

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
016/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	14/440	19/5005

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - søknad om endring og dispensasjon

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om endring frå båtopptrekk til kaifront for eigedom gbnr. 64/20 på Haugstad.

Sakas bakgrunn:

Det vart gjeve løyve til oppføring av naust og naudsynt planering/utfylling for etablering av opptrekk og tilkomst til naustet i vedtak datert 08.05.2015. Dispensasjon til tiltak vart gjeve i sak 106/13, datert 18.12.2013. I dispensasjonsvedtaket er det sett følgjande vilkår;

1. Naustet skal plasserast naturleg i terrenget.
2. Det skal ikkje sprengjast ut i større omfang enn grunnflata til naustet.
3. Det skal ikkje fyllast ut/planerast rundt naustet.
4. Det kan fyllast ut i sjø for opptrekk framfor naustet, men ikkje i større omfang enn det som er naudsynt for etablering av opptrekk. Utfylling i sjø skal følgje den naturlege standlina, og ikkje gå lengre ut enn terrenget vest for bukta. Omfanget vert å godkjenne i byggesaken.
5. Det kan fyllast ut/planerast eit mindre område mellom kai og naust for å gje trygg tilkomst til naustet. Utfylling/planering her skal ikkje ha karakter av kai/platning, og skal følgje ein naturleg strandline. Omfanget vert å godkjenn i byggesaken.
6. Alle fyllingar/planeringar skal utførast med god landskapstilpassing og ivareta visuelle kvalitetar.
7. Eventuell overskotsmasse skal fraktast bort frå eigedomen.
8. Føresegnar i kommuneplan for Radøy kommune som gjeld for naust skal følgjast.

I samband med søknad om ferdigattest viser innsendt dokumentasjon at det ikkje er etablert planering/utfylling for opptrekk til båt som vilkår i løyve. Derimot er det etablert kaifront.

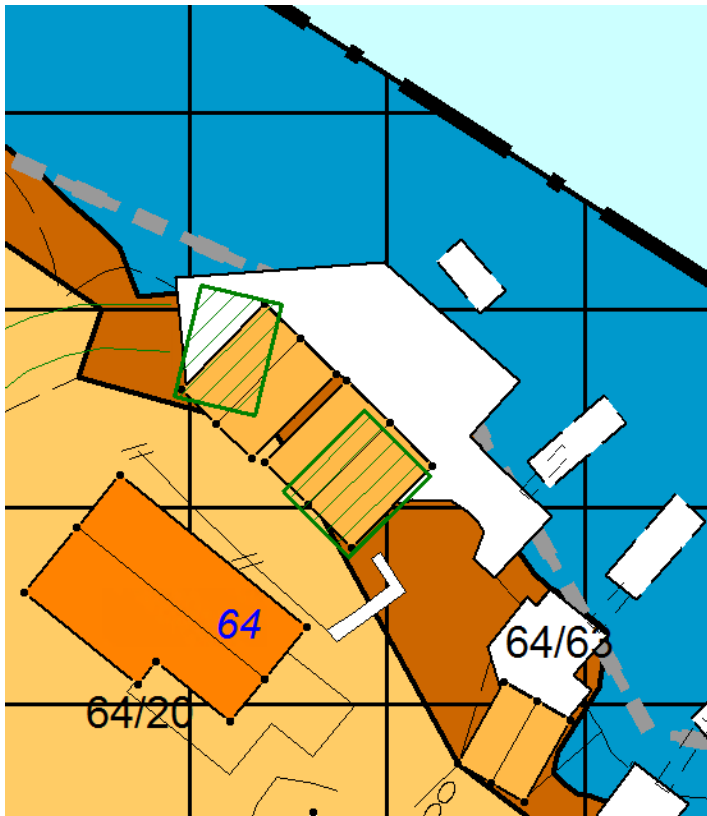
Det vert no søkt om endring frå båtopptrekk til kaifront.

Rådmannen kan ikkje finne at eksisterande kai og flytebryggje på eigedomen er søkt om og godkjent. Tiltakshavar opplyser om at dette er etablert av hans foreldre for 25-30 år sidan.

Planstatus

Eigedomen er uregulert og i kommuneplanen for Radøy 2011-2023 vist som framtidig naustområde og framtidig småbåthamn i sjø. Det er krav om reguleringsplan før tiltak som krev løyve etter pbl. Kap

20 vert tillate, jf. føresegne pkt. 2.1.



Utsnitt fra kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023.

Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023

Pkt. 2.5. byggjegrænse mot sjø og vassdrag, pbl. § 11-9 nr. 5, jf. § 1-8. Strandsona er avgrensa av ei byggjegrænse som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100meter.

Pkt. 2.8.3. Føremålet er at planlegging og tiltak skal skje med omsyn til verdifulle landbruks-, naturkultur,-landbruk og friluftsiinteressar.

Det er ikkje tillate med naust som krev utfylling i sjø eller skjerming i form av molo.

Pkt. 3.1.3 Føremålet gjeld byggeområde for naust, til oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap, med tilhøyrande båtopptrekk.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplan når det gjeld byggjegrænse mot sjø jf. føresegnene pkt. 2.5 og dispensasjon frå utfylling i sjø, jf. føresegnene pkt. 2.8.3. avsnitt 10 i kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023. Vidare krev etablering av kai dispensasjon frå arealføremål naust, jf. føresegnene pkt. 3.1.3. Etablering av kai som søkt om krev og dispensasjon frå arealføremål småbåthamn, jf. føresegnene pkt. 3.1.4. Tiltaket krev og dispensasjon frå plankrav, jf. føresegnene pkt. 2.1. Det er ikkje søkt dispensasjon for utfylling i sjø, pkt. 2.8.3 og plankrav.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy den 19.02.2019 med frist på 4 veker for uttale. Det er ikkje kome inn uttale innan fristen.

Tiltakshavar er orientert om at det må søkast på nytt til Bergen Omland og Havnevesen.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Lovgrunnlag:

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

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 direkte råka statleg eller regionale styresmakter 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 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 flytebryggje ikkje er i samsvar med arealføremålet naustområde, jf. føresegnene pkt. 3.1.3 eller arealføremålet småbåthamn jf. pkt. 3.1.4. Kaifront er heller ikkje i tråd med byggjegrænse mot sjø jf. føresegnene pkt. 2.5, føresegnene pkt. 2.8.3 om utfylling og plankrav, jf.

pkt. 2.1.

Det er ikkje søkt dispensasjon frå utfylling i sjø, pkt. 2.8.3 og plankrav. Rådmannen finn grunn til å handsame omsøkte dispensasjonar då dei langt på veg vil gje avklaring/signal også når det gjeld dei andre dispensasjonane.

Vurderingstema 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 større enn ulempene.

Omsynet bak føresegna pkt. 2.5 er å definere funksjonell strandsone og på den måte gjennom plan leggje til rette for bruk av strandsona. Føresegna set til side det generelle byggeforbodet i 100-metersbeltet som følgjer av plan- og bygningslova § 1-8.

Omsynet bak føresegna pkt. 2.8.3 er først og fremst visuelle kvalitetar. Naust skal utførast tradisjonelt, og plasserast naturleg i terrenget. Samstundes skal naust vere uthus og naustområde skal vere ope for ålmenta. Fyllingar og planeringar gjev områda ein meir opparbeid og privatisert karakter, og legg til rette for meir privatiserande bruk.

Omsynet bak føresegna pkt. 3.1.3 er å regulere kva som er i tråd med arealformålet naustområde, der opnast det for båtopptrekk, ikkje kaifront.

Omsynet bak føresegna pkt. 3.1.4 er å regulere kva som er tråd med arealformålet småbåthamn. Der opnast det for kai inntil 10 kvm.



Det er opplyst at kaifronten får ein storleik på ca. 60 m². Det er opplyst i søknad at årsaka til endringa er utfordrande terreng. For å kunne få båten inn og ut av naustet var kaifront den einaste løysinga etter entreprenøren si vurdering. Dette fordi skråplanet ville komme til å verte altfor bratt. For å oppnå ein brukbar vinkel på skråplanet måtte fyllinga gå ca. 2-3 meter lenger ut i sjøen.

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket vert råka av omsynet bak føresegna pkt. 2.5, 2.8.3, 3.1.3 og 3.1.4. Utfylling/planering av eit samanhengande område med naust og kai bryt med det tradisjonelle utsjånaden som er ynskjeleg i naustområde, og gjev området eit meir opparbeidd og privatisert inntrykk. Den visuelle eksponeringa frå sjø vil også auke. Landskapsverknaden av ei kai på 60 kvm er

vesentleg annleis enn eit båtopptrekk og vil medføre at strandsona framstår som nedbygd. Kaien er vidare bygd saman med naboeigedommen sin kai, og samla kaiareal er på over 100 kvm.

Ulempene er her, som i dei fleste andre saker, faren for utholing av planverket og faren for presedens. Det følgjer av forvaltningspraksis i kommunen at det i nokre tilfelle, der båtopptrekk ikkje kan etablerast, blir gjeve dispensasjon til kai på inntil 10-15 kvm. Kai på inntil 10 kvm vil vere i tråd med arealføremål småbåthamn. Omsøkte kai er vesentlig større enn dette.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå blir vesentleg sett til side, samt at fordelane ikkje er klårt større enn ulempene.

Rådmannen finn dermed at vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er oppfylt.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova 19-2 jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det avslått søknad om dispensasjon til etablering av kaifront som søkt om.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 016/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Det vart frå fleire representantar peika på at det vil medføra presedens i andre saker dersom utvalet gir dispensasjon i denne saka. Særleg reagerer utvalet på ei felles kaiflate på ca 90 kvm i det aktuelle området.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova 19-2 jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det avslått søknad om dispensasjon til etablering av kaifront som søkt om.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - Søknad om ferdigattest

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - Søknad om ferdig attest

DSC_0774

DSC_0775

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - ferdigattest - avslag

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - Søknad om ferdigattest - endring

VS Søknad om ferdig attest-endring 6420

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - søknad om endring av tiltak

5168-søknad om endring

Vedlegg 1 Teikning kaifront

vedlegg 2 bilder utfylling i sjø

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust- søknad om endring - etterspurde dokument

Endringssøknad opptrekk-kai