

RADØY KOMMUNE

Sakspapir

| SAKSGANG | | | |
|--|------------|--------|-----------|
| Styre, utval, komite m.m. | Møtedato | Saksnr | Saksansv. |
| Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | 17.04.2013 | 029/13 | KFL |

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| Avgjerslemynde: HPLT Sakshandsamar: Kjersti Flatråker | Arkiv: GBNR-84/7, GBNR-84/16 Objekt: | Arkivsaknr 13/338 |
|--|--|-----------------------------|

GNR 84/7 OG 16 HAUKELAND SØNDRE - SØKNAD OM DISPENSASJON FRÅ STRANDSONELOVA OG AREALPLAN FOR OMRÅDET

Dokumentliste:

| Nr | T | Dok. dato | Avsender/Mottakar | Tittel |
|----|---|------------|-------------------|--|
| 1 | I | 15.03.2013 | Reidar Haukeland | Gnr 84/7 og 16 Haukeland Søndre - søknad om dispensasjon frå strandsonelova og arealplan for området |
| 4 | I | 30.03.2013 | Reidar Haukeland | Gnr 84/7 og 16 Haukeland Søndre - Tillegg til søknad om dispensasjon frå strandsonelova og arealplan |
| 2 | U | 15.04.2013 | Reidar Haukeland | Gnr 84/7 og 16 Haukeland Søndre - søknad om dispensasjon frå strandsonelova og arealplan for området - mellombels svar og utsending av gebyrkrav |

Vedlegg i saka:

Kopi av søknad

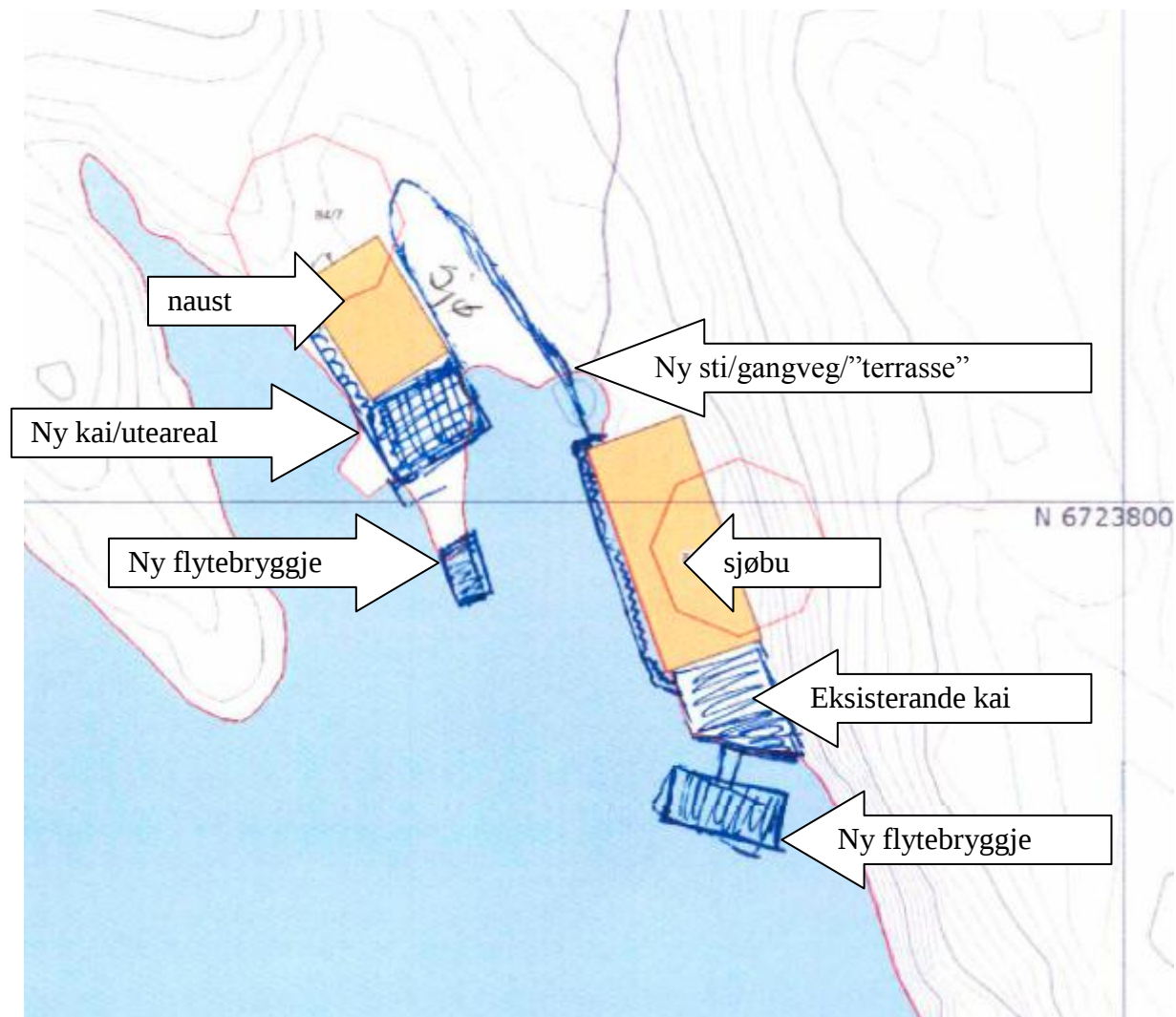
Saksutgreiing:

Reidar Haukeland søker om dispensasjon i frå byggjeforbod i strandsona og LNF for å kunne rusta opp og byggja om ei gamal sjøbu og eit naust til utleige.



Frå søknaden:

- -Eg ønskjer å styrkja gardsdrifta, og ha økonomi til vedlikehald av naustet, ved å lage til rorbu for utleige i andre etg av det store naustet. Utvendig har eg alt skifta kledning og tak.
 - Søkjer også om å få laga til ein gangvei på sjøsida, ca 1,25 m breidde, langs heile naustet. Det er i dag ikkje mogeleg å koma seg frå eine til den andre sida utan å gå gjennom naustet. Dette vil også lette utvendig vedlikehald då stige / stillas no må plasserast i sjø.
 - Det er ikkje veg bort til Haukelandsvika. Søkjer derfor om å få leggja ut flytebyggje her. Spesielt for utleige er det heilt nødvendig for å kunna ha båt liggjande trygt og sikkert.
1. etg ønskjer vi å bruke/leige ut til lukka lag/selskap m evt overnatting i 2. etg.
- Søkjer om å få sette inn enkel /åpen kjøkkenløsning og toalettrom med evt. forbrenningstoalett



- Søkjer derfor om å få heva heile naustet med ca 0,5 meter, samt lage til ein uteplass mot sør som kan brukast uavhengig av flo og fjære. Denne er også tenkt brukt i forbindelse med utleige.
- Søkjer også om ein enkel gangvei på vestsida av gråsteinsmuren, då den andre sida har vegg i sjø og ingen framkomst. Dette vil gi tilkomst frå og til for alle
- Søkjer også her om å få leggje ut ei flytebryggje som vil gjere det lettare for personar med funksjonshemming å koma seg til og frå, samt ekstra båt plass / kai i forb. med utleige/ selskap.



Det følger av plan- og bygningslova (pbl) § 1-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. I kommuneplanen er omsøkt areal i Haukelandsvika sett til landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Føremålet med søknaden er ikkje i tråd med tradisjonell landbruksdrift, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon i frå kommuneplanen. Dispensasjonssøknaden skal handsamast etter pbl "Kapittel 19. Dispensasjon."

I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag gjeldt eit byggje- og deleforbod og ein skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser."§1-8. Forbod mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag"

Naboane er varsla slik lova krev, men det er ikkje komme merknader til omsøkte tiltak.

Saka er ikkje sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Prosjektet til Haukeland er med i "Ny næring i gamle bygg i strandsona".

Prosjektet legg ikkje beslag på nytt areal då det er gamle bygg som skal nyttast.

Det er søkt om dispensasjon i frå byggjeforbod i LNF-område og i 100-metersbeltet langs sjøen.

Lovgrunnlag:

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for ålmenta som er vurderingstema.

Vidare skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

Vurdering:

Omsøkt areal er i kommuneplanen definert som LNF-område, føremål landbruk, natur og friluftsliv, men slik rådmannen vurderer det vert ikkje føremål med lova og kommuneplanen sett tilside om ein gjev løyve til bygging her.

I føresegnene til kommuneplanen står det i kap 3.4 *"I LNF områda er det bare tillate å føre opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnærings. Inn under stadbunden primærnærings vert rekna næringsverksemd basert på garden sine egne ressursar."*

Føremålet med søknaden er å leggje til rette for ein ny næring til den meir tradisjonelle drifta av garden. Søknaden om dispensasjon er grunnngjeven.

Søknaden inneheldt mange ulike element som må gjennom ein byggjesaksprosess før tiltakshavar kan gå i gang. Det er søkt om både utvendige og innvendige tiltak for å leggje til rette for utleige av forsamlingslokale og fritidsbustad/rorbu. Enklaste tilkomsten er med båt og verksemda er avhengig av at det vert lagt til rette for å kunne leggje til med båt. Det er difor teikna inn flytebryggje i kartet. Dispensasjonssøknaden og vedtaket skal gje klarsignal for eventuelt å kunne gå vidare i prosessen. Søknadspliktige tiltak skal godkjennast av Radøy kommune før arbeid tek til.

Omsyna bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100-metersbeltet er i hovudsak samanfallande og i fyrste rekkje knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering. Strandsona har eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindre unødige privatisering. Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Kommunen er satt til å forvalte areala og det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Eigedomen gnr 84 bnr 7 og 16 ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Haukeland og strekkjer seg heilt til sjøen. Landskapet er småkupert og eigedomen ligg høgt. Tomta det er søkt på ligg heilt i strandkanten, men tiltak her vil ikkje komme i konflikt med landskapsomsyn eller vil endre kulturlandskapet.

Dei to nausta er å sjå på som kulturminne, men har ikkje noko vernestatus.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Omsøkt areal er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og omsøkt tiltak er difor ikkje til hinder.

Tiltak vil føre til auka privatisering, endra og auka bruk.

Ein kan ikkje sjå at omsøkt bygging kan ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik.

Tiltaket vil isolert sett leggje til rette for ny næringsverksemd og det vil vere positivt for bygda.

Radøy kommune kan sjå at det er fordelar for tiltakshavar, men individuelle forhold til søkjar skal normalt ikkje vege tungt i vurdering av dispensasjonssøknadar. Miljøverndepartementet sa i Ot.prp. nr 56 (1984-85) s 101 at individuelle forhold knytt til søkjar berre vil vere relevant i vurderinga i heilt spesielle høve. Kommunen sin oppgåve som bygningsmynde skal styre langsiktig arealbruk og forvalte regelverk for bygg og konstruksjonar, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande.

Nasjonale mynde har stramma inn kommunane sine moglegheiter til å gje dispensasjon frå gjeldande planar, og denne søknaden kjem i konflikt med overordna mynde sine rammer og mål. Det er sett fokus på jordvern og samordning av tiltak.

Slik rådmannen vurderer momenta over er fordelane større enn ulempene i denne saka og vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gjeve dispensasjon.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Saka er ikkje sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for vurdering. Eit eventuelt positivt vedtak vert sendt regionale mynde for klagevurdering.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for bygging i LNF-område og strandsona som omsøkt på gnr 84 bnr 7 og 16 med følgjande vilkår:

1. Søkjadspiktige tiltak skal godkjennast av Radøy kommune før arbeid tek til.

Grunngjeving av vedtaket er fordelane er større enn ulempene etter ei samla vurdering, og omsyna bak plan og lov vert ikkje sett til side.

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

17.04.2013 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT-029/13 VEDTAK:

Det vert gjeve dispensasjon for bygging i LNF-område og strandsona som omsøkt på gnr 84 bnr 7 og 16 med følgjande vilkår:

2. Søknadspliktige tiltak skal godkjennast av Radøy kommune før arbeid tek til.

Grunngjeving av vedtaket er fordelane er større enn ulempene etter ei samla vurdering, og omsyna bak plan og lov vert ikkje sett til side.

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