

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
003/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2322	19/1611

### Byggesak gbnr. 100/4 Gjerde/Slettevegen 921 - vedlager/båthus - bryggje - dispensasjon

#### Saksopplysingar:

##### Tiltak

Søknaden gjelder;

- Etablering av vedlager/båthus
- Flytebryggje

I vedtak datert 22.12.2014, sak 04/727, vart det gjeve rammeløyve for tiltak på gnr. 100 bnr. 4. Det er i rammeløyve gjeve løyve til riving og gjenreising av driftsbygning med nytt tilbygg samt oppføring av båthus/vedlager. Ved søknad om igangsetjingsløyve vart det ved ei inkurie ikkje søkt om båthuset. Båtnaustet vart bygga saman med resten av tiltaka i saka frå 2004. På grunn av manglande søknad om igangsettingsløyve har dermed løyve for båtnaustet/vedlager falt bort og det må søkast om på nytt.

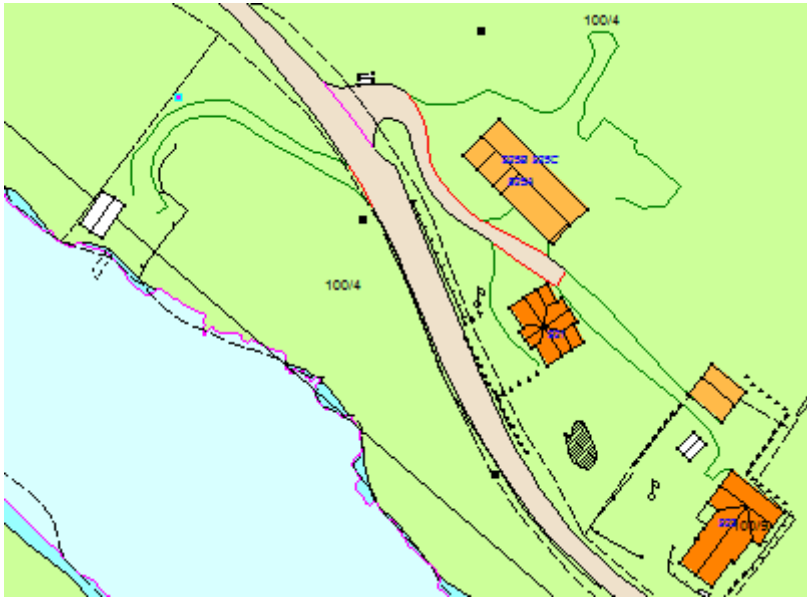
Flytebryggje er allereie etablert og det søkast om legalisering av den i denne saka.

#### Planstatus

Eigedomen gbnr. 100/4 ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen for Radøy 2011-2023 har arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Arealføremål i vassdrag er friluftsområde.

Tiltaka ligg også innafor område der det gjeld byggeforbod mot vassdrag etter plan – og bygningslova § 8-1.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023.

### Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 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, jf. plan og bygningslova §11-11 nr. 3.*

*Naudsynt tiltak for landbruket på gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona, og naust til primærnæringsformål, er tillete i strandsona, jf. 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, jf plan – og bygningslova § 11-11 nr 5.*

#### **Pkt. 3.5.10**

*Føremålet er generelt friluftsområde i sjø og/eller i strandsona, jfr plan- og bygningslova § 11-7 nr. 6.*

*Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur- eller friluftinteressene er ikkje tillate, jfr plan- og bygningslova § 11-11 nr. 3*

#### **Dispensasjon**

Båthus/vedlager krev dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023 og frå byggegrense mot vassdrag i pbl. § 1-8.

Vidare krev båthus/vedlager dispensasjon frå takvinkel i kommuneplanens føresegner pkt. 2.8.2.

Flytebryggje krev dispensasjon frå LNF-føremål på land og frå arealføremål friluftsområde i vassdrag etter kommuneplanen jf. føresegna til kommuneplanen pkt. 3.5, jf pkt. 3.5.10. Tiltaket kjem og i

konflikt med det generelle byggeforbudet mot vassdrag.

### Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy den 10.10.2018 med frist på 4 veker for uttale. Det er ikkje kome inn uttale innan fristen.

Statens Vegvesen har gjeve uttale til tiltaka i brev datert den 15.03.2018.

### Nabovarsel

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 18.01.2018.



### 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 følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggjeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon etter 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 klårt 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 regionale styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggjast 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 lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkåra så langt som mogeleg kompenserer 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 flytebyggje ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF- på land og friluftsområde i vassdrag. Båthuset/vedlager er ikkje i tråd med arealføremål LNF og ligg i tillegg innafor byggeforbodszone mot vassdrag. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggjegrænse mot vassdrag.

Båthus/vedlager er vidare oppført med ei takvinkel på 30 grader og krev dispensasjon frå krav til takvinkel i kommuneplanens føresegner pkt. 2.8.2.

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 klårt støtte enn ulempene.

Omsyna bak arealføremålet LNF, friluftsområde i vassdrag og byggjegrænse mot vassdrag er i stor grad samanfallande. Både arealføremåla og byggeforbodet mot vassdrag skal sikra rekreasjon – og friluftstinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsl samt hindre omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Bevaring av strandsona mot vassdrag 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.

### Frittliggjande båtnaust/vedlager:

Det er opplyst at båthuset/vedlager får ein storleik på ca. 36 m<sup>2</sup>. Det er opplyst i søknaden at i område der vedlager/båthuset er plassert ligg det 2 kommunale vasskummer med leidning mellom. Ved den nedste kummen kjem det ein vassleidning inn frå sør, og går vidare ut mot nord. Dette vart tatt omsyn til når båtnaustet vart grøvd ut, og det er av omsyn til dette at båthuset/vedlageret er plassert der det er.

Vidare vert det opplyst at terrenget som båtnaustet ligg på er utfordrande. Det er mellom anna tett granskog frå Gjerdsvatn og opp til toppen av terrenget. Der går ein høgspenst line på tvers av eigedomen, og der kan ein ikkje felle skog og vinsje den mot aust under høgspenstlina. Tiltakshavar opplyst at han har hatt skogsentreprenør for besiktigelse der, men terrenget var for bratt ned mot vatn for uttak med maskiner, samt fare for kraftleininger. Etter det opplyste er det såleis umulig med uttak av granskog mot aust.

Den einaste moglegheita til å nytte skogen er å ta treverket mot vest og ta det heimover på isen over vatn. Dette har vore gjort fleire gonger når isen har vore trygg.

På bakgrunn av ovannemnte vert det søkt om å få etablert båtnaustet/vedlager.

Omsøkte båtnaust/vedlager vert plassert på ein bebygd eigedom, og i eit område som etter gardskart inneheld markslag med produktiv skog.

Omsyna bak LNF-føremålet og strandsonervernet er som nemnt mellom anna rekreasjon – og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel, bevaring av landskaos – og naturkvalitetar og landbruksomsyn. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av desse områda.

Omsøkte tiltak vert knytt til ein landbrukseigedom og vert nytta som oppbevaring av ved og anna nedhogga skog.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Ein dispensasjon til å føre opp eit båtnaust/vedlager vil ikkje endar tilhøva i vesentleg grad. Vidare leggast det vekt på at det vart gjeve rammeløyve til tiltaket i vedtak datert 22.12.2014, sak 04/727. Ved søknad om igangsetjingsløyve vart det ved ei inkurie ikkje søkt om båthuset. Båtnaustet vart bygga saman med resten av tiltaka i saka frå 2004.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF og strandsona. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne

praksisen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg sett tilside, samt at fordelane er klart større enn ulempene.

#### Takvinkel på båtnaust/vedlager:

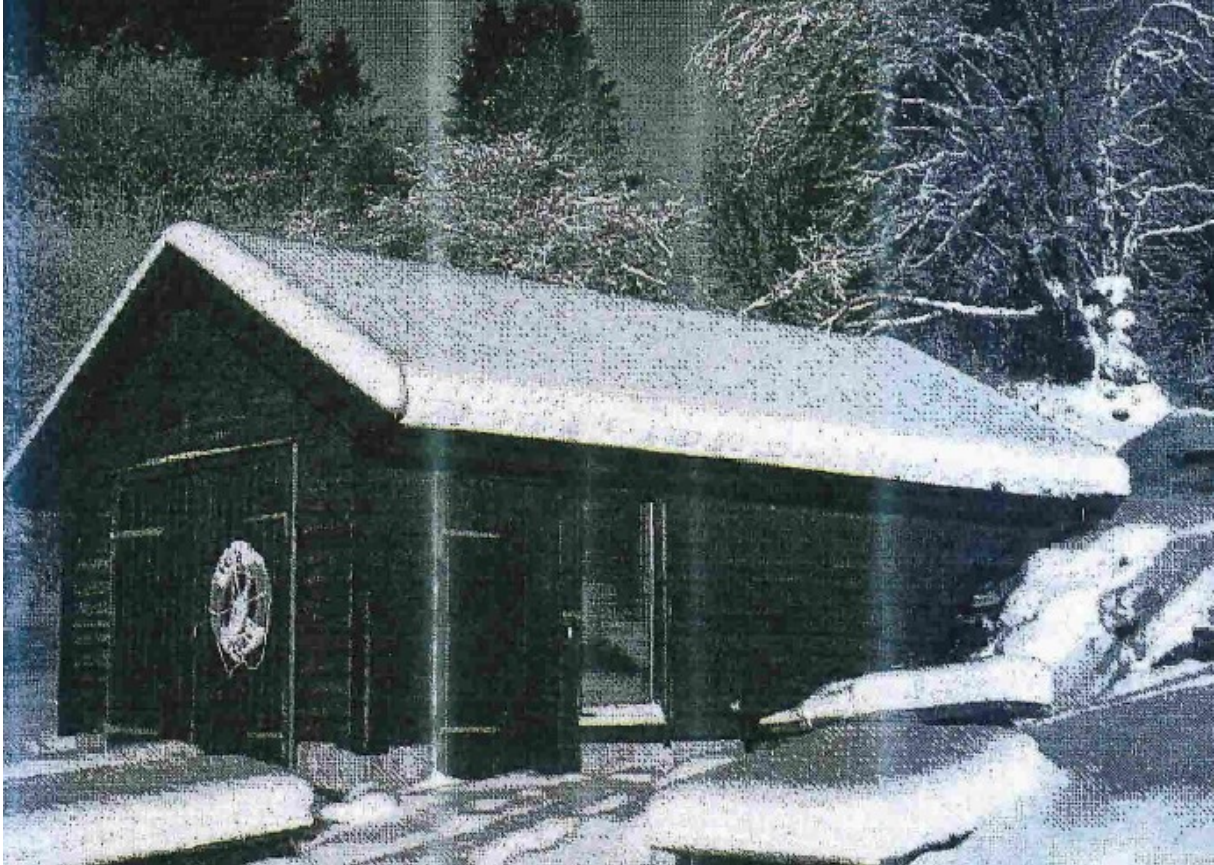
Det vert søkt om dispensasjon frå kommuneplanens føresegner om løyve til etablering av båtnaust/vedlager med takvinkel.

I kommuneplanen pkt. 2.8.2, kjem det fram at «*naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA). Det skal vere tradisjonelle dørar i naustet og bygget skal ikkje isolerast. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.*»

Det vert søkt dispensasjon frå føresegna i kommuneplanens pnkt. 2.8.2 for krav om takvinkel. Båthuset/vedlageret er etablert med takvinkel på 30 grader.

Omsøkte tiltak vert søkt oppført med skifertak. Omsøkte båthus/vedlager har ei visuell utforming som eit tradisjonelt naust som er plassert godt i terrenget, utan synlege terrenginngrep, og har ei utforming som stadfestar bygningen sin status som båthus/vedlager.

Etter kommuneplanens pkt. 2.8.2 og 2.8.3 er det lagt vekt på at naust skal ha tradisjonell utforming og vere tilpassa terrenget. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen er at estetikken på nausta skal vere mest mogeleg tradisjonelle og minst mogeleg til sjikane i strandsona. Eit båthus/vedlager med skifertak vil ikkje sette føresegna i kommuneplanens pkt. 2.8.2 vesentleg tilside. Elles vert omsøkte båtnaust oppført som eit tradisjonelt båthus både i estetisk og i storleik.



Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kravet til takvinkel i føresegna til kommuneplanen til pkt. 2.8.2 som omsøkt er oppfylt.

#### Flytebryggje:

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF på land, friluftsområde i vassdrag, samt byggeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8.

Det er ikkje søkt dispensasjon frå arealføremålet friluftsområde i vassdrag og kommunen kan dermed ikkje godkjenne tiltaket. Rådmannen har vidare vurdert at søkjer er tent med at dispensasjonssøknadene vert realitetshandsama, då vurderingane i høve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona langt på veg vil gje avklåring/signal også når det gjeld ein eventuell søknad om dispensasjon frå arealføremål friluftsområde i vassdrag og Kommuneplanens føresegner pkt. 3.5, jf 3.5.10.





Flyfoto av flytebryggje og båtnaust/vedlager

Omsøkte tiltak vil få ein storleik med breidde på 1,4 meter x lengde på 5,7 meter.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

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 friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Omsynet bak arealføremålat bruk og vern av sjø og vassdrag (herunder friluftsområde) er langt på veg samanfallande med omsyna bak arealføremålet LNF på land og strandsonevernet.

Det vert opplyst i søknad at området ved Gjerdsvatnet er ein perle som mange personer har gleda av. Her tek «turfolk» pausar undervegs på turen og har mogelegheit for å nyta fin natur. Vidare vert det opplyst at både fastbuande leietakarar og kortidsgjester har satt stor pris på å kunne fiske gjedde frå bryggja. Dette området er ikkje inngjerda og på begge sider er det beite for geiter. Desse faktorar gjev tilsaman med den fine naturen gode opplevingsverdiar og friluftaktivitetar.

I strandsona skal omsyn til ålmenta vektast tungt. Området slik det ligg i dag har naturleg terreng. Det er etablert båthus, og traktorspor ned til vatnet. Visulet gir området uttrykk for å vere utmark der ålmenta har tilkomst i kraft av allemannsretten. Rådmannen finn at etablering av flytebryggje vil ha ein privatiserande verknad. Søknaden vert grunngjeven med at flytebryggja er noko som fleire personar nyttar seg av. Ei utbygging i strandsona til bruk for ålmenta bør sikrast gjennom ein planprosess. Tiltak som kan ha privatiserande verknad, eller på annan måte redusere verdien av



område som strandsona, skal ikkje tillast jf. kommuneplanen. Også i høve strandsoneverdiane er det den privatiserande verknaden, saman med landskapsverknaden som etter rådmannen si vurdering i størst grad råker omsynet bak friluftsføremålet og byggjeforbodet i strandsona. Ei etablering av flytebrygge vil føre til ei nedbygging av strandsona og råke omsyna i større grad enn det eit båthus gjer.

Rådmannen kan sjå at det er fordelar for tiltakshavar og ein mindre gruppe framtidige leigetakarar, men individuelle forhold til søkjar/andre enkeltpersonar skal normalt ikkje vege tungt i vurdering av dispensasjonssøknadar. Miljøverndepartementet har i Ot.prp. nr 56 (1984-85) s 101 peikt på at individuelle forhold knytt til søkjar berre vil vere relevant i vurderinga i heilt spesielle høve. Kommunen sin oppgåve som planmynde er å styre langsiktig arealbruk og forvalte regelverk for bygg og konstruksjonar, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet i overordna plan og byggeforbodet i strandsona ikkje er oppfylt. Grunngevinga er at omsyn bak byggeforbodet i strandsona og arealføremålet LNF vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon i saka, og at fordelane ikkje er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Rådmannen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Sakshandsamingsfrist**

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker:

Søknad om tillatelse er tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon frå plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innan 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknaden er motteke 25.04.2018. Søknaden er handsama 13.02.2019. Sakshandsamingstida har vore lenger enn vanleg fordi saka blei feilført i kommunes arkiv. Kommunen beklagar dette. Saka er derfor ikkje 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 dispensasjon til båthus/vedlager som søkt om.

Med heimel i plan – og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det avslått søknad om dispensasjon til flytebrygge.

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

Grunngjevinga kjem fram av saksutgreiinga.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 003/2019**

#### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet var på synfaring på staden.

Det vart opplyst på synfaringa at størrelsen som var opplyst i søknad omfatta både båthus og bryggje. Riktig størrelse på båthus er 28 kvm. Det vart vidare avdekka at tiltaket som er søkt om i vassdrag ikkje er ei tradisjonell flytebryggje, men ei fastmontert fiskerampe. Tiltakshavar har stadfesta at det også vil verta søkt om dispensasjon frå arealføremål friområde i vassdrag for fiskerampen.

Hovudutvalet peikar på at båthus og fiskerampe ligg på motsett side av fylkesvegen enn resten av bygga og har dermed ei tydeleg avgrensa plassering vekk frå det som er den private sona kring bustaden.

På grunn av bratt og tilgrodd terreng er tilkomsten til vassdraget berre mogleg på arealet som ligg omkring gbnr. 100/4. Utvalet ser det som positivt for ålmenta at det blir tilrettelagt med fiskerampe. Fiskerampen vil gjera tilkomsten til vassdrag lettare og bidra til økt bruk. Dette er i tråd med omsyna som arealføremålet friområde skal ivareta. Visuelt gir området uttrykk for å vera utmark, der allmenta har tilkomst i kraft av allemannsretten. Korkje båthus eller fiskerampe vil privatisere eigedommen.

Utvalet finn at ein dispensasjon ikkje vil gje presedensverknad då vurderinga er knytt opp til fiskerampe og dette konkrete vassdraget. Det er vanskeleg med tilkomst til vassdraget på andre område og det er ynskeleg å leggja til rette for auka bruk av vassdraget. Utvalet er av den oppfatning av at dette er det mest føremålstenlege området å leggje til rette for auka bruk i området. Dette på grunn av terrenget rundt, samt at det er etablert kommunale vasskummer i nærleiken. Nærleiken til dei kommunale vasskummane inneber at området må vera tilgjengeleg for tilkomst.

Utvalet finn etter ei konkret vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet og byggeforbodet langs vassdrag er oppfylt. Grunngjevinga er at omsyna bak byggeforbodet til vassdrag og arealføremålet LNF på land og friområde i vassdrag ikkje vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon i saka, og at fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland på klagevurdering.

#### **PLT - vedtak:**

Med heimel i plan – og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon til båthus/vedlager på 28 kvm som søkt om.

Med heimel i plan – og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon til fiskerampe som søkt om.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfoldslova.

#### **Vedlegg:**

Byggesak gbnr. 100/4 Gjerde/Slettevegen 921 - vedlager/båthus - bryggje - søknad

Opplysningar om tiltaket sine ytre rammer

nabovarsling

Situasjonsplan. avkjørsle, eigedom

Teikningar og bilete

Situasjonskart og utgreiing

Ansvarsrett og gjennomføringsplan

Statens vegvesen

H7 og 8 - vegvesen - løyve

Vedtak kommune

Fullmakt

Byggesak gbnr. 100/4 Gjerde/Slettevegen 921 - vedlager/båthus - bryggje - søknad om dispensasjon