



## Møteprotokoll for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

**Møtedato:** 02.05.2018  
**Møtested:** Kommunestyresalen  
**Møtetid:** 09.00

| Frammøtte medlemmer       | Parti | Rolle       |
|---------------------------|-------|-------------|
| Christel Villanger Håland | H     | Utvalsleiar |
| Leif Gunnar Taule         | SP    | Nestleiar   |
| Morgan Taule              | AP    | Medlem      |
| Dag Sætre                 | SP    | Medlem      |
| Jannicke Helland          | AP    | Medlem      |
| Roy Bø                    | FRP   | Medlem      |

| Forfall meldt frå medlem: | Parti | Rolle  |
|---------------------------|-------|--------|
| May Britt Vågenes Gjerde  | SP    | Medlem |

| Frammøtte varamedlemmer: | Parti | Erstatter medlem                 |
|--------------------------|-------|----------------------------------|
| Edgar Grindheim          | AP    | May Britt Vågenes Gjerde -<br>SP |

---

Følgjande frå administrasjonen møtte:

Rådmann Jarle Landås, kommunalsjef Lisbeth Alvær, leiar teknisk forvaltning Tonje  
Nepstad Epland, sakshandsamar Hogne Askeland, møtesekretær Arthur Kleiveland

---

Hovudutvalet var på synfaring i sak 024 og 026.

## Saksliste

| Saksnr   | Tittel                                                                              |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 022/2018 | Delegerte saker                                                                     |
| 023/2018 | Meldingar og referatsaker                                                           |
| 024/2018 | Byggesak Gbnr 84/29 Haukeland søndre - rehabilitering av fritidsbustad m/tilbygg og |

takløft, uthus/garasje, veg og planering - dispensasjon frå arealformål LNF

025/2018 Delingssak gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon LNF - klagehandsaming

026/2018 Dispensasjonssak Gbnr 27/49, 54 Kvalheim Øvre - terrenginngrep og veg - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

027/2018 Plansak 12602016000700 -Detaljregulering - Manger - Urhaug bustadområde - framlegg til vedtak om 1.gong offentleg høyring og ettersyn

028/2018 Plansak 12602017001000 - Planendring - Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde - framlegg til 1 gong høyring og offentleg ettersyn

## 022/2018: Delegererte saker

### Behandling:

Dag Sætre (SP) stilte spørsmål ved kvifor søknad om dispensasjon frå LNF for å bygga garasje, er avslått administrativt (DS 039/2018 (gbnr 38/72)). Leiar teknisk forvaltning orienterte om at det er gjeve avslag med grunngjeving i storleiken på garasjen. Garasjen har ein storleik som gjer at tiltaket reelt framstår som noko anna enn ein garasje. Vedtaket er påklaga og vert lagt fram for HPLT til klagehandsaming 13.06.18.

Hovudutvalet tok delegererte saker til orientering, med tillegg sett fram i møtet.

### Vedtak:

Delegererte saker vert tekne til orientering.

---

## 023/2018: Meldingar og referatsaker

### Behandling:

Kloakkproblem: Leif Taule (SP) hadde før møtet sendt spørsmål om forhold/tiltak på gbnr 97/9. Han ba om orientering om kva som er gjort og kva som vil blir gjort frå kommunen si side vedk. moglege tiltak, særleg knytt til kloakktilhøva.

Leiar for teknisk forvaltning svara at kommunen har vore på synfaring på eigedomen og har oversikt over dei faktiske tilhøva. Det er konstatert ureining og kommunen følgjer dette opp etter ureiningslova. Leiar teknisk forvaltning informerte om at det er både sendt pålegg om retting og varsla tvangsmulkt, men sa at det har vore utfordrande å få kontakt med eigar. Det er avtalt eit møte torsdag 3/5, og eigar har stadfesta at han vil stilla. Saka er også meldt til politiet av nabo.

Orienteringssak gbnr 46/8,9: Leiar i hovudutvalet, Christel Villanger Håland etterspurde status for sak knytt til 46/8,9. Leiar teknisk forvaltning sa at grunna endringar i søknaden undervegs har det vorte avvik mellom vedtaka etter jordlova og vedtaka etter plan- og bygningslova. Ho viste vidare til at søkjar på oppmålingsforretning har kravd grenser i marka som ikkje er i samsvar med vedtaka. Oppmålingsforretninga er difor ikkje fullført. Før oppmålingsforretninga kan fullførast, slik merka i marka no er plassert, må det søkjast om endring i vedtak etter jordlova og plan- og bygningslova.

Hovudutvalet gav administrasjonen fullmakt til å godkjenna som delegert vedtak mindre justeringar i plasseringa av dei to bustadeigedomane, men eksisterande felles veg kan ikkje inngå i fråskild eigedomen (tomt 2) før ny landbruksveg er skriftleg godkjent og opparbeidd. Dette av omsyn til å sikra tilkomst til jorda.

Leiar teknisk forvaltning gjorde også etter førespurnad frå utvalet greie for sakshandsamingstida. Søknad om frådeling av tomt nr 2 kom inn i mars 2017, saka var handsama etter jordlova i september og etter plan- og bygningslova i november. Sakshandsamingstida i denne saka har vore for lang. Men denne saka er uavhengig av søknad som gjeld tomt nr 1 og sal av tilleggsareal, og sakshandsamingstida i dei to sakene kan ikkje sjåast som ei sak.

Søknad om frådeling av tomt nr 1 og sal av tilleggsjord kom inn 30.11.17 og er handsama etter

jordlova 21.12.17. Uttale frå Fylkesmannen i Hordaland kom inn 08.01.18 og revidert søknad med søknad om dispensasjon kom inn 09.01.18. Sakframlegg var ferdig til skrivefrist 10.01.18 og handsama av hovudutvalet 24.01.18. Det kom inn klage frå nabo 05.02.18. Søkjer forhandla med nabo og klagen vart trekt 02.03.18. Det vart halde oppmålingsforretning 20.03.18. Sakshandsamingsfrist for søknad om dispensasjon er 12 veker med tillegg av 4 veker høyringsperioden. Klagefrist for nabo er 3 veker. Saka er handsama langt innafor lovfesta fristar. Tida som har gått frå 20.03.18 til dags dato skuldast at søkjar ønskjer endringar i vedtaka som ikkje kan gjennomførast utan formell sakshandsamingsprosess. Saka har difor stoppa opp.

Hovudutvalet tok meldingar og referatsaker til orientering, med tillegg sett fram i møtet.

#### Vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering.

---

024/2018: Byggesak Gbnr 84/29 Haukeland søndre - rehabilitering av fritidsbustad m/tilbygg og takløft, uthus/garasje, veg og planering - dispensasjon frå arealformål LNF

#### Behandling:

Hovudutvalet var på synfaring.

Hovudutvalet er positiv til at det kan førast opp ei mindre bod på eigedomen, ikkje garasje. Utgangspunktet må vera at bod kan førast opp i samsvar med kommunen sin praksis når det gjeld utnyttingsgrad for fritidsbustad i LNF-område. Søknaden er mangelfullt opplyst når det gjeld areal på eksisterande tiltak på eigedomen og det er difor ikkje mogleg å ta stilling til ei bod med redusert areal i denne saka. Før ein eventuell ny søknad må areal for eksisterande bygningsmasse, inkludert terrasse, samt byggesaksstatus for terrassen avklarast. Det må også vere ein føresetnad at det gamle skuret på eigedomen vert riven.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

#### Vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for veg/avkjørsle, planering og bod/garasje.

Det vert gjeve dispensasjon for rehabilitering av fritidsbustad med takoppløft på følgjande vilkår:

1. Eigedomen skal ha lovleg avløp.
2. Det må sendast inn nytt målsett snitt som viser innvendig takhøgde på loft.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6, og naturmanfaldslova §§ 8 12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

---

025/2018: Delingssak gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon LNF - klagehandsaming

**Behandling:**

Leif Taule (SP) reagerer på Fylkesmannen sin klage i saka.

Taule kom med følgjande merknad/innspel:

Hovudutvalet vil også understreka og støtta seg til dei landbruksfaglege vurderingane som er gjort av landbrukssjefen i handsaminga etter jordlova.

Når det gjeld forholdet til plan- og bygningslova, vil hovudutvalet peika på at det ikkje er mogleg å fanga opp alle behov som måtte oppstå gjennom kommunale arealplanar. Det vil difor alltid oppstå ein del saker som må finna ei fornuftig løysing gjennom dispensasjonar.

Hovudutvalet legg stor vekt på at busetnaden på bygdene i Radøy ikkje bør svekkast, og det må difor finnast løysingar innan lovverket for at yngre generasjonar kan få overta gardar og bustadhus på ein økonomisk tenleg måte, og slik bli eigar av sin eigen bustad når infrastruktur og omsynet til landbruket elles ligg til rette for det.

Hovudutvalet ber innstendig om at Fylkesmannen trekkjer attende klagen i saka.

Hovudutvalet slutta seg til innspelet frå Leif Taule.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

**Vedtak:**

Klaga vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 008/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd ved setjefylkesmann.

---

026/2018: Dispensasjonssak Gbnr 27/49, 54 Kvalheim Øvre - terrenginngrep og veg - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

**Behandling:**

Hovudutvalet var på synfaring.

Skriv frå tiltakshavar vart sendt til medlemmane i utvalet før møtet.

Etter drøfting vart det sett fram følgjande felles endringsframlegg i punkt 2:

Uteplass skal vera terrengtilpassa og vera knytt til fritidsbustaden på nordsida, og utførast med

omfang som illustrert i foto.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak, med endring som vart gjort i møte.

#### Vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealformål LNF og byggeforbod i strandsona for etablering av veg frå parkeringplass ved grensa mellom gnr. 27 bnr. 54 og gnr. 27 bnr. 68 og fram til fritidsbustaden.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone som omsøkt for etablering av uteplass på nordsida og for trapp/gangveg/naturstein mot vika på sør/austre sida på følgjande vilkår:

1. *Trapp/gangsti/naturstein skal utførast utan terrenginngrep/sprenging. Tiltaka skal vera reversible og dimensjonert i samsvar med naudsynt behov for trapp og gangsti. Det skal ikkje etablerast plattingar eller uteplassar knytt til desse tiltaka. Tiltaka skal ikkje vera ruvande og ha liten eksponeringsverknad frå sjøsida. Tiltaka skal i hovudsak utførast i naturmateriale (stein, skifer), ikkje synleg i betong.*
2. *Uteplass skal vera terrengtilpassa og vera knytt til fritidsbustaden på nordsida, med omfang som illustrert i foto.*

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

---

027/2018: Plansak 12602016000700 -Detaljregulering - Manger - Urhaug bustadområde - framlegg til vedtak om 1.gong offentleg høyring og ettersyn

#### Behandling:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

#### Vedtak:

Framlegg til detaljreguleringsplan for Urhaug bustadområde, planID 12602016000700, med arealplankart, planskildring, føresegner samt illustrasjonar og analyse levert 22.01.2018 vert lagt ut til offentleg høyring og ettersyn.

Vedtaket har heimel i Plan og Bygningslova § 12-10 og § 12-11 .

---

028/2018: Plansak 12602017001000 - Planendring - Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde - framlegg til 1 gong høyring og offentleg ettersyn

**Behandling:**

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

**Vedtak:**

Framlegg til planendring for Kvalheimsneset Fritidsbustad og serviceområde, planID 12602017000100, med arealplankart og planskildring levert 26.03.2018, samt førsegner levert 20.04.18 og vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Det er i føresegna 1.2 tatt inn eit punkt om at det kan førast opp frittliggjande bod/carport i område avsett til fritidsbustad. Dette er ei endring i høve gjeldande plan som forbyr bod/carport og den endra føresegna bryt med estetikkomsynet i planen. Punktet må endrast tilbake til at det ikkje kan førast opp frittliggjande bod/carport.
2. Føresegna 2.1.3 må delast opp slik at dei einskilte områda BFR10, BFR11 og BFR12 får eigne førsegner. For område B12 må det vere samsvar mellom føremål og førsegnar, og det må gå tydeleg fram kva som er lovleg eksisterande bruk og kva som er lovleg framtidig bruk.
3. Søknadsplikt etter hamne- og farvasslova følgjer av lov og skal ikkje takas inn i føresegna. Nytt pkt 1.8 i føresegan må takast ut.
4. Det må takast inn ei vurdering av endring av arealbruken i strandsone i planskildringa.
5. Planskildringa må oppdaterast slik at alle endringar i planen er omtalt.
6. Planskildringa må oppdaterast i høve dei «tilbakeendringane» som er gjort i reviderte førsegner motteke 20.04.18.

Vedtaket har heimel i Plan og Bygningslova §12-14, § 12-10 og § 12-11

---