

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
029/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.05.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/614	

### Dispensasjon Gbnr 22/1 Rikstad - flytebryggje - søknad om dispensasjon

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for utlegging av flytebryggje som omsøkt.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 11-6 og § 1-8, jf. § 19-2.

#### Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 029/2014

##### PLT - handsaming:

Hovudutvalet er positiv til at søkjar skal få dispensasjon for utlegging av flytebryggje som omsøkt.

Hovudutvalet la fram eit felles alternativt framlegg til vedtak, som vart samrøystes vedteke.

##### PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for utlegging av flytebryggje som omsøkt.

Grunngjevinga for vedtaket er:

Hovudutvalet vurderer at tiltaket er i tråd med LNF-føremålet. Vurderinga er basert på at det er gardsdrift på eigedomen, og utvalet finn det ikkje avgjerande at eigar av personlege grunnar ikkje driftar garden sjølv på det noverande tidspunktet.

Hovudutvalet har etter dette berre vurdert søknad om dispensasjon frå plan- og bygningslova §1-8 som gjeld byggjeforbod i strandsone.

Hovudutvalet kan ikkje sjå at ein flytebryggje knytt til eksisterande, lovleg oppført kai råkar ålmenta sin ferdsle i området. Kai, naust og området rundt er ope for ålmenn ferdsle, og ei flytebryggje endrar ikkje dette. Flytebryggja fører ikkje til auka privatisering av området.

Når det gjeld landskapsverknaden har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at tiltaket er reversibelt då det ikkje krev terrenginngrep. Søkjar har opplyst at flytebryggja skal takast opp om vinteren. Landskapsverknaden av tiltaket vil difor også vere avgrensa til ein kortare periode kvart år. Flytebryggja er vidare plassert på ein eigedom der det allereie er oppført eit naust og ei hytte innafor 100-metersbeltet mot sjø. I området er det fleire hytter, naust, bryggjer og liknande tiltak i strandsona. Strandsona er såleis allereie til dels nedbygd.

Når det gjeld tilhøvet mellom fordelar og ulemper finn hovudutvalet å leggje avgjerande vekt på at

det av omsyn til drifta på garden kan vere naudsynt med tilgang til sjø. Det er grunn sjø utanfor eksisterande kai og ikkje mogleg å leggje til med båt. Ei flytebyggje vil gjere tilkomst med båt mogleg. Tiltaket vil etter hovudutvalet si vurdering tilføre ein verdi til bruket som er større enn ulempene ved tiltaket.

Det er hovudutvalet si vurdering at omsyna bak byggjeforbodet i strandsone ikkje vert vesentleg sett til side, og at fordelane ved ein dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudutvalet har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 –12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Hovudutvalet finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

### **Saksopplysingar:**

#### **Tiltak og dispensasjon**

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og strandsone for utlegging av flytebyggje.

Det vert elles vist til søknad mottatt 24.01.2013, møtereferat av 23.10.13 og stadfesting av opplysningar i brev motteke 27.02.2014.

Saka har tidlegare vorte handsama i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i møte 26.06.13 og 04.09.13. Saken vart både gongar utsett, for synfaring, høyring og saksutgreiing.

Det er samstundes søkt dispensasjon for vegen som er bygd ned til naustet. Denne søknaden vert handsama i eiga sak.

#### **Grunngjeving**

Søknad om dispensasjon er grunngjeven som følgjer:

Eg, Helge H. Rikstad (Bauten) søkjer om tillatelse til å leggja ut ei gårds-flytebyggje (2x6 m) ved sjøen på gården min på Rikstad, gnr. 22, bnr.1.

Eg sender med kart som viser plasseringa av flytebyggja.

Grunnen til at eg søkjer om lov til å leggja ut flytebyggja, er at det er vanskelig å komma seg inn i og ut av båt ved sjøen p.g.a at det er så grunt ved fjæra sjø.

#### **Dokumentasjon og opplysningar i søknaden**

Det vart den 23.10.2013 halde møte mellom kommunen og søkjar. Søkjar har gjeve følgjande opplysningar i møtet:

Søkjar har opplyst at piren/kaien vart bygd av søkjar sin oldefar som var fiskar, antakeleg ca. år 1900. Isen og sjøen som står hardt på, har teke piren og den er gjennom åra rehabilitert. Det vart støypt toppdekke samstundes med bygging av naustet i 2006.

Flytebyggja vart lagt ut av eit syskenborn ein gong på 70-tallet og vart nytta i samband med utøving av næringsverksemd. Flytebyggja vart teke vekk før år 2000.

Søkjar har opplyst at flytebryggja er tenkt å tas på land om vinteren.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Tiltaket ligg innafor 100-metersbeltet mot sjø, og i direkte tilknytning til strandlina.

### **Uttal frå annan styresmakt**

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen 12.03.2014. Det har ikkje komen uttale til saka innan fristen.

Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy har den 14.04.14 stadfesta at det ikkje er drift på garden og at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet. Vurderinga er grunna på at det ikkje er registrert produksjonstilskot på eigedomen og at jorda er drifta av annan gardbrukar.

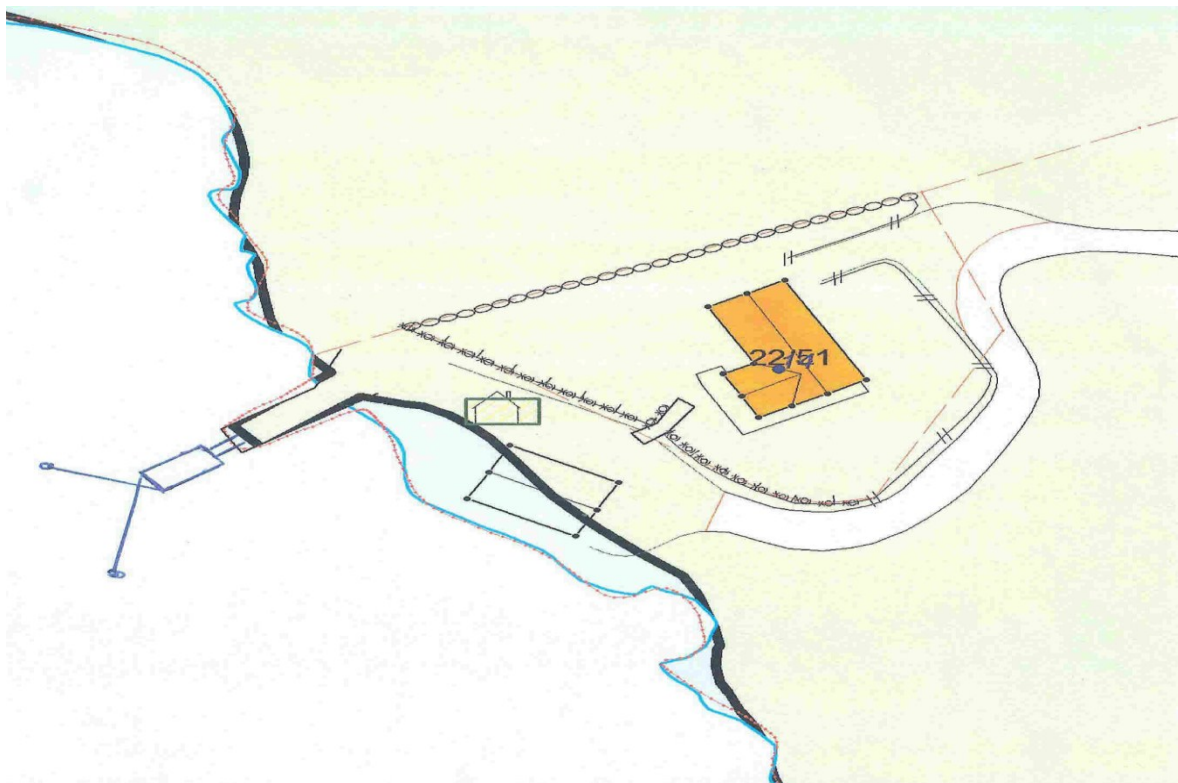
### **Nabovarsel**

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av vegen er vist i situasjonsplan datert 03.01.2013



## Kart og bilete



### **Byggesaksstatus for eksisterande tiltak på eigedomen**

Det ligg føre byggeløyve av 10.08.2006 for oppføring av naust, og stadfesting av ferdigstilling av 02.01.2014.

Radøy kommune har ikkje dokument i sitt arkiv som gjev løyve til kai, snuplass, parkering eller andre

terrenginngrep i område rundt naustet.

Veg ned til naustet er bygd utan løyve. Det er no søkt dispensasjon for vegen som vert handsama i eiga sak.

## LOVGRUNNLAG:

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl) §§ 11-6, jf. § og 1-6, at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Etter pbl. § 1-8 gjeld det i tillegg byggeforbod innafor 100-metersbeltet mot sjø.

Etter pbl. § 19-2 kan kommune gje dispensasjon frå pbl § 11-6 og 1-8.

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 i 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 ein 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, 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:

Omsøkt areal er i gjeldande kommuneplan definert som område for landbruk, natur og friluftsliv. Det er søkt om «gårds-flytebrygge». Rådmannen legg likevel til grunn at det ikkje er sjølvstendig drift på garden, og at tiltaket ikkje er i tråd med arealføremål for eigedomen. Tiltaket har difor trong for dispensasjon frå arealføremål.

Tiltaket kjem vidare i strid med byggeforbodet i strandsone, og har trong for dispensasjon frå pbl. § 1-8.

Søkjar har opplyst at flytebryggja skal takast inn om vinteren. Rådmannen vurderer likevel tiltaket som eit permanent tiltak så lenge flytebryggja vert lagd ut at kvar sumar.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er

søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett.

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 byggeforbodet 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 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.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon for å leggje ut flytebyggje.

Strandsona er gjeve eit nasjonalt vern gjennom pbl. § 1-8. For at bygging skal tillatast må grunnene for å bygge vere så gode at dei vege opp for dei omsyna som talar for vern av strandsona. Dispensasjonsgrunnlaget skal i første rekkje knytast til areal- og ressursdisponeringsomsyn. Vurdering av kva som er rimeleg for søkjar skal ikkje tilleggast stor vekt i dispensasjonsvurderinga.

Rådmannen har i sin vurdering lagt avgjerande vekt på landskapsestetikken og området sin karakter.

Strandsona i området er allereie delvis nedbygd, i form av nokre eldre fritidsbustader og eit miljø med einskilde frittliggjande naust og gamle steinkaier. Båtar er i hovudsak fortøyd i bøye. Det er slåttemark heilt ned i strandlina i deler av området.

Søkjar har grunngeve søknaden med enkel tilkomst til og frå båt ved fjære sjø. Rådmannen legg til grunn at eigedomen har sin hovudtilkomst frå fylkesveg og ikkje er avhengig av tilkomst frå sjø.

Omsyna bak byggeforbod i strandsona skal tene ulike fellesskapsinteresser. Flytebyggja tener bare privat bruk. Det skal meir til for å setje omsyna bak byggeforbod i strandsona til side for eit tiltak som tener bare ein avgrensa krets av personar.

Flytebyggja er tiltak i sjø og er eksponert i frå sjø. Eigedomen samla sett, med lovlege og ulovlege tiltak, er dominerande i landskapet og i høve andre eigedomar i vågen.

Naust er uthus og ålmenta skal kunne ferdast fritt i området kring naustet. Tilrettelegging med veg, sнопlass, kai, opptrekk og flytebyggje gjev eigedomen ein meir privatisert karakter. Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket kan kome i konflikt med allmenn ferdsle i strandsona.

Søkjar har opplyst at det har vore ein flytebyggje knytt til piren i perioden mellom ca. 1970 og ca. 2000. Rådmannen finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på at det har vore ein flytebyggje på eigedomen for meir enn 14 år sidan. Denne vurderinga vert forsterka av at den faktiske bruken av piren, flytebyggja og naustet er endra frå landbruksføremål når tiltaka opphavleg vart etabler, til rein fritidsbruk i dag. Samstundes er lovverket og nasjonale føringar kraftig stramma inn når det gjeld tiltak i strandsona.

Dispensasjonssaker generelt gjev fare for utholing av arealplan som styringsverktøy og for presedens. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å ikkje tillate private flytebyggjar i uregulert område. Denne praksisen er i samsvar med sentrale og regionale føringar i strandsoneforvaltinga. Rådmannen kan ikkje sjå at det i dei seinare år er godkjent andre flytebyggjar

i området. Presedensverknaden av ein dispensasjon i denne saka er difor etter rådmannen sin vurdering stor. Det er eit stort tal eigedomar som har strandline mot vågen. Ein praksisendring når det gjeld private flytebyggjar i området vil kunne få stor verknad både visuelt og for ferdsle både til lands og til sjøs.

Når rådmannen legg til grunn at når omsynet bak byggeforbodet i strandsone vert råka er vilkåra for å gje dispensasjon ikkje oppfylt. Rådmannen går etter dette difor ikkje inn i vurderinga av om omsynet bak LNF føremålet vert vesentleg sett til side som følgje av tiltaket. Rådmannen går heller ikkje inn i vurderinga av om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

**Vedlegg:**

Gnr 22-1 Rikstad - søknad om dispensasjon - flytebyggje - kort oppsummering etter møte  
22.10.2013

Gnr 221 Rikstad - søknad om dispensasjon - flytebyggje - ny handsaming  
Situasjonsplan

Byggesak Gbnr 22/1 Rikstad - Søknad om dispensasjon for landbruksveg til sjø/naust

Gnr 221 Rikstad - søknad om dispensasjon - flytebyggje (L)(167322) (8228)