

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
056/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.10.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Madeleine Fonnes Aase	19/1403	19/14866

Byggesak Gbnr 16/39 Mjøs - reparasjon av kai

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om reparasjon og utviding av kai.

Grunngjeving

Tiltakshavar søker om å reparere eksisterande kai som delvis vart øydelagt i uvær. Samstundes vert det søkt om løyve og dispensasjon til å utvide kai med omkring 3 kvm.

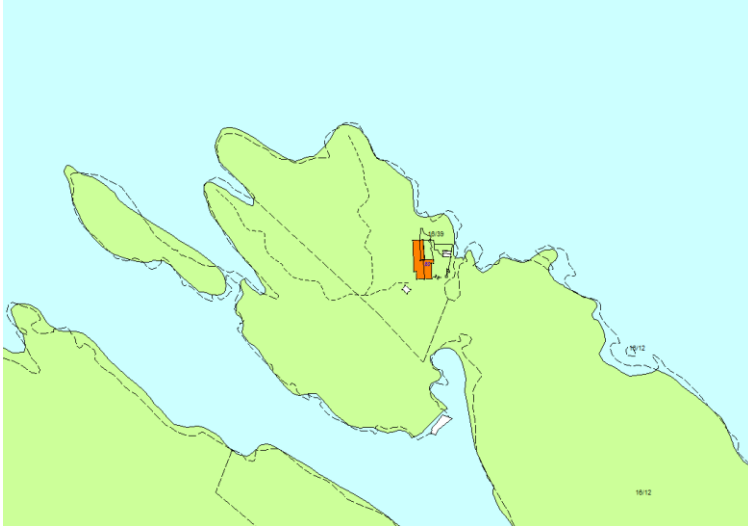
Det vert elles vist til søknad mottatt 17.06.2019.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 16/39 ligg i område som etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 har arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

Arealføremål i sjø er bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

Tiltaka ligg også innafor område der det gjeld byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, revidert 20.06.2019

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jf. pkt. 3.5.1:

Areal avsett til hovudføremålet kan nyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akvakultur og småbåthamn, jf. pbl.§§ 11-7 3. ledd, 11-9 og 11-11 nr. 3.

I hovudføremål og underføremål inngår fortøyningar til akvakulturanlegg når sjølve akvakulturanlegget ligg innafor akvakulturområde (AK), og fortøyningane ikkje kjem i konflikt med omsynet til likestilt bruk og utlegging av sjøledning for vatn, avlaup, varmpumper, straum og telenett, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

Hovudføremålet i sjø kan ikkje nyttast til fartøy i opplag, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

Friluftsliv (sport) som medfører ureining, støy eller vesentleg reduserer områda sine naturkvalitetar har ikkje prioritet i områda, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

Dispensasjon

Tiltaket på land krev dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023 og frå byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

Tiltaket i sjø krev dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag etter kommuneplanen, jf. føresegna til kommuneplanen pkt. 3.5.1.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy.

Det er ikkje motteken noko uttale frå desse instansane innan fristen.

Bergen Sjøfartsmuseum har uttalt seg til saka i e-post av 10.10.2019:

Me viser til brev motteke frå Hordaland fylkeskommune, 31.07.2019.

Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum.

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Langøyna, gbnr. 16/39, Radøy kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket. Me har heller ingen indikasjonar på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid.

Museet har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

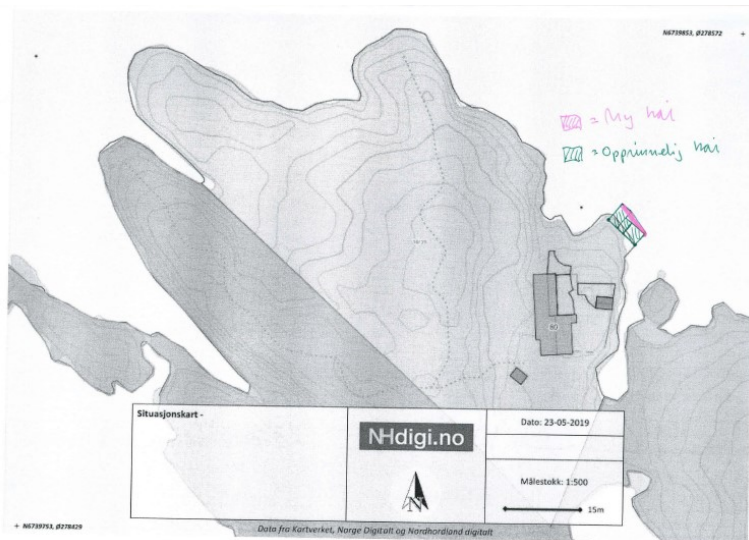
Nabovarsling

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 23.05.2019.



Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

Lovgrunnlag:

Det følgjer 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 byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og

bygningslova med heimel i 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 klart 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 regional styresmakt 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 loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg 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 kai ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF på land og bruk og vern av sjø og vassdrag i sjø. Tiltaka ligg i tillegg innafor byggeforbodssone mot sjø. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål på land og i sjø, og byggegrense mot sjø.

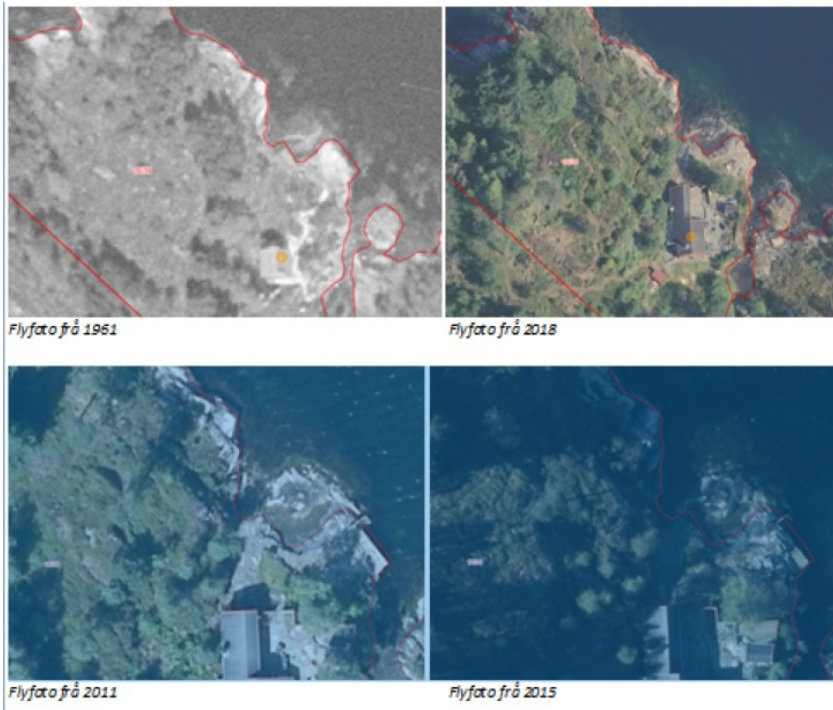
Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, og om fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Omsyna bak arealføremålet LNF, bruk og vern av sjø og vassdrag og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremåla og strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF-føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Bevaring av strandsona 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.



BILDE AV KAIEN FØR SKADEN





Det kjem fram av søknaden at eksisterande kai har vorte øydelagd i ekstremt uvær. Tiltakshavar ønskjer å reparere kaien, samstundes som han ønskjer å gjere den større. Tiltakshavar opplyser at han vil gjere den omtrent 3 kvm større enn opprinneleg storleik. Dette for å sikra betre fundament.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Kaien ble sterkt skadet og ødelagt i en
ekstremt uvær. Planen er å reparere
kaien med omtrent samme utforming
og planløsning som før.

For å sikre bedre fundamentering i fjell
er planen å utvide kaien med
ca. 3 m².

Vedlagt sendes en skisse tegning av ny
kai, hvor opprinnelig kai også er
tegnert inn.

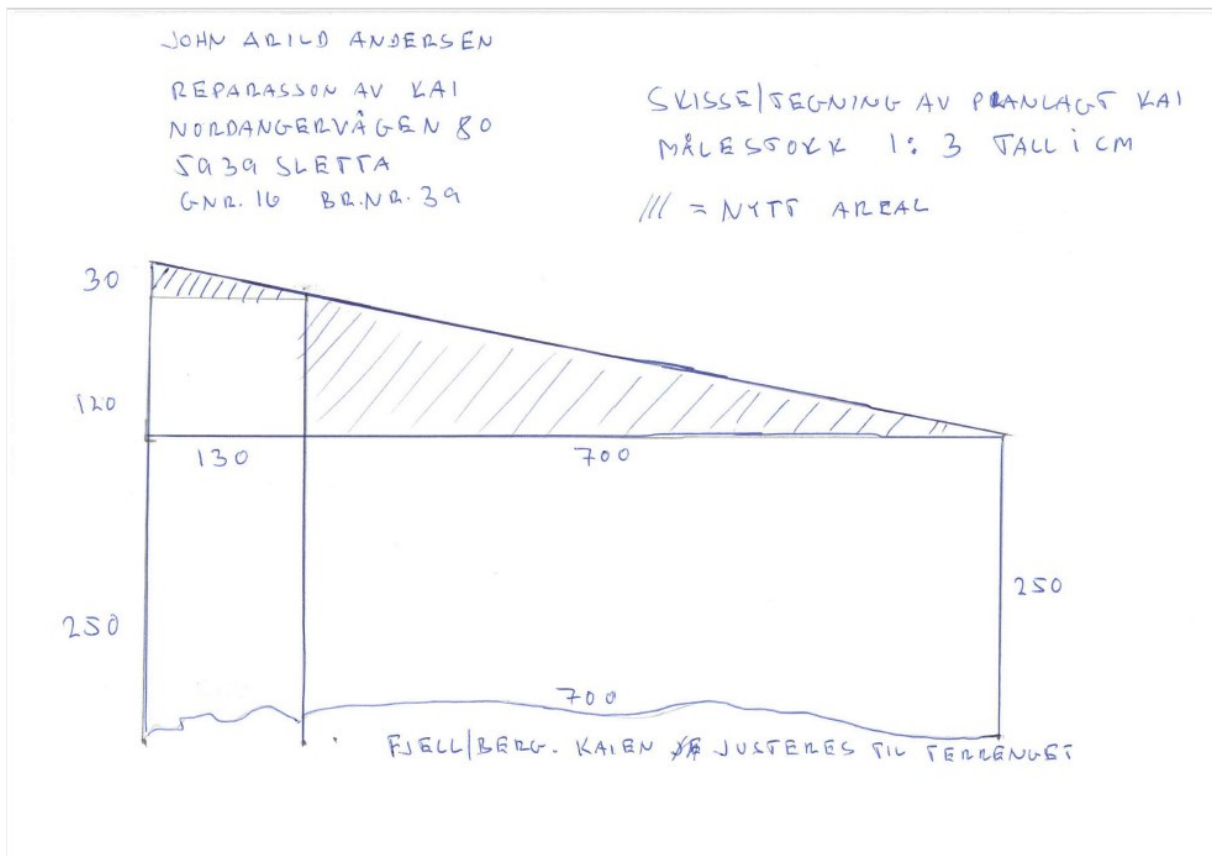
På flyfoto frå 1961 ser ein konturar av steinkai. Kaien er på seinare flyfoto frå 2011, 2015 oppgradert med tredekke. Rådmannen finn ikkje dokument som omhandlar kaien i sitt arkiv. Rådmannen ser klart på flyfoto frå 2018 at kaien er redusert, noko som samsvarar med opplysningar som kjem fram i søknaden.

Omsyna bak arealføremålet LNF og standsonevernet er mellom anna rekreasjon- og friluftssinteresser, ålmanta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Søknaden er grunngjeven med at eksisterande kai er øydelagt, og vil difor reparere den samstundes som ei utviding vil gje betre fundament i fjell.

Rådmannen legg til grunn at steinkai er etablert før søknadsplikta kom i 1965. Ut i frå flyfoto er det vanskeleg å slå fast omfanget av steinkaien, men i alle høve er kaien etablert og seinare kledd med tredekke.

Tiltaket omfattar kai på omkring 2,5 meter x 7 meter på eine sida og 4 meter x 7 meter på den andre sida. Kaien skal skråast i front. Sjå teikning.



Løyve til reparasjon/delvis gjenoppbygging av eksisterande lovleg etablert kai vil ikkje endra tilhøva på staden og dermed ikkje setje omsyna til sides. Det vil vidare vere ein fordel at delvis øydelagt kai blir reparert slik at ikkje rester blir liggjande i strandsona.

Radøy kommune har praksis for å gje dispensasjon til reparasjon av eksisterande lovleg etablerte kaiar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon til reparasjon av kai er oppfylt.

Når det gjeld søknad om utviding må det sjåast på kva størrelse for kaiar kommunen har praksis for å gje løyve til. Når det gjeld kai kan det i område for naust og småbåthamn oppførast kai på inntil 10 kvm. Sjølv om dette er i LNF-område, bør det sjåast til kva størrelse for kai som kan etablerast i tråd med andre føremål i kommuneplanen. Denne kaien er allereie større enn 10 kvm. Dersom kommunen opnar for større kaiar på LNF-eigedomar vil dette skape uheldig presedensverknad.

Når det gjeld utviding av kai finn dermed rådmannen at fordelane ikkje er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkår for gje dispensasjon er dermed ikkje oppfylt for denne delen av tiltaket.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si

funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Plassering

Tiltaket vert godkjent med plassering som søkt om.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.natubase.no og www.artsdatabanken.no .

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 10.

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

Søknaden er motteke 17.06.2019. Søknaden er handsama 30.10.2019. Sakshandsamingstida har vore 19 veker og 2 dagar inkludert høyringsperiode, og søknaden er 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 avslag på søknad om dispensasjon til utviding av kai.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til reparasjon av kai.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 056/2019

PLT - handsaming:

Hovutvalet drøfta saka. Utvalet legg vekt på at ei mindre utviding på 3 kvm vil gje kaien betre fundament, slik at den vert i betre stand til å tola ver og vind. Utvalet legg vekt på at dette gjeld ein eksisterande kai som må setjast i stand og at ei mindre utvidning på 3 kvm er ei tilpassing som må gjerast for å sikra god fundamentering. Etter ei samla og konkret vurdering finn utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon til reparasjon og utviding av kai er oppfylt.

Det vart sett fram følgjande felles endringsframlegg:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til reparasjon og utviding av kai som søkt om.

Endringsframlegg sett fram i møtet vart samrøystes vedteke.

PLT - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til reparasjon og utviding av kai som søkt om.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 16/39 Mjøs - reparasjon av kai - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 16/39 Mjøs - reparasjon av kai - søknad

Nabovarsling

Situasjonskart

Skisses/Teikning

Bilete

Byggesak Gbnr 16/39 Mjøs - reparasjon av kai - svar frå Bergen Sjøfartsmuseum - Forholdet til marine kulturminne.