

Radøy kommune
Avd. byggesak
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Telefon: 56 39 00 03
Telefaks: 56 19 11 30
E-post: post@arkoconsult.no
www.arkoconsult.no

Deres ref:
17/1641

Vår ref:
Tom Andre Sivertsen

Dato:
16.01.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON I FORBINDELSE MED TILTAK PÅ GBNR. 17/1 I RADØY KOMMUNE

I - Saksforhold

I forbindelse med søknad om tiltak på gnr/bnr. 17/1 i Radøy kommune, må det søkes dispensasjon. Tiltaket består i anlegging av kjørbare gangsti/oppgradering av eksisterende traktorvei. Oppgraderingen består blant annet i en mindre utviding av den regulerte gangstien, samt masseutskifting i et begrenset område. Formålet er å tilrettelegge for en beskjeden bruk som forenkler persontransport, varelevering mm. til de eksisterende fritidsboligene langs og på enden av den nye traseen. Parkering vil fortsatt foregå ved kaien på samme måte som i dag.

Det er allerede sendt inn søknad om tiltaket. Vi viser til saksnr. 17/1641. Kommunen gav et foreløpig svar den 23.08.17. Av skrivet fremgår det at det må søkes om dispensasjon fra arealformålet LNF, samt forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet, jf. pbl. § 1-8. Vi har utarbeidet en ny dispensasjonssøknad som ettersendes nå.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- 1) LNF-formålet, jf. KPA.
- 2) Forbudet mot tiltak i strandsonen, jf. pbl. § 1-8.
- 3) Plassering i relasjon til innregulert gangsti, jf. plankart i reg.plan for Rossnes (planid: 1260 1982000200).

II - Regelverk

2.1 – Hjemmelsgrunnlaget i plan og bygningsloven

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt".

- Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være ”*klart større*” enn ulempene.

Vilkårene er *kumulative*, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

Når det gjelder ordlyden i vilkårene over legges det opp til at det må foretas en konkret vurdering av den enkelte sak. Dette underbygges av uttalelser i forarbeidene hvor det presiseres at:

”*det må foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene*”, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

2.2 De bakenforliggende hensyn

2.2.1 LNF

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å utnytte arealet til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

2.2.2 Tiltak i strandsonen

Når det gjelder byggeforbudet i strandsonen fremgår det av forarbeidene til pbl. at hovedmålet er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

2.2.3 Innregulert gangsti

Plasseringen av gangsti er regulert for å vise en tilkomst til området som også tar hensyn til eksisterende kulturlandskap.

III - Grunner for å gi dispensasjon

3.1 – Dispensasjon fra LNF-formålet

Tiltaket som omsøkes, jf. ovenfor, er å utvide og oppgradere en allerede eksisterende gangsti/traktorvei som hovedsakelig følger traseen slik den er regulert i dag. Man skal ikke asfaltere eller gjøre større terrenginngrep. Her er det kun snakk om å foreta en mindre utvidelse av traktorveien og i den sammenheng også gjøre noen mindre endringer på plassering. Den nye omsøkte plassering vil ta hensyn til eksisterende terreng og vil tilpasse seg dette.

Holdt opp mot de bakenforliggende hensyn, jf. pkt. 2.2.1, kan vi ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter disse. Per i dag er området ikke i bruk til landbruksformål. Å kunne utnytte deler av arealet til oppgradering av tilkomst vil med andre ord ikke påvirke en eksisterende landbruksnæring på en negativ måte.

Vi mener tvært imot at tiltaket vil være positivt, særlig holdt opp mot LNF-formålet. Gangstien/traktorveien er, pr. i dag, i dårlig stand. Den kan ikke benyttes av moderne landbrukskjøretøy eller maskiner. Dersom man en gang i fremtiden ønsker en revitalisering av landbruket, så vil en kjørbar ankomst kunne lette tilkomsten til det samme.

For øvrig så har hjemmelshaverne ytret ønske om at det en gang i fremtiden igjen kan bli aktuelt å benytte deler av Rossneset til slåttemark eller til beite. En slik fremtidig bruk er i tråd med LNF-formålet. Dersom tiltaket hadde blitt omsøkt som en ren landbruksvei ville den vært i tråd med formålet og således ikke avhengig av dispensasjon.

Det er, slik vi vurderer det, mer fordelaktig enn ugunstig for kulturlandskapet og LNF-formålet at gangstien/traktorveien oppgraderes og at tiltaket godkjennes som omsøkt.

Tiltaket vil på ingen måte gjøre store endringer i terrenget, verken inngrepsmessig eller estetisk. Planen er å tilrettelegge for en kjørbar gangsti uten at man gjør den mer fremtredende i landskapet. Dette kan eksempelvis gjøres via tilsådd senterlinje. Eventuelt kan man legge til rette for armert gressdekke. Vi oppfordrer kommunen til å komme med tilbakemelding på hvilken løsning som er ønskelig. I begge tilfeller vil man uansett få en fint opparbeidet gangsti/traktorvei, samtidig som man holder kulturlandskapet i hevd.

Basert på dette finner vi at ingen av de bakenforliggende hensyn, knyttet opp mot LNF-formålet, blir «*vesentlig tilsidesatt*», jf. pbl. § 19-2. Tiltaket vil tvært imot støtte opp om både allemannsretten, samt eventuelle fremtidige landbruksinteresser.

Av fordeler kan vi nevne at tiltaket vil gjøre tilkomsten til fritidsboligene betydelig enklere for eierne. Under dårlige værforhold med mye nedbør er det særdeles vanskelig å ta seg frem slik forholdene er i dag. Vinterstid med mye snø gjør tilkomsten nærmest umulig. Og med dagens livssituasjon for de fleste av oss benyttes fritidsboligene det meste av året. Dette betyr også at krav og behov for tilkomst er større enn i tidligere tider. Tiltaket vil også gi eierne større trygghet ved lettere og nødvendig tilkomst for kjøretøy ved mulig sykdom og/eller brannforløp..

Dernest vil opparbeidelsen av gangstien/traktorveien, slik vi ser det, forenkle tilkomsten for allmennheten til natur og fritidsområdet på Rossneset. For å unngå at den blir brukt unødig og i strid med formålet er planen å sette opp en bom slik at bruken kan reguleres. Som sagt så er hovedformålet å sørge for en forenklet tilkomst knyttet til av/pålessing, varelevering, samt i nødsituasjoner.

Planen er også å opprette et veilag som skal regulere bruken fra hytteeierne i tråd med intensjonen og forutsetningene for denne søknaden. Et veilag vil også sørge for at kjørbar gangsti/traktorvei blir vedlikeholdt og holdt i hevd i tråd med LNF-formålet, jf. ovenfor.

Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket og vi finner at fordelene er "*klart større*" enn ulempene.

Vi mener at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

3.2 – Dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8

Når det gjelder strandsoneforbudet så kan vi ikke se at de bakenforliggende hensyn, jf. pkt. 2.2.2, blir tilsidesatt på noen måte. Dette begrunner vi med at plasseringen av tiltaket, slik det planlegges i dag, på det nærmeste ligger 26,5 meter fra sjøen (se situasjonsplan). Mesteparten av traseen vil dog ligge vesentlig lenger fra. I tillegg så vil man, som ovenfor nevnt, tilpasse seg eksisterende terreng og det vil ikke være mulig å se gangstien/traktorveien fra noen himmelretninger om man kommer via sjøveien.

Vi vil også fremheve at tiltaket på ingen måte medfører ytterligere privatisering av strandsonen eller Rossneset som helhet. For det første er eiendommene, som gangstien/traktorveien skal betjene, allerede bebygd med fritidsboliger. For det andre så mener vi at tiltaket legger til rette for at allmennheten kan ta Rossneset mer i bruk. Slik gangstien/traktorveien er i dag så innbyder den på ingen som helst måte til allmennhetens bruk. Dersom man oppgraderer den til en fin kjørbare gangsti, vil den med enkelthet kunne identifiseres og benyttes av turgåere.

Basert på dette finner vi at ingen av de bakenforliggende hensyn, knyttet til strandsoneforbudet, blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Av fordeler kan vi stort sett vise til det ovenfor nevnte. Hovedlinjene under dette punkt er at den kjørbare gangstien vil, slik vi ser det, forenkle tilkomsten for allmennheten til Rossneset og således støtte opp om allemannsretten. Gjennom tilgjengeliggjøring av Rossneset vil etableringen av tiltaket også bidra å legge til rette for fiske og andre aktiviteter som er i tråd med den tradisjonelle og kulturhistoriske bruken av sjøen og strandlinjen. En slik bruk bør man legge til rette for.

Også under dette punkt finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vi mener derfor at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

3.3 – Dispensasjon fra plassering av innregulert gangsti

I plankartet er det vist en stiplet linje som representerer en innregulert gangsti. Fordi tiltaket som her omsøkes avviker noe fra denne plasseringen må det søkes dispensasjon.

Til støtte for dispensasjon vil vi vise til at det kun er noen mindre avvik som søkes. Vi viser til situasjonsplan sammenholdt med plankart.

Den planlagte traseen er den som best tar hensyn til det eksisterende terreng. Slik gangstien/traktorveien ligger i dag er det bratt terreng mot øst og bebyggelse mot vest. Ved å opprettholde den omsøkte plasseringen gjør man minst mulig inngrep i eksisterende terreng.

Basert på dette så mener vi at omsøkt plassering på ingen måte vil tilsidesette hensynet bak den aktuelle innreguleringen.

Fordelene med tiltaket er at man gjør Rossneset på en ny måte tilgjengelig for allmennheten, at man forenkler tilkomst for hytteeiere, samt at man åpner for muligheten for en fremtidig revitalisering av jord til landbruksinteresser lengst nord på neset.

Den planlagte plasseringen tar også hensyn til at man skal gjøre minst mulig synlige inngrep i terrenget holdt opp mot hensynet til privatisering av friluftsområdene. Den omsøkte traseen er godt skjermet for reisende langs sjøveien.

Vi finner at fordelene er «klart større» enn ulempene og at vilkårene for dispensasjon synes dermed oppfylt.

IV – Avslutning/konklusjon

4.1 Bakenforliggende hensyn

Oppsummeringsvis, knyttet opp mot alle de ovenfor nevnte punkter, kan vi ikke se at noen bakenforliggende hensyn blir vesentlig tilsidesatt som følge av tiltaket. Vi begrunner dette med følgende kulepunkter.

- Tiltaket vil ikke beslaglegge eller negativt påvirke dyrket/dyrkbar mark eller annet jordbruksareal.
- Tiltaket er ikke privatiserende. Tvert imot vil tiltaket øke tilgjengeligheten til Rossneset for allmennheten.
- Det er kun mindre justeringer av en regulert gangsti/traktorvei som ikke vil tilsidesette formålet bak planen i relasjon til plassering.

Basert på dette finner vi at ingen av de aktuelle bakenforliggende hensyn, jf. pkt. 2.2, blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

4.2 Fordeler/ulempes

Når det gjelder fordeler/ulempes så ser vi for det første ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. I en normalsituasjon vil tiltak innenfor LNF og strandsonen hovedsakelig være negativt knyttet opp mot privatisering. Det mener vi ikke er tilfellet her. I denne sammenheng må det påpekes at det ikke skal tillates veiadkomst frem til hyttene langs den kjørbare stien.

Det er derfor få eller ingen ulemper fordi tiltaket i liten grad vil forrykke/endre det eksisterende landskapsbildet og heller ikke medføre en økt aktivitet som negativt påvirker omkringliggende miljø/fritidsinteresser. De mest fremtredende fordelene ved tiltaket:

- Tiltaket vil gi bedre tilkomst og tilgjengelighet i tråd med nåtidens krav og behov med økt bruk av boligene gjennom hele året.
- Bedrer adkomst til friluftsområder, herunder lek, fiske, rekreasjon for allmennheten.
- Bedrer adkomst og tilrettelegging for fremtidig bruk/kultivering av jordbruksareal.
- Forenkler av/pålessing av varer, materialer for fritidsboliger langs og på enden av traseen.

- Det vil være mulighet for kjøretøy å få tilkomst nært opp til fritidsboligene i nødsituasjoner.
- Gjennom tiltaket får man til en oppgradering av traseen som er mer i samsvar med dagens krav og forventninger til adkomst/veg-standard.

Hovedpoenget er i alle tilfeller at tiltaket vil være ubetinget positivt, både i relasjon til LNF-formålet, samt opp mot å tilgjengeliggjøre Rossneset for allmennheten.

Vi finner etter dette at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon synes dermed oppfylt.

Etter vår oppfatning bør dispensasjon således gis.

Dersom kommunen er usikker på sin innstilling anmoder vi på det sterkeste om at det foretas en befaring på stedet. Dette for å sikre at saken er så godt opplyst om mulig før vedtak fattes.

Kontakt undertegnede dersom det er spørsmål eller kommentarer til det innsendte. På forhånd takk.



Med vennlig hilsen
HTB-bygget, Postboks 103
5291 Valestrandsfossen
Org. nr. 918 260 665

Tom Andre Sivertsen
Jurist, Byggesak

Direkte: +47 92297292 | Felles: +47 56390003

Faks: +47 56191130

E-post: tas@arkoconsult.no



Hovedkontor – Valestrandsfossen:
Arkoconsult AS

Postboks 103, HTB-bygget

5291 Valestrandsfossen | NORWAY | www.arkoconsult.no