

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
078/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.10.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
	14/1281	14/9939

Dispensasjonssak gbnr 68/35 Askeland - kai og trapp - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone - klagehandsaming

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge. Vedtak i sak 042/2014 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33(2).

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Klager er Straume Byggkompetanse AS på vegne av tidlegare eigar sitt forsikringsselskap. Noverande heimelshavar til eigedomen, Espen Gjeldsvik, har signert søknaden og kommunen legg til grunn at Straume Byggkompetanse AS gjennom dette også har klagefullmakt.

Advokatfirmaet Raftevoll AS v/adv.fm. Halldor Havsgård representerer heimelshavar.

Klage

Straume byggkompetanse har den 10.08.14 klaga på hovudutval for plan, landbruk og teknisk sitt vedtak av 18.06.14 i sak 042/2014.

Det er samstundes klaga på vedtak i sak 044/2014 (tilbygg til anneks) og 043/2014 (markterrasse, terrengtrapp og sikringsgjerde). Desse klagenes vert handsama i eiga klagesak.

Vedtak PLT- 042/2014

«Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av trekai og tretrapp til kai som omsøkt.

Det vert gjeve dispensasjon for rehabilitering/ending av eksisterande betongkai og eksisterande betongtrapp på følgjande vilkår:

1. Kaien skal ha tilnærma same storleik som opphavleg betongkai og vere direkte knytt til naustet. Det kan ikkje førast opp trekai i området mellom opphavleg steinkai og svaberg i nord. Mindre justeringar ut over opphavleg steinkai for tilpassing til terreng og naudsynt tilkomst kan tillast. Kaien kan utførast i betong, stein eller treverk, men i farge som samsvarar med terrenget. Endeleg utforming av kaien vert å godkjenne i byggesak.
2. Trappen skal ha tilnærma same storleik og høgdeplassing som opphavleg trapp. Mindre justeringar av omsyn til terrengetilpassing er tillat. Trappen skal plasserast i terrenget. Trappen skal utførast i betong eller stein.
3. Det skal ikkje førast opp rekkverk eller liknande i tilknytning til trappen eller kaien.
4. Tilhøva i området kring kai og naust vert i sin heilskap brakt i lovlege formar:
 - Rekkverk på kai og spileverk i front av kai skal fjernast.
 - Farge på naustet må førast attende til farge som er i samsvar med vilkår sett i løyvet av 24.07.1974: "Fargesetnad må vere i samsvar med terrenget omkring".

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.»

Klagegrunnar

Klagar har vis til følgjande generelle klagegrunnar:

- "Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen":

"For områder i kategori tre er det ikke uttrykt noe om at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Utgangspunktet her er at kommunen skal gi tillatelse til bygging etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. Det er i denne kategorien åpnet for en mer nyansert vurdering av verdien av de konkrete hensyn som måtte gjøre seg gjeldende."
- Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.4 nr. 5 :

"Det kan gjevast løyve til mindre tiltak knytt til eksisterande bustadhus/våningshus når tiltaket er i samsvar med arealføremålet. Mindre tiltak er tilbygg, påbygg, frittstående uthus/garasje og mindre anlegg som høyrer til bustaden/tunet".
- "Det foreligger dermed ikke føringer på bakgrunn av strandsoneretningslinjene med hensyn til hvor strengt byggeforbudet skal praktiseres i denne saken."
- "Dei vilkår som stilles for godkjenning av tiltaka er for strenge".

Når det gjeld kaien har klager vist til følgjande:

«Vedrørende det nye tredekke på kaien, har hjemmelshaver i e-post til kommunen av 12.05.14

presentert såkalte korreksjoner av "noen faktafeil og feil på tegning". Fra e-posten siteres:

«Ny Trekai er ikke 0,5 meter utenfor eksisterende kai. Det riktige målet skal være ca. 1 meter utenfor opprinnelig betongkai.»

Undertegnede underes noe over dette da vi målte ca. 0,5 meter utenfor eksisterende kai da også eksisterende kai er ujevn i front. Dette fremkommer også av de opplysninger og tegninger som var vedlagt søknaden av 16.04.14. Vi ber om at sistnevnte legges til grunn i ny behandling av saken.

Trekaien slik den står p.t., medfører ikke økt privatisering i nevneverdig grad. Videre kan det fremheves at området er lite brukt av allmennheten, at strandsonen er lite tilgjengelig, og at allmennhetens tilgjengelighet allerede er begrenset som følge av de godkjente oppførte tiltakene. Igjen fremheves hensynet til normal utvikling av tomten, ved at bryggen slik den var på oppføringstidspunktet er liten og lite praktisk med hensyn til dagens bruk.

Når det gjelder trapp til kai har klager vist til følgende:

«Også vedrørende tretrapp til kaien, vurderes det som svært strengt at tiltaket ikke godkjennes. Tiltaket vurderes til ikke å tilsidesette hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i strandsonen. Slik jeg ser det utgjør trappen pr i dag en langt mer sikker adkomst til nauset sammenliknet med den opprinnelige trappen, og er dermed uttrykk for en alminnelig utvikling av eiendommen. Det visuelle inntrykket av trappen kan reduseres ved langt lempeligere tiltak, som eksempelvis ved å male trappen i en farge som inngår i terrenget rundt. For øvrig vises til argumentasjonen vedrørende trappen.»

Nye opplysningar I saka

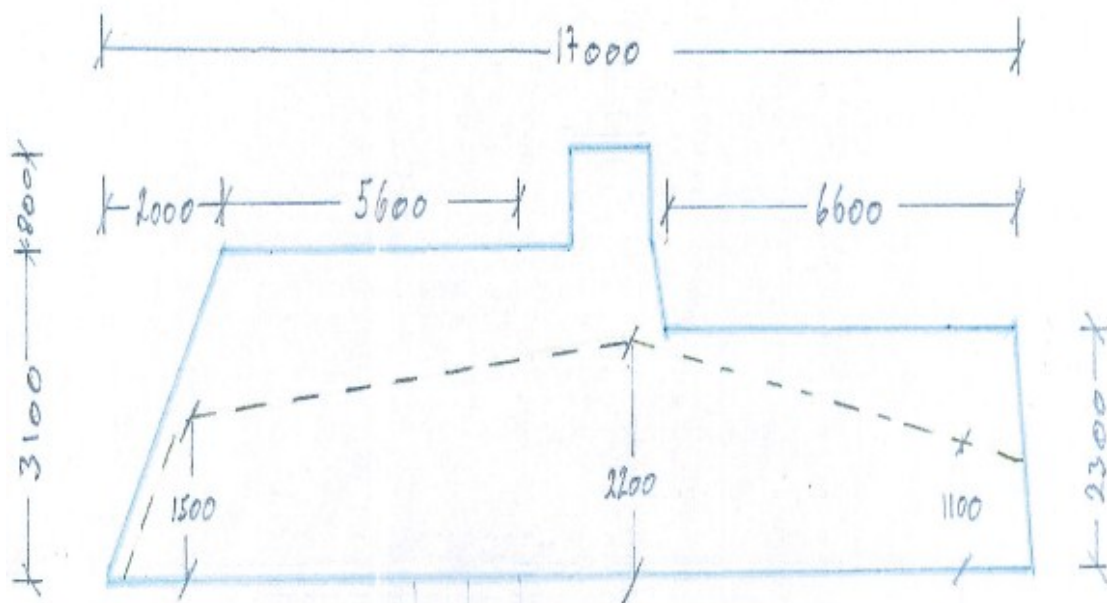
Advokatfirmaet Raftenvoll har på vegne av heimelshavar den 09.09.14 sendt inn målsett teikning som viser eksisterande og ny kai.

Det er heimelshavar som har den juridiske råderetten over eigedomen og heimelshavar sine opplysningar må leggjast til grunn, føre opplysningar frå ein fullmaktshavar som opptrer på vegne av heimelshavar. Kommune legg difor til grunn dei mål som er opplyst i heimelshavar sin teikning mottatt 09.09.14.

Teikninga viser at ny trekai er 17 meter brei i bakkant og 15 meter brei i forkant. Trekaien er frå 2,3 til 3,9 meter djup. Rekna ut i frå teikninga synast dette å gje eit areal på ca. 47 kvm. Tal for bredde og djupne stemmer godt med tal som fremgår av situasjonsplan i søknad, men det er eit avvik i arealet, som i følgje søknaden er ca. 41 kvm.

Opphavleg steinkai hadde omtrent same bredde som trekaia, men steinkaien var frå 1,1 til 2,2 meter djup. Rekna ut i frå teikninga synast steinkaien å ha vore ca. 29 kvm. Rådmannen kan ikkje sjå at storleik på opphavleg steinkai er vist i søknaden.

Teikning viser at utviding av kaien i sjøretning er 1,2 meter i sør (frå 1,1 til 2,3), 1,7 meter mot øst (frå 2,2 til 3,9) og 1,6 meter i nord (frå 1,5 til 3,1). Arealmessig er utvidinga frå ca. 29 kvm til ca. 47 kvm, noko som utgjør ca. 18 kvm eller ca. 62%.



— Tre kai

- - - Opprinnelig
betong kai

Navst

EG Åsane 17.02.2014

Foto



Foto: Radøy kommune 2002



Foto: frå klage



Foto: Schinnes Byggentrepør AS 2012



Foto: Schinnes Byggentrepør AS 2012



Foto: Schinnes Byggentrepnør AS 2012



Foto: Schinnes Byggentrepnør AS 2012



Foto: Schinnes Byggetreprentør AS 2012



RETTSLEG GRUNNLAG

Rettsleg grunnlag i saka er plan- og bygningslova (pbl.) § 1-8 om byggeforbod i strandsone, pbl. § 11-

6 om rettsverknad av kommuneplan og pbl. § 19-2 om dispensasjon.

Følgjande rettsleg utgangspunktet gjelder:

- Det gjeld byggeforbod i strandsone.
- Det gjeld byggeforbod for tiltak med fritidsbustadføremaal i område med arealføremaal landbruk, natur og friluftsliv.
- Kommunen *kan* gje dispensasjon frå byggeforbodet med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, når dei to kumulative vilkåra i føresegna er oppfylt. Vurderinga av kor vidt vilkåra er oppfylt er lovbunden skjønn, medan kommunen har fritt skjønn i vurderinga av om ein skal gje dispensasjon eller ikkje når vilkåra først er oppfylt .
- Søknaden og klagen skal handsamast som om tiltaka ikkje allereie er oppført. Det skal ikkje liggje noko straffeelement i dispensasjonsvurderinga, men det at tiltaka allereie er oppført skal heller ikkje tilleggjast vekt i retning av å tillate dispensasjon.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Klager har vist til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og anført at:

“For områder i kategori tre er det ikke uttrykt noe om at byggeforbudet i strandsonen skal praktiseres strengt. Utgangspunktet her er at kommunen skal gi tillatelse til bygging etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold.”

Det er innleiingsvis på side1 og 3 i rettleiaren presiser at

“ I plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 er bestemmelsen om forbud mot bygging og andre tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen klargjort og strammet inn” og at “Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelder for hele landet.”

Vidare er det på side 4 vist til at

“Kommunene skal i kommuneplanen vurdere behovet for utvikling av eksisterende arealbruk, og behovet for tilpasning av eventuell ny utbygging. (...) I denne vurderingen skal lovens skjerpede krav og disse retningslinjene legges til grunn.”

Radøy kommune er plassert i sone 3 der det i følgje rettleiaren vil

“være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet.”

Differensieringa gjeld såleis i første rekke utnytting av strandsona gjennom arealplan.

Nokre av prinsippa i retningslina vil likevel kunne nyttast tilsvarande i dispensasjonssaker:

- *“Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert.*
- *Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser.*
- *Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.*
- *I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling.*
- *Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme,*

skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.

- *Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg.*
- *Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.”*

Det skal tungtvegende omsyn til for å setje til side det generelle byggeforbodet i strandsona. Dei omsyna som kan leggjast vekt på er som vist i punkta ovanfor først og fremst knytt til ålmenne interesser, til dømes arbeidsplasser, næringsutvikling, fellesanlegg ol., og der det ikkje finnast alternative areal for å ivareta naudsynt utbygging. Rettleiaren kan ikkje takast til inntekt for at det i sone 3 skal vere kurrant å få dispensasjon for utbygging av ein private fritidseigedomar i strandsona.

Kommuneplan for Radøy kommune

Klager har på nytt vist til kommuneplan for Radøy kommune pkt 3.4, fjerde ledd, nr. 5:

Rådmannen viser til saksframlegget i dispensasjonssaka der rådmannen presiserte at føresegna i Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.4 nr. 5 etter pkt. 3.4, tredje ledd bare får verknad for *“bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnærings.”* Føresegna gjeld vidare etter ordlyda bare der tiltaket er *“i samsvar med arealføremålet”*. Fritidsbustad i LNF område er ikkje i samsvar med arealføremålet og er ikkje stadbunden primærnærings, og kommuneplanen pkt 3.4, fjerde ledd, nr. 5 får difor ikkje verknad.

VURDERING

Det er rådmannen sin vurdering at det ikkje ligg føre nye opplysningar i saka som endrar den tidlegare vurderinga.

Det er søkt om utviding av eksisterande kai med meir enn 60 % og ein arealauke på ca. 18 kvm. Vidare er det søkt om ein trapp som både i areal og i høgdeplassering avviker betydeleg frå opphavleg steintrapp.

Klager har vist til at strandsona per i dag ikkje er tilgjengeleg for ålmenta og at tiltaka ikkje førar til auka privatisering. Klagar har vidare vist til at kaien er liten og lite praktisk med omsyn til den bruk som er i dag. Når det gjeld trapp til kai har klagar vist til at det oppfatast som svært strengt at tiltaket ikkje godkjennast, og at omsynet til det visuelle kan takast i vare med lempeligare tiltak.

Utgangspunktet for vurderinga i denne saka er at det gjeld byggeforbod i strandsone og i LNF området, og at tiltak *ikkje* skal godkjennast. Dispensasjonsmoglegheita skal nyttast heilt unntaksvis, der det ligg føre omsyn som må vege tyngre enn det generelle byggeforbodet. Byggeforbodet i strandsone skal handhevast strengt. At nokon har tatt seg til rette, slik at tiltaket allereie er utført, er ikkje eit argument som taler for å handheve byggeforbodet mindre strengt. Kommunen skal vurdere saka som om tiltaket ikkje er utført, og vurderingstemaet for rådmannen er difor om ein i dag ville tillate oppføring av ein ny kai og trapp i strandsona på denne eigedomen.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ein klar line som tilseier at det ikkje vert gjeve løyve til større utvidingar av kaier som er etablert etter eit anna lov- og plangrunnlag. Dei omsyn som eventuelt taler for å gje dispensasjon i denne saka er private og generelle, og vil kunne hevdast i eit

stort tal saker. Eit positivt vedtak i saka er difor egna til å endre praksis i Radøy kommune, i strid med både regionale og sentral føringar når det gjeld strandsoneforvaltning.

I denne konkrete saka har rådmannen lagt avgjerande vekt på at tiltaka kvar for seg, og samla har ein uheldig landskapsverknad. Kaien er stor og tretrappa er plassert med stor avstand til terreng. Tretrappen binder saman naustet, kaien og trappa, noko som gjev ein anna landskapsverknad enn ein steinkai plassert i terrenget. I tilknytning til kaien er det oppført eit båtopptrekk som rådmannen heller ikkje kan sjå er omsøkt. Tiltaka samla fører til nedbygging av eit langt større areal enn dei opphavlege tiltaka.

Når eit eksisterande, og mogleg lovleg tiltak, er endra/revet er utgangspunktet at det opphavleg lovlege tiltaket er opphøyrd. Tilbakeføring til opphavleg lovleg tilstand vil då også ha trong for dispensasjon. Når klager har vald å erstatte dei opphavlege tiltak med nye tiltak utan å søkje har han difor heller ikkje krav på å få tilbakeføre.

Byggesaksstatus for eksisterande steinkai og steintrapp er usikker. Naustetomta er planert i 1964 og naustet oppført i 1967. Kaien og trappen er ikkje vist i løyvet som gjeld oppføring av naust frå 1974. Det er usikkert kva årstall kaien og trappen er oppført. Steinkaien og steintrappen *kan* være oppført på eit tidspunkt der det ikkje var søknadsplikt for tiltaka. Tiltaka er oppført langt tilbake i tid og rådmannen har funnet det rimeleg å leggje til grunn at den opphavlege steinkaien og steintrappen er lovlege tiltak.

I denne saka er opphavleg steinkai og steintrapp ikkje fysisk fjerna, og er synleg under dei nye tiltaka. Tilbakeføring vil difor reint faktisk vere mogleg.

Om tiltakshavar ikkje hadde utført dei ulovlege tiltaka ville han lovleg kunne ha ein steintrapp og steinkai på eigedommen. Rådmannen har i denne saka vurdert at det er rimeleg å la tiltakshavar tilbakeføre tiltaket til opphavleg stand og at fordelane ved det er større enn ulempene.

Rådmannen presiserer at det er gjeve *avslag* på søknad om dispensasjon som omsøkt. Dispensasjonsvedtaket er ikkje eit løyve til eit nytt tiltak, men eit løyve til tilbakeføring. Vilkåra som er satt i saka skal ivareta tilbakeføring.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 078/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje. Vedtak i sak 042/2014 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33(2).

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Klage, delklage på avgjørelse i sak Askelandsneset (L)(18126)

Takstrapport H. Skage 2012 (L)(18128)

Takstrapport Hugo Vedaa 2006 (L)(18129)

Utdrag Finn-annonse og salgsoppgave 2006 (L)(18130)

CIMG9228 (L)(18131)

CIMG9227 (L)(18132)

CIMG9230 (L)(18133)

Skjerm bilde (L)(18134)

CIMG9218 (L)(18135)

Dispensasjonssak Gbnr 68/35 Askeland - fritidsbustad - kai og trapp - søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone