekvensar for friluftsliv i området og inneber ikkje privatisering av strandsona.
- Visningscenteret nyttar flytebrygga når dei tek med seg besøkande med båt ut til anlegget, der dei kan sjå korleis oppdrett fungerer. Det er ofte skuleklassar som tek del i friluftsopplevingar på båtturen og som lærer om historia og kunnskap om havbruksnæringa.
- Området er prega av næringsaktivitet knytt til brygga og kaiområdet. Tiltaket vil ikkje ha negative verknader for landskap eller estetikk.
- I kommuneplanen sin samfunnsdel for Radøy kommune er det eit av måla å stimulere og legge til rette for ei positiv og allsidig næringsutvikling basert på lokale ressursar og naturgjevne tilhøve. Omsøkt tiltak er i samsvar med denne målsettinga, og vil bidra til å styrke arbeidsplassar i kommunen.

Det blir vist til dispensasjonssøknaden i sin heilskap, som ligg ved saksutgreiinga.

#### Nabovarsling

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

### Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 18.12.2018. Det er ikkje motteke merknader.

### **VURDERING:**

#### Plan- og lovgrunnlag:

Utlekking av flytebrygge er eit søknadspliktig tiltak med krav til bruk av ansvarleg føretak, jf pbl kap 20.

Omsøkt eigedom er uregulert. Arealet på land er avsett til LNF-område. I sjø er arealet avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag. Kommuneplanen har ikkje byggegrense mot sjø, slik at det er forbodssona på 100 meter i plan- og bygningslova § 1-8 som gjeld. Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 som omsøkt.

#### Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel og byggeforbodet i strandsona må etter vilkåra ikkje bli «vesentleg» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at lova skal fremje «...*bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*».

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Byggeforbodet i strandsona er gitt ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, så som friluftssinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Gjennom plan- og bygningslova av 2008 blei heimelen til å gi dispensasjonar frå offentlege planar innskrenka samanlikna med situasjonen etter 1985-lova. Forarbeida legg til grunn at det normalt ikkje vil vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Når det gjeld vilkåret om at fordelane må vere «klart større» enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som det kan leggjast vekt på. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

I denne saka vurderer administrasjonen at vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Tiltaket kjem ikkje i konflikt korkje med strandsonevern eller landbruksomsyn. Tvert i mot er det tale om eit tiltak som legg til rette for god tilkomst til sjø ved eit anlegg som blir nytta av mange. Sjølv om arealformålet på land formelt er LNF-område, er realiteten på staden at området har vore brukt til sjørelatert næringsverksemd i over 50 år. Nokon sakleg god grunn til å motsette seg dispensasjon kan administrasjonen soleis sjå at det er.

Det er heller ikkje grunn til å frykte presedensverknader av dispensasjon, gitt dei særeigne omstenda knytt til arealbruken på staden. Det blir elles vist til innhaldet i dispensasjonssøknaden som administrasjonen i det vesentlegaste kan gi sin tilslutning.

#### Plassering og utforming av tiltaket:

Utføring av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og teikningar journalført motteke 11.12.2018. Plassering av tiltaket blir godkjent i medhald av pbl § 29-4 første ledd, jf § 30-4.

#### Ansvarsrettar:

ABO plan og arkitektur har erklært ansvar som ansvarleg søkjar, og Lingalaks AS har erklært ansvar for prosjektering og utføring av tiltaket.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

#### Vidare behandling:

Dersom Hovudutvalet for plan, landbruk og teknisk følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og gir dispensasjon, blir saka sendt høyringsinstansane for vurdering av klagerett.

Dersom utvalet ikkje gir dispensasjon og avslår tiltaket, skal partane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket til Fylkesmannen i Hordaland. Klagen skal stilast til Radøy kommune.

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Radøy kommune gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for utviding av eksisterande flytebrygge på gbnr 23/19 i Radøy kommune, i samsvar med situasjonskart og teikningar vedlagt søknad journalført motteke 11.12.2018. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering over.

Vidare gir Radøy kommune med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 løyve til utlegging av flytebrygge som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med situasjonskart og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 11.12.2018. Det gjeld følgjande vilkår for vedtaket:

- Tiltakshavar er ansvarleg for å innhente godkjenningsvedtak frå Bergen og omland havnevesen (BOH) før tiltaket blir gjennomført, og løyve frå BOH må dokumenterast seinast saman med søknad om ferdigattest.

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar,

bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over.

## **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 005/2019**

### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

### **PLT - vedtak:**

Radøy kommune gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for utviding av eksisterande flytebrygge på gbnr 23/19 i Radøy kommune, i samsvar med situasjonskart og teikningar vedlagt søknad journalført motteke 11.12.2018. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering over.

Vidare gir Radøy kommune med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 løyve til utlegging av flytebrygge som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med situasjonskart og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 11.12.2018. Det gjeld følgjande vilkår for vedtaket:

- Tiltakshavar er ansvarleg for å innhente godkjenning vedtak frå Bergen og omland havnevesen (BOH) før tiltaket blir gjennomført, og løyve frå BOH må dokumenterast seinast saman med søknad om ferdigattest.

Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkelova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over.

### **Vedlegg:**

Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - Søknad om dispensasjon og løyve til utviding av flytebryggje -

Erklæring om ansvarsrett

Ansvarsrett

Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - utviding av flytebryggje - søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Følgjebrev

Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - utviding av flytebryggje - søknad

Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - utviding av flytebryggje - søknad  
201814100\_Marøy\_kvittering nabovarsel  
Ansvarsrett ABO  
Ansvarsrett sjølvbyggjar  
Førehandsuttale  
Fullmakt  
Gjennomføringsplan  
Opplysningar gjeve i nabovarsel  
Personleg utføring  
Signert sisteside  
Søknad om dispensasjon (Kopi i egen JP)  
Situasjonskart (Kopi i egen JP)  
Følgebrev (Kopi i egen JP)  
Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - utviding av flytebryggje - førehandsuttale  
AcosSvarInn.xml