



Innkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 13.06.2018
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: 09.00

Saksliste:

Saksnr	Tittel
029/2018	Delegerte saker
030/2018	Meldingar og referatsaker
031/2018	Plansak 12602017000600 - Detaljregulering - Mangervåg kloakkanlegg - godkjenning
032/2018	Plansak - Reguleringsendring - del av Olsvollstranda næringsområde, planid. 12602014000600 - avgjerd om stopp av privat planinitiativ
033/2018	Byggesak gbnr 20/1 Utsylta, 20/20 Utsylta og 21/4 Sylta indre - tilkomstveg til våningshus nytta som fritidsbustad, internveg og parkering/snuplass - dispensasjon frå arealføremål LNF
034/2018	Byggesak gbnr 20/20 Utsylta - bruksendring, fasadeendring og tilbygg til driftsbygning - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone
035/2018	Byggesak - Byggje- og deleforbod - Kulturminne - Radøy
036/2018	Søknad om støtte frå kommunalt viltfond
037/2018	Søknad om støtte frå kommunalt viltfond til bygging av åtebu/jaktbu
038/2018	Søknad om tilskot frå viltfondet til kurs i åtejakt og etablering av åteplassar
039/2018	Byggesak Gbnr 25/58 Haugland - garasje - dispensasjon frå arealføremål LNF - klagehandsaming
040/2018	Byggesak Gbnr 38/72 Helland - garasje - dispensasjon frå arealføremål LNF - klagehandsaming
041/2018	Delingssak Gbnr 25/2 Haugland - arealoverføring tilleggsareal til eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF
042/2018	Byggesak Gbnr 45/188 Manger - bruksendring til barnehage (Solhall), ombygging, fasadeendring og opparbeiding av uteareal - Dispensasjon, rammeløyve og unntak frå teknisk forskrift

Den som har lovleg forfall eller er ugild i nokon av sakene må melda i frå til kultur- og sørvistorget så snart som råd, tlf 56 34 90 00. Varamedlemmer møter etter nærare innkalling.

28. juni 2018

Christel Villanger Håland

møteleiar

Arthur Kleiveland
utvalssekretær

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
029/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Anne Dahle Austrheim	18/1581	18/8783

Delegerte saker

Saksopplysingar:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Underliggjande saker:

230/2017, Byggesak Gbnr 19/28 Risnes - Tilbygg til fritidsbustad - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a, jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det GODKJENT oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad som vist i søknad av 18.05.2017 på følgjande vilkår:

1. Vilkår gitt i dispensasjonssak 028/2017 for utslepp er gjeldande.
2. Vilkår gitt i delegasjonssak 086/2018 for utsleppsløyve er gjeldande.
3. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.05.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
4. Det må søkjast om tiltak med ansvarsrett for arbeidet forbinde med reinseanlegget og godkjennast før igangsetjing av tilbygget.
5. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

104/2018, Byggesak Gbnr 24/112 Bø - tilbygg/fasadeendring - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a, jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det GODKJENT oppføring av tilbygg og fasadeendring som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.03.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

096/2018, Byggesak Gbnr 25/6 Haugland - garasje og bod - dispensasjon - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a, jf. byggesaksforskrifta § 3-1 b vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål LNF og GODKJENT oppføring av garasje og bod som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.09.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

092/2018, Byggesak Gbnr 26/13 m.fl Listveiten - leidningsnett - søknad - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1a, 20-2a, 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for etablering av leidningsnett for vatn og avløp på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at tiltaket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
4. Arbeida med kryssing av vegen kan ikkje setjast i gang før det ligg føre løyve frå vegmyndet i Radøy kommune.
5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

091/2018, Byggesak Gbnr 26/13 m.fl Listveiten - leidningsnett - søknad om utslepp etter forureiningslova - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for utslepp frå minireinseanlegg reinseklasse A på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
 2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
 3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
 4. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.
-

126/2018, Byggesak Gbnr 26/22 Listveiten - fritidsbustad - utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for utslepp frå gråvassreinseanlegg på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent gråvassreinseanlegg. Restutsleppet frå reinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
 2. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
 3. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 4. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.
-

093/2018, Byggesak gbnr 27/99 Kvalheim Øvre - fritidsbustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 27 bnr. 99 i Radøy kommune.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskild løyve (jfr. Pbl. § 20-1 d).

125/2018, Byggesak Gbnr 28/170 Kvalheim nedre - einebustad - dispensasjon frå plan og løyve i eitt trinn

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplan for Radøy 2011 - 2023 for oppføring av omsøkt bustad på følgjande vilkår:

1. Vilkår som følgjer av PLT-vedtak sak 086/2016 gjeld.

Med heimel i plan- og bygningslova §§, 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av ny bustad på følgjande vilkår.

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.02.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
 3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 03.05.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i delegasjonssak 111/2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 15.06.2017.
-

111/2018, Byggesak Gbnr 28/170 Kvalheim nedre - einebustad - søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for utslepp frå minireinseanlegg reinseklasse A på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.

4. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.
-

054/2018, Byggesak Gbnr 37/18 Dalland - garasje- dispensasjon- godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det godkjent DISPENSASJON frå kommuneplanens LNF- område for oppføring av garasje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a), 20-2 a) og 20-3 og vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.03.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Det vert føresett at tiltaket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene i løyvet.
 3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
-

101/2018, Byggesak Gbnr 38/72 Helland - einebustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 38 bnr 72 i Radøy kommune.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskild løyve (jfr. Pbl. § 20-1 d).

100/2018, Byggesak Gbnr 38/73 Helland og 98/89, 90 Mellingen - skytebane - ferdigattest for standplass og skivearrangement 100m bane, samt parkeringsplass og internveg.

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 38 bnr. 73 og gnr. 98 bmr. 89, 90 i Radøy kommune.

079/2018, Byggesak Gbnr 40/22 Tveiten øvre - Einebustad- ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 40 bnr. 22 i Radøy kommune.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.
Bruksendring krev særskild løyve (jfr. Pbl. § 20-1 d).

097/2018, Byggesak Gbnr 45/1/101 Manger - bruksendring frå forretningslokale til serveringsstad med sitjeplassar - ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for bruksendring frå forretningslokale til serveringsstad med sitjeplassar på gnr. 45 bnr. 1 fnr. 101.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.
Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

103/2018, Byggesak Gbnr 45/10/229, 231 og 368 Manger - veg - løyve i eitt trinn

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 I, 20-2 a, 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for opparbeiding av veg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i arbeidsteikning datert 16.02.2018.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
-

110/2018, Byggesak Gbnr 45/231 Manger - planering og rubbhall - rammeløyve

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT RAMMELØYVE for planering og oppføring av lagerhall(rubbhall) som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.04.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
 3. I samband med søknad om igangsettingsløyve må det sendast inn plan for handsaming av masser, jf. føresegna pkt 1.7.2, jf. 1.3.
 4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal vere opparbeidd i tråd med reguleringsplan og godkjent situasjonsplan i delegasjonssak 103/2018 datert 02.05.2018 før det kan gjevast ferdigattest eller mellombels bruksløyve for tiltaket.
-

108/2018, Byggesak Gbnr 45/33 Manger - riving av bygg - løyve til tiltak i eitt trinn

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 e, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for riving av våningshus på følgjande vilkår:

1. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
2. Avfall skal leverast til godkjent avfallsdeponi og avfallsplan med dokumentasjon for faktisk disponering av avfall skal sendast kommunen saman med søknad om ferdigattest.

132/2018, Byggesak Gbnr 45/392 Manger - einebustad - forlenga mellombels bruksløyve

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve mellombels bruksløyve for heile tiltaket som spesifisert over på gnr. 45 bnr. 392 i Radøy kommune på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.06.2019.
2. Det vert å betale følgjande gebyr for handsaminga av mellombels bruksløyve:

KODE 5.1.1.	Forlenging mellombels bruksløyve	Kr.	800,-.
-------------	----------------------------------	-----	--------

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato, jf. gebyrregulativet.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskild løyve (jf. Pbl. § 20-1 d).

106/2018, Byggesak Gbnr 45/438 Manger - utviding av areal - fasadeendring - mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for fasadeendring på gnr. 45 bnr. 438 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 07.05.2019.

114/2018, Byggesak Gbnr 45/465 Manger - dobbel garasje - mellombels bruksløyve

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve mellombels bruksløyve for garasje på gnr. 45 bnr. 465 i Radøy kommune på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 14.05.2019.

113/2018, Byggesak Gbnr 45/465 Manger - einebustad - mellombels bruksløyve

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve mellombels bruksløyve for einebustad på gnr. 45 bnr. 465 i Radøy kommune på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 14.05.2019.
2. Det vert å betale følgjande gebyr for handsaming av mellombels bruksløyve:

Kode 10.2.10 Delt sakshandsaming (mellombels bruksløyve) kr. 3 200,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato, jf. gebyrregulativet.

102/2018, Byggesak Gbnr 45/468 Manger - einebustad - løyve til tiltak i eitt trinn

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve i eitt trinn for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.02.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
4. Det må gjevast løyve til tilkopling til kommunalt vassverk før løyve til tiltak trer i kraft.
5. Det må gjevast løyve til tilkopling til kommunalt avlaupsnett før løyve til tiltak trer i kraft.
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
7. Fjellskjering med høgde større enn 0,5 meter må sikrast med gjerde eller tilsvarande sikring.

115/2018, Byggesak Gbnr 66/8 Brattetaule - veg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gn.r 66 bnr. 8 i Radøy kommune.

088/2018, Byggesak Gbnr 77/81 Solheim vestre - tomannsbustad - tomt 2 - rammeløyve og igangsetjing for graving, sprenging, oppfylling og planering

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT rammeløyve og GODKJENT igangsetjingløyve for graving, sprenging, oppfylling og planering som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.02.2018 med reviderte parkeringsplassar i plan datert 12.03.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Det må søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn/avlaup før det blir gjeve løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.
4. Tomta må frådelast før det blir gjeven løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.

089/2018, Byggesak Gbnr 77/81 Solheim vestre - tomannsbustad - tomt 3 - rammeløyve og igangsetjing for graving, sprenging, oppfylling og planering

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT rammeløyve og GODKJENT igangsetjingsløyve for graving, sprenging, oppfylling og planering som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.02.2018 med reviderte parkeringsplassar i plan datert 12.03.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Det må søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn/avlaup før det blir gjeve løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.
4. Tomta må frådelast før det blir gjeven løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.

090/2018, Byggesak Gbnr 77/81 Solheim vestre - tomannsbustad - tomt 4 - rammeløyve og igangsetjing for graving, sprenging, oppfylling og planering

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT rammeløyve og GODKJENT igangsetjingsløyve for graving, sprenging, oppfylling og planering som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.02.2018 med reviderte parkeringsplassar i plan datert 12.03.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Det må søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn/avløp før det blir gjeven løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.
4. Tomta må frådelast før det blir gjeven løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.

094/2018, Byggesak Gbnr 77/81 Solheim vestre - tomannsbustad - tomt 5 - dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsføresegner, rammeløyve og igangsetjing for graving, sprenging, oppfylling og planering

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggjegrænse i reguleringsføresegner, GODKJENT rammeløyve og GODKJENT igangsetjingsløyve for graving, sprenging, oppfylling og planering som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.02.2018 med reviderte parkeringsplassar i plan datert 12.03.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Det må søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn/avløp før det blir gjeven løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.
4. Tomta må frådelast før det blir gjeven løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.

120/2018, Byggesak Gbnr 79/110 Søre Austmarka - automatstasjon, prismast, gangveg og inngjerding - rammeløyve

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det GODKJENT søknad om rammeløyve som omsøkt for oppføring av automatstasjon, prismast/reklameinnretning, gangareal frå inngongen til Bunnpris og vidare på utsiden av gjerde til blomsterbutikken fram til frisøren og gjerde rundt

blomsterbutikken på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
 2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
 4. Det må saman med søknad om igangsettjingsløyve sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar nytt gangfelt på utsida av inngjerdinga til blomsterbutikken i tråd med vilkår nr 2. i dispensasjonsvedtaket.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
-

133/2018, Byggesak Gbnr 79/21 Tjore Nedre - tomannsbustad - forlenging mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tomannsbustad på gnr. 79 bnr. 21 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 30.11.2018.
-

105/2018, Byggesak Gbnr 88/22 Sæbø ytre - vinterstove - dispensasjon frå plan og løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a, jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål bustad og GODKJENT oppføring av isolert vinterhage som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 12.04.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
-

129/2018, Byggesak gbnr 98/2 og 5 Mellingen - tilkomstveg til fritidsbustad - pålegg om stans i arbeidet - varsel om lovbrotsgebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-4 vert det gjeve pålegg om omgåande stopp i arbeidet

med oppgradering av traktoveg til køyreveg. Arbeidsstaden må sikrast forsvarleg.

112/2018, Byggesak Gbnr 99/157 Ystebø - tomannsbustad - ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tomannsbustad på gnr. 99, bnr. 157.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

128/2018, Byggesak Mellingen - tilkomstveg til fritidsbustad - vedk førehandsvarsel om pålegg

117/2018, Delingssak gbnr 46/8 og 9 Manger øvre - to nye grunneigedomar for heilårsbustad - endringsvedtak etter plan- og bygningslova

Vedtak i sak 007/2018 vert endra og nytt vedtak lyder som følgjer:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til frådelling av to nye grunneigedomar for eksisterande bustad på følgjande vilkår:

1. **Tomt 1 rundt eksisterande hus nr 1 og driftsbygning kan ha eit areal på ca. 3 daa i samsvar med merker satt i marka 20.03.18 og oppmålingsavdelinga sitt kart av 24.04.18.** Eigedomen får nytt gards- og bruksnummer.
2. **Tomt 2 rundt eksisterande hus nr 2 og uthus kan ha eit areal på ca. 1,9 daa i samsvar med merker satt i marka 20.03.18 og oppmålingsavdelinga sitt kart av 24.04.18.** Eigedomen får nytt gards- og bruksnummer.
3. **Tomt 1 skal arronderast slik at areal som er bygd med felles tilkomstveg skal liggje att på jorda. Del av tidlegare felles tilkomstveg forbi tomt 2 kan inngå i tomt 2 på vilkår om at ny landbruksveg til «Andrinejorda» er opparbeidd og godkjent av landbrukskontoret, jf. landbrukskontoret sitt vedtak av 14.05.18.**
4. Gbnr 46/8 og gbnr 46/9 skal samanføyast og seljast som tilleggsareal til gbnr 43/11. Alle rettar og pliktar skal følgje jorda.
5. Begge bustadeigedomene skal ha lovleg avlaup før oppretting av nye eigedomar.
6. Det må leggjast fram for tinglysning rett til å føre fram leidningsnett for vatn og avlaup over gbnr 46/8,9.
7. Det må leggjast fram for tinglysning vegrett over gbnr 46/8,9.
8. Dei frådelte eigedomane får gjerdeplikt.
9. **Begge bustadene har avkjørsle til fylkesveg i samsvar med avtale frå 1976, vist i kart frå Statens vegvesen av 15.02.18. Avkjørsel i sør skal vere fysisk**

stengd.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova §§ 19-2 og 20-1 m, jf. naturmangfaldslova §§ 8-12.

098/2018, Landbrukssak Gbnr 14/21 Soltveit - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad - handsaming etter jordlova §§9 og 12

Vedtak:

Radøy kommune gjev løyve til den omsøkte frådellinga av ein parsell på ca 20,8 dekar og naust/naustrett i Valdersneset på gbnr 14/21 Soltveit. Det vert sett som vilkår at restarealet vert seld som tilleggsjord til nabobruk. Vedtaket har heimel i § 12 i jordlova.

109/2018, Miljøsak Gbnr 27/34 Kvalheim øvre - søknad om løyve til tiltak - minireinseanlegg - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for etablering av minireinseanlegg på eigedom gnr. 27 bnr. 34 på følgjande vilkår:

Vedtak:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
4. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket skal vere innmålt og koordinatar sendt skal vere sendt til kommunen.
 2. Servicekontrakt for drift og vedlikehald skal vere sendt til Radøy kommune.

085/2018, Miljøsak Gbnr 27/34 Kvalheim øvre - søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om

utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for utslepp frå minireinseanlegg reinseklasse A på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
 2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
 3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
 4. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.
-

099/2018, Miljøsak Gbnr 43/39 Toska - søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for 4m³ slamavskiljar på gnr. 43 bnr. 39 på følgjande vilkår:

086/2018, Miljøsak gbnr 19/28 Risnes - søknad om utsleppsløyve gråvatn - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for utslepp frå gråvassreinseanlegg på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent gråvassreinseanlegg. Restutsleppet frå reinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
 2. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
 3. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 4. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.
-

122/2018, Miljøsak Gbnr 25/57 Haugland - Skifte av reinseanlegg - Søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for etablering av minireinseanlegg på eigedom gnr. 25 bnr. 57 på følgjande vilkår:

Vedtak:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
 2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
 4. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket skal vere innmålt og koordinatar sendt skal vere sendt til kommunen.
 2. Servicekontrakt for drift og vedlikehald skal vere sendt til Radøy kommune.
-

121/2018, Miljøsak Gbnr 25/57 Haugland - Utslepp av sanitært avløpsvatn - søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for utslepp frå minireinseanlegg reinseklasse A på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
 2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
 3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
 4. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.
-

124/2018, Miljøsak Gbnr 52/8 Kolstad - reinseanlegg - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for etablering av minireinseanlegg på eigedom gnr. 52 bnr. 8 på følgjande vilkår:

Vedtak:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
 2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
 4. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket skal vere innmålt og koordinatar sendt skal vere sendt til kommunen.
 2. Servicekontrakt for drift og vedlikehald skal vere sendt til Radøy kommune.
-

123/2018, Miljøsak Gbnr 52/8 Kolstad - søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for utslepp frå minireinseanlegg reinseklasse A på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
 2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
 3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
 4. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.
-

119/2018, Miljøsak Gbnr 99/70 Ystebø - slamavskiljar - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det

gjewe ferdigattest for gnr. 99 bnr. 70 i Radøy kommune.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskild løyve (jfr. Pbl. § 20-1 d).

107/2018, Seksjoneringssak gbnr 45/415 Manger - søknad om seksjonering - vedtak

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tomannsbustad på gnr. 45 bnr. 415. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

134/2018, Seksjoneringssak Gbnr 45/443 Manger - Tomannsbustad - seksjonering - vedtak

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tomannsbustad på gnr. 45 bnr. 443. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

116/2018, Seksjoneringssak Gbnr 50/15 Morken ytre - reseksjonering - vedtak

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til reseksjonering av tomannsbustad på gnr. 50 bnr. 15. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte situasjonsplan.

Seksjon 1, Radøyvegen 1505 B får eksklusivt uteopphaldsareal i samsvar med situasjonsplan datert

15.02.2018.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 13.

135/2018, Landbrukssak Gbnr 54/7 Nordli - Søknad om konsesjon på erverv av fast eigedom etter konsesjonslova - Svar på søknad

Vedtak:

Med heimel i § 1 i konsesjonslova gjev Radøy kommune Turid og Terje Ulvatn konsesjon for kjøp av landbrukseigedomen gbnr 54/7 Ulvatn.

118/2018, Søknad om deling av landbrukseigedomen gbnr 46/8,9 Manger Øvre - Endring av tidlegare jordlovsvedtak

Vedtak:

Radøy kommune gjev løyve til frådeling av to bustadtomtar i tunet på gbnr 46/8,9 Øvre Manger.

Tomtearealet rundt bustadeigedomen med det nyaste våningshuset vert utvida til å vere i tråd med tomtegrenseforslag utarbeida av oppmålingsavdelinga i Radøy kommune 20/3-18. Det oppmålte arealet er då oppjustert til 1850 m2.

Tomta rundt det eldste våningshuset og driftsbygningen på gbnr 46/8 vert redusert til 3025 m2. Tomtegrenser samsvarar med forslaget frå oppmålingsavdelinga i Radøy kommune av 20/3-18.

Det vert sett følgjande vilkår :

- ny landbruksveg vert opparbeida og godkjent av landbrukskontoret før oppmålingsforretning vert ferdigstillt for tomtane.
- Restarealet vert seld som tilleggsjord.
- Framtidig eigar av restarealet skal nytta den nye landbruksvegen til/frå innmarka si.

Tidlegare vedtak i sak 17/703 og sak 17/2403 opphøyrer.

Vedtaket har heimel i «Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier» og §§9 og 12 i jordlova.

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
030/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	18/1581	18/8544

Meldingar og referatsaker

Saksopplysingar:

Det vert lagt fram følgjande meldingar og referatsaker:

- a. Kaianlegg og planering av industriområde – gnr 45 bnr 10 Manger – skriv frå Fylkesmannen i Hordaland
- b. Underutvalet for vilt og innlandsfisk – referat frå møte 13.mars 2018

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

Vedlegg:

Stadfesting - Byggesak - Radøy - Gnr 45 Bnr 10 - Manger - kaianlegg og planering av industriområde

Referat frå møte i Underutvalet for vilt og innlandsfisk - 13.03.18(176087)(1)

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
031/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018
	Kommunestyret i Radøy	PS	

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1210	18/8016

Plansak 12602017000600 - Detaljregulering - Mangervåg kloakkanlegg - godkjenning

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Saka gjeld detaljregulering for etablering av nytt kommunalt reinseanlegg på Mangersvåg kai.

Grunnlaget for å etablere anlegget på Mangersvåg kai er gitt i Kommunedelplan for avløp for Radøy kommune, og vedtak i kommunestyret i sak 50/2016, jf. sak 20/2017. I sak 050/2016 vedtok kommunen at anlegget skulle byggjast som trykksilanlegg i området ved Mangersvåg kai.

Planarbeidet skal leggje til rette for å gjennomføra kommunestyret sine vedtak. Nytt reinseanlegg skal erstatte 3 etablerte kommunale slamavskiljarar, og vil gje høve til å rydde opp i private utslepp i området. Planforslaget vil ikkje endre etablerte rettstilhøve i området.

Planområdet omfattar del av etablert industriområde og tilstøytande areal ved Mangersvåg kai. Nytt bygg for reinseanlegg blir etablert på eksisterande kai og industriområde.

Forslagsstiller er Radøy kommune v/ Teknisk drift. Utførande plankonsulent er Asplan Viak AS.

Oppstartsvarsel og merknader til oppstartsvarsel

Det vart halde oppstartsmøte hjå kommunen 15.06.2017. Varsel om oppstart vart kunngjort i avisa 26.06.2017. Høyringsinstansar og naboar vart varsla i brev dagsett 19.06.2017. Bergen Røkeri AS vart varsla ved brev 17.10.2017 og frist for å kome med merknader til oppstart vart sett til 08.08.2017.

Ved merknadsfristen var det motteke i alt 8 merknader. Merknadene er referert og kommentert i kapittel 10 i planskildringa.

Høyring og offentlig ettersyn

Radøy kommune mottok planframlegg frå utførande plankonsulent Asplan Viak 10.01.18.

Planframlegget omfatta:

- Plankart, dater 20.12.17
- Føresegner, datert 20.12.17
- Planskildring, datert 10.01.18
- ROS-analyse, datert 20.12.17

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjorde i sak 020/2018 av 07.03.18 vedtak om å leggje planframlegget ut til høyring og offentlig ettersyn:

Framlegg til detaljreguleringsplan for Mangersvåg kloakkanlegg , planid 12602017000600, med plankart, planskildring, føresegner og ROS-analyse dagsett 10.01.18, vert lagt ut til høyring og offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.

Planframlegget er sendt på høyring til naboar, offentlege instansar og interesseorganisasjonar ved brev av 19.03.18, og det vart varsla offentlig ettersyn i avis og på kommunen si heimeside. Høyringsfristen var satt til 02.05.18.

Merknader til planframlegget

Det har i høyringsperioden komen inn 8 merknader til planframlegget.

1. Hordaland fylkeskommune, 30.04.18

Fylkeskommunen har ingen merknader til planen, men minner om at Bergens Sjøfartsmuseum har sendt følgjande fråsegn:

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Mangervåg kai, Radøy kommune som kan bli direkte råka av tiltaka. Me har indikasjonar på at staden har vore nytta til ankringsstad. Tiltaka er avgrensa i storleik.

Museet har ingen andre merknader til dei planlagde tiltaka.

Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavar 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.

Rådmannen si vurdering:

Teke til vitande.

2. Fylkesmannen i Hordaland, 25.04.18

I føresegn 4.2.3 står det at parkeringsareal ikkje skal inngå ved berekning av BYA.

Fylkesmannen meiner at parkeringsareal skal med i berekning av BYA fordi dette er bestemt i Tek 17 § 5-2. Vi viser til rettleiar Grad av utnytting – Beregnings- og måleregler:

Bebyggd areal (BYA) beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard NS 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter TEK10 § 5-7. Dette innebærer at nødvendig parkeringsareal på terreng regnes med ved beregningen av BYA.

I ROS-analysen vert fleire trafikkrelaterte tema vurdert til å vere i gul sone. Det er foreslått som avbøtande tiltak at det som del av gjennomføringsplan for anlegget bør vurderast tiltak i form av restriksjonar på storbiltransport ved start og slutt på skuledagen. Fylkesmannen meiner at dette kan vere lurt å sikre i føresegna til reguleringsplanen.

Vi vil også gjere kommunen merksam på at fleire føresegn har fått nummer 4.2.1 og 4.2.2. Dette bør rettast opp.

Rådmannen si vurdering:

Føresegna pkt 4.1.3 som gjeld utnyttingsgrad for parkering er teke bort. Det er teke inn føresegner som regulerer storbiltransport i tidsrommet kring skulestart og skuleslutt i nytt pkt 3.4 i føresegna. Nummereringa i føresegna er retta.

3. Mattilsynet, 04.04.18

Mattilsynet meiner at forslagsstillar sin kommentar ikkje «tek alle naudsynste omsyn» enno, ref. pkt. 2 i Mattilsynet sin uttale frå 21.06.2017.

Vi meiner at det må gjerast ein grundigare ROS-analyse med naudsynste oppfølgingstiltak. Det trengst når det er planlagt å plassera eit kloakkanlegg like ved innkjørsla til eit kaiområde der det er produksjonsanlegg som produserer mat og handterer råstoff til produksjon av mat.

*Mattilsynet meiner det er sannsynleg at det vil skje eit uhell før hundre år er gått. Lekkasje frå eit kloakkanlegg er etter vårt syn **S3 Sannsynleg** (Ei hending pr 10 - 100 år) Naudsynste forebyggjande tiltak og gode rutinar må iverksetjast også **knytt til helse og smitte**. Det må gjelda både for dei som arbeider og vitjar kloakkreinsestasjonen **og for nærmiljøet** - og ikkje berre knytt opp mot forureining av miljøet.*

*ROS-analysen har ikkje vurdert risiko, sannsyn og konsekvensar **knytt til helse** ved:*

- 1) smittespeiling frå anlegget til nærmiljøet.*
- 2) påverking frå gassar frå avlaupsvatn og slam,*
- 3) giftstoff i avlaupsvatnet*
- 4) påverking av biologiske faktorar som bakteriar, virus og sopp i vatn og i lufta inne i*

avløpsrenseanlegget.

Risiko og arbeidsrutinar knytt til arbeidsmiljø på avløpsrenseanlegg må utarbeidast ut frå arbeidsmiljølov og alle ulike særforskrifter i god tid før anlegget vert teke i bruk. Alle ved som oppheld seg i eit avløpsrenseanlegg utset seg for risiko for uheldig påverknad i meir eller mindre grad. Arbeid med avløpsvatn i kloakkrenseanlegg, pumpestasjonar og på leidningsnett kan føra til høge konsentrasjonar av levande og daude mikroorganismar i lufta. Mikroorganismane kan halda seg svevande i lang tid i små dropar eller partiklar. Direkte sprut eller annan kontakt med avløpsvatn gjev høg eksponering. Ved slambehandling kan mengda av mikroorganismar i lufta vera stor. Biologisk påverknad kan vera betydeleg. Eksponering kan føra til mange ulike helseplager (til dømes hodepine, trøttleik, irritasjon av slimhinner, nedsett lungefunksjon, kvalme, diare, leverbetennelse og infeksjonar med feber).

Radøy kommune har sendt Mattilsynet sin uttale til utførande konsulent Asplan Viak for vurdering. Asplan Viak har i notat av 24.05.18 gjort følgjande vurdering av merknaden:

Innledningsvis vil vi påpeke at det planlagte RA innebærer at private avløp rundt Mangersvågen og eksisterende avløp fra 3 slamavskillere skal samles i et felles nytt RA ved Mangersvågen. Dette er i seg selv et tiltak som bør gi en betydelig miljø- og helsegevinst.

ROS-analysen er utarbeidet i hht. mal vedtatt av Radøy kommune, og malen er ikke så spesifikk knyttet til en del av de tema som mattilsynet kommenterer.

Vi kan være enig i Mattilsynets vurdering om at det er sannsynlig med eit uhell før 100 år er gått, og at denne vurderingen kan justeres fra S2 til S3. En slik justering vil imidlertid i seg selv ikke føre til endring av risikobildet.

Asplan Viak si vurdering av dei einskilte merknadene til ROS-analysa frå Mattilsynet:

ROS-analysen har ikkje vurdert risiko, sannsyn og konsekvensar knytt til helse ved:

1. smittespreiing frå anlegget til nærmiljøet:

Vurdering:

Det legges til grunn at Radøy kommune i forbindelse med prosjektering av RA setter krav om at et nytt RA ved Manger kai bygges med løsninger som ivaretar ulike hensyn, bl.a. til omgivelsene på best mulig måte, og at det etableres gode driftsrutiner for å redusere risiko for uønskede hendelser. Det er i denne fasen kommunen må påse at ulemper fra RA blir ytterligere redusert. Det er alltid knyttet en viss risiko til et hvert teknisk anlegg. Denne reduseres bl.a. ved gode driftsrutiner for bruk av anlegget.

2. påverking frå gassar frå avløpsvatn og slam:

Vurdering:

I føresegnene til planen, pkt. 4.2.6, er det satt krav om etablering av luktreducerende tiltak. God avlufting og det å unngå åpent vannspeil i RA vil redusere denne risikoen.

3. **giftstoff i avlaupsvatnet:**

Vurdering:

Påslipp av giftstoffer i/til avløpsvannet er i seg selv en ulovlig handling som det er umulig å gardere seg mot. Etablering av RA har i seg selv ingen innvirkning på sannsynligheten av en slik handling.

4. **påverking av biologiske faktorar som bakteriar, virus og sopp i vatn og i lufta inne i avlaupsrenseanlegget:**

Vurdering:

Jfr. pkt 2. I tillegg vil det at renseprosessen blir innebygget, og at man etablerer en renseprosess der man unngår «fossefall» ved behandling av avløpsvannet være risikoreduserende. Dette bør være et krav fra kommunen ved prosjektering av RA.

Risiko og arbeidsrutinar knytt til arbeidsmiljø på avløpsreinseanlegg må utarbeidast ut frå arbeidsmiljølov og alle ulike særforskrifter i god tid før anlegget vert teke i bruk.

Vurdering:

Det blir lagt til grunn at kommunen ivaretar disse forholdene i den videre prosessen, jfr. beskrivelse over.

Alle som oppheld seg i eit avlaupsreinseanlegg utset seg for risiko for uheldig påverknad i meir eller mindre grad. Arbeid med avløpsvatn i kloakkrenseanlegg, pumpestasjonar og på leidningsnett kan føra til høge konsentrasjonar av levande og daude mikroorganismar i lufta. Mikroorganismane kan halda seg svevande i lang tid i små dropar eller partiklar. Direkte sprut eller annan kontakt med avløpsvatn gjev høg eksponering. Ved slambehandling kan mengda av mikroorganismar i lufta vera stor. Biologisk påverknad kan vera betydeleg. Eksponering kan føra til mange ulike helseplager (til dømes hodepine, trøttleik, irritasjon av slimhinner, nedsett lungefunksjon, kvalme, diare, leverbetennelse og infeksjonar med feber).

Vurdering:

Dette vurderes å gjelde generelt, og er ikke spesielt for lokaliteten ved Manger kai.

Asplan Viak si oppsummering:

De forhold som Mattilsynet påpeker vil være viktig å ivareta i den videre prosessen med etablering av RA ved Manger kai, jf. våre kommentarer over. Vi vurderer at det ikke er behov for å endre planforslaget med bakgrunn i merknad fra Mattilsynet.

Rådmannen si vurdering:

Med grunnlag i Asplan Viak si vurdering legg rådmannen til grunn at ROS-analyse innhield dei naudsynte vurderingar.

4. Kystverket, 26.04.18

I planskildringa s.29 kap. 8.5.1 siste avsnitt står det «Utslippsvatn frå reinseanlegget vil bli ført på godkjent djupne i Mangerfjorden». Traseen med leidning for utslippsvatnet er ikkje teikna inn i plankartet. Viss utslippsleidningen kjem ut i areal avsett til bileia «2264-Radjorden» er det staten ved Kystverket som har mynde etter hamne- og farvasslova. Grønt område i bilete ovanfor syner arealavgrensinga til bileia, og dermed myndigheitsområdet til Kystverket.

Dette til dykkar orientering.

Rådmannen si vurdering:

Uttalen gjeld kven som har mynde etter hamne- og farvasslova. Teke til vitande.

5. Bergen havn, 03.05.18

Det ligger til kommunens myndighet å ta stilling til ønsket arealbruk for området, vi presiserer imidlertid at det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal til alminnelig ferdsel til sjøs. Generelt er vi av den oppfatning at det ikke bør settes av større arealer i sjø til enkeltinteresser enn det som er nødvendig.

Plankartet viser ikke konkrete tiltak i sjøområdet. På dette stadiet i planarbeidet kan vi ikke se at planene vil komme i konflikt med de interesser som vi er satt til å ivareta. Vi understreker imidlertid viktigheten i å bevare Mangersvågen som en viktig kaifront.

Vi viser til vår uttale av 03.07.17. Vi har ingen nye merknader i saken.

Rådmannen si vurdering:

Teke til vitande.

6. Fiskeridirektoratet, 13.04.18

Vi har registrert fiskeområde for bruk av passiv reiskap i forbindelse med fiske etter sei, lange og brosme sør for Mangersneset. Dette omfattar området rundt Fugleskjeret og Nesflua. Området er registrert som «noe brukt» i forbindelse med yrkesfiske og fritidsfiske. Vi kjenner ikkje til utsleppspunkt frå reinseanlegget. Med mindre dette er like ved, eller i fiskeområdet, vurderer vi det slik at det planlagde tiltaket ikkje vil kome i konflikt med bruken av det registrerte fiskeområdet.

Rådmannen si vurdering:

Teke til vitande.

7. Fiskarlaget vest, 07.05.18

Fiskarlaget Vest ser positivt på at ein oppgraderer, og samler utslepp til sjø. Ein førutset at det blir nytta BAT, og at foureining frå området blir avgrensa mest mogleg. I høve utsleppsleidning viser ein til punkt 5.2.2 i høve godkjenning. Ein føreset at leidninga blir

lagt utanom fiskeområda, utan heng og at det blir nytta lodd som ikkje fiskereiskap hegar i.

Fiskarlaget Vest viser til kart frå Fiskeridirektoratet si nettside som viser at det ikkje er registrert fiskeriinteresser i reguleringsområdet, men det blir og fiska i området som ikkje er registrert der. Utanfor vågen er det registrert område for passiv reiskap.

Ein vil til slutt gjere merksam på at fiskerinæringa er basert på fornybar biologisk produksjon, og er derfor grunnleggjande avhengig av reint og produktivt kyst- og havnmiljø mest mogleg fritt for miljøgifter, framandstoff og legemiddel.

Rådmannen si vurdering:

Krav til sjølve utsleppet, mellom anna når det gjeld reinsekraft, følger av forureiningslova. Rådmannen legg til grunn at kommunen planlegg utsleppet med utgangspunkt i BAT (best tilgjengeleg teknikk). Det er teke inn føresegn i pkt 5.2.3 som gjeld krav til utføring av leidningsnett i høve fiskeriinteresser.

8. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne, 11.05.18

Vedtak 010/2018: Råd for mennesker med nedsett funksjonsevne har ingen merknader til planen.

Rådmannen si vurdering:

Teke til vitande.

Konklusjon

Det har ikkje komen inn vesentlege merknader til planframlegget.

Merknad frå Fylkesmannen i Hordaland og Fiskarlaget vest er teke omsyn til gjennom mindre endringar i føresegn. Endringane er vist med raud skrift i vedlagt føresegnsdokument. Det er rådmannen si vurdering at endringane i føresegn er presiseringar og at det ikkje er naudsynt å sende planen på 2. gongs høyring.

Merknaden frå Mattilsynet er vurdert av Asplan Viak, og det er rådmannen si vurdering at ROS-analysen i tilstrekkeleg grad vurderer risikoen ved planen.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at planframlegget kan godkjennast som det ligg føre.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk si innstilling til Kommunestyret i Radøy kommune:

Reguleringsplan for Mangervåg kloakkanlegg, planid 12602017000600, vert godkjent med plankart datert 20.12.17, føresegner datert 28.05.18, planskildring datert 10.01.18 og ROS-analyse datert 20.12.17.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframlegget.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-12.

Vedlegg:

Planskildring plan 2017000600

614694_Regplan_Mangersvåg kloakkrenseanlegg

ROS- analyse plan 2017000600

Reguleringsføresegner plan Mangersvåg kloakkanlegg

Plansak 12602017000600 - Detaljregulering - Mangervåg kloakkanlegg - merknad Råd for menneske med nedsett funksjonsevne

Plansak 12602017000600 - Detaljregulering - Mangervåg kloakkanlegg - merknad Fiskarlaget Vest

Plansak 12602017000600 - Detaljregulering - Mangervåg kloakkanlegg - merknad Bergen Havn

Plansak 12602017000600 - Detaljregulering - Mangervåg kloakkanlegg - merknad Hordaland Fylkeskommune

Plansak 12602017000600 - Detaljregulering - Mangervåg kloakkanlegg - merknad Kystverket

Uttale - Offentleg ettersyn - Radøy - Mangersvåg kloakkanlegg - Detaljregulering

Plansak 12602017000600 - Detaljregulering - Mangersvåg kloakkanlegg - merknad Fiskeridirektoratet

Plansak 12602017000600 - Detaljregulering - Mangervåg kloakkanlegg - merknad Mattilsynet

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
032/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	18/654	18/7845

Plansak - Reguleringsendring - del av Olsvollstranda næringsområde, planid. 12602014000600 - avgjerd om stopp av privat planinitiativ

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om oppstart av privat planarbeid for endring av del av reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde, planid 12602014000600.

Søknaden er fremja av Arkoconsult AS som ansvarleg plankonsulent, på vegne av forslagsstillar Helland Eigedom Invest. Grunneigar er Gro Borgund (gbnr 77/68).

Planområdet er på ca 16 daa og omfattar gbnr 77/68 og del av gbnr 77/81. Området er tenkt regulert for 5-6 einebustadtomter konsentrert på eit areal på 6-7 daa.

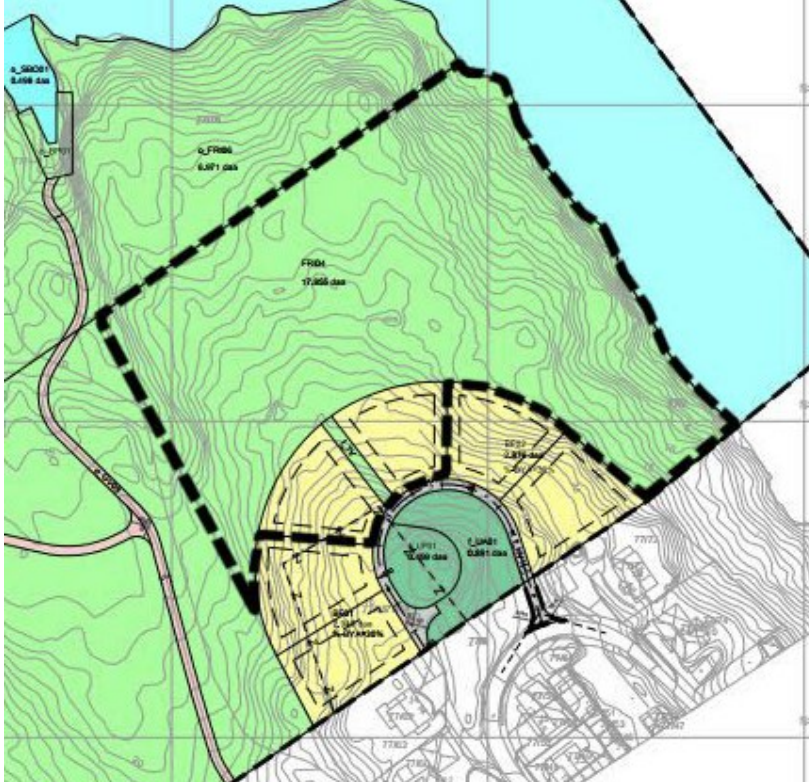
Grunngjeving

Som grunnlag for søknaden om oppstart av privat planarbeid har forslagsstillar vist til at:

Det er likevel behov for nye einebustadtomter med gode kvaliteter og på Hylla er det stort sett regulert til konsentrerte småhus og mykje av einebustadtomtene i dei andre regulerte områda er eksisterande einebustadtomter. Når det gjeld dei uregulerte bustadområdene for Radøy sør er dette ein lang prosess om vil ta fleire år før det vert aktuelt med noko bygging av bustader. Desse planen kan også endrast om etterspurnad for bustader går ned i kommunen (med mogleg endring av kommuneplanen). Vi vurderer difor planane for Radøy sør som svært langsiktige og noko usikre. Derimot vil det vere svært hensiktsmessig å leggje til rette for ein liten/moderat utbygging av 77/68 som vert ein naturleg forlenging av eksisterande bustadområde i Austmarka. Dette vil kunne gje 5-6 einebustader med gode kvalitetar i eit område med allereie godt utbygd infrastruktur.

Planstatus

Eigedomane har i hovudsak arealføremål friområde både etter Kommunedelplan for Radøy sør og reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde. Eit mindre areal som er regulert til bustad og turveg i gjeldande plan inngår i planområdet.



Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan med framlegg til plangrense

Strandsone

2/3 av planområdet ligg innafør byggeforbodssone mot sjø etter plan- og bygningslova § 1-8.

Det er gjennomført funksjonell strandsoneanalyse for området v/Asplan Viak i 2018. Planområdet ligg i sin heilskap innafør funksjonell strandsone.



Utsnitt frå Funksjonell strandsoneanalyse, Asplan Viak 2018 (funksjonell strandsone vist med raud line)

Tilkomst og avkjørsle

Det er opplyst at tilkomst er tenkt løyst i område som har arealføremål Grøntområde -Turveg (f_TV) i gjeldande reguleringsplan for Olsvollstranda.

§ 5.2 Turveg

5.2.1 Område avsett til turveg, f_TV, skal sikre tilkomst frå bustadområde i Austmarka til FRI04. Innanfor f_TV kan det etablerast skogssti eller liknande.

Trafikken vil gå igjennom eksisterande bustadområde i Austmarka og bustadområdet som er under utbygging på gbnr 77/81.

Kulturminne

Det er registrert kulturminne (arkeologisk lokalitet) innafor planområdet.



Kartutsnitt frå Funksjonell strandsoneanalyse - kulturminne

Det er to funnstader frå steinalder i Solheimsvika som ikkje er freda. I tillegg er det to busetnader/aktivitetsområde frå steinalder som er automatisk fred.

Området er også del av Den indre farleia.

Eventuelle konsekvensar for kulturminna og den indre farleia er ikkje omtala i søknaden. Det er i søknaden berre vist til følgjande når det gjeld fjernverknad:

Det er viktig å ta vare på gjenverande friområde i kommunen men her vil utbygginga verte ein naturleg forlenging av eksisterande bustadområde og med tilsvarende fjernverknad frå sjø. Dei nye einbustadene er tenkt på lag same kotehøgde som dei eksisterande bustadene sør for området. Her kan ein òg leggje inn føringar i føresegnar for møne/byggjehøgde, fargar, materialitet og anna som vil kunne begrense fjernverknad frå sjø. Det vil seie at ein bevarar eit grønt belte mot sjø, framfor utbyggingsområdet, og i tillegg har ein framleis grøntområde igjen nord for det aktuelle området.

Naturmangfald og landskap

Det er ikkje treff på eigedomen i www.naturbase.no.

Landskapsmessig er området del av Radsundet som er eit middels breidt fjordløp med *veldefinert og smalt sund*. *Velholdt kulturlandskap, lyngheiområde og spredte små tettstader*. Området har middels landskapsverdi.

Eventuelle konsekvensar for naturmangfald og landskap er ikkje omtala i søknaden ut over det som er sagt om fjernverknad, jf. ovanfor.

Jordvern

Eigedomen gbnr 77/68 har markslag skog av sær s høg bonnitet.

Friluftsliv

Eigedomen inngår i det kartlagd friluftsområde Grunnesundet som har status som svært viktig område for leik og rekreasjon.

Eigedomen ligg tett på statleg sikra friluftsområde i Solheimsvika (gbnr 77/78). Området er drifta som badeplass av BOF.

Sti til friluftsområdet går igjennom planområdet.

Når det gjeld konsekvensar for friluftslivet er det i søknaden vist til at:

Tiltaket vil medføre ein redusering av friområde og med 5-6 einebustadtomter og eventuelt leikeareal er det snakk om rundt 6 daa. Det vil uansett ikkje verte aktuelt å byggje ut areal ned mot sjø og det vil vere store grøntareal igjen nord for det aktuelle området.

Foto



Foto: Nordhordland Digitalt, skråfoto 2012

RETTSLEG GRUNNLAG

Plan- og bygningslova § 12-3(3):

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovudtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Plan- og bygningslova § 12-8(2):

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 25.03.11 gjeld for planarbeid i strandsone i Radøy kommune. Radøy kommune er plassert i sone 3 der følgende retningslinjer gjelder:

- Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.*
- Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.*
- 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. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.*
- 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 reiselivsplanlegg.*
- 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.

Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder. I disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

Fylkesmannen i Hordaland legg til grunn at Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger, vedteke oktober 2017, skal vere førande for planarbeid i strandsone i heile Hordaland.

Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger pkt 2.27:

Nye byggeområde skal som hovudregel ikkje lokalisrast i 100-metersbeltet eller i område kartlagt som funksjonell strandsone.

VURDERING

Det er ein føresetnad for private framlegg til reguleringsplanen at *planen innholdsmessig følger opp hovodtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel*, jf. pbl. § 12-3(3).

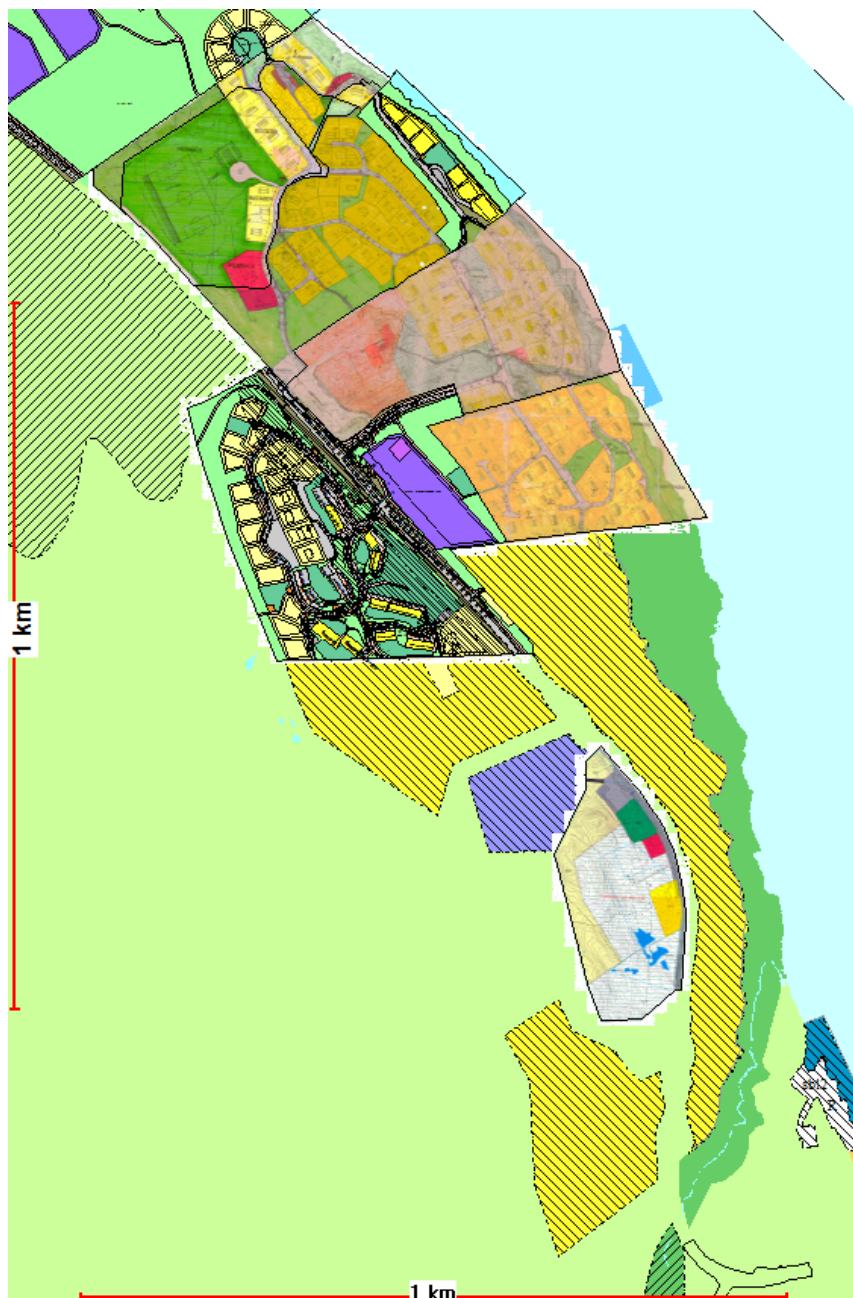
Det private planinitiativet i denne saka ønskjer å endre arealbruken for området frå friområde til byggeområde for bustad. Planinitiativet er såleis i strid med overordna plan og ligg i utgangspunktet utanfor det som etter plan- og bygningslova sitt system skal kunne fremjast som eit privat framlegg til reguleringsplan.

Omsynet bak pbl. § 12-3(3) er heilskapleg arealforvalting og føreseieleg arealbruk for kommunen sin innbyggjarar, men også at kommunen skal kunne forvalte sine tilgjengelege planleggingsressursar i tråd med kommunen sin vedtekne planstrategi. Private planinitiativ i strid med overordna plan er ressurskrevjande, og vil få konsekvens for andre, planlagte kommunale planleggingoppgåver.

Arealreservar for bustad

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje er trong for meir bustadareal i området Austmarka og at andre, samfunnsmessige omsyn difor vil måtte vektast tyngre enn forslagsstillar sine interesser.

Det er store arealreservar for bustad innafor Kommunedelplan for Radøy sør, både regulert og uregulert:



Kartutsnitt som viser både regulert og uregulert bustadareal i Kommunedelplan for Radøy sør

- Reguleringsplan for Olsvollstranda industriområde

Ferdig regulert næringsområde som inkluderer 6 bustadtomter. Området er regulert for Bustader - frittliggjande småhus og kunne vore bygd med einebustader. Helland Eigedom Invest er utbygger og har vald å bygge to-mannsbustader på fem av tomtene. Bustadene er under oppføring.

- Reguleringsplan for Austmarka, Hylla

Ferdig regulert område med 6 bustadtomter. Området er regulert for Konsentrerte bustader (inn til 4 bueiningar per tomt). Totalt 24 bustadeiningar. Så vidt kommunen er kjent med er Hellande Eigedom Invest i prosess med å sende inn byggesøknader for området.

Som eit alternativ kunne dette bustadområdet vore omregulert om Helland Eigedom Invest meiner det ikkje er marknad for 4-mannsbustader. Området er sjønært og har så vidt kommunen kan vurdera dei kvalitetane som Helland Eigedom Invest etterlyser i Austmarka.

Reguleringsplan for Austmarka Øvre

Ferdig regulert området for 149 bustadeiningar, her av 34 einingar i to-mannsbustader og 115 einingar i lågblokk. Området for Bustader – frittliggjande småhus, 17 tomter, kan med enkle plangrep byggast med einebustader.

Det er dei seinare åra berre bygd ein to-mannsbustad innafor planområdet.

Reguleringsplan for Austmarka sentrum under arbeid (v/Bunnpris)

Reguleringsplan under arbeid. Det er varsla oppstart på plan med delt føremål næring – bustad. Det er planlagt for ca 65 bustadeiningar.

I umiddelbar nærleik til Sæbø skule er det med andre ord ferdig regulert areal for 184 bustadeiningar. Her av er 10 bustadeiningar under oppføring, og 24 bustadeiningar i prosjekteringsfase. I tillegg er det ytterlegare 65 bustadeiningar i reguleringsplan i prosess.

Som det går fram ovanfor kan deler av det ferdig regulerede arealet med enkle plangrep byggast med einebustader om marknaden ikkje etterspør fleirmannsbustader.

I tillegg til ferdig regulert bustadareal er det store uregulerte bustadområde i Kommunedelplan for Radøy sør, mellom anna på sjøsida av fylkesvegen i området frå eksisterande bustadområde bak Bunnpris til Storheimstø.

Tilgangen til bustadareal i Radøy sør er sikra for lang tid framover (20+ år). Omdisponering av meir bustadareal i Radøy sør vil kunne vanskeleggjere utlegging av bustadareal andre stader i kommunen.

Strandsone, landskap og kulturminne

Eigedomen gbnr 77/68 ligg innafor område som er definert som funksjonell strandsone, jf. funksjonell strandsonanalyse for Radøy kommune 2018.

Det følgjer av Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger at:

Nye byggeområde skal som hovudregel ikkje lokalisast i 100-metersbeltet eller i område kartlagt som funksjonell strandsone.

Dette utgangspunktet må nok også leggjast til grunn for øvrige kommunar i Hordaland, og planinitiativet vil komme i strid med prinsippet om å verne funksjonell strandsone.

Vidare følgjer det av Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen av 25.03.11 at:

Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og

landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes.

og vidare at:

Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig.

Det er friluftsimteresser i området som er definert som svært viktige, i tillegg til landskapsinteresser og kulturminneinteresser. Det er rådmannen si vurdering at området vil kome for tett på friluftsområdet til BOF, og vil liggje innafor det kartlagde friluftsområdet. Området er også del av den indre farleia. Det er vesentleg samfunnsmessige interesser som vert råka for å tilretteleggje for få bustader (5-6).

Rådmannen sin gjennomgang av arealreservane i området viser at det er store område i umiddelbar nærleik som er klar for bustadbygging. Ei alternativ vurdering vil såleis konkludere med at det ikkje er trong for å plassere nytt bustadareal i funksjonell strandsone på gbnr 77/68.

Tilkomst og trafikktryggleik

Det er i søknaden opplyst at bustadområdet får tilkomst i område sett av til turveg i gjeldande plan, og gjennom eksisterande bustadområdet i Austmarka og bustadområdet på gbnr 77/81 som er under utbygging.

Veg gjennom eksisterande bustadområde har ikkje tilbod til mjuke trafikantar. Det er lite tilgjengeleg areal for å kunne tilretteleggje vegen med fortau.

Heller ikkje vegen gjennom det nye bustadområdet på gbnr 77/81 har tilbod til mjuke trafikantar. Vegen gjennom det nye bustadområdet på gbnr 77/81 er berre tenkt som tilkomstveg til dei 6 nye bustadomtene, og ikkje som ein veg for gjennomgangstrafikk. I og med at vegen ikkje er planlagt for gjennomgangstrafikk er det ikkje sett krav til avstand til veg i byggesakene for bustadene som er under oppføring. Tiltaka på eigedomen vil såleis kome tett på vegen og siktilhøva vil ikkje vere tilrettelagt for gjennomgangstrafikk. Vegen gjennom bustadområdet på gbnr 77/81 skal også fungere som gangveg fram til turvegen, og såleis som del av gangtilkomst til statleg sikra friområde i nord for heile bustadområdet i Austmarka, Sæbø skule mm. Om denne vegen skal nyttast for gjennomgangstrafikk til eit nytt bustadområde må det setjast krav om fortau, men slik bustadane no er under oppføring vil det vere utfordrande å etablere fortau.

Avkjørsle til det nye bustadområdet på gbnr 77/81 er i ein sving som er lite oversiktleg.

Regulert område for turveg går i eit område med stor høgdeskilnad.

Det er rådmannen si vurdering at gjennomgangstrafikk til eit nytt bustadområde, både gjennom eksisterande bustadområde i Austmarka og det nye bustadområdet på gbnr 77/81 ikkje vil ivareta trafikktryggleik.



Foto: Nordhordland Digitalt, skråfoto 2012

Tenestetilbod

Det er ny skule på Sæbø med kapasitet for fleire born enn skulen har i dag. Samstundes vil skulen ikkje ha kapasitet om alt regulert bustadområde kjem til utbygging.

Kapasiteten i Sæbø barnehage er begrensa og det vil truleg vere trong for ny barnehage om alt regulert bustadareal vert bygd ut.

Det er kunstgrasbane ved skulen.

Det er ikkje andre offentleg tenestetilbod i området.

Det er nærbutikk – Bunnpris – med blomsterbutikk og frisør i området.

Det er god tilgang til kollektivtilbod frå fylkesvegen.

Konsekvensutgreiing (KU) og planprogram

Det private planframlegget vil endre arealbruk i høve overordna plan og vere i strid med overordna plan. Planarbeidet vil difor utløysa krav til KU og planprogram etter Forskrift om konsekvensutredninger § 6b , jf. vedlegg 1 nr 25:

Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje bør startast privat planarbeid for regulering som omsøkt i strid med overordna plan.

Strandsoneverdiar, kulturminneverdiar og trafikktryggleik er samfunnsmessige omsyn som må vektast tyngre enn omsynet til å leggje til rette for 5-6 nye private bustader. Prosjektet er lite arealeffektivt. Samstundes viser alternativ-vurderinga, som kommunen pliktar å gjennomføre, at det er store arealressursar for bustad i Austmarka og at det difor ikkje er trong for å nytte funksjonell strandsone til bustader. Planarbeidet vil såleis, i tillegg til å vere i strid med Kommunedelplan for Radøy sør og Planstrategi for Radøy kommune, også stride mot Rikspolitiske retningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning langs sjø og prinsippa i Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger.

Planarbeidet vil verte omfattande med krav til godkjenning av planprogram og KU, og det må forventast motsegn og forhandlingar med regionale styresmakter. Planen vil krevje uforholdsmessige store ressursar i høve til den samfunnsnytte planen vil ha.

Det er viktig at kommunen sine begrensa planressursar vert nytta til planarbeid i tråd med vedteken planstrategi, overordna politiske føringar og overordna plan, og ikkje på tunge private planinitiativ med liten samfunnsverdi. Rådmannen rår difor til at planinitiativet vert stoppa.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunen gjer avgjerd om at privat planinitiativ for omregulering av del av reguleringsplan for Olsvollstranda næringsområde, planid. planid 12602014000600, vert stoppa.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-8(2), jf. § 12-3(3).

Avgjerda er ikkje eit enkeltvedtak og kan ikkje klagast på, men forslagsstillar kan krevje saka lagt fram for Kommunestyret i Radøy kommune for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Oppstart Olsvollstranda

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
033/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/2424	18/5863

Byggesak gbnr 20/1 Utsylta, 20/20 Utsylta og 21/4 Sylta indre - tilkomstveg til våningshus nytta som fritidsbustad, internveg og parkering/snuplass - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om framføring av tilkomstveg til våningshus nytta som fritidsbustad på gbnr 20/20, over gbnr 20/1 og 21/4, samt opparbeiding av snuplass/parkeringsplass og internveg på gbnr 20/20.

Storleiken på parkeringsplass/snuplass er ca. 250 kvm.

Lengde på tilkomstveg og internveg er ikkje opplyst i søknaden. Kommunen legg ut i frå måling i kart til grunn at tilkomstvegen har ei lengde på ca 400-500 meter og internvegen ei lengde på ca 100-150 meter. Breidde på internveg er opplyst å vere ca 2 meter. Rådmannen legg til grunn at breidde på tilkomstveg vil vere 3 meter pluss veggrøft.

Planstatus

Både egedomen gbnr 20/20 og egedomane som vegen skal førast over ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Egedomen gbnr 20/20 ligg også delvis i strandsone.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon av 10.12.17:

Jeg søker herved om dispensasjon til å etablere atkomstvei til eiendommen gnr. 20 bnr. 20 gjennom Syltaneset hvor veiretten i skjøte benyttes, se vedlegg.

På eiendommen som er landbrukseiendom står det et hus som benyttes til fritidsbolig, løe, kai med flere sjøhus og kjerrevei fra kai til hus/løe. Frem til i dag har denne eiendommen ikke hatt veiforbindelse, hvor gangsti over eiendommen 1260-19/1 er benyttet (uenigheter angående bruken). Eiendommen har heller ingen tinglyst parkering.

Da det er mye skog på min eiendom samt eiendommene videre nordover så vil en vei ikke bare være en tilkomst til min eiendom, men starten på en evt. skogsbilvei nordover i Syltaneset til grunneiere med plantet skog, se vedlegg.

Veiretten i skjøte, kart over mulig veitrase til eiendommen og evt. videre skogsbilvei er vedlagt.

Revidert dispensasjonssøknad av 10.03.18 er grunngjeve som følger:

Jeg søker herved om å etablere tilkomstvei til eiendommen gbnr 20/20 over eiendommene gbnr 20/1 og 21/4 med avkjørsel til den kommunale veien Syltaneset hvor veiretten i skjøte benyttes, se vedlegg. Veien til Syltaneset var planlagt da eiendommen gbnr 20/20 ble skilt ut fra utmarken til Utsylta. Det vil bli etablert parkering/snuplass rett innenfor grensen til gbnr 20/20 samt utvidelse av eksisterende sti (2 meter bredde) fra parkering frem til hus/løe som kan benyttes for lette nyttekjøretøy slik som minitraktor/ATV. Veien knytter seg da til den eksisterende kjerreveien som går videre fra hus/løe til kai/naust.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- Arealformål LNF.

På eiendommen som er landbrukseiendom står det et hus (1899) som benyttes til fritidsbolig, løe, kai med flere sjøhus og kjerrevei fra kai til hus/løe. Frem til i dag har denne eiendommen ikke hatt veiforbindelse, hvor gangsti over eiendommen gbnr 19/1 er benyttet. Eiendommen har heller ingen tinglyst parkering.

Eiendommen har mye plantet skog og noen mål med innmark/beite, se vedlegg, som er holdt vedlike etter sauedriften opphørte i 1978. Eiendommen med bygninger er krevende å vedlikeholde/drifte da tyngre ting må fraktes med båt til/fra eiendommen. Formålet med vei til eiendommen blir både drift av eiendommen og fritidsbolig.

Veiretten i skjøte, kart over mulig veitrase over eiendommene gbnr 20/1 og 21/4 samt parkering og vei videre til hus/løe, søknad om utvidet bruk av avkjørsel til kommunal vei og samtykke fra heimelshavare er vedlagt.

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Søknaden av 10.12.17 var mangelfull og søker har levert tilleggsopplysninger i brev av 22.12.17 og 12.03.18.

I brev av 22.12.17 er søknaden, som opphavelig gjaldt tilkomstveg, utvida til også å omfatte snuplass/parkeringsplass og internveg:

Situasjonskartet vil bli oppdatert med snuplass og parkering rett innenfor eiendomsgrensen til gbnr 20/20 fra kanten av myren og innover på fast grunn. I tillegg vil en 2 meter smal vei som er ment for lette nyttekjøretøy slik som minitraktor/ATV gå inne på gbnr 20/20 fra snuplass til hus/løe som en utvidelse av eksisterende sti og knytter seg da til eksisterende vei som går videre til kai/naust. Dette vil bli inkludert i situasjonskartet.

Det vert elles vist til søknad mottatt 10.12.17 og supplert 22.12.17 og 12.03.18.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje den 08.03.18.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 04.04.18:

Vegen vil gå igjennom eit område som både er registrert som kystlynghei og friluftsområde. Begge er registrert som svært viktig (verdi A). Fylkesmannen si vurdering er at det vil vere uheldig å legge tilkomstveg til fritidsbustad tvers igjennom dette området. Det er også uklart om vegen skal førast heilt fram til fritidsbustaden, sidan situasjonskartet berre viser veg fram til grensa. Vi gjer merksam på at deler av gnr. 20 bnr. 20 er registrert som innmarksbeite og at Fylkesmannen er kritisk til omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark.

Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til veg over gnr. 20 bnr. 1.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til søknaden jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagehandsaming.

Kulturminne

Det er ikkje kjende kulturminne i vegtraseen.

Det finns restar av ein husmannsplass i området, og det har blitt gjort nokre arkeologiske lausfunn i området Syltaneset.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 10.03.18.

Det ligg føre slik merknader frå Magnar Sylta, eigar av gnr.20 bnr. 11, 15 og 18 ved brev av 24.03.18:

1. Ein del av vegen er tenkt å liggja på einaste tilkomstveg til utmarka til grunneigarane på gnr. 20. Dette har vore ein kjerreveg frå tida dei tok torv. I praksis vil det sei at grunneigarane blir avskorne frå å koma seg til eigedomane sine slik dei kan i dag. Det er for eksempel mykje skog der. Kva seier servituttolven om å bygga veg på eksisterende sti? Eigaren av vegen kan med lova i hand sei: Versegod, men betal deg inn i vegen først!

2: I Syltaneset er det opparbeidd ein turski i området, eit område som kommunen har klassifisert i klasse A. Denne blir også råka av tiltaket.

3: Fylkesmannen har klassifisert Syltaneset i klasse A i naturbasen og inngått avtale med Syltaneset Villsaulag om skjøtsel av området. Eit anleggsområde som bygging av veg vil bli må nødvendigvis koma i konflikt med dette. Slike ting var nok ikke i tankene hjå dei som gav vegrett til Martin Hansen i 1949. Dei kunne heller ikke vita at det skulle gå 60 år frå den "Planlagte vegen" var ferdig til vegretten skulle realiserast!

Med bakgrunn i ovennevnte kommentarer meiner eg at alle involverte parter må bli orientert og kunna få uttala seg om kva som foregår, også Syltaneset Villsaulag som eg er medlem av. Til slutt: For min eigen del vil eg ha fri og gratis adgang til utmarka mi slik som i dag, enten eg brukar traktor eller ATV. Ein muntleg avtale er ikkje tilstrekkeleg, den må i tilfelle vera skriftlig og tinglysast.

Søkjar har svara på nabomerknaden i e-post av 08.04.18:

Nabovarsel er sendt til 11 grunneiere i henhold til naboliste mottatt fra Radøy Kommune, i tillegg har Arve Sylta fått tilsendt søknaden for informasjon.

Arve Sylta har interesse av tiltaket da han har plantet skog på sin eiendom samt styremedlem i Syltaneset Beitelag (ikke Villsaulag som det står i brevet).

Flere av de som har fått nabovarsel er med i Syltaneset Beitelag.

Med dette mener jeg at grunneierne som grenser til tiltaket samt Syltaneset Beitelag har blitt tilstrekkelig orientert og har fått mulighet til å gi tilbakemelding/klage.

Tilkomstveien jeg søker om hindrer ingen av grunneierne av utmarken til Utsylta til å "gå" til sin eiendom slik de gjør i dag, og hindrer heller ikke turgåere til å benytte seg av turstiene. Kjerreveg som er omtalt i brev må være sti avmerket på kart, og er ikke noe landbruksvei/traktorvei.

Tilkomstveien kan gjøres om til skogsbilvei standard og føres videre nordover til eiendommene med planlagt skog hvis grunneierne ønsker å søke om dette.

Hvis dette skulle være aktuelt, så er det naturlig å inngå en kost/vedlikehold avtale hvor bruken begrenser seg til perioden for uttak av skog.

Plassering

Plassering av tilkomstveg, parkering/snuplass og internveg er vist i revidert situasjonskart mottatt 10.03.18:



Revidert situasjonskart av 10.03.18

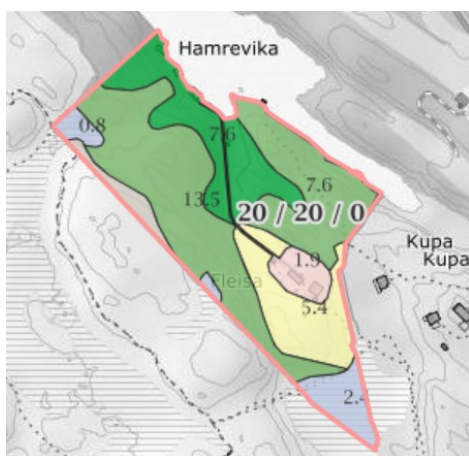
Avkjørsle

Det ligg føre positiv førehandsuttale på vilkår for etablering av avkjøring til kommunal veg i sak 18/331 av 09.03.18.

Jordlov

Kommunen har vore i munnleg dialog med landbrukskontoret som har avklart at framføring av tilkomstvegen over gbnr 20/1 og 21/4 ikkje krev løyve til omdisponering etter jordlova § 9.

Men deler av den interne vegen på gbnr 20/20 vil gå over innmarksbeite og vil krevje omdisponering etter jordlova.



Når det gjeld eventuelle landbruksinteresser i vegframføringa har landbrukskontoret opplyst at det vil vere langt fram i tid før det vil vere aktuelt med hogst i området (10-20 år). Det er også usikkert om det vil vere økonomi i å ta ut den aktuelle skogen.

Privatrettslege tilhøve

Det følgjer av pbl. § 21-6 at:

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.

Søkjær har lagt fram skøyte frå 14.05.18 der følgjande rett er tinglese:

Frå Feisæ til Sylta får kjøparen rett til å bruka sama vegen som til no hev vore nytta, og seljarane skal hava vegrett over bruket, etter sjöveg som Martin Jensen nyttar for å koma til den uttekne opplagsplass på Vassvikneset, ogso hev kjøparen rett på fri veggrunn for å koma til planlagd veg til Syltaneset.

Søkjær har vidare i brev av 23.12.17 vist til følgjande:

Gbnr 20/20, Feisæ, ble skilt ut som eget bruk fra felles utmark i Syltaneset for grunneierne på Utsylta. Skjøte er derfor signert i 1949 av gbnr 20/1-9 og 11. Veien ut til Syltaneset var allerede planlagt. Kort tid etterpå ble det gjennomført utskiftning av parseller av utmarken i Syltaneset. Fellesveien ut til Syltaneset ble da bygget på dugnad av grunneierne inkludert Feisæ (gbnr 20/20) samt andre brukere av veien med støtte fra kommunen. Etter ferdigstillelse overtok kommunen veien som da ble kommunal vei.

«rett til å bruke same vegen som til no hev vore nytta» er gangsti over eiendommen gbnr 19/1 som ble benyttet av grunneierne på Utsylta til felles kvernhus med Risnes og lå i grensen til Feisæ. I ettertid sa grunneierne på Utsylta fra seg denne rettigheten da driften av kvernhuset opphørte, men ikke Feisæ. Dette har det vært uenigheter om i generasjoner hvor fremkommeligheten over gbnr 19/1 ble plutselig redusert i år uten forvarsel.

«ogso hev kjøparen rett på fri veggrunn for å koma til planlagd veg til Syltaneset» er veien som ble bygget ut til Syltaneset i ettertid på dugnad. I Feisæ har familien vært fastboende i 3 generasjoner og ønske om vei til eiendommen må være nærliggende og hadde nok blitt gjennomført av Martin Jensen Sylta, som står oppført på skjøte, hvis han ikke plutselig hadde falt fra i 1955 i en ulykke.

Det ligg føre heimelshavar-samtykke frå eigar av gbnr 20/1 av 26.02.18 og frå eigar av gbnr 21/4 av 03.03.18.

Rådmannen legg til grunn at det ikkje er «åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter» og saka vert handsama som den ligg føre, jf. plan- og bygningslova

§ 21-6.

LOVGRUNNLAG:

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

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan 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 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 tilleggjast 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 leggjast 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 lova 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:

Eigedomen er eit gammalt gardsbruk som er nytta som fritidsbustad. Med grunnlag i opplysningar både frå søkjer og nabo legg rådmannen til grunn at det aldri har vore køyrbar tilkomst til eigedomen, heller ikkje traktorveg. Eigedomen har hatt tilkomst frå sjø og via gangsti i terrenget. Så vidt rådmannen forstår er det gangsti over gbnr 19/1 i aust som har vore nytta fram til nyleg, men som i seinare tid har vore hindra som følge av ein konflikt knytt til vegrett. Søkjar ynskjer difor å etablere tilkomst frå sør, over gbnr 20/1 og 21/4, fram til eksisterande veg til Syltaneset.

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål LNF.

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

Situasjonskartet er ikkje målsett når det gjeld avstand til strandslina frå den interne vegen, men basert på målingar i kartet legg rådmannen til grunn at avstanden er ca 105 meter. Tiltaket krev ikkje

dispensasjon frå byggeforbod i strandsone.

Tiltaka internveg og parkeringsplass/snuplass er avhengig av at det også vert gjeve dispensasjon for framføring av tilkomstveg. Rådmannen går difor først inn i vurderinga av tilkomstvegen.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka for framføring av tilkomstveg vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet til landbruket ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Vegen går over areal som har markslag myr og jordekt/skrinn fastmark, og vil ikkje medføre omdisponering av jordbruksareal. Vegen vil også kunne nyttast som utmarksveg, sjølv om det per i dag ikkje er aktuelt å ta ut tømmer i Syltaneset.

Det er vidare rådmannen si vurdering at omsynet til friluftslivet vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Området er del av kartlagd friluftsområde Syltaneset og Risnes, og Fylkesmannen i Hordaland har peika på at Syltaneset er registrert som eit svært viktig friluftsområde. Verdsettinga av Syltaneset (Id. FK0008978) som friluftsområde skårar høgaste verdi (5) på at området har opplevingskvalitetar, er eigna for undervisning, er inngrepsfritt og ikkje er støyforureina.

Det er merka tursti i området.

Turstien i Syltaneset har vore med i programmet «10 turar i Radøy» og er med i programmet «15 turar i Alver» i frå 2018:

Turen går i merka stiar gjennom flott kystlynghei. Kystlyngheiene vart skapt for rundt 4-5000 år siden. Dei er mellom dei eldste kulturlandskap, skapt av måten kystfolk utnytta ressursane. På Syltaneset vert kystlyngheien beita og svidd slik som menneska langs kysten har gjort i fleire tusen år før oss.

Turen går gjennom flatt lende, men på dei høgaste punkta kan me sjå til 12 kommunar.

Så vidt rådmannen forstår situasjonskartet vil tilkomstvegen gå parallelt med turstien første del av traseen, og vil krysse turstien på fleire stader seinare i vegtraseen. Opplevingsverdien av stien vil verte vesentleg råka. Omsynet til turstien vert også peika på i nabomerknaden i saka.

Framføring av veg kan leggje til rette for nye brukarar av friluftsområdet som ikkje har tilgang til området slik det er i dag. Samstundes er det rådmannen si vurdering at framføring av veg vil råke naturopplevinga av friluftsområdet. Når området sin verdi som friluftsområde i det vesentlege er basert på naturopplevings-kvalitetar og at området er inngrepsfritt, vil framføring av veg etter rådmannen si vurdering vesentleg råke omsynet til friluftslivet.

Når det gjeld natur og landskap er det også her rådmannen si vurdering at omsynet vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Området er eit stort samanhengande naturområde med kystlynghei og såleis eit naturlandskap av stor verdi. Det er noko usikkert kor den faktiske grensa for kystlyngheiområdet går, men landskap har uansett høg verdi.

I samband med arbeid med Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 vart det uarbeidd landskapsanalyse for Syltaneset av Smedsvig landskapsarkitekter AS (november 2010) med følgjande

konklusjon:

Syltneset er ennå en natur-perle, og egnet friluftsområde, med kvaliteter som er ettertraktet for mange i dag. Kommunen bør søke å beholde større arealer ubebygget.

Utmark som tradisjonelt er benyttet som beitelandskap tilhører det vi betrakter som den norske almenningen, altså et område som er offentlig tilgjengelig for fri ferdsel til fots. Å bygge her vil innebære en forringelse og en privatisering av disse arealene. Selv om ikke Syltneset tilbakeføres til skjøttet kystlyngheilandskap, bør det imidlertid ikke legges andre kriterier til bunn enn naturtype for å verdivurdere Syltneset som område. Selv med en tiltagende skog, vil verdien av et større sammenhengende ubebygget område være større enn den fremherskende naturtype. Landskap har verdi i seg selv. Kvaliteter som tilgjengelighet, fri ferdsel og tilgang til natur, bør ivaretas for framtida. (side 4).

Syltneset er et stort, sammenhengende naturområde, og har således en upriselig verdi. Området er regulert til LNF, og er omtrent ubebygget, med unntak av enkelte beskjedne veiløse naust/hytter (side 19).

Vegen skal først fram igjennom eit landskap som delvis er fastmark og delvis myr. Området er kupert. Spesielt siste del av vegen ligg i bratt landskap med høgdeskilnad på ca 8 meter over ei strekning på ca 35 meter. Søknaden er ikkje vedlagt snitt eller lengdeprofilar som viser korleis vegen er tenkt plassert i terrenget, og det er ikkje avklart i søknaden om det vil vere mogleg å ivareta stigningskravet på 1:8 etter Kommuneplan for Radøy kommune.



Utsnitt frå situasjonskart

Rådmannen viser elles til vurderinga etter naturmangfaldslova under.

Rådmannen vil også gjere merksam på at siste del av vegen til Syltneset er bygd som veg til utmark på 1950-talet. Vegen framstår som grusa, delvis attgrodd traktorveg, og har ikkje kvalitet som køyreveg for bil. Vegen ligg på kommunal grunn. Også for denne del av vegen vil det vere naudsynt med oppgradering og nye terrenginngrep for å oppnå kvalitet og breidde som godkjent køyreveg for bil etter dagens krav. Også desse inngrepa vil vesentleg råke landskaps- og friluftsliv-verdiane i turområdet.



Grusveg mot Syltaneset

Etter ei konkret og samla vurdering er det rådmannen sin konklusjon at vilkåret i pbl. § 19-2 om at omsyna bak arealføremålet ikkje må verte vesentleg sett til side ved ein dispensasjon, ikkje er oppfylt.

Når det første kumulative vilkåret ikkje er oppfylt går rådmannen ikkje inn i vektinga av fordelar og ulemper. Når det ikkje skal gjerast ei vekting av ulike omsyn, får søkjar si grunngjeving om at det er trong for tilkomst for drift og vedlikehald av bygningsmassen på eigedomen ikkje relevans og kan ikkje leggjast vekt på i saka.

Av omsyn til saka si opplysning vil rådmannen peike på at Radøy kommune har ein langvarig og sams praksis når det gjeld å ikkje gje løyve til framføring av veg til einskilde fritidsbustadar i LNF-område på dispensasjon. Radøy kommune har eit stort tal eldre fritidsbustader som ligg i LNF-område, utan køyrbar tilkomst, og med gamle privatrettslege vegrettar. Ein dispensasjon i saka ville såleis gje presedensverknad for eit stort tal saker og opne for vesentlege inngrep i natur og landskap over heile kommunen.

Fylkesmannen i Hordaland har gjeve negativ uttale til søknaden med grunnlag i omsynet til naturmangfald og friluftsliv. Det følgjer av pbl. § 19-2(4) at det *«bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden»*.

Når vilkåra for å gje dispensasjon for framføring av tilkomstvegen ikkje er oppfylt går rådmannen ikkje inn i vurderinga av internvegen og parkering/snuplass.

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.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Fylkesmannen i Hordaland har opplyst at vegtraseen går igjennom område med kystlynghei. Landbrukskontoret har opplyst at den faktiske grensa for kystlyngheia mogleg går noko lengre ute enn den planlagde vegtraseen.

Det er treff i www.naturbase.no på Utvalgt naturtype – kystlynghei (svært viktig),:

Eit område med flott kystlyngheilandskap som framleis vert halde i hevd. Skjøtta på fleire tusen år gamle metodar. Området med kystlynghei er registrert i naturbase som svært viktig. Fleire stiar som går ut mot Syltaneset. Har blitt meir populært etter at kommunen valte det som eit av ti utvalte turmål i 2015. Denne turen startar ved sankeplassen i enden av grusvegen mot Syltaneset, der ein kan parkere. Følj merka sti nordover gjennom det flotte kystlyngheilandskapet. Turen går gjennom nokså flatt lende, men på dei høgaste punkta kan me sjå til 12 kommunar. Lengst ute på neset er det sett opp benkar og lagt ut ei bok som ein kan skrive seg inn i. Badeplass i Sætevika, men den er ikkje spesielt mykje brukt.

Landbrukskontoret har opplyst at det er fugl av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Treff i www.naturbase.no viser funn av gråtrost i nærliggjande område.

Rådmannen finn at omsøkt tiltak vil kunne kome i konflikt med føre-var-prinsippet i naturmangfaldslova.

Nabomerknad

Når vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt går rådmannen ikkje inn i vurderinga av nabomerknaden.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker:

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 11.12.17, men var komplett (utløp av nabovarslingsfrist) 24.03.18. Søknaden er sendt på høyring 08.03.18 og det ligg føre uttale frå Fylkesmannen i Hordaland 04.04.18. Søknaden er handsama 13.06.18. Sakshandsamingstida har vore 10 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Situasjonskart

Søknad om dispensasjon

Uttale - Radøy - Gnr 20 bnr 1 - Utsylta - Tilkomstveg til våningshus nytta som fritidsbustad -
Dispensasjon

Byggesak gbnr 20/1 Utsylta - tilkomstveg til våningshus nytta som fritidsbustad - kommentarar

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
034/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/51	18/8492

Byggesak gbnr 20/20 Utsylta - bruksendring, fasadeendring og tilbygg til driftsbygning - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for følgjande tiltak:

- Bruksendring av 2. høgda i eksisterande driftsbygning til anneks for varig opphald.
- Tilbygg til eksisterande driftsbygning i to alternative løysingar
- Fasadeendring i to alternative løysingar

Eksisterande bygning ligg ca 95 meter frå strandlina. For bruksendring og tilbygg gjeld søknaden i tillegg difor dispensasjon frå byggeforbod i strandsone. Fasadeendring er unnateke frå føresegner om byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8(2).

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Del av eigedomen ligg innafor 100-meters byggeforbodssone mot sjø.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon:

Jeg søker herved om bruksendring av løens 2. etasje på gnr. 20 bnr. 20 til anneks for overnattingsformål, men ikke innlagt vatten. Det søkes også om fasade endring/tilbygg ved rehabilitering, se vedlegg, med følgende prioritert rekkefølge:

- Alternativ 1: Fasade endring og tilbygg på 2. etasje som vil gi økt areal til anneks. Det blir åpent under tilbygget da dette er passasjen for veien som går rundt løen.
- Alternativ 2: Fasade endring med terrasse over veien som går rundt løen.

Det søkes dispensasjon fra følgende:

- Arealformål LNF.
- Byggeforsbud i strandsonen da deler av løen ligger innenfor 100-metersbeltet.

Bakgrunnen for søknaden er at jeg ønsker mer areal til overnatting samt at løen trenger rehabilitering uansett. Huset på eiendommen er bygget i 1899 (over 100 år) og er et typisk vestlandsk hus. Huset er godt vedlikeholdt med sitt opprinnelige utseende og består av stue, kjøkken og 2 soverom. Det er ikke ønskelig å søke om påbygg/tilbygg på dette huset da det vil ødelegge husets fasade og sjarm.

Løen som det søkes bruksendring av ligger 9 meter nordvest for huset på eiendommen og er bygget i 1956. Den består av 2 etasjer samt et lite kjellerrom på enden hvor brutto grunnflate er på 60 m². Løens 1. etasje vil fortsatt brukes til oppbevaring av verktøy, redskaper, materialer og annet materiell. Grunnmuren er støpt i betong på fjell og egner seg godt til ønsket ombygning.

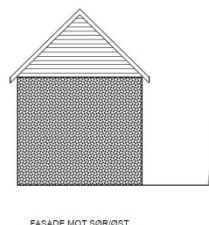
Den alternative bruken vil ikke være til ulempe for landbruket og bygningen vil fortsatt være en del av tunet.

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Grunnflata på eksisterande driftsbygning er ca. 60 kvm. Bygningen er i to høgder og har totalt golvareal på ca. 120 kvm, i tillegg til eit lite kjellarrom.

Første høgda i eksisterande driftsbygning er ikkje søkt endra og skal framleis nyttast til oppbevaring. Første høgda inneheld lager/garasje (fjøs), høylager, silo, rom for takvatn, vedhus og utedo.

Andre høgda i eksisterande driftsbygning inneheld per i dag lager, høyløft og silo. Det er gangbru frå terreng og inn i andre høgda.



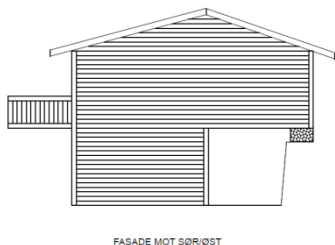
Tilbygget er søkt med to alternative løysingar:

Alternativ 1 er ei løysing med nytt tett tilbygg i 2. høgda på 3,5 x 13,5 meter (ca 47 kvm). Alternativ 1 vil gje plass for to soverom og opphaldsrom, samt ny terrasse mot sør/vest på ca. 28 kvm.

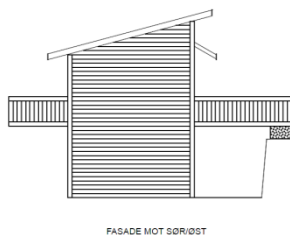
Taket vert framleis eit sadeltak, men takvinkelen vert vesentleg redusert som følgje av auka breidde

på gavl. Takvinkelen vert endra frå 45 til 19/15 grader og bygningshøgda vert auka med ca 15 cm.

Eksisterande gangbru vert fjerna og tilbygget vil gå inn mot terrenget.



Alternativ 2 er ei løysing med tilbygg i form av terrasse på 3,5 x 13,5 meter (ca. 47 kvm) i 2. høgda. Alternativ 2 vil gje plass for eit soverom og eit opphaldsrom i eksisterande bygning, samt terrasse mot nord-aust på ca. 47 kvm (utviding av tidlegare gangbru) og ny terrasse mot sør-vest på ca 28 kvm. Taket vert heva på eine sida og endra frå sadeltak til pulttak. Takvinkelen vert endra frå 45 til 19 grader og bygningshøgde vert auka med ca. 15 cm.



Eksisterande BYA er på ca 60 kvm. Begge alternativ vil gje nytt BYA på ca 110 kvm.

Det er ikkje opplysningar om BRA i søknaden. BRA i første høgda er på ca 60 kvm, men det er ikkje full andre høgde på grunn av låg takhøgde. Alternativ 1 vil gje nytt BRA på ca 170 kvm, medan alternativ 2 ikkje vil gje nytt BRA på ca 120 kvm.

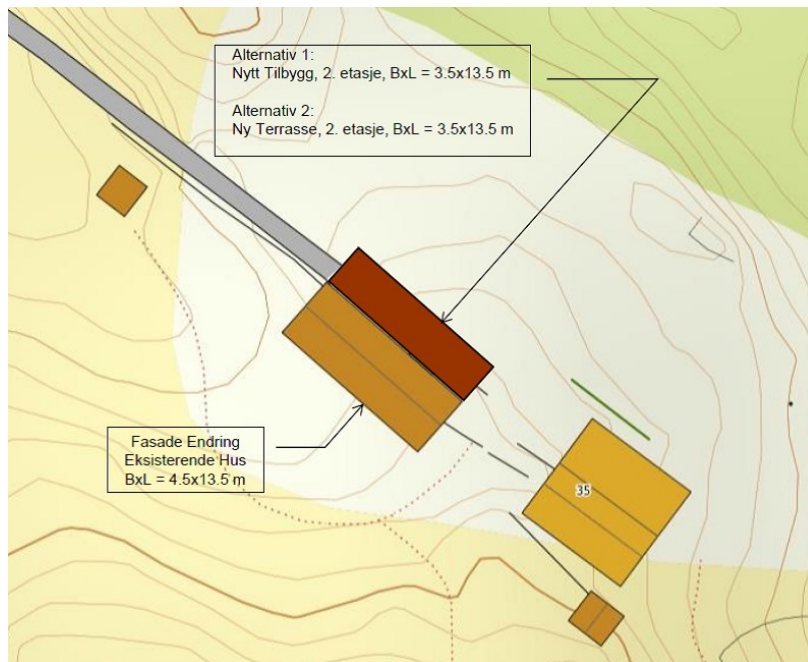
Eksisterande våningshus på eigedomen har eit areal i følgje matrikkelen på ca 70 kvm.

Søkker ynskjer primært alternativ 1.

Det vert elles vist til søknad mottatt 11.12.17 og supplert 27.12.17, 24.02.18 og 05.03.18

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonskart datert 31.12.16:



Bygningsstatus

Eigedomen er registrert med 5 bygg. Våningshus nytta som fritidsbustad, uthus og tre naust.



SET FRA SØR



SET FRA VEST



SET FRA NORD

Foto: Frå søknaden

Kulturminne

Eigedomen er ikkje registrert i Kulturminneplan for Radøy kommune.

Det er ikkje kjende kulturminne på eigedomen.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje og Fylkesmannen i Hordaland den 08.03.18. Det har ikkje kome uttale i saka.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 24.02.18.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr.20 bnr. 9, 11 og 15 ved e-post av 18.05.18:

Det går ikkje klart fram om det er snakk om utleige. Det vil føra til uønska stor trafikk gjennom tunet vårt og det er ikkje i henhold til gjeldande avtalar. Dersom det er tilfelle er eg imot tiltaket.

Søkjar har i e-post av same dag svara på nabomerknad som følgjer:

Bruksendring av løen er for å tilrettelegge for min familie i fremtiden hvor de 2 eldste guttene mine er allerede komst i 20 års alderen.

Dette kan gi økt trafikk i fremtiden hvis de evt. kommer med sin familie i tillegg.

Ellers har jeg ingen avtale eller tinglysning for parkeringen vi benytter i dag hvor økt parkeringsbehov er uønsket.

Eier av gbnr 19/1 mener at vi ikke har gangstirett over denne eiendommen hvor fremkommeligheten ble plutselig redusert for 1 år siden.

Du skal ha mottatt et nabovarsel angående tilkomstvei til Feisæ over Geir med parkering på min egen eiendom.

Noe av årsaken til denne søknaden er gitt ovenfor som vil da gi deg redusert trafikk gjennom tunet ditt.

Vatn og avløp (VA)

Det er opplyst i søknaden at det ikkje skal leggjast inn vatn i annekset.

Det er ikkje opplysningar i søknaden om vatn og avlaup for våningshuset på eigedomen. Eigedomen er ikkje knytt til kommunalt leidningsnett for vatn og avlaup, og er ikkje registrert med septiktank. Det går fram av planteikningane at det er utedo i 1. etasje i driftsbygninga.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er per i dag berre tilkomst til eigedomen via sti og frå sjø. Det er opplyst frå søkjar at det er

privatrettsleg konflikt knytt til tilkomst via sti.

Søkjær har i e-post av 18.05.18 opplyst at det ikkje er tinglyst parkeringsrett til eigedomen.

Foto



Foto: Nordhordland digitalt, skråfoto 2012

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 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 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 tilleggjast 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 leggjast 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 lova 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 tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Bygningen ligg vidare så vidt innafor byggeforbodssone mot sjø og vil ha trong for dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 når det gjeld tilbygg og bruksendring.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ønskeleg 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, i varierende grad, 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.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå. Rådmannen går først inn i vurderinga av omsyna bak arealføremålet LNF.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Søknaden gjeld tiltak på eksisterande bygning og råkar ikkje dyrka eller dyrkbar mark på eigedomen. Eigedomen vil framleis ha driftsbygning om den i framtida skulle kome i drift igjen, og det vil vere mogleg å tilbakeføre bruksendringa. Rådmannen kan heller ikkje sjå at tiltaket får negative konsekvensar for landbruksdrifta i området.

Bruksendringa vil leggje til rette for auka bruk, men den privatiserte sona vert ikkje utvida. Driftsbygningen ligg i tunet, tett inn på våningshuset, og endring frå uthus til bygning for varig opphald får ikkje konsekvensar for allemannsretten eller ålmenta si ferdsle i området.

Bygningen råkar ikkje urørt landskap og vert ikkje meir eksponert i landskapet.

Rådmannen kan heller ikkje sjå at omsyna bak byggeforbod i strandsone vert vesentleg sett til side. Vurderinga når det gjeld ferdsle og friluftsliv vil vere tilsvarande ovanfor. Tiltaket vert ikkje eksponert frå sjø og får ikkje fjernverknad.

Vektinga av fordelar og ulemper i dispensasjonssaker som gjeld våningshus nytta som fritidsbustad er vanskeleg. Om eigedomen hadde vore nytta som heilårsbustad, og vore i drift som landbrukseigedom, ville vurderinga skjedd med utgangspunkt i at eigedomen var i bruk i tråd med arealføremål og godkjent/lovleg bygningsstatus. Kommuneplan for Radøy kommune sine føresegner om landbrukseigedomar og heilårsbustader ville vore lagt til grunn. Bruk i tråd med plan ville opna for nær sagt eit kvart tiltak på eigedomen som var i samsvar med føresegner i plan- og bygningslova og jordlova.

Når eigedomen er i bruk som fritidseigedom er bruken i strid med både arealføremål i plan og godkjend/lovleg bygningsstatus. Eigedomen får eit utgangspunkt med totalt byggeforbod, og i

dispensasjonsvurderingar må kommunen ta utgangspunkt i føresegner i kommuneplanen som gjeld for fritidsbustader og kommunen sin forvaltningspraksis som gjeld fritidsbustader i LNF-område. For fritidsbustader i LNF-område er terskelen for dispensasjonar høg, og det er berre mindre tiltak som vert godkjent innafor snevre rammer.

For eigedomar i LNF-område bygd med fritidsbustad har Radøy kommune til dømes langvarig praksis for å leggje til grunn føresegner om utnyttingsgrad i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.6:

I område for fritidsbustad kan det først opp fritidsbustad kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 150 kvm.

Parkering inngår i berekning av BRA i samsvar med Teknisk forskrift.

Kommunen har i nokre få saker gjeve dispensasjon for mindre tilbygg på våningshus nytta som fritidsbustad, sjølv om arealgrensa allereie er overskriden, der kommunen har sett det som tenleg for å sikre vedlikehald av bygningsmassen med tanke på mogleg framtidig drift på garden.

Vidare har kommunen langvarig praksis for å tillate mindre tilbygg til eksisterande fritidsbustader, men ikkje oppføring av anneks til bustadføremål.

Omsøkte tiltak i denne saka vil kome i konflikt med kommunen sin forvaltningspraksis i begge høve, og er eigna til å skape presedens.

Ei bruksendring av driftsbygninga til varig opphald vil samstundes leggje til rette for, og framstå som ei legalisering av, vidare bruk av eigedomen i strid med plan.

Søkjar har opplyst at våningshuset på eigedomen er oppført i 1899 og er eit typisk vestlandshus. Driftsbygningen er i følge søker oppført i 1956. Sjølv om bygningane på eigedomen ikkje er registrert i kulturminneplan for Radøy kommune framstår tunet med ein historisk, kulturell og arkitektonisk verdi. Dei omsøkte ytre tiltak på driftsbygningen i form av terrasser, og eventuelt pulttak, vil vesentleg endre bygningen sin karakter og verdi, og framstå som framandelement både i høve sjølv bygningen og i høve øvrige bygg på eigedomen. Det er rådmannen si vurdering at søker kunne ha tilrettelagt for ein anna bruk av bygningen utan i så stor grad å endre bygningen sin eksteriørmessige karakter. Søkjar har sjølv opplyst at det ikkje er ynskjeleg med tilbygg på våningshuset «*då det vil ødelegge husets fasade og sjarm*». Det er rådmannen si vurdering at tiltak på driftsbygningen i like stor grad vil ødelegge den heilskaplege visuelle verdien av tunet.

Eigedomen har så vidt kommunen er kjent med ikkje avlaupsanlegg. Det vil vere ei ulempe å leggje til rette for auka bruk, og derav auke i utslepp i strid med dei krav som gjeld i dag. Ein dispensasjon i saka må såleis i alle høve knytast til eit vilkår om lovleg avlaup. Eigedomen har per i dag heller ikkje køyrbar tilkomst eller tinglyst parkeringsrett.

Fordelane i saka er i hovudsak knytt til søker sine eigeninteresser i form av meir areal til overnatting for feriegjestar. Dette er fordelar som har liten vekt i dispensasjonsvurderinga. Av meir samfunnsmessig karakter må det kunne leggjast noko vekt på at ein dispensasjon i saka vil bidra til at eksisterande driftsbygning vert vedlikehalde og sikra for framtida. Om bygningen ikkje har nytte for den bruken av eigedomen som er i dag er det større fare for at den på sikt vil stå til nedfalls.

Med den arkitektoniske utforminga bygningen har fått både i alternativ 1 og alternativ 2 finn likevel

ikkje rådmannen å kunne leggje avgjerande vekt på omsynet til vedlikehald og sikring av bygningen.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at fordelane ved ein dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone som omsøkt ikkje er oppfylt.

Nabomerknad

Søkjar har opplyst at annekset er til eige bruk og ikkje til utleige. Rådmannen legg til grunn at nabomerknaden då fell bort.

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.naturbase.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 4 veker:

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 11.12.17 og supplert 27.12.17, 24.02.18 og 05.03.18. Nabovarslingsfristen gjekk ut 12.03.18. Søknaden har lagt til uttale hjå regionale styresmakter i perioden 08.03.18 til 05.04.18. Søknaden er handsama 13.06.18. Sakshandsamingstida har vore 14 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for tilbygg til driftsbygning, bruksending av driftsbygning og fasadeendring, eller frå byggeforbod i strandsone for tilbygg til driftsbygning og bruksendring av driftsbygning.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Situasjonskart, teikningar og bilete

Søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 20/20 Utsylta - Bruksendring, fasadeendring og tilbygg til driftsbygning - Vurdering av nabomerknad

Byggesak Gbnr 20/20 Utsylta - Bruksendring, fasadeendring og tilbygg til driftsbygning - merknad til nabovarsel

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
035/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/391	18/8192

Byggesak - Byggje- og deleforbod - Kulturminne - Radøy

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Radøy kommune har nyleg vedteke Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-27. Bakgrunnen for arbeidet med kulturminneplanen er eit nasjonalt mål om at alle kommunar skal ha vedteke kulturminneplan innan 2020. Målsettinga med kulturminneplanen er å leggje grunnlag for at dei viktigaste lokale kulturminna vert teke vare på.

Kulturminneplanen har definert kulturminne i verneklasse A til D. Objekta i verneklasse A er objekt som det ikkje skal gjevast rivingsløyve for.

Kulturminnelova og plan- og bygningslova har få heimlar for å sikre kulturminna. Kulturminnelova sikrar berre dei aller eldste kulturminna, medan plan- og bygningslova føreset at kulturminne vert verna gjennom plan. Anten med omsynssone bevaring i kommuneplan, eller i eigen verneplan med juridisk bindande verknad.

Kommunen arbeider for tida med delrevisjon av Kommuneplan for Radøy kommune der mellom anna kulturminne er tema. I kommuneplanen vil alle kulturminne ved verneklasse A verte sikra med omsynsoner med tilhøyrande føresegner.

For å sikre at ikkje kulturminne som har fått verneklasse A vert riven/bygd om i perioden fram til revidert kommuneplan er vedteken, vil det vere naudsynt å leggje ned mellombels forbod mot tiltak knytt til kulturminne i verneklasse A.

Det vart i HPLT sak 019/2018 fatta følgjande vedtak;

PLT - vedtak:

Det skal varslast mellombels forbod mot tiltak etter pbl. § 1-6 på eigedommar som har kulturminner med verneklasse A etter Radøy kommune sin Kulturminneplan 2017-2027. Grunngeving til vedtaket går fram av saksutgreiinga og vedlegga. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 13-1, jf. forvaltningslova § 16.

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 13-1:

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Plan- og bygningslova § 13-2:

Er planspørsmålet ikke endelig avgjort senest fire år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter § 13-1 tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til oppretting eller endring av eiendom og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Kommunen kan i tilfelle fastsette eiendomsgrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grad av utnytting.

Forvaltningslova § 16:

Part som ikke allerede ved søknad eller på annen måte har uttalt seg i saken, skal varsles før vedtak treffes og gis høve til å uttale seg innen en nærmere angitt frist.

Varsling

Mellombels byggje- og delforbod blei varsla til grunneigarar i brev datert 22.03.2018. Det vart gjeve tre vekers frist på å kome med uttale i saka. Varselet vart sendt til 146 grunneigarar.

Det er kome tre merknader i saka frå Jens-Petter Hvidsten, Atle Magnar Unneland og Bjørn Tore Nordeide. Alle merknadane ligg vedlagt saka.

Merknad frå Bjørn Tore Nordeide

Merknaden går i hovudsak ut på kva verneklasse A inneber og om han kan få midlar til restaurering. Tilbakemelding på merknaden blei sendt på e-post datert 03.04.2018. Kommunen fekk ein ny e-post

av eigar 03.04.2018, der han takka for informasjon og at saka då blei klarare.

Merknad frå Jens-Petter Hvidsten

Merknaden går i hovudsak ut på forhold som ikkje er knytt til byggje- og deleforbodet. Hvidsten ringte sakshandsamar 12.04.2018, han informerte om at han ønskte å få varselet tilsendt på bokmål då han ikkje forstod innhaldet i det som vart sendt. Sakshandsamar forklarte på telefon kva som var innhaldet i varselet og kva kommunen søker å oppnå med å vedta mellombels byggje- og deleforbod. Når eigar forstod innhaldet i kommunen sitt varsel var han veldig glad for at kommunen tok vare på dei gamle bygga og at han ikkje hadde innvendingar til dette.

Merknad frå Atle Magnar Unneland

Merknaden går i hovudsak ut på at grunneigar meiner område som byggje- og deleforbod skal gjelde for er for stort og at dette bør reduserast. Han oppmodar om synfaring på staden.

Kommunen har vore på synfaring på eigedommen 07.05.2018. Kommunen var representert ved kulturansvarleg Bente Hervik. Etter ein gjennomgang på staden er kulturansvarleg einig i at det er hensiktsmessig at arealet blir redusert/endra. Kommunen har vore i dialog med Hordaland Fylkeskommune som kulturminnemynde og bede om uttale i saka. Hordaland Fylkeskommune hadde ikkje merknader til at området blir redusert/endra. Kommunen sendte kartutsnitt over til grunneigar den 28.05.2018 med frist for tilbakemelding innan 01.06.2018. Kommunen fekk tilbakemelding på e-post 28.05.2018 der grunneigar uttalar at dette var ei betre løysing.

På bakgrunn av det ovannemnte har kommunen redusert/endra området som blir ramma og byggje- og deleforbod i vedlegg til vedtak.

Vurdering

For å sikre kulturminna som har fått verneklasse A i kulturminneplanen må områda dei ligg i «*undergis ny planlegging*». Rullering av kommuneplanen sin arealdel er allereie under arbeid og det vil i den samanheng bli lagt inn omsynssone bevaring kring objekta som har fått vernestatus A i Kulturminneplanen for Radøy 2017-2027.

Kulturminna som vert omfatta av mellombels forbod mot tiltak etter pbl. § 1-6 er lista opp i vedlegg. Kulturminne er omtala så presist som mogleg, og med informasjon om kvifor dei har verneverdi. Forbodet vil gjelde 132 objekt i verneklasse A.

Forbodet gjeld fram til omsynssone for bevaring er lagt inn i kommuneplanen sin arealdel, eller i maksimalt 4 år, jf. pbl. § 13-2. Fristen kan berre forlengast i særlege tilhøve, jf. pbl. § 13-3.

Vedtak om mellombels forbod mot tiltak vil vere enkeltvedtak med klagerett etter forvaltningslova.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert vedteke mellombels forbod mot tiltak etter pbl. § 1-6 på eigedommar som har kulturminne med verneklasse A etter Radøy kommune sin Kulturminneplan 2017-2027, jf. pbl. § 13-2.

Område forbodet gjeld kjem fram av vedlegg; Kartutsnitt – kulturminne verneklasse A.

Grunngjeving til vedtaket går fram av saksutgreiinga og vedlegga.

Vedlegg:

Kartutsnitt - kulturminner verneklasse A - endret til vedtak

Verneklasse A

Byggesak - Byggje- og deleforbod - Kulturminner - Radøy - vedkpmade utsetjing av frist

Merknader - kulturminner

Merknadar vern av kulturminne

Søknad om utsetjing

Byggesak - Byggje- og deleforbod - Kulturminner - Radøy - varsel om mellombels byggje- og deleforbod for vern og sikting av kulturminner - svar

Byggesak - Varsel om mellombels byggje- og deleforbod for sikring av vern av kulturminne

Verneklasse A

Kartutsnitt - kulturminner verneklasse A

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
036/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Andreas Granli	18/294	18/6649

Søknad om støtte frå kommunalt viltfond

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Radøy kommune mottok 6. februar 2018 søknad om viltfondsmidler frå Radøy skyttarlag. Det er søkt om 111 500 kr frå viltfondet for kjøp og montering av 7 elektroniske skiver på baneanlegget. Frå før er det montert 5 elektroniske skiver på anlegget og med montering av 7 nye skiver får bana 12 plassar slik den var planlagt. Skyttarlaget har bekrefta at det er søkt viltfondsmidler til innkjøp av skivene og tilhøyrande utstyr, montering vert gjort på dugnad i laget og med eigne midlar. Det er ikkje søkt om andre midlar til skivene.

Saka var oppe i underutvalet 13. mars. På møte i underutvalet vart det vedteke at ein skulle senda ei positiv tilråding til hovudutvalet for avgjerd.

Vurdering

Arbeid med ny skytebane i Radøy har pågått sidan 1991. Bana skal vera eit aktivitetsanlegg for DSF-skyting, sportsskyting og jaktskyting. Bana er bygd og drifta gjennom eit samarbeid mellom Radøy skyttarlag, Nordhordland jakt og fiskelag, Nordhordland Pistolklubb og Radøy sportsskyttarlag.

Det er godkjent reguleringsplan for skytebaneområdet frå 07.11.2006, det var og godkjent endringar 23.01.2013. I reguleringsplanen er anlegget omtalt slik: «Det planleggast eit skytebaneanlegg med riflebaner for faste skiver på 200 m hold. På 100 m hold er det planlagt løpande elg og faste skiver kombinert. Det leggst også til rette for 50 m viltmålbane og 25 m pistolbane. I tillegg planleggast det ei jegertrap-bane for skyting på leirduer».

Om elektroniske skiver står det: «Det er forutsett bruk av elektroniske skiver på riflebanene, slik at det ikkje er nødvendig å ferdast inne på fareområdet når skyting foregår».

Ei god skytebane er viktig for viltforvaltninga i området, då den gir ein arena for skytetrening, kunnskapsformidling og fungerer som ein møteplass for jegerar. Skytetrening er den viktigaste faktoren for å få ned tal skadeskytingar og ettersøk. I samband med opplæring på våpenhandtering resulterer det i betre jegerar og sikker og human jakt. Ei skytebane er ein god møteplass for jegerar

og andre skyttarar på tvers av vald og ferdigheitsnivå, der kunnskapsutveksling og diskusjonar kan gje ei betre forvaltning og organisering av jakta. Eit godt miljø vil og gje nye jegerar innpass og nødvendig opplæring.

Underutvalet for vilt og innlandsfiske stiller seg positiv til tiltaket og til å støtta det med midlar frå viltfondet. Ved søknaden ligg tilbod frå Kongsberg target systems med pris for 7 skiver og tilhøyrande utstyr. Det er søkt tippemidlar for andre delar av totalprosjektet. Kjøp og montering av skiver på 100 m bane er tenkt finansiert gjennom viltfondsmidlar, eigne midlar og dugnad frå medlemmane.

Viltfond

Kommunalt viltfond er regulert av Forskrift om kommunale og fylkeskommunale viltfond og fellingsavgift for elg og hjort. Viltfondet får inn midlar gjennom fellingsavgifta på hjort, valda betalar 300 kr for vaksne dyr og 180 kr for kalv. Tidlegare, åra 2006 – 2013, vart det felt bortimot 250 dyr årleg. Dei siste to åra har fellingstalet endt på 195-200 dyr i året, det tilsvarar om lag 50 000 i årleg inntekt for fondet.

I dag står viltfondet i ca. 317 000 kroner. Forskrifta og lokale retningslinjer regulerer bruken av viltfondet til tiltak som fremjar viltforvaltning, kunnskap om viltet, jaktorganisering, utgifter til handtering av skadd vilt og fallvilt, og tiltak for å førebyggja skader på landbruksnæringa forårsaka av vilt. Lokale retningslinjer ligg ved.

Radøy kommune har tidligare støtta m.a. aktivitetar knytt til opplæring og auke av kunnskap hjå lokale jegerar (kurs, samlingar, jegerprøve) og støtta tiltak og arrangement i tilknytning til utdanning av godkjende ettersøkshundar med viltfondsmidlar. Radøy skyttarlag har og tidlegare fått midlar frå viltfondet.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket kan støttast av viltfondsmidlar og er eit positivt tiltak for jegerane på Radøy og omegn.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert løyvd 111 500 kr i tilskot frå Radøy kommune sitt viltfond til montering av 7 elektroniske skiver på baneanlegget. Dokumentasjon på bruk av midlane vert sendt Radøy kommune når tiltaket er gjennomført.

Vedlegg:

Scanned from a Xerox multifunction device

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
037/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Andreas Granli	18/294	18/8308

Søknad om støtte frå kommunalt viltfond til bygging av åtebu/jaktbu

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Bakgrunn

Radøy kommune mottok 22. februar 2018 søknad om viltfondsmidler frå Søre Radøy grunneigarlag. Det er søkt om 6800 kr frå viltfondet til kjøp av material, lyskastar og revevarslar til åtebu/jaktbu montert på hengar. Tilhengaren er ikkje med i søknadssummen då den er kjøpt tidlegare. Søknadssummen skal dekkja materialkostnadane og bygging vert gjort på dugnad.

Saka var oppe i underutvalet 13. mars. På møte i underutvalet vart det vedteke at ein skulle senda ei positiv tilråding på halve søknadssummen til hovudutvalet for avgjerd.

Vurdering

Revebestanden på Radøy er i vekst og kommunen får fleire telefonar kvart år om rev som tek lam. Reven er eit utfordrande dyr å jakta på og åtejakt nattestid er ofte den mest eigna jaktforma. Revejakt med bruk av åte er effektivt, likevel vert det ofte lenge mellom kvar gong ein ser rev. Jakta er meir effektiv med åtebu, då det vert vanskelegare for reven å sjå og lukta jегaren. Vidare er det positivt for den som sit og ventar å ha ein god plass å sitja.

Revejakt er ein billeg og sikker måte for unge å begynna med jakt. Jakta går roleg for seg og ein har godt klarlagte skytesektorar. Mange jegerar startar med småviltjakt då det er langt enklare å finna terreng for revejakt enn hjortejakt. I Nordhordland er tilbodet ikkje like godt som i andre delar av landet, eit organisert tilbod er difor viktig for rekrutteringa. Jegerar som startar med småviltjakt fortset ofte med storviltjakt.

Underutvalet for vilt og innlandsfiske stiller seg positiv til søknaden og til å støtta tiltaket. Søknaden er ryddig og godt grunngitt. Underutvalet ser på tiltaket som eit prøveprosjekt og ikkje som noko som

set presedens. Det bør stillast krav til liste over dei som har nytta bua i jaktseasonen.

Viltfond

Kommunalt viltfond er regulert av Forskrift om kommunale og fylkeskommunale viltfond og fellingsavgift for elg og hjort. Viltfondet får inn midlar gjennom fellingsavgifta på hjort, valda betalar 300 kr for vaksne dyr og 180 kr for kalv. Tidligere, åra 2006 – 2013, vart det felt bortimot 250 dyr årleg. Dei siste to åra har fellingstalet endt på 195-200 dyr i året, det tilsvarar om lag 50 000 i årleg inntekt for fondet.

I dag står viltfondet i ca. 317 000 kroner. Forskrifta og lokale retningslinjer regulerer bruken av viltfondet til tiltak som fremjar viltforvaltning, kunnskap om viltet, jaktorganisering, utgifter til handtering av skadd vilt og fallvilt, og tiltak for å førebyggja skader på landbruksnæringa forårsaka av vilt. Lokale retningslinjer ligg ved.

Radøy kommune har tidlegare støtta m.a. aktivitetar knytt til opplæring og auka kunnskap hjå lokale jegerar (kurs, samlingar, jegerprøve) og har støtte tiltak og arrangement i tilknytning til utdanning av godkjende ettersøkshundar med viltfondsmidlar.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket kan støttast av viltfondmidlar og er eit positivt tiltak for jegerane på Radøy og omegn.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert løyvd 3400 kroner i tilskot frå Radøy kommune sitt viltfond til bygging av jaktbu for revejakt.

Vedlegg:

retningslinjer for viltfondet i Radøy kommune (L)(45900)

Søknad viltfondet

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
038/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Andreas Granli	17/1904	18/8303

Søknad om tilskot frå viltfondet til kurs i åtejakt og etablering av åteplassar

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Radøy kommune mottok 28 september 2017 søknad om viltfondsmidlar frå Nordhordland Jakt og Fiskelag. Dei søker om 23 000 kr til kurs i åtejakt og etablering av to åteplassar for opplæring. Det er planlagt ein teorikveld og ein praksisdag i tillegg til drift og etablering av åteplassane. Tiltaket er retta mot unge jegerar i Nordhordland. Etablering og drift av åte er planlagt som dugnad/eigeninnsats og det er søkt tilskot til kurskostnadar og materialar. Det er og søkt om viltfondsmidlar frå Lindås kommune på delar av summen.

Saka var oppe i underutvalet 13. mars. På møte i underutvalet vart det vedteke at ein skulle senda ei positiv tilråding til hovudutvalet om å løyva halve søknadssummen til hovudutvalet.

Vurdering

Revebestanden på Radøy er i vekst og kommunen får fleire telefonar kvart år om rev som tek lam. Reven er eit utfordrande dyr å jakta på og åtejakt nattestid er ofte den mest eigna jaktforma. Revejakt med bruk av åte er effektivt, likevel vert det ofte lenge mellom kvar gong ein ser rev. Jakta er meir effektiv med åtebu då det vert vanskelegare for reven å sjå og lukta jegaren. Vidare er det positivt for den som sit og ventar å ha ein god plass å sitja.

Revejakt er ein billeg og sikker måte for unge å begynna med jakt. Jakta går roleg for seg og ein har godt klarlagte skytesektorar. Mange jegerar startar med småviltjakt då det er langt enklare å finna terreng for revejakt enn hjortejakt. I Nordhordland er tilbodet ikkje like godt som i andre delar av landet, eit organisert tilbod er difor viktig for rekrutteringa. Jegerar som startar med småviltjakt fortset ofte med storviltjakt.

Underutvalet for vilt og innlandsfiske stiller seg positiv til søknaden og til å støtta tiltaket. Søknaden er ryddig og godt grunngitt.

Viltfond

Kommunalt viltfond er regulert av Forskrift om kommunale og fylkeskommunale viltfond og fellingsavgift for elg og hjort. Viltfondet får inn midlar gjennom fellingsavgifta på hjort, valda betalar 300 kr for vaksne dyr og 180 kr for kalv. Tidlegare, åra 2006 – 2013, vart det felt bortimot 250 dyr årleg. Dei siste to åra har fellingstalet endt på 195-200 dyr i året, det tilsvarar om lag 50 000 i årleg inntekt for fondet.

I dag står viltfondet i ca 317 000 kroner. Forskrifta og lokale retningsliner regulerer bruken av viltfondet til tiltak som fremjar viltforvaltning, kunnskap om viltet, jaktorganisering, utgifter til handtering av skadd vilt og fallvilt, og tiltak for å forebyggja skader på landbruksnæringa forårsaka av vilt. Lokale retningsliner ligg ved.

Radøy kommune har tidlegare støtta m.a. aktivitetar knytt til opplæring og auka kunnskap hjå lokale jegerar (kurs, samlingar, jegerprøve) og støtta tiltak og arrangement i tilknytning til utdanning av godkjende ettersøkshundar med viltfondsmidlar.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket kan støttast av viltfondsmidlar og er eit positivt tiltak for jegerane og viltforvaltninga på Radøy og omegn.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert løyvd 11 500 kr i tilskot frå Radøy kommune sitt viltfond til kurs og etablering av 2 åteplassar.

Vedlegg:

Søknad om støtte frå kommunalt viltfond- Radøy

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
039/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

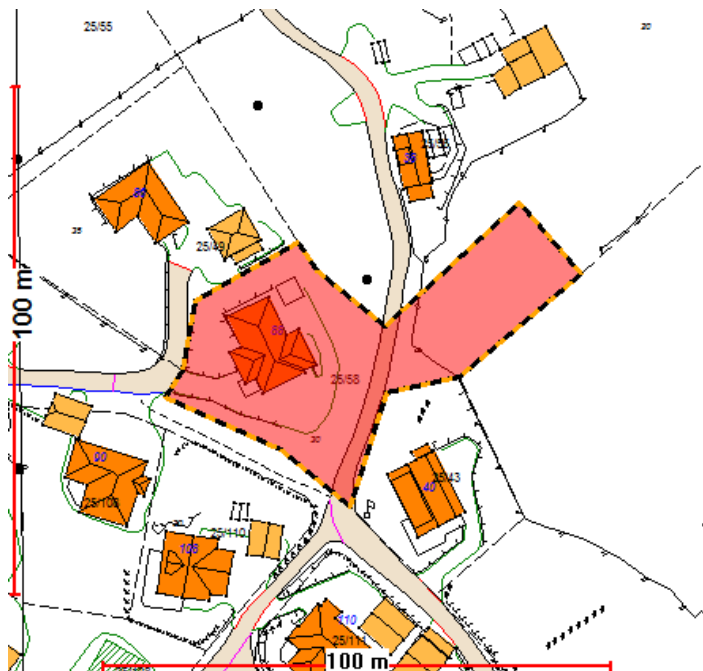
Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/2525	18/7583

Byggesak Gbnr 25/58 Haugland - garasje - dispensasjon frå aralføremål LNF - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Det er søkt om oppføring av garasje på eksisterande bustadeigedom. Garasjen har ei grunnflate på ca. 42 kvm og høgde på 4,6 meter. Det er ikkje bruksareal på loft.

Det går ei felles privat veg over eigedomen som skiljar garasjeplasseringa frå bustaden.



Kart over eigedomen gbnr 25/58

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 017/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF som omsøkt for oppføring av garasje på ca. 42 kvm og med ei høgde på ca. 4,6 meter på følgjande vilkår:

1. Garasjen skal plasserast som det går fram av søknaden og med ei planeringshøgde som tilsvarar høgda på vegen.
2. Garasjen skal ha snuplass på eigen teig.
3. Det skal sikrast tilkomst forbi garasjen til landbruksarealet.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Klage

Kommunen har den 27.02.18 motteke klage frå Fylkesmannen i Hordaland over PLT-vedtak 008/2018.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Hordaland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 017/2018 er sendt Fylkesmannen i Hordaland den 21.03.18. Klagen er motteke 10.04.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Fylkesmannen i Hordaland har vist til følgjande klagegrunnar:

Fylkesmannen sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 31.01.2018. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

Området der garasjen skal oppførast er registrert som fulldyrka mark i markslagkart til NIBIO. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Stortinget har også nyleg skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien. Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av garasje på gnr. 25 bnr. 58.

Fylkesmannen vil leggje til at sjølv om området er ein del av ein bustadtomt, så høyrer den naturleg saman med eit større samanhengande landbruksareal. Vår vurdering er at dette arealet ikkje bør reduserast. Samstundes som ein punktvis utbygging vil føre til større press på resterande landbruksareal.

Vi registrer at kommunen meiner at arealet i dag ikkje framstår som fulldyrka mark og at arealet tidlegare har vore planta med sitkagran. Vår vurdering er at området likevel må vurderast til å vere dyrkbart.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gitt dispensasjon til garasje her, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Radøy kommune sitt vedtak 017/18.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt, og ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltingslova § 42.

Uttale til klagen frå søkjar

Klagen frå Fylkesmannen i Hordaland er sendt søkjar til uttale den 26.04.18 med frist for uttale den 18.05.2018. Søkjar har kome med merknadar i brev datert 06.05.2018.

Søkjær har følgjande merknadar til klagen:

Dispensasjonssak Gbnr 25/58 Haugland – garasje – klage - uttale

Da Fylkesmannen i Hordaland har sendt klage på min dispensasjonssak, velger jeg å sende en uttale på klagen.

Slik jeg forstår klagen, går dette på omdisponering av fulldyrket mark. I klagen er det vist til Stortingets vedtak om å redusere omdisponering fra 6000 daa til 4000 daa i året, med andre ord ikke en 0 – visjon, men en reduisering. Klagen viser også til at formålet med området ikke vert tilsidesatt og at det er større fordeler ved å omdisponere enn ulemper.

I klagen fra Fylkesmannen er det vedlagt bildeskisse som viser at min eiendom har 600 m2 med fulldyrket mark øst for veien. Jeg har kanskje ikke vært god nok med å liste opp fordeler ved å bruke en liten del av dette til garasje, velger derfor å skrive litt mer. Området øst for veien er ikke en naturlig del av min hage, det er tungt å holde vedlike 600 m2 med fulldyrka mark med vanlig hageutstyr, vi vet alle hvordan fulldyrka mark som ikke blir beitet eller slått ser ut etter noen få år. Normalt et trist syn. Ved å bruke en liten del av dette området til garasje får jeg og eventuelt fremtidige eiere av eiendommen en lagringsplass for mindre maskiner (for eksempel beitepusser/slåmaskin), det blir da enkelt å holde resten av området vedlike. Om Storting / Fylkesmannen har planer for dyrking av dette området i fremtiden vil det være en stor fordel og mye enklere om denne delen av min eiendom har vært vedlikeholdt, selv om den er redusert noen få kvadratmeter med garasjebygg. Jorden som må vekk i forbindelse med grunnarbeid blir bare flyttet ned på resterende område. Tar en turen for å se på området jeg ønsker å bygge vil en se at pga veien, berg i NV og mur til nabohage vil være vanskelig å bruke denne «kroken» av min eiendom til noe fornuftig fremtidig dyrking / beiting.

Jeg er helt sikker på at dette området får en bedre fremtid, med et lite garasjebygg.

VURDERING

Dispensasjon frå arealføremål LNF

Når det gjeld LNF-føremålet har fylkesmannen i hovudsak vist til høyringsuttala og at omsynet bak landbruksføremålet vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka med grunngjeving i at:

- Området er registrert som fulldyrka mark i markslagkart til NIBIO.
- Arealet heng naturleg saman med eit større samanhengande landbruksareal.
- Punktvis utbygging vil føre til større press på resterande landbruksareal.
- Nasjonale mål om omdisponering av dyrka mark.

Når det gjeld vurderinga av om omsynet til landbruket vert vesentleg sett til side må kommunen som planstyresmakt i hovudsak støtte sin vurdering på dei landbruksfaglege vurderingane som er gjort av landbrukssjefen.

I denne saka har landbrukssjefen kome med uttale i e-post av 21.02.18. Følgjande kjem fram av e-posten: «Dette arealet er avskrive for landbruk då det er tredelt og i realiteten ligg på ein bustadtomt. Då treng det ikkje handsamast etter jordlova.»

Fylkesmannen sin vurdering i denne saka ber preg av å være basert på kart og bilete, og ikkje på landbruksfaglege, konkrete vurderingar. Kommunen har i sitt vedtak peika på at arealet ikkje framstår som fulldyrka i dag og at det heller ikkje har vore det heilt tilbakast til 1961. Kommunen legg derfor til grunn at markslag i AR5-kartet er feil. Fylkesmannen har i klagesaka peika på at området uansett må vere dyrkbart. Som det kjem fram over har landbrukssjefen avskriven arealet for landbruk då det er tredelt og i realiteten ligg på ein bustadtomt. Landbrukssjefen har både fagkunnskap og lokalkunnskap til å vurdere landbruksinteressane, når han er av den oppfatning at arealet ikkje har nokon landbruksverdi legg rådmannen det til grunn for si vurdering.

Vidare er tilkomsten til dyrka mark sikra. Garasje er vidare eit uthus og rådmannen legg dermed til grunn at det ikkje vert driftsulempar for landbruket som følgje av tiltaket.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsynet bak arealføremålet LNF, og landbruksomsynet spesielt, vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon i saka.

Utan nærmare grunngjeving har fylkesmannen vist til at fordelane ved ei dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Rådmannen finn såleis ikkje grunnlag for å vurdere denne klagegrunna ut over å vise til vurderinga som er gjort i saksframlegget i sak 017/2018:

Rådmannen ser det i utgangpunktet som ei ulempe at garasjen vert plassert på andre sida av vegen i høve bustaden. Samstundes er vegen ein privat veg som er tilkomstveg for berre to bustader, og det må leggjast til grunn at det er lite trafikk på vegen. For å unngå fare for uønska hendingar er det

likevel viktig at garasjen har snuplass på eigen grunn slik at bilar ikkje må rygge ut i vegen, jf. Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lagt avgjerande vekt på at arealet i framlegg til Kommunedelplan for Bø, som er i prosess, er foreslått med arealføremål landbruk, natur og friluftsliv – spreidd busetnad tillate (LNF-SB). Kommunen si vurdering av arealbruken er såleis endra. Ein garasje tilhøyrande ein bustad vil vere i tråd med LNF-SB-føremålet.

Garasjen er plassert med noko større avstand til bustaden (20-25 meter) enn det framlegg til Kommunedelplan for Bø opnar for (maks 15 meter). Det er imidlertid spesielle tilhøve i denne saka ved at det går ein privat veg tvers over eigedomen som hindrar at garasjen kan førast opp med ein avstand på inntil 15 meter. Her må omsynet til å plassere nye bygningar i tunet vektast mot omsynet til trafikktryggleik (sikt) ved at garasjen ikkje vert plassert heilt i vegen. Den nedbygde og privatiserte sona vert som følgje av vegen heller ikkje vesentleg utvida om garasjen vert plassert med større avstand. Eit vedtak i saka vil såleis ikkje skape presedens for andre saker der arealet mellom tunet og det nye tiltaket er ubyggd.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at ikkje fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klaga som tilseier ei anna vurdering i saka.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der

tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 10.04.18. Frist for saksførebuing er 05.06.18. Grunna møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebudd i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.06.18. Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland (klageorganet) for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Som følgje av at det er Fylkesmannen i Hordaland som er klager vil klagesaka verte vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 017/2018 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.

Vedlegg:

Dispensasjonssak Gbnr 25/58 Haugland - garasje - Uttale til klage

Klage - Radøy - Gnr 25 Bnr 58 - Haugland - Oppføring av garasje - Dispensasjon

Byggesak gbnr 25/58 Haugland - garasje - dispensasjon frå arealføremål LNF

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
040/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/286	18/7617

Byggesak Gbnr 38/72 Helland - garasje - dispensasjon frå arealføremål LNF - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål LNF til oppføring av garasje på eksisterande bustadeigedom. Garasjen har eit bygd areal (BYA) på ca. 118,60 kvm og eit bruksareal (BRA) på ca. 175,60 kvm.

Dispensasjonen er handsama administrativt og det er gjeve avslag til tiltaket i vedtak datert 15.02.2018. Følgjande vedtak vart fatta:

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 vert det gjeve AVSLAG på søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av garasje.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon er tiltaket i strid med plan og søknad om løyve til tiltak kan ikkje handsamast. Søknad om løyve til tiltak vert difor AVVIST med heimel i plan- og bygningslova § 21-4, jf. §§ 11-6 og 1-6.

Klage

Kommunen har den 16.04.18 motteke klage frå tiltakshavar på vedtak datert 15.02.2018.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtak vart ekspedert frå kommunen 27.03.18. Klagen er motteke 16.04.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Tiltakshavar har vist til følgjande klagegrunnar:

Eigedomen med omsøkt tiltak ligg i eit område med spredt bebyggelse. Tiltaket er difor ikkje til hinder eller skjemmande med hensyn til natur.

Tiltakshavar kan ikkje sjå at tiltaket er i konflikt med kommunen sin forvaltningspraksis. Kommunen har dei siste åra godkjend dispensasjon for tilsvarande garasje tiltak i nærområdet på tomt i LNF-område. Kommunen sin forvaltningspraksis er og å godkjenna «redskapshus» med tilsvarande utforming, vindu, ark, loft osv. med større volum enn omsøkt garasje.

Tiltakshavar har send inn skisse av garasje for uttale ang. størrelse på tiltak til Radøy kommune. Mail korrespondanse mellom Radøy kommune og tiltakshavar vedlagt i klage (Vedlegg 1). Ut frå mail korrespondanse kan ikkje tiltakshavar sjå at kommunen har den forvaltningspraksisen som blir hevda av sakshandsamar i vedtak 18/286.

Sakshandsamar skriv at omsynet til landbruket vert råka. Tiltakshavar ynskjer ei grunngjeving for denne uttalen. Der tiltaket er plassert 0,5 m frå nabogrense er det grusmassar og ikkje dyrka mark. Avstand til områder som skal gjødslast og haustast er betydeleg større enn 0,5 m. Tiltaket er plassert med større avstand frå overflate dyrka mark på Situasjonsplan datert 05.02.2018 enn garasje var innteikna på Situasjonsskart datert 15.04.2011 som blei godkjend ifm. Bygging av bolig. Sakshandsamar er hjarteleg velkommen til synfaring for å vurdere påverknad av tilstøytane overlatedyrka mark. Tiltakshavar kan ikkje sjå at landbruket vert råka.

Sakshandsamar skriv at volumet på garasjen avviker vesentleg frå normal garasjestorleik (175 kvm BRA). Tiltakshavar er ikkje kjend med denne måleenheten for volum. Kva er normalt volum for ein garasje? Kva er maksimalt volum for ein garasje? Kommunen har dei siste åra godkjend garasjar og redskapshus i nærområdet med større mønehøgde enn omsøkt garasje.

Sakshandsamar skriv at garasjen vil fremstå som overdimensjonert i høve til bustaden. Kva forholdstal brukar kommunen for å avgjere om ein garasje er overdimensjonert i høve til bustaden eller er dette ei subjektiv vurdering? Sakshandsamar skriv at omsynet til natur og landskap vert råka, men argumentasjonen går størrelses forholdet mellom hus og garasje. Korleis råkar dette omsynet til natur og landskap?

Sakshandsamar skriv at garasjen vil utvide den privatiserte sona noko. Tiltakshavar kan ikkje sjå at garasjen vil utvide den privatiserte sona. Kan sakshandsamar begrunna denne påstanden?

Sakshandsamar skriv at bygningsstyresmaktene har vidare lagt vekt på kva tiltaket objektivt sett fremstår som egna til. Garasjen er teikna i same stil som huset. Forholdet mellom arker og langside er det same som på huset. Takvinkel på garasje er den same som på huset. Dette er for at bygga på eigedommen skal harmonere. Huset har ikkje kjellar og har begrensa bodplass. Garasjen er teikna med tilstrekkeleg bodplass for å kompensere for dette. Tiltakshavar ynskjer å byggje ein garasje som er best teneleg til det behovet tiltakshavar har ved ein garasje og har tatt hensyn til utsjånad som er lik som huset.

Kva meiner sakshandsamar med at tiltaket er godt synleg i landskapet? Har sakshandsamaren vurdert topografien på staden?

Sakshandsamar skriv at eit positivt vedtak vil skapa presedens. Tiltakshavar meiner at dersom omsøkt tiltak skaper presedens så har kommunen opna for bygging av tiltak i denne storleiken ved tidlegare godkjenningar av dispensasjonssøknader.

Sakshandsamar skriv at garasjar på fråskilde bustadeigedomar i LNF område vert normalt godkjend med inn til ca. 50 kvm. Kva meiner sakshandsamar med dette? Dette er ikkje den forvaltningspraksisen kommunen har hatt dei siste åra.

Sakshandsamar skriv etter ei samla og konkret vurdering. Tiltakshavar kan ikkje så at det har vert ei konkret vurdering. Tiltakshavar kan ikkje sjå eit konkret argument i avslaget frå kommunen, men fleire uriktige opplysningar.

VURDERING

Tiltakshavar peikar mellom anna på at garasjen er søkt om i eit område som er spreidd bygd, at omsyna til landbruk ikkje vil verta råka, at garasjen er tilpassa eksisterande bygningar og at eit løyve ville ha vore i tråd med kommunen si forvaltningspraksis.

Når det gjeld omsynet til LNF føremålet kjem følgjande frem av kommunen sitt avslag:

«Tiltaket er ikkje plassert på dyrka mark, men eigedomen grensar til overflatedyrka mark i nord-aust. Plassering av tiltaket med avstand til nabogrense i nord-aust på bare 0,5 meter kan få vesentlege negative konsekvensar for drift av landbruksarealet på gbnr 38/2. Både gjødsling og hausting kan verte vanskeleggjort ved at eit tiltak på naboeigedomen ligg bare 0,5 meter frå arealet som skal driftast. Omsynet til landbruket vert råka.»

Rådmannen finn at garasjen si nærleik til dyrka mark vil kunne råke landbruksomsyn då bygningen vil kunne vanskeleggjere hausting og gjødsling. Konsekvensen vil kunne bli at landbruksdrifta trekk seg lenger bort frå garasjen for ikkje å bringa negative konsekvensar for garasjen. Dette råkar ved landbruksinteressene.

Tiltakshavar stillar vidare spørsmål med kommunen si vurdering av garasjen si storleik som overdimensjonert i høve til huset og kommunens forvaltningspraksis for garasjar.

Følgjande kjem frem av kommunen sitt avlagsvedtak:

«Garasjen har etter bygningsstyresmakta si vurdering også eit volum (175 kvm. BRA) som vesentleg avviker frå «normal» garasjestorleik. Garasjen har ein høgde på 7 meter, som er like høgt som bustaden på eigedomen. Sjølv om også bustaden på eigedomen er stor, vil garasjen fremstå som overdimensjoner i høve bustaden og vere godt synleg i landskapet. Omsynet til natur og landskap vert råka av tiltaket.

...

I vektinga av fordelar og ulemper har bygningsstyresmakta lagt vekt på at tiltaket sitt volum vesentleg avviker frå kommune sin forvaltningspraksis når det gjeld garasje i LNF området. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til

eksisterande bygg i LNF-område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er

omsyna bak denne praksisen. Garasjar på fråskilde bustadeigedomar i LNF område vert normalt godkjent med inn til ca. 50 kvm. BYA og BRA, der tilhøva elles ligg til rette for det.

Grunngjevinga for søknad om dispensasjonen i denne saka er eit reint privat ynskje om å bygge på eiga eigedom. Det ligg etter bygningsstyresmakta si vurdering ikkje føre særlege høve i denne saka, og eit positivt vedtak vil skape presedens for framtidige saker og vere egna til å endre kommunen sin forvaltningspraksis.

Bygningsstyresmakta har vidare lagt vekt på kva tiltaket objektivt sett fremstår som egna til. Bygningen har 2 etasjar og mange vindauger. Loftet har eit areal på 72 kvm., takhøgde på ca. 2,5 meter, to arker med vingauge og vindauge i begge gavlar, terrasse og eiga inngang via utvendig trapp. Bygningsstyresmakta ser det som ei ulempe å gje dispensasjon for oppføring av ein bygning som i volum og utforming langt overskrider det som er naudsynt for å stette krav til garasje og såleis legg til rette for anna bruk.»

Som det kjem fram av vurderinga har kommunen ei forvaltningspraksis på å gi løyve til garasjar på inntil ca. 50 kvm på frådelte bustadeigedomar i LNF-områder og der tilhøva ligg til rette for det. Omsøkte garasje har eit areal på ca. 175 kvm, vesentleg meir enn det kommunen si forvaltningspraksis tilseie.

Klagar visar til at kommunen dei siste åra har gjeve løyve til garasjar på størrelse med omsøkte tiltak. Det er ikkje konkretisert kva eigedomar dette gjeld. Det er vanskeleg for kommunen å ta stilling til om det ligg føre usakleg forskjellshandsaming når det ikkje er opplyst i søknaden kva eigedomar klagar viser til.

Kommunen har gjort eit arkivsøk og kan ikkje sjå det seinare år (2014-2018) er gjeve løyve til nye garasjar, på frådelte eigedomar, med ei slik storleik som omsøkte tiltak. Tilbake til 2015 er det godkjent nokre garasjar som er større enn 50 kvm, men ingen over 70 kvm.

2018:

- Det er i 2018 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 25/6 på 44 kvm BRA.
- Det er i 2018 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 37/18 på 125 kvm BRA. Garasjen var lovleg oppført etter eit løyve frå 2010 og det var formalitetar som medførte at det måtte skrivast nytt løyve i 2018. Saka er ikkje samanliknbar.

2016:

- Det er i 2016 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 14/17 på 50 kvm BRA.
- Det er i 2016 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 99/137 på 47 kvm BRA.

2015:

- Det er i 2015 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 29/27 på 30 kvm BRA.
- Det er i 2015 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 38/7 på 43 kvm BRA.

- Det er i 2015 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 32/21 på 70 kvm BRA.
- Det er i 2015 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 91/4 på 43 kvm BRA.
- Det er i 2015 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 83/21 på 61 kvm BRA.

2014:

- Det er i 2014 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 35/14 på 65 kvm BRA.
- Det er i 2014 gjeve dispensasjon og løyve til oppføring av garasje på eigedomen gbnr 36/17 på 25 kvm BRA.
- Det er i 2014 gjeve løyve til oppføring av kombinert reiskapshus/garasje på eigedomen gbnr 37/3 på 183 kvm BRA. Eigedomen gbnr 37/3 er ei landbrukseigedom og tiltaket var i tråd med arealføremålet LNF. Saka er difor ikkje samanliknbar.

Garasjen er vidare på storleik med eit alminneleg bustadhus, og med mange vindauge. Sjølv om bustadhuset på eigedomen er stort, registrert med eit areal på 262 kvm i matrikkelen, vil garasjen etter rådmannen si vurdering vere overdimensjonert i høve til bustaden. Garasjen er i dette tilhøvet 2/3 av bustaden si størrelse. Ein garasje er tradisjonelt eit mindre uthus som skal vere egna til parkering av ein eller to bilar. Garasjen som søkt om har eit areal på 61 kvm. som skal nyttas til parkering av bilar. Tiltaket inneber da i tillegg 114 kvm bod/loftsareal. Arealet som skal nyttas til anna enn parkering, i samband med mengda vindauge, eigen tilkomst via utvendig trapp med terrasse og god takhøgde tilseie at det er lagt til rette for anna bruk enn det garasje tradisjonelt er nytta til.

Ein dispensasjon vil som nemnd i avslaget skape presedensverknader for liknande tiltak. Kommunen si forvaltningspraksis opnar for garasjar i LNF område på opptil ca. 50 kvm. Rådmannen held fast si vurdering at det er ei ulempe å gje dispensasjon for oppføring av ein bygning som i volum og utforming langt overskrider det som er naudsynt for å stette krav til garasje og såleis legg til rette for anna bruk.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsynet bak arealføremålet LNF, og landbruksomsynet spesielt, ikkje vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon samt at fordelane med tiltaket ikkje er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klaga som tilseier ei anna vurdering i saka.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der

tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 16.04.18. Frist for saksførebuing er 11.06.18. Grunna møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebudd i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.06.18. Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland (klageorganet) for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følgje og vedtak datert 15.02.2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 19-2 og 11-6.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 38/72 Helland - garasje - klage på vedtak

Byggesak Gbnr 38/72 Helland - garasje - avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og avvisning av søknad om løyve til tiltak

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
041/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/2138	18/8382

Delingssak Gbnr 25/2 Haugland - arealoverføring tilleggsareal til eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om arealoverføring av ca. 450 kvm. frå gbnr 25/2 til eigedom med eksisterande bustad gbnr 25/57.



Situasjonskart vedlagt søknaden (tilleggsareal i blått)

Planstatus

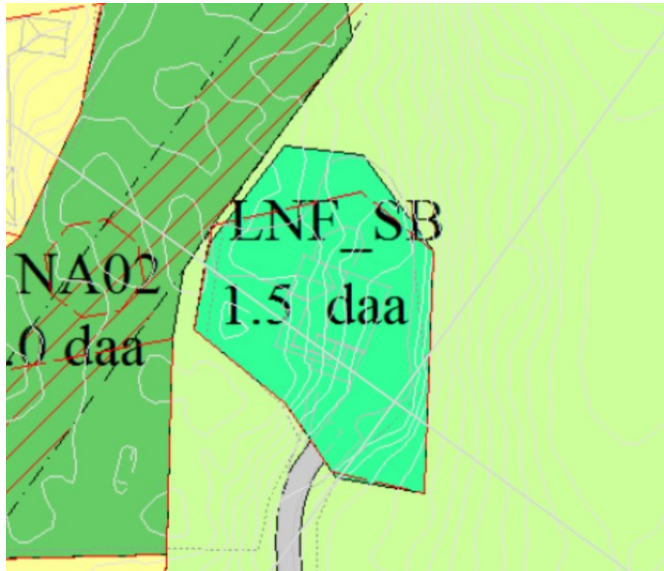
Arealet som er søkt overført ligg i hovudsak i område som har arealføremål LNF etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23. Ein mindre del av arealet ligg i byggeområde for bustad.

Også bustaden på gbnr 25/57 ligg i område med arealføremål LNF.



Utsnitt frå gjeldande Kommuneplan og tilgrensande reguleringsplan

Ein mindre del av arealet som er søkt overført er forslått med arealføremål Landbruk, natur og friluftsliv eksisterande (LNF-SB) i Kommunedelplan for Bø som er under handsaming.



Plan under arbeid: Kommunedelplan for Bø

Dispensasjon

Arealoverføringa er i strid med arealføremål LNF etter kommuneplan for Radøy kommune 2011-23. Arealoverføringa krev difor dispensasjon frå arealføremål LNF.

Grunngjeving

Det er søkt dispensasjon med grunngjeving i at deler av tilkomstveg til bustaden på gbnr 25/57 ligg på arealet som vert søkt overført, og at det er ynskje om framtidig oppføring av garasje. Sjå vedlegg.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 31.10.2017.

Uttale frå annan styresmakt

Fylkesmannen i Hordaland har fått saka til uttale.

Jordlova

Arealoverføringa er handsama etter jordlova §§ 9 og 12. Det ligg føre negativt vedtak av 07.12.17, men vedtaket er omgjort til løyve til deling etter jordlova etter klagehandsaming 27.02.18.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på omsøkt areal.

Nabovarsling

Søknaden er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det er søkt om fritak for nabovarsling med grunngjeving i at nabo sine interesser ikkje vert råka. Rådmannen er samd med søkjer i at sjølve arealoverføringa ikkje råker nabo sine interesser, men ein framtidig bruk av arealet kan kome i konflikt med nabo sine interesser. Eit eventuelt positivt vedtak i sak vert sendt nabo til klagevurdering.

Plassering

Plassering av tilleggsarealet vist i situasjonskart dater 19.10.17, jf. ovanfor.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket utløyer ikkje endring i VA.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket utløyer ikkje endring i tilkomst eller avkjørsle.

LOVGRUNNLAG:

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova (PBL) § 20-1 m, jf. § 26-1 om deling.

Det følgjar av pbl. §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av pbl. med heimel i pbl. § 19-2.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan 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 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, 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 tiltaket ikkje er i tråd med arealføremålet LNF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon frå vert 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.

I vurderinga skal det leggjast vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge, sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn, jordvern og andre verneinteresser.

Det kjem fram av vurderinga etter jordlova at det aktuelle arealet ikkje er dyrka eller dyrkbar mark som har betyding for landbruket og at arealoverføringa ikkje vil ha negative driftsulempar for landbruket.

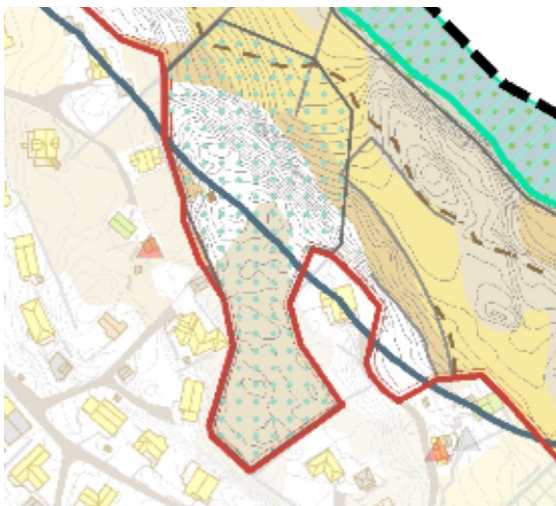
Det er rådmannen si vurdering at omsynet til landbruket ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Rådmannen kan heller ikkje sjå at omsynet til friluftsinteressene eller landskapet vert vesentleg sett til side av sjølvarealoverføring som. Ein framtidig bruk av areal til oppføring av tiltak vil imidlertid kunne medføre at omsynet til landskapet vert vesentleg sett til side, og kommunen bør difor allereie i delingssaka ta stilling til om det er ynskjeleg at arealet vert bygd.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at eksisterande bustadeigedom er høvesvis stor med eit areal på ca. 1.4 daa. Bøvågen er etter overordna arealstrategiar eit fortettingsområde for bustader og det er lagt ut store bustadareal i krinsen. Ved etablering av ei tettstad er det eit arealfagleg mål å oppnå god og effektiv arealutnytting. Etablering av bustadeigedomar på nær 2 daa i eit fortettingsområde er ikkje i samsvar med eit ynskje om arealeffektivitet.

I forslag til Kommunedelplan for Bø er arealføremål LNF vidareført for arealet som er søkt overført, medan det er gjort framlegg om at gbnr 25/57 får arealføremål LNF-spreidd bustad. Arealbruken er såleis nyleg vurdert og vil gje føringar for vurderingane i dispensasjonssaka etter plan- og bygningslova.

Dersom det blir gjeve løyve til dispensasjon til frå deling i denne saka vil det kunne gje presedensverknadar i andre sakar og skapa ei uheldig verknad på tomtestørrelsane i området.

I samband med utarbeiding av Kommunedelplan for Bø er det gjennomført funksjonell strandsoneanalyse for heile Bøvågen.



Utsnitt frå Temakart funksjonell strandsone Bøvågen

Strandsoneanalysen viser at arealet som er søkt frådelt delvis ligg innafor 100-metersbeltet (blå line), men i sin heilskap ligg i funksjonell strandsone (raud line). Arealet ligg også i område som landskapsmessig er definert som registrert friluftsområde (blågrøne prikkar). Strandsoneanalysen vil vere førande for vurdering av søknaden etter plan- og bygningslova.

Det er opplyst at det allereie er opparbeidd tilkomstveg på arealet som er søkt overført, men så vidt teknisk forvaltning kan sjå ut i frå flyfoto (2015) er bare ei mindre del av arealet planert. Bustaden har tilkomstveg frå sør. Teknisk forvaltning har ikkje kontrollert om planeringsarbeidet er omsøkt og godkjent, eller om det er utført ytterlegare arbeid etter 2015.

Fordelane i denne saka vil vere knytt til søkjer sine eigeninteresser for større tomt. Tomten er allereie stor og gjev rikeleg plass for ein bustad med tilhøyrande tiltak. Fordelane for søkjer vil ikkje kunne vektast tyngre enn dei arealfaglege omsyna i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at fordelane med ein dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene.

Vilkåra for dispensasjon frå arealføremål LNF for deling/arealoverføring som omsøkt er dermed ikkje oppfylt.

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.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

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

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høringsperiode på 4 veker:

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 mottatt 31.10.17, men er først komplett og klar for handsaming når det ligg føre vedtak etter jordlova. Vedtak etter jordlova er datert 27.03.18. Søknaden er handsama i møte den 13.06.2018 og er handsama innan fristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF til arealoverføring frå gbnr 25/2 til gbnr 25/57 som omsøkt.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 m og 26-1 jf. § 19-2, jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedlegg:

Følgjebrev

Situasjonskart

Kart

Delingssak Gbnr 25/2 Haugland - Arealoverføring - søknad om dispensasjon

Landbrukssak gbnr 25/2 Haugland - arealoverføring til eksisterande bustad - handsaming etter jordlova

Landbrukssak Gbnr 252 Haugland - søknad om area (L)(161033)

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
042/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/744	18/7962

Byggesak Gbnr 45/188 Manger - bruksendring til barnehage (Solhall), ombygging, fasadeendring og opparbeiding av uteareal - Dispensasjon, rammeløyve og unntak frå teknisk forskrift

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Tiltakshavar, Radøy kommune, er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det er søkt om bruksendring frå pleieheim til barnehage, fasadeendring og ombygging av eksisterande bygg.

Bruksendringa til barnehage inneber at den delen av bygget som skal nyttas til barnehage må byggast om. Byggjearbeida vil innebere blant anna større vindaug/karnappa for å sikre tilstrekkelig lysinnslipp, etablering av lydskille, brannsikring, etablering av nye rømmingsvegar, nytt ventilasjonsanlegg, opparbeiding av leikeareal, samt at krav til parkering og tilgjenge vert oppfylt.

Det skal også opparbeidast uteareal med gangvegar, bod, trapp, amfi og leikehus.

Dispensasjon

- Reguleringsplan for Manger Sentrum – arealføremål «offentleg føremål pleieheim».
- Reguleringsplan for Manger Sentrum – byggjegrense mot fylkesveg og kommunalveg
- Kommunedelplan for Manger Sentrum – byggjegrense mot vassdrag.

Grunngjeving

Bygget, Manger DPS, blei etablert som pleieheim i ca. 1980. Eigedomen har frem til nylig vore eigd av Helse Bergen. Når kommunen nå har overteke eigedomen er det ynskeleg å etablere permanent

barnehage i bygget.

Det vert elles vist til søknad mottatt 23.03.2018.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Hesthaugen, planid. 12601983000100, er definert som område for «offentleg føremål pleieheim/helsesenter». Eigedomen inngår også i reguleringsplan for Manger Sentrum, planid. 12602007000800, reguleringsplan for Radøy Auto, planid 12601989000200 og Kommunedelplan for Manger sentrum, planid. 12602007000700.



Utsnitt frå reguleringsplan for Hesthaugen

Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden er sendt på uttale til Statens vegvesen og Representant for born og unges interesser den 26.04.2018. Representant for born og unges interesser har ikkje kome med uttale innan fristen.

Statens vegvesen har kome med uttale datert 15.05.18. Følgjande kjem fram av uttalen:

Situasjonskartet syner at det berre er mindre tiltak som er innanfor byggjegrensa og at alle tiltak er plassert nord for vassdraget. Det er ikkje planlagt nye bygg innanfor byggjegrensa. Statens vegvesen har ikkje merknader til ein dispensasjon slik søknaden ligg føre.

Veganlegget er bygd ut etter ein eldre reguleringsplan. Barnehagen får tilkomst om kommunal veg. Vi rår til at tilhøvet til transportnettet vert vurdert i den vidare prosessen, og at det vert utarbeidd ei enkel trafikkanalyse som vurderer trafikkforholda på staden. Større barnehagar får særleg trafikktopp rundt henting og bringing, og veganlegget med tilhøyrande løysing for parkering og hente / bringesone må vere tilpassa dette. Ein bør og vurdere tilkomsten for mjuke trafikantar.

Utomhusarealet ligg på grensa til gul støysone jf. våre støyvarslingskart. Vi ber kommunen om å vurdere behovet for ei støyfagleg utgreiing som kan seie noko om for skjerming av støy, jamfør retningslina for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 16.03.2018.

Vatn og avløp (VA)

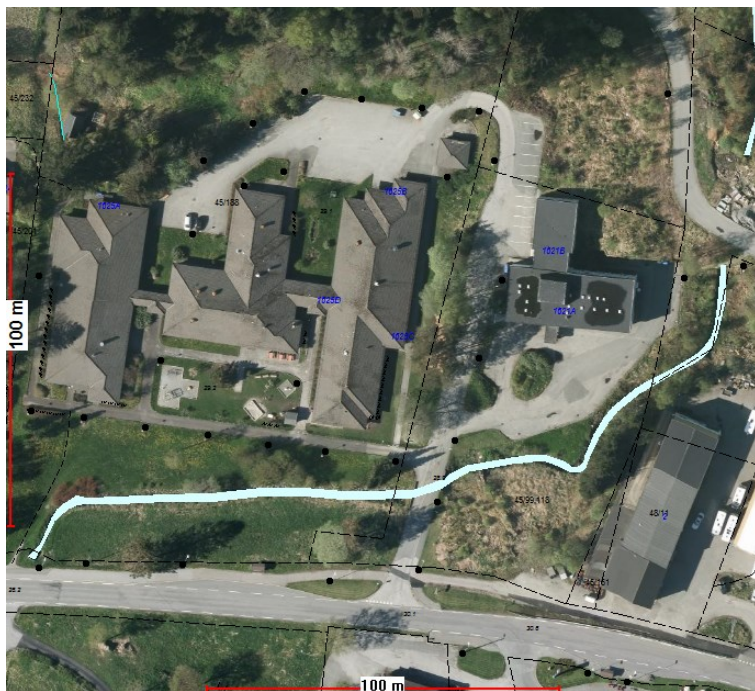
Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vatn- og avlaupsanlegg i vedtak datert 04.04.1986.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Barnehagen har avkjørsle til kommunal veg og vidare til fylkesveg. Den kommunale vegen er ikkje regulert og det må søkjast kommunal vegstyresmakt om avkjørsleløyve etter veglova.



Ortofoto 2015

Avkjørsle til fylkesveg følgjer av reguleringsplan for Manger sentrum og reguleringsplan for Radøy auto.



Utsnitt av reguleringsplan for Manger sentrum, Radøy auto og Hesthaugen

Statens vegvesen har i sin uttale vist til at «Veganlegget er bygd ut etter ein eldre reguleringsplan. Barnehagen får tilkomst om kommunal veg. Vi rår til at tilhøvet til transportnettet vert vurdert i den vidare prosessen, og at det vert utarbeidd ei enkel trafikkanalyse som vurderer trafikkforholda på staden. Større barnehagar får særleg trafikktopp rundt henting og bringing, og veganlegget med tilhøyrande løysing for parkering og hente / bringesone må vere tilpassa dette. Ein bør og vurdere tilkomsten for mjuke trafikantar.»

Det er fortau langs den kommunale vegen frå kryss mot fylkesveg.

Lovgrunnlag

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§11-6, 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med reguleringsplan eller kommunedelplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan 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 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, 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.

Tekniske krav

Det kjem fram av søknaden at ikkje alle tekniske krav til energi vil bli innfridd ved bruksendringa.

Det følgjer av pbl. § 31-2 fjerde ledd at kommunen kan gje løyve til «*bruksendring/ombygging (...) når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen/ombyggingen (...) er forsvarlig og nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk.*»

Omsynet bak føresegna er at bygningar skal kunne nyttas framfor å forfalle. Det følgjer av Ot. Prp. Nr. 45 (207-2007) at føresegna søkar å sikre ei hensiktsmessig bruk av eksisterande bygg. Kommunen gis derfor moglegheit til å gje løyve sjølv om dei tekniske krava ikkje er oppfylt.

Det er tre kumulative vilkår som må vere innfridd dersom føresegna skal kunne nyttas. Vurderinga beror på eit rettsanvendingskjønn, og denne skal vere objektiv. Dersom alle vilkåra er oppfylt skal kommunen gje løyve til fråvik. Forarbeida til føresegnas femte ledd er sentrale i denne vurderinga, jf. Prp. 91 L (2011-2012).

Etter Prp. 91 L (2011-2012) er føresegne grunngjeve som følgjer:

«Reglene i byggteknisk forskrift er imidlertid for en stor del utformet med tanke på nye byggverk. Det er ikke alltid kravene lar seg tilpasse det eldre bygget på en fornuftig og regningssvarende måte. Denne problemstillingen blir mer og mer aktuell jo eldre byggene blir. Kravene i byggteknisk forskrift har endret seg betydelig over tid, og for eldre bygg er det store forskjeller i opprinnelige kvalitetskrav og de kravene som stilles i dag. Det gjelder ikke minst krav til energieffektivitet, tilgjengelighet, brann, mv. (...) Problemstillingen har blitt ytterligere

aktualisert når kravene i byggteknisk forskrift har blitt mer ambisiøse på en rekke områder. Kravene i teknisk forskrift var tidligere ikke så markert forskjellige fra kravene som gjaldt da byggverket ble oppført som de er i dag. For eksempel innebærer kravene til energieffektivitet som er innført de senere årene at de någjeldende kravene til isolasjon forutsetter langt tykkere vegger og tak enn det som er vanlig i eldre bygg.»

Vurdering

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet «pleieheim/helsesenter», byggjegrense mot fylkesveg og kommunalveg og byggjegrense mot vassdrag.

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

Arealføremål «offentleg føremål pleieheim»

Omsyna bak arealføremålet er å sikra at det vert satt av tilstrekkeleg areal knytt til føremålet, samt at område vert utvikla på ein måte som ivareteke føremålet sine interesser.

Bygget har sidan det vart bygd på 1980-talet og fram til nyleg vore eigd av Helse Bergen. Bygget er bygget som pleieheim (DPS). Eigedomen vart nylig kjøpt av Radøy kommune, og berre delar av bygget er i dag bruk med helseføremål - Radøy interkommunale busenter (RIB). Resten av drifta er avvika og det er ikkje lenger trong for å nytta eigdommen til helseføremål.

Radøy kommune ynskjer å etablere barnehage i bygget. Berre fløy mot vest er nytta til busenter i dag. Deler av fløy mot øst er nytta til PPT, medan midtre fløy står tom. Heile bygget vil dermed etter endringa fortsatt ha eit offentleg føremål. I reguleringsføresegna er føremålet betegna som "offentlege byggjeområde", det er ikkje eigne føresegne som skal ivareta interessa knyta til pleieheim. Vidare er planen ein eldre plan frå 1983 og behovet er endra sidan den gong utan at reguleringsplanen har vore oppdatert.

Barnehagen vil vere fysisk åtskilt frå RIB med gjerde og tydelege avgrensa uteareal. Saka har vore sendt på uttale til representant for born og unge i kommunen v/ kommunalsjef for helse, Grete Herøy og oppvekst Olaf Hella, det er ikkje motteke merknadar innan fristen. Rådmannen finn at det er viktig å sikre «avstand» mellom pleieheimen og barnehagen på grunn av den store forskjellen i brukargruppa. Det er viktig at barnehagen i størst mogleg grad blir skjerma mot pleieheimen. Dette kan gjørast til dømes med skjermveggar og beplanting med vintergrøne plantar.

På bakgrunn av vurderinga over finn Rådmannen at omsyna bak arealføremålet ikkje vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at det ligg samfunnsmessige omsyn bak etablering av barnehage og at det vil vere ei samfunnsøkonomisk fordel om bygget kan nyttas til barnehage framfor at det står tomt og forfalle.

Rådmannen finn at det ikkje ligg føre nemneverdige ulemper ved dispensasjonen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå

arealføremålet som omsøkt er oppfylt.

Byggjegrensa mot fylkesveg og kommunalveg

Omsyna bak byggjegrensa mot veg er mellom anna trafikktryggleik, vedlikehald, drift og brøyting. Dette inkluderer også krav til fri sikt og arealbehov ved ein framtidig vegutviding.

Fylkesveg

I denne saka er det berre uteområdene til barnehagen som kjem innfor byggjegrensa langs veg. Vidare er tiltaka plassert på nordsida av vassdraget og vassdraget vil dermed vere eit naturleg skille mellom vegareal og uteområdet til barnehagen. Statens vegvesen som vegstyresmakt uttalar at dei ikkje har merknadar til ein dispensasjon slik den ligg føre.

Omsyna bak byggjegrensa til fylkesveg blir etter Rådmannen si vurdering ikkje satt til sidast ved ein dispensasjon.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at store delar av arealet er naturleg skjerma mot vegen av vassdraget, arealet er dermed er godt egna som uteareal til barnehagen og vil ha liten verdi som vegføremål. Det ligg også vesentlege samfunnsmessige omsyn bak etablering av ny barnehage.

Kommunalveg

Delar av uteområdet til barnehagen ligg innfor byggjegrensa langs den kommunale vegen. Innfor byggjegrensa skal det også etablers port med åtkomst til barnehagen. Rådmannen legg til grunn at porten i hovudsak vil vera for gåande, ettersom parkeringsplassen er plassert på andre sida av bygget.

Det er ikkje fortatt på den vestlege sida av vegen mot barnehagen. Når gåande kjem frå Manger sentrum (vest) vil dei måtte krysse den kommunale vegen i avkjørsle mot Fylkesveg, for å gå på fortattet på austsida av den kommunale vegen, for så å krysse vegen igjen for å kome inn porten til barnehagen. Det er ikkje merka fotgjengerovergang noko av staden. Situasjonsplanen viser illustrasjon av ein gangveg frå fylkesveg og over grøntareal sør for barnehagen. Denne vil kunne dekkje noe av gangtrafikken om den vert opparbeidd med universell utforming. Rådmannen finn likevel ikkje at trafikktryggleiken for mjuke trafikantar er tilstrekkeleg ivarettatt.

Omsynet bak byggjegrensa mot veg er som nemnt for i sikre mellom anna trafikktryggleiken og areal til ei eventuell vegutviding. For at trafikktryggleiken skal bli tilfredsstillande bør det etablerast overgangsfelt, eller andre tiltak for å ivareta tryggleiken for gåande frå fylkesvegen til sørsida av barnehagen.

Rådmannen finn at omsyna bak byggjegrensa ikkje vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon om det vert sett inn avbøtande tiltak for å sikre mjuke trafikantar langs den kommunale vegen frå avkjørsle mot fylkesveg og fram til inngang til barnehagen i sør.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at arealet ligg tett opp til bygget barnehagen skal etablerast i og fremstår som ein naturleg del av utearealet rundt bygget. Tiltaka som kjem i konflikt med byggjegrensa er internvegar og uteareal, og vil vere reversible tiltak om det skulle vere trong for areal til framtidig vegutviding. Slik situasjonen er i dag er det uansett ei smal bru over

vassdraget som begrensar tilgjengeleg areal for veg og fortau.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot veg som omsøkt er oppfylt.

Byggjegrænse mot vassdrag

Omsyna bak byggjegrænse mot vassdrag er sikring av vassdraget, naturmangfald og ålmentas frie ferdsel der.

I denne saka går tiltaka inntil vassdraget. Tiltaka er imidlertid ikkje bygningar, men bare utearealet til barnehagen. Området vil fremstå som eit uteopphaldsareal og spesielt området som ligg innafor byggegrensen til vassdraget består i hovudsak av grønne areal. Arealet vil vere tilgjengelig for ålmenta utanfor barnehagen si opningstid.

Vassdraget blir fortsatt sikra sjølv om utearealet blir etablert. Opparbeiding av utearealet vil kunne bidra til økt bruk av arealet, spesielt utanfor opningstida når areala er open for ålmenta.

Ein dispensasjon i saka vil etter rådmannen si vurdering ikkje kome vesentleg i konflikt med omsyna bak byggeforbod mot vassdrag.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at arealet vert opparbeid som eit grøntområde/naturområde med gode kvalitetar både for brukarane av barnehagen og for ålmenta utanfor barnehagen si opningstid.

Rådmannen finn at det ikkje ligg føre nemneverdige ulemper ved dispensasjonen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot vassdrag som omsøkt er oppfylt.

Fråvik frå tekniske krav

Det kjem fram av søknaden at energikrava i teknisk forskrift ikkje vil kunne oppfyllas ved bruksendring av den eksisterande bygningen. Det kan likevel gis løyve til tiltaket dersom vilkåra i pbl § 31-2 er oppfylt.

Vurderinga er om det «ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen/ombyggingen (...) er forsvarlig og nødvendig for å sikre en hensiktsmessig bruk.»

Ansvarleg søker har i e-post til kommunen den 29.05.2018 gjort rede for at energikrava i størst mogleg grad søkast ivaretatt ved bruksendringen, men med endring på eksisterande bygg vil det ikkje vere mogleg og garantere at energikrava er oppfylt utan og gjere større endringar i bærande konstruksjonar eller rive bygget og starte på nytt. Slik kommunen forstår ansvarleg søker er det dermed snakk om mindre fråvik frå energikrava knytt til varmeisolasjon og tetthet.

Ansvarleg søker skriv at det gjerast følgjande kompenserande tiltak:

Kompenserende tiltak for å forbedre bygget og redusere effekten av fravik er:

- Ny dampsperring og etterisolering av yttervegger.
- Stort sett nye vinduer og ytterdører
- Varmegjenvinning på ventilasjon
- Det planlegges for vannbåren varme knyttet til energibrønner.

Dersom det måtte ha blitt utført større endringer i bærende konstruksjonar ville dette ha medført så høge kostnader at fortsatt bruk ikkje ville ha vore kostnadssvarande.

Fråvika er berre knytt til energikrava og ikkje krav til sikkerhet. Fråvika er vidare lav og dermed finn kommunen at bruken av bygget vil vere forsvarleg.

Kravet til nødvendighet er naturleg og sjå i samanheng med omsynet bak føresegna og vurderinga er kva som reknast som ein hensiktsmessig bruk av areala. I prp. Nr. 91 L (2011-2012) følgjer det at føresegna skal «(...) bidra til at eksisterende bebyggelse oppgraderes og benyttes, i stedet for å stå ubenyttet eller at de brukes med lite hensiktsmessige løsninger».

Bruksendringa er ynskelig ut frå endra behov frå pleieheim til barnehage. Delar av areala står i dag tom. Tiltaka vil resultere i eit bygg med gode kvalitetar for barnehagen. Bygget vil bli oppgradert og nytta framfor å forfalle. Rådmannen finn etter dette at bruksendringen er «nødvendig» for å sikre en hensiktsmessig bruk.

Vilkåra for fritak frå energikrava er dermed oppfylt, jf. pbl. § 31-2.

Ansvarsrettar

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 3.

Føretaket **Forum Arkitekter AS**, org.nr. (966587903), har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker (SØK).

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Forum Arkitekter AS**, org.nr. (966587903), har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO arkitektur og landskapsutforming

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Konsepta AS**, org.nr. (912299961), har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO brannkonsept.

Det følgjer av erklæring av ansvarsrett at tiltaket har tiltaksklasse 2. Av gjennomføringsplanen kommer det fram at tiltaket har tiltaksklasse 3. Kommunen finner å godkjenne tiltaket i tiltaksklasse 3. Før søknad om igangsettings løyve må det sendast inn erklæring av ansvarsrett med tiltaksklasse 3 for brannkonsept.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Trygcon AS**, org.nr. (988970522), har erklært ansvarsrett for uavhengig kontroll (UK).

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK S * FUNKSJON TILT.KL. ANSVARSOMRÅDE

FØRETAK	S*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAROMRÅDE
Forum Arkitekter AS	S	SØK	3	Ansvarleg søker
Forum Arkitekter AS	S	PRO	3	Arkitektur og landskap
Konsepta AS	S	PRO	3	Brannkonsept
Trygcon AS		UK	3	Brannsikkerhet

*S = Sentral godkjenning

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.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Det er ikkje treff på området i naturmangfaldsdatasene.

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

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker:

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 23.03.2018. Søknaden er handsama 13.06.2018. Sakshandsamingstida har vore 11 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til

kommunen, jf. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf. forvaltningslova § 27b

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 15.12.11 vert det følgjande gebyr i saka:

Kode 10.2.3	Basisgebyr industri/næring/tenesteyting, jf. 10.2.9	kr	13.100
Kode 9.1.1	Dispensasjon som gjeld byggegrense i plan	kr	10.300
SUM		kr	23.400

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjette ledd.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det gis dispensasjon og rammeløyve til bruksendring til barnehage, ombygging, fasadeendring og opparbeiding av uteareal som søkt om på følgjande vilkår;

1. Barnehagen skal gjerast inn slik at den ligg skjerma frå den delen av bygningen som er i bruk av Radøy interkommunal busenter.
2. Det må sikrast skjerming mellom busenter og barnehagen. Skjerming kan gjerast med levegg og/eller beplantning med vintergrøne plantar.
3. Det må planleggjast for avbøtande tiltak for å sikre gangtilkomst for mjuke trafikantar frå fylkesvegen til inngangen til barnehagen i sør før søknad om igangsettingsløyve.
4. Det må ligg føre løyve til utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg før søknad om igangsettjingsløyve.
5. Det må ligg føre godkjenning frå arbeidstilsynet før søknad om igangsettjingsløyve.
6. Saman med søknad om igangsettjingsløyve må det sendast inn oppdatert erklæring om ansvarsrett for PRO brannkonsept i samsvar med gjennomføringsplan.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 a, c, d og l og § 19-2 jf. §§ 11-6 og 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 45/188 Manger - Rammeløyve - brannskille, lydskille, fasadeendring og bruksendring - fritak frå Tek.

Eksisterande plan

Eksisterande fasader

Ny plan

Snitt

Snitt

Fasader

Søknad om rammeløyve

Situasjonsplan eksisterande

Situasjonsplan ny

Landskapsplan

Byggesak Gbnr 45/188 Manger - Rammeløyve - barnnskille, lydskille, fasadeendring og bruksendring - søknad om dispensasjon

1+SV+_148368.pdf

18_98911-2Uttale - Bruksendring - Dispensasjon frå byggjegrense - Gnr. 45 bnr. 188 Manger - Radøy kommune