



Arkoconsult AS  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 17/1037 - 18/8714

Saksbehandlar:  
Stian Marøy  
Stian.Maroy@radoy.kommune.no

Dato:  
01.06.2018

## **Byggesak Gbnr 45/1/54 og 45/1/45 og 45/79 Manger - turløype etappe 2 - dispensasjon frå byggjegrænse og arealføremål i plan og rammeløyve**

Delegasjonssak nr.: 137/2018

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse** : Manger  
**Tiltakshavar** : Radøy kommune  
**Ansvarleg søker** : Arkoconsult AS  
**Søknadstype** : Søknad dispensasjon frå avstandskrav og arealføremål, rammeløyve

### **Saksutgreiing:**

#### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av universelt utforma tursti på ca. 2 km.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, samt støttemurar.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål parkering og busshaldeplass, i tillegg til dispensasjon frå avstand til offentleg veg.

Det vert elles vist til søknad motteke 23.05.2018 og supplert 30.05.2018.

## **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Manger sentrum/ 12602007000800 er definert som friområde for brorparta, men er innom arealføremål busshaldeplass, parkering, naturvernområde og offentleg føremål-barnehage .

## **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål parkering og busshaldeplass, i tillegg til dispensasjon frå avstand til offentleg veg.

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål med slik grunngeving:

### **Grunner for å gi dispensasjon**

Turløypen kommer i mindre grad i konflikt med de nevnte formål på noen steder. Se vedlagt tegning med markering rundt de nevnte områder jfr. vedlegg Q-1. Formålene er i dag ikke opparbeidet slik som planen viser og det er etter vår oppfatning ikke planlagt å gjøre endringer for å oppnå regulert plassering av verken parkeringslomme eller bussholdeplass. Dagens plassering av vegen er avvikende fra det som er regulert i plankartet.

Turløypen vil bli tilpasset eksisterende terreng. Det skjer dermed ingen endringer i landskapsbildet. Tiltaket vil heller ikke ha en negativ innvirkning på forhold som sikkerhet, eksempelvis friskt for vegen langs ved Grønålen stadion.

Sikkerheten til personer som ferdes i turløypetraseen langs veg vil bli ivaretatt ved at det settes opp sikring, enten i form av jerseysteinar eller autovern.

Eksisterende veg langs Grønålen stadion er som nevnt ikke plassert i tråd med gjeldende reguleringsplan. Eksisterende kjørebane er plassert lenger vekk fra Grønålen stadion enn det som ligger inne i reguleringsplan. Dette medfører at det vil være mer plass tilgjengelig til å etablere turløype ved siden av veg enn det som fremkommer av gjeldende planmateriell.

Etter vår oppfatning er det ikke planlagt å gjøre endringer i plassering av allerede eksisterende veg iht. regulert plassering. Dette medfører at det vil være større plass for etablering av turveg langs eksisterende veg enn det som fremkommer av gjeldende planmateriell.

Av fordeler med tiltaket vil vi fremheve at turløypen legger til rette for at allmenheten får tilkomst til friområder, bøkeskog m.m. Turløypen legger til rette for aktivitet og mosjon, noe som må anses som helseforbedrende og et samfunnsgode for lokalbefolkningen. Lettere tilgjengelige turområder er en høy prioritering på nasjonalt nivå, turløypen vil kunne bidra til gode naturopplevelser og hverdagslig friluftsliv.

Basert på de nevnte forhold ovenfor konkluderes det med at fordelene er «klart større» enn ulempene. Det bør således gis dispensasjon.

Det er søkt dispensasjon frå avstand til fylkesveg med slik grunningjeving:

#### **Grunner for å gi dispensasjon**

Formålet med veglovens avstandsbestemmelse er å ivareta hensynet til drift og vedlikehold av vegen, samt fremtidig utvikling og mulighet for utvidelse av vegarealet.

Som begrunnelse for å innvilge dispensasjon viser vi til:

Turløypen vil bli tilpasset eksisterende terreng. Det skjer dermed ingen endringer i landskapsbildet som negativt vil påvirke forhold som drift og vedlikehold av vegen. Tiltaket vil heller ikke negativt påvirke forhold som påvirker sikkerhet, eksempelvis friskt, da det ikke blir oppført noe byggverk eller gjort noen ny beplantning i nærhet til vegen.

Dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt med utvidelse av vegareal vil turløypen ikke være til hinder for dette. Tiltaket vil, slik vi ser det, på ingen måte tilsidesette de hensyn som byggegrensen skal ivareta. Driften og vedlikeholdet av vegarealet vil ikke påvirkes på noen måte.

Av fordeler med tiltaket vil vi fremheve at turløypen legger til rette for at allmennheten får tilkomst til friområder, bøkeskog mm. Turløypen legger til rette for aktivitet noe som må anses som et samfunns gode.

Vi finner ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stede, bør den private byggeinteressen være tilstrekkelig til å si at fordelene med dispensasjonen er «klart større» enn ulempene, jfr. pbl. §19-2 andre punktum.

Basert på det ovenfor nevnte mener vi at det bør gis dispensasjon.

#### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Radøy kommune v/ teknisk drift den 01.06.2018:

Me viser til dykkar søknad om tilbygg til bustad. Tiltaket krev dispensasjon frå avstandskravet mot veg.

Det fylgjer av pbl § 29-4 første ledd andre punktum at kommunane skal påsjå at veglovas bestemmelse om byggegrense og friskt vert følgd. I dette ligg det at før kommunen gjev tillatelse til byggverket sin plassering må kommunen sjå til at løyve ikkje vil vera i strid med veglova sine bestemmelse. Pbl § 29-4 gjev altså kommunen heimel til å avslå søknaden dersom vegmynda ikkje gjev tillatelse etter veglova.

Tiltaket det her vert søkt om ligg til ein middels trafikkert veg. Området er regulert men det er ikkje sett byggegrense mot veg og avstanden til vegmidte skal då vera 15 meter som bestemt i veglova 29, andre ledd.

Omsøkte tiltak er ikkje noko byggverk som hindrar eller forringar eksisterende siktliner på den kommunale vegen. Samstundes kan turvegen vera til føremon for gåande som vil kunne gå fritt og uhindra frå all biltrafikk.

Vegmynda godkjenner difor plassering av tiltaket slik søkt om.

Det er henta inn slik uttale frå Riksantikvaren den 24.02.2016:

#### **Vedtak**

Med hjemmel i kml § 8 første ledd fatter Riksantikvaren følgende vedtak:  
*«I forbindelse med anlegg av universelt utføret turvei, gis det med dette tillatelse til oppføring av gangbro som vil berøre sikringssonen til automatisk fredet kulturminne, en heller, id 214341, Manger Prestegård gnr/bnr 45/127, Radøy kommune, jf vedlagt kart.*

*Tillatelsen gis uten vilkår om arkeologiske undersøkelser eller overvåking*

*Tillatelsen gjelder bare det omsøkte tiltaket. Tillatelsen bortfaller dersom tiltaket ikke er iverksatt innen 3 år fra mottakelsen av dette brev.»*

Det er henta inn slik uttale frå Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy den 15.05.2018:

Radøy kommune planlegg turveg gjennom naturtypen, frå fotballbana opp til Radøyvegen 1680. Vegen skal betre allmenta sin tilgang til dei grønne areala på Manger.

Det er registrert ein lokalt viktig naturtype på staden, naturtypen er «Parklandskap» og lokalt viktig(C-verdi). Det er ikkje registrert sjeldne eller kravfulle artar i området. Lokalteter ligg midt i sentrum i Manger og er skarpt avgrensa mot anna skog, busetnad og opne areal på alle kantar. Skogen er planta rundt år 1900 og er i dag viktig som rekreasjonsområde/grøntområde for innbyggjarane i Manger. Lokalt viktige naturtypar har ikkje same status som utvalde naturtypar, men ein skal ta omsyn og unngå store inngrep.

Naturtyperegistreringa frå 2007 tek for seg skjøtsel av området: «Det beste for naturverdiane vil vere å unngå tekniske inngrep på lokaliteten, men sidan det er snakk om ein lokalitet med parkpreg vil ikkje skjøtsel vere problematisk.» Vegen er planlagd slik at færrest mogleg tre må skjærast eller fellast. Senterlinje ligg og slik at ein unngår dei største rotsystema.

Prinsippa i naturmangfoldslova §§ 8-12 skal leggast til grunn ved utøving av offentleg mynde, jamfør naturmangfoldslova § 7. Landbrukskontoret vurderer at ein turveg i området ikkje kjem i konflikt med bestemmingane i naturmangfoldslova §§ 8-12. Naturtypen er skjøtelsbetinga og ein viktig føresetnad for skjøtsel av aktiv bruk. Ein legg difor til grunn at parklandskapet vert styrka ved at ein legg til rette for auka bruk. Det er og eit viktig moment at ein opparbeid veg vil redusere tråkkslitasje i resten av området og at vegen vert lagt slik at færrest mogleg tre vert skadd.

I den planlagde trasseén står det eit relativt stort eiketree. Treet er etter alt og dømme døande, men ikkje hult. Omkrets i brysthøgde er 285 cm, med bark og treet vert difor rekna som ein utvalt naturtype, jamfør *Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldsloven § 3 punkt 3*. Eika er ikkje registrert i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no), men det er registrert at det står nokre eiketree i parklandskapet. Landbrukskontoret legg til grunn at eika må kraftig skjærast da daud ved heng over bygg tilknytt

fortballbana. Området er prega av høg aktivitet i vekedagane. Skuleelevane nyttar området aktivt i friminutta og fortballbana er og i bruk i helgane. Truleg vil ikkje eit eiketree i denne lokaliteten vera like attraktivt for fugl, da aktiviteten i området er så stor. Om ein ikkje kan gå rundt eika kan eit alternativ vera å skjera den ned og la den ligge i området til nytte for insekt, fugl og folk.

Landbrukskontoret har vurdert fjerning av eika opp mot naturmangfoldslova §§ 8-12. Det er fleire store eiker på Manger. Dei fleste av desse står på den gamle prestegardseigedommen. Det står to større eiketree få meter frå den omtalte eika. I tillegg står det fleire store eiker i ein radius på 50-75 meter frå lokaliteten. Å ta vekk eit tre er difor ikkje kritisk for førekomsten av grove eiker på Manger. Det vert vurdert at kravet til kunnskapsgrunnlag og føre var prinsippet er oppfylt, jamfør §§ 8 og 9.

Eika er per i dag ikkje hol, men viser teikn på svekka vekst. Ståande død ved og liggjande død ved fyller ikkje fult ut same funksjon. Likevel er det å felle treet og la det ligge eit grep som kan vera eit godt kompromiss. Det er i dag ikkje mange lokalitetane på Radøy med grov liggjande død ved i lauvskog og stammen vil kunne supplere denne typen habitat. Ved å bygge turstien i denne traseen kjem ein unna rotsystema til dei større trea. Vidare treng ein ikkje felle meir enn eit eiketree for å føre fram med stien. Samla sett vert løysinga med å felle treet og la det liggja vurdert å vera god økosystemtilnærming og gje lavast belastning på naturtypen, jamfør § 10. § 11 legg til grunn at; *kostnadane ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*. Tiltaket fører ikkje til vesentleg forringelse av miljøet og det vert ikkje auka kostnader knytt til tiltaket, § 11 vert difor ikkje vurdert som relevant for saka.

#### § 12 Miljøforsvarlige teknikkar og driftsmetoder

Det er utfordrande å møte krava til universell utforming av turvegen. Skal vegen leggast rundt eika, vert tiltaket truleg ikkje gjennomførbart utan at ein gjer store inngrep i lokaliteten. Det er difor landbrukskontoret si vurdering at ein gjennom å felle treet og la det liggja, har nådd ei løysing som tek vare på både naturverdiane og rekreasjonsverdien i området og gjev gode samfunnsmessige resultat.

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen den 12.06.2017:

**Saksgang:**

Det er Radøy kommune som er rett planmynde og som avgjer søknader om dispensasjon frå godkjent reguleringsplan. Statens vegvesen har rett til å uttale seg i dispensasjonssaker som vedkjem vårt saksområde jf. plan- og bygningslova §19-2. Vi har og klagerett i slike saker.

**Vurdering:**

Føremålet med byggjegrænse langs veg er mellom anna omsynet til trafikktryggleiken, vegvedlikehaldet, arealbehov ved utbetring av veg og miljøet langs vegen.

Deler av anlegget ligg langs fylkesveg 410. Fartsgrensa på fylkesvegen er 30 km/t og årstdøgertrafikk er 400. Fylkesvegen er klassifisert til *Haldningsklasse 4* jf. *Rammeplan for avkøyrslar og byggjegrænser langs riks- og fylkesveggar i Region vest (2013 – 2016)*. Det vil mellom anna seie at vegen har funksjon som lokalveg. Det er tilrettelagt med fortau på strekninga.

Det er opplyst at turløypa vert tilrettelagt og tilpassast eksisterande terreng, og det skal ikkje skytast eller sprengast i området. Med bakgrunn i tiltaket sitt føremål og karakter har vi ikkje vesentlege merknader til dispensasjonen. Tiltaket må likevel ikkje vere til hinder for framtidig utbetring av fylkesveg og tilhøyrande fortau.

**Nabovarsel**

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 45 bnr. 288 ved brev av 04.04.18 og 05.04.2018:

Vi er eneste hus på ruten som blir direkte berørt med direkte innsyn inn i hus og terrasse. Dette kan enkelt rettes opp med å flytte turløype noen meter bort fra grensen til Grønålveien 14. Vi håper dere har forståelse for at vi ikke kan godta denne trasé fordi dette vil ha stor innvirkning på vårt privatliv.

Viser til besiktigelse av turløype i dag kl 13:00. Sammen med representant fra dere, Radøy kommune, Entreprenører: Rune Ulvant AS v/ Roy Kenneth . Nortrans v/Arne Manger og Nordhordland Grunn og Betong AS.

Mottatt utkast til turløype fører til direkte innsyn på vår terrasse, kjøkken og soverom i Grønålveien 14. Vi håper dere etter også å ha fått det bekreftet i besiktigelse har forståelse for at vi ikke kan godta denne trasé fordi dette vil ha stor innvirkning på vårt privatliv.

Del av løype som er mot vår eiendom kan enkelt flyttes slik at det ikke blir direkte innsyn på vår terrasse, kjøkken og soverom.

Entreprenørene så mange muligheter i eksisterende terreng som ikke vil være sjenerende for oss. Mulig løsning er også at dere setter opp skillevegg der det er innsyn.

Vennligst hold oss informert som avtalt med deres representant om mulig løsning slik at vi har en åpen dialog og kan være med på befaring. Vi vil sammen finne en god løsning for alle parter.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 23.05.2018. Ansvarleg søkjar opplyser at:

Vår kommentar: Denne merknaden er forsøkt imøtekommet ved å flytte traseen lenger bort fra nabos eiendom. Etersom traseen kun er endret i nærhet til denne naboen har vi vurdert det slik at det ikke er behov for et nytt nabovarsel i denne saken.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 45 bnr. 287 ved brev av 24.02.17:

*TURLØYPE MANGER SENTRUM – KLAGE PÅ OMSØKT ANLEGG.*

*Vi har i dag fått tilsendt nabovarsel frå Arkoconsult As om anlegging turløype etappe 2 i*

*Manger sentrum, og vi har nokre merknader.*

*Først litt historikk for å forklara bakgrunnen:*

*Underteikna vart utnemnt som distriktslege i Radøy i 1965 og var då ein tur hit og såg på tilhøva. Kommunen hadde då vedteke å byggja ny bustad for legen og vi var og såg på tomten, som då var på det næraste klarlagt. Vi ynskte plassering meir oppmot høgdedraget i nordvest for å få meir utsyn, men dette vart avslått av omsyn til friarealet som kommunen ynskte å verna. Kanskje meir viktig dengong enn i dag?*

*No kjøpte vi eigedomen av kommunen 1974. Ein av grunnane var at den låg så skjerma og usjenert i høve til senterområdet og trafikkstøy m.v.*

*Inngrep i friområde/nærføring til vår bustad:*

*Vår bustadeigedom grensar opp mot eit relativt lite friområde mellom busetnaden og senterområdet. Vi har no fått tilsendt søknad om anlegg av turløype som går i sløyfe inne på friområdet, til uttale. Som nabo og svært utsett i denne samanheng, er vi skuffa over at ikkje det har vore direkte kontakt med oss tidlegare i planprosessen for denne turløypa slik at vårt syn kunne ha kome fram og vonleg ville ha gitt ei betre løysing.*

*Friområdet er fastlagt i gjeldande reguleringsplan utan at nokon turveg er vist. Friområdet er ein viktig buffer mellom bustaden og senterområdet og er ikkje meir omfattande enn det må vera. Vegetasjonen her utgjer ein viktig del av denne bufferen m.a. er det 2 aktverdige og freda eiketre. Anleggsplanen viser to turveggar og det vil ikkje vera mykje att av vegetasjonen og det er fare for skade på verna tre ved anlegg av veg og ved ferdsel i nærleiken. Ut frå planføresegnene skal ein og søkje å å ta vare på stodeigen vegetasjon,*

*Etter planen vi har fått tilsendt, ser vi at huset vårt vert omkransa av turveg på 3 kantar, og topografien er slik at vegen vert liggjande stort sett høgare i terrenget enn huset gjer. Dette kjennest ganske nærgåande for oss med omsyn til innsyn og utsikt. Ikkje minst ved den*

*nærføringa som det vert ved soveromsavdelinga i bustaden. Eit anna moment er at evt veglys ved traseen vil forsterka irritasjonsmomentet for dei som blir buande her vi er no. Også sjølve trafikken av tobeinte og firbeinte fører erfaringsmessig med seg ein del ulemper for nærområdet.*

*Etter vårt syn vil det omsøkte inngrepet føra til svært så negative følgjer både for det regulerte friområdet, vegetasjonen her og vår bustadeigedom. Vi ber difor om at planprosessen vert stoppa til dess alternative løysingar er vurdert.*

*Dersom tiltaket mot formodning vert godkjent er det og viktig for oss at ikkje anleggsarbeidet vert sett i gang før eventuell klage på slikt vedtak er behandla.*

*I det heile er etableringa av turveg ved og kring denne bustaden etter vårt syn så omfattande og nærsagt omklamrande at vi vurderer å søkja juridisk bistand med tanke på evt framtidig reduksjon i omsetningsverdi, og tek atterhald om dette.*

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 23.05.2018. Ansvarleg søkjar opplyser at:

*«Friområdet er fastlagt i gjeldande reguleringsplan utan at nokon turveg er vist. Friområdet er ein viktig buffer mellom bustaden og senterområdet og er ikkje meir omfattande enn det må vera....Anleggsplanen viser to turvegar og det vil ikkje vera mykje av vegetasjonen og det er fare for skade på verna tre ved anlegg av veg og ved ferdsl i nærleiken».*

Vår kommentar: Vi anerkjenner at turløypen går gjennom verneverdig bøkeskog, samt et friområde. Formålet med turløypen er imidlertid å legge til rette for at flere kan oppleve disse områdene. Turløypen skal hele tiden søkes tilpasset eksisterende terreng slik at man unngår

store terrengforandringer. Trær skal bevares i den grad det er mulig. Det er nødvendig å felle 1 fredet eiketre, men i notat fra landbruksstyret i kommunen er det foretatt en interesseavvining som konkluderer med at dette ene treet skal få lovt til å felles. Se vedlagt notat jfr. vedlegg Q-2. Basert på dette mener vi at turløypen er i tråd med de foreliggende arealformål.

*«Etter planen vi har fått tilsendt, ser vi at huset vårt vert omkransa av turveg på 3 kantar, og topografien er slik at vegen vert liggjande stort sett høgare i terrenget enn huset gjer. Dette kjennest ganske nærgåande for oss med omsyn til innsyn og utsikt».*

Vår kommentar: I byggefelt med flere andre boliger er det dessverre ikke slik at utsikt og vern mot innsyn er en menneskerett. En hjemmelshaver kan bare i en viss grad vinne frem med klager ovenfor tiltak som skjer på annen grunn. I dette tilfellet er det snakk om et tiltak som på ingen som helst måte påvirker utsiktsforholdene på klagers eiendom. Det kan selvsagt bli noe mer innsyn pga. bruk av turstien. Dette må avveies mot det samfunnsgodet turstien representerer ved at den vil kunne gi allmenheten tilgang til friområde og naturopplevelser. I den kontekst ser vi ikke at ulempene tiltaket medfører for klager, kan tillegges særlig vekt. Her vil de samfunnsmessige fordeler være klart større.

*«Etter vårt syn vil det omsøkte inngrepet føra til svært så negative følgjer både for det regulerte friområdet, vegetasjonen her og vår bustadeigedom. Vi ber difor om at planprosessen vert stoppa til dess alternative løysingar er vurdert».*

Vår kommentar: For det første er ikke dette en planprosess. Dette er en ren byggesøknad, noe som også går frem av nabovarselet. Dernest viser vi til våre kommentarer ovenfor. Ulempene dette medfører for klager anses ikke å være av kvalifisert art. I alle tilfeller bør hensynet til de fordeler dette medfører for allmenheten veie tyngre.

Basert på dette ser vi ikke at merknaden bør tillegges noe vekt i byggesøknaden. For merknaden i sin helhet, se vedlegg C-3.

## **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.04.2018.

## **Terrenghandsaming**

Tursti skal tilpassast eksisterande terreng. Mur ved bøkeskog skal utførast som natursteinsmur som vist i skisse vedlagt søknaden og tilpassast terrenget. Nivåforskjellar større enn 0.5 meter skal ha sikringstiltak.

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

## **Visuelle kvalitetar**

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

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Turløypen vil bli tilpasset eksisterende terreng. Det skjer dermed ingen endringer i landskapsbildet. Tiltaket vil heller ikke ha en negativ innvirkning på forhold som sikkerhet, eksempelvis friskt for vegen langs ved Grønålen stadion.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon frå arealføremål busshaldeplass og veg**

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 klart større enn ulemper, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, 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 forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje 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.

Busshaldeplass og parkering i høve plan er ikkje opparbeida. Ei eventuell opparbeiding av busshaldeplass og parkering vil ikkje bli vanskeleggjort av turstien då denne tilpassast eksisterande terreng. Ved etablering av desse tiltaka kan det medføra at turstien må endra plassering, alternativt kortast ned. Bygningsstyresmakta kan såleis ikkje sjå at omsynet bak arealføremåla vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon.

### **Dispensasjon frå avstand fylkesveg**

Når det gjeld avstand til fylkesveg har Statens vegvesen vurdert at tiltaket ikkje er til hinder for dagens løysing, men at tiltaket ikkje må vera til hinder for ei eventuell utviding av fylkesveg. Ansvarleg søkjar har opplyst at stien skal tilpassast eksisterande terreng og derfor ikkje vil endra forhold som drift og vedlikehald av fylkesvegen. Bygningsstyresmakta vurderar at omsynet bak føresegner om avstand fylkesveg ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon.

I vurderinga av fordelar og ulemper for begge dispensasjonane har kommunen særleg lagt vekt på fordelane som ansvarleg søkjar beskriv:



Av fordeler med tiltaket vil vi fremheve at turløypen legger til rette for at allmenheten får tilkomst til friområder, bøkeskog m.m. Turløypen legger til rette for aktivitet og mosjon, noe som må anses som helseforbedrende og et samfunnsgode for lokalbefolkningen. Lettere tilgjengelige turområder er en høy prioritering på nasjonalt nivå, turløypen vil kunne bidra til gode naturopplevelser og hverdagslig friluftsliv.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå arealføremål i plan og avstand til offentleg veg.

Vedtaket blir sendt til Fylkesmannen i Hordaland og statens vegvesen for klagevurdering.

### **Nabomerknad**

Eigar av gbnr 45/288 har vist til at eigedomen deira får innsyn som følgje av plassering av turløypa. Ansvarleg søker har svart at traseen er endra for å imøtekomme nabomerknaden.

Eigar av gbnr 45/287 har vist til negative konsekvensar for friområdet, naturen og innsyn til eiga. Ansvarleg søker har kommentert nabomerknaden og vist til dei interesseavveiningane som er gjort.

Bygningsstyresmakta har lagt til grunn at turvegen er i tråd med arealføremålet friområdet. Friområder som er sentrumsnære har andre kvaliteter enn eit friområde som er eit utmarks/landskapsområdet. I eit sentrumsnært friområde er turveg eit tilretteleggingstiltak som fremmar friluftslivet og tek i vare dei omsyn som ligg bak arealføremålet .

Når det gjeld natur, her under verna lauvskog og freda eiketree, er dette vurdert av landbrukskontoret i kommunen. Dei samfunnesmessige omsyna til bevaring av natur må vekta mot dei samfunnsmessige omsyna, mellom anna folkehelse, som ligg bak eit ynskje om å tilrettelegge turveg . Bygningsstyresmakta kan uansett ikkje sjå at inngrep i verna natur er eit tilhøve som nabo kan påberope seg som uturvande eller urimelig ulempe for eiga del.

Vurderingstema for bygningsstyresmakta er såleis avgrensa til om nabo vert påført uturvande eller urimeleg ulempe som følgje av innsyn til eiga eigedom.

Som ansvarleg søker peikar på er eigedomen gbnr 45/287 ei sentrumseigedom og noko trafikk forbi og innsyn er pårekneleg. Eigedomen grensar til Prestmarka barnehage og Coop i aust, og er allereie påverka av ålmenta på denne sida. Effektiv arealbruk i form av fortetting i eksisterande bygdeområder er eit nasjonalt mål. Det må såleis vere pårekneleg at samfunnet «kjem nærmare» ei bustad i sentrum i dag enn det som var tilfelle på 1970-tallet. Arealet mellom gbnr 45/287 og eigedomen i aust er smalt og det er lite moglegheit for å endre traseen. Eigedomen gbnr 45/287 er ei stor eigedom på nestan 3 daa. Bustaden har uteoppfallsareal/terrasse mot vest og såleis bort frå turvegen som vil liggje aust for bustaden. Ortofoto viser at bustaden på denne sida i stor grad er skjerma av vegetasjon. Turvegen vil såleis gå på det som fremstår som baksida av bustaden. Det er bygningsstyresmakta si vurdering at den ytterlegare påverkanden frå turvegen ikkje vil vere uturvande eller urimeleg, og at nabomerknaden ikkje kan takast til følgje.

Naboar som har klaga får tilsendt kopi av vedtaket.

## Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

## Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 918 269 665, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjar (SØK)**. Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Arkoconsult AS**, org.nr. 918 269 665, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for arkitektonisk utforming og brukbarheit**.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	SG*	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVARsomRÅDE
<b>Arkoconsult AS,</b>	x	SØK	1	<b>Ansvarleg søkjar</b>
<b>Arkoconsult AS,</b> org.nr. 918 269 665	x	PRO	1	<b>Arkitektonisk utforming og brukbarheit</b>

\*Sentral godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

## VEDTAK:

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 I, 20-2 a og 20-3 vert det godkjent DISPENSASJON frå avstandskrav og arealføremål, GODKJENT rammeløyve som vist i søknad på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.04.2018 med heimel i pbl. § 29-4 b, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket vert utført i tråd føreseger 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 igangsetjing for arbeida kan starta opp.
4. Vilkår gjeve i uttaler frå andre styresmakter må verta ivaretatt.

## Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.

## Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 30.03.17 vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 10.2.6	Basisgebyr konstruksjonar og anlegg	kr	20 100,00
KODE 9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealføremål i plan	kr	<u>10 300,00</u>
<b>SUM</b>		<b>kr</b>	<b>30 400,00</b>

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

### **Ferdigstilling**

Tiltak skal avsluttast med ferdigattest, j. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Når arbeida er å sjå på som ferdige skal tiltakshavar skriftleg rapportere dette til kommunen på eige skjema. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Dokumentasjon for byggverket si plassering på tomta skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest vert utskrive.

**Kopi av dette vedtak samt andre saksdokument skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 17/1037

### **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*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt ingeniør/byggjesakshandsamar Stian Marøy.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland

Stian Marøy

leiar teknisk forvaltning

ingeniør/byggesakshandsamar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Aslaug Rikstad Nøttveit	Grønålvegen 14	5936	MANGER
Gunnar Jordal	Grønålvegen 16	5936	MANGER
Ole-Kristian Nøttveit	Grønålvegen 14	5936	MANGER
Radøy kommune v/ teknisk drift			

**Mottakere:**

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSEN
----------------	--------------	------	------------------