



Innkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 05.12.2018
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: 09.00

Saksliste:

Saksnr	Tittel
078/2018	Delegerte saker
079/2018	Meldingar og referatsaker
080/2018	Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - dispensasjon
081/2018	Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - pålegg om retting og tvangsmulkt - klage
082/2018	Byggesak Gbnr 41/12 Birkeland - uthus/grillhus, veg og rehabilitering av våningshus - dispensasjon og løyve til tiltak
083/2018	Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - klage
084/2018	Delingssak Gbnr 64/4 Haugstad - Arealoverføring av naustetomt til gbnr 64/114- dispensasjon frå plankrav og løyve til deling
085/2018	Revidert handlingsplan VA-tiltak 2018

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.

29. november 2018

Christel Villanger Håland
møteleiar

Arthur Kleiveland
utvalssekretær

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
078/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.12.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	18/2720	18/17349

Delegerte saker

Saksopplysingar:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
079/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.12.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	18/2720	18/17346

Meldingar og referatsaker

Saksopplysingar:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

Vedlegg:

- 1.Byggesak Gbnr 3872 Helland - garasje - vedtak frå Fylkesmannen i Hordaland (L)(200599)
- 2.Byggesak Gbnr 8429 Haukeland søndre - uthus garasje - vedtak (L)(190657) (L)(200600)
- 3.Byggesak Gbnr 28101, 155 Kvalheim Nedre - bustad - vedtak (L)(190079) (L)(200601)
- 4.Dispensasjonssak Gbnr 2558 Haugland - garasje - klageavgjerd (L)(191365) (L)(200602)

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
080/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.12.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2327	18/16712

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - dispensasjon

Saksopplysingar:

Heimelshavar/tiltakshavar

Tiltakshavar er Olav Ståløy. Tiltakshavar er ikkje den same som heimelshavar. Heimelshavar er Lasse Kåre Ståløy. Det er opplyst i søknaden at det ligg føre rådigheitsføresegn som gjev Olav Ståløy rett til bruk av eigedomen.

Saka gjeld søknad om:

- Etablering og asfaltering av tilkomstveg med parkering
- Frittliggjande bod
- Flytebryggje og kai

Grunngjeving

Ansvarleg søkjar viser til at tiltaka vil forenkle bruken og gjere område meir tilgjengeleg for ålmenta.

Det vert elles vist til søknad mottatt 28.09.2018.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 102/2 ligg i område som etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 har arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

Arealføremål i sjø er fleirbruksområde for bruk og vern av sjø og vassdrag.

Tiltaka ligg også innafor område der det gjeld byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova §

1-8.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Fleirbruksområde i sjø, jf. pkt. 3.5:

Føremålet er fleirbruksområde for ferdsel, farleier, fiske, akvakultur, drikkevatt og natur- og friluftsområde, kvar for seg eller i kombinasjon.

I desse områda er det ikkje tillete å føre opp flytebrygger og kaianlegg, jfr plan og bygningslova § 11-11 nr 3 .

Naudsynte tiltak for landbruket på gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona, og naust til primærnæringsformål, er tillete i strandsona, jfr plan- og bygningslova § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr 4.

Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar som hindrar den frie ferdsel innafor byggegrense mot vassdrag, jfr plan- og bygningslova § 11-11 nr 5.

Dispensasjon

Tiltaka på land krev dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023 og frå byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

Tiltaka i sjø krev dispensasjon frå arealføremål fleirbruksområde i sjø (FNFF) etter kommuneplanen, jf. føresegna til kommuneplanen pkt. 3.5.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Bergen og Omland Havnevesen, Hordaland

Fylkeskommune og Statens vegvesen.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 18.10.2018:

I saker der det er oppført ulovlege tiltak skal dei handsamast som om tiltaka ikkje var oppført. Mellom anna har Sivilombodsmannen slått fast dette som prinsipp. Slik vi forstår sakspapira var det i området ført opp eit naust og ein steinkai, før dei ulovlege tiltaka. I LNF-område skal det berre førast opp tiltak som er naudsynt for gardsdrifta og mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv. Elles skal LNF-område vere ubygd. Tiltaka som er ført opp i dette området har ført til ei omfattande nedbygging av areal som i utgangspunktet skulle vore ubygd. Det kan også argumenterast for at om ikkje tiltak hadde vore oppført ville område vert å rekne som innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg og oppføring av tiltaka kan reknast som negativt for landbruket.

I tillegg ligg tiltaka i strandsona, der det er byggjeforbod og ein skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8. Område ligg som del av den indre farleia, som er rekna som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Fylkesmannen si vurdering er at tiltaka er omfattande og har negativ verknad på landskap.

Når det gjeld privatisering av området, så meiner vi at område i dag er meir privatisert enn da det berre stod eit naust og ein steinkai her. Vi viser til dømes til bilde av kai med grill og hagemøblar som vitnar om at kaien vert nytta som terrasse. Ein slik bruk av kaien er privatiserande. Slik vi elles forstår det, så er området i bruk av fleire i nabolaget, ein ungdomsklubb, skule og barnehage. Det kjem ikkje klart fram korleis dette er organisert, men dette kan vere positivt for lokalmiljøet og gjere at området vert mindre privatisert enn om berre grunneigar nyttar området. Vi vil likevel vise til at ein dispensasjon ikkje garanterer denne bruken i framtida.

I kommuneplanen er det sett av område til naust og småbåthamn på andre sida av vågen. Om kommunen vil gå vidare med søknaden etter reglane om reguleringsplanlegging, må eit større område inkluderast slik at deler av naustområde på andre sida av vågen kan endre formål til grøntområde eller liknande. Totalt sett må det ikkje regulerast meir til areal for utbygging i strandsona enn det kommuneplanen legg opp til.

Fylkesmannen si vurdering er at omsyna bak både LNF-formålet og pbl. § 1-8 vil verte vesentleg tilsidesett ved ein dispensasjon i denne saka.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til kai, flytebyggje, bod og etablering og asfaltering av tilkomstveg og parkering på gnr. 102 bnr. 2, slik det er søkt om.

Bergen og Omland Havnevesen har gjeve førehandstilsegn til flytebyggje og kai i brev datert 01.11.2018.

Statens vegvesen har gjeve uttale til tiltaka i brev datert 19.10.2018.

Bergen Sjøfartsmuseum har uttalt seg til saka i e-post av 31.10.2018.

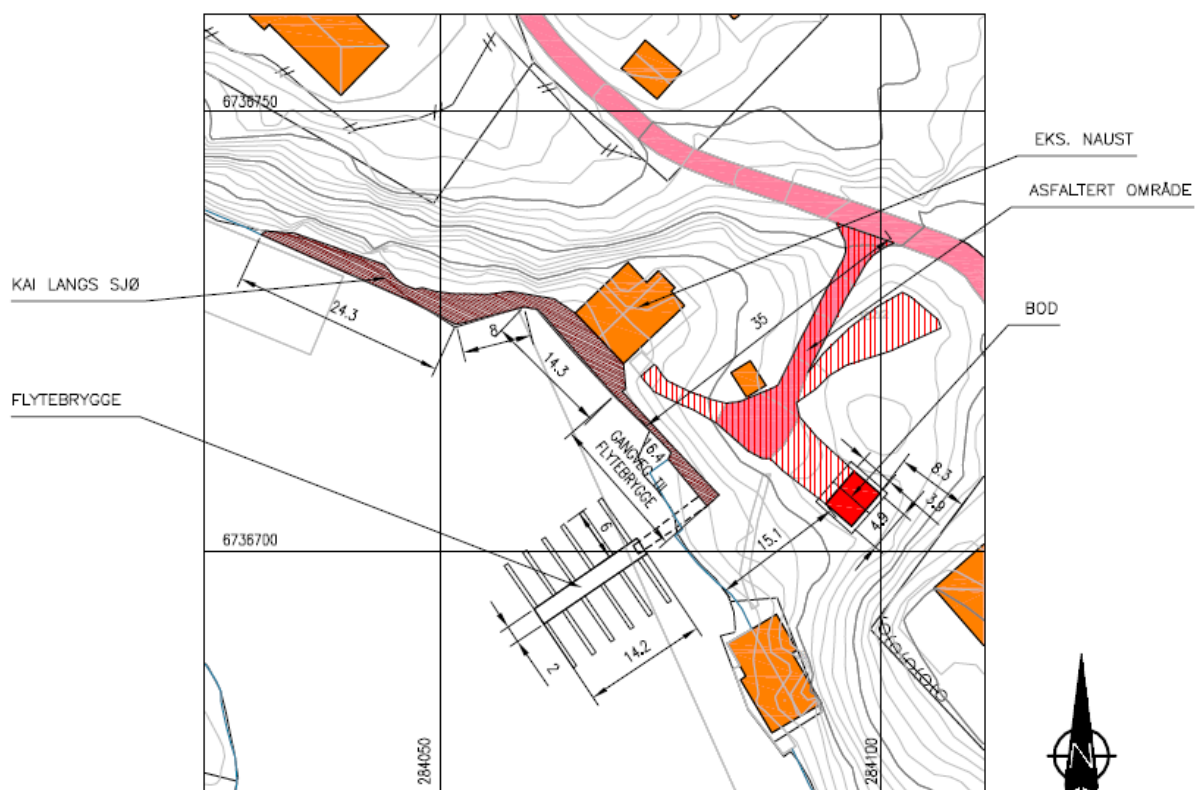
Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 24.07.2018.



SITUASJONSPLAN

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- og 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 føreseigna det dispenserast frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart 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 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 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 kai og flytebyggje ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF på land og FNFF-område i sjø. Tiltaka ligg i tillegg innafor byggeforbodssone mot sjø. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø.

Tilkomstveg med parkering og frittliggjande bod er ikkje i samsvar med arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona.

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

Omsyna bak arealføremålet LNF, fleirbruksområde for bruk og vern av sjø og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremåla og strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

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

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Etablering av tilkomstveg og parkering

Det er søkt om tilkomst veg og parkering. Det følgjer av dispensasjonssøknaden at tilkomsten til naustet har eksistert i ei årrekkje og at vegstubben vart utvida frå brei gangsti i 1976.

Parkeringsplassen og asfalteringa vart i utført i 2010.

Rådmannen ser på flyfoto at det har skjedd ei gradvis utbygging i sjøområdet. Parkeringsplass er ikkje etablert på flyfoto frå 2011, men både asfaltering og parkering viser tydeleg på flyfoto frå 2015.



Flyfoto frå 1961

Flyfoto frå 2000



Flyfoto 2011

Flyfoto 2015

Det kjem fram av søknaden at korkje omsyna bak LNF-føremålet eller strandsonevernet vert sett til side ved ein dispensasjon. Det vert vist til at området ikkje er dyrka mark, men vist som «bebyggd» i Nibio sitt markslagskart, og at det ikkje er verneverdige naturtypar i sjø.



Rådmannen har vore i dialog med Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy. Landbrukskontoret stadfesta at Nibio sitt markslagsskart blir oppdatert etter faktisk situasjon, ikkje lovleg. I dette tilhøvet har kartet vorte endra fordi flyfoto har vist ulike tiltak på arealet. Landbrukskontoret gav uttrykk for at dersom tiltaka ikkje hadde vore der, hadde arealet i hovudsak vore innmarksbeite, og litt skog.

Markslagsskartet til Nibio vil dermed ikkje vere eit relevant omsyn i dispensasjonsvurderinga.

Omsyna bak arealføremålet LNF og standsonevernet er som nemnd mellom anna rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Asfaltert køyreveg og parkering vil i vesentleg grad endre terrenget og landskapsverknaden. Tiltaka inneber ei stor visuell landskapsendring i forhold til om det berre hadde vore beite og skog. Fylkesmannen har i sin uttale peika på den negative landskapsverknaden tiltaka vil medføre.

Søknaden er grunngjeven med at tilkomsten betrar tilgjenge for ålmenta og forenkla bruken. Det vert vist til at skular og organisasjonar nyttar området. Eigedommen er i matrikkelen registrert som ein landbrukseigedom, våningshuset er delt frå og eigedommen er dermed ubygd. Arealet er sikra for ålmenta gjennom allemannsretten. Ei utbygging i form av dei omsøkte tiltaka vil bidra at eigedommen vert privatisert og allemannsretten vil verte svekka. Frå landsida kan tilrettelegging med køyrbar veg og parkering gjere området meir tilgjengeleg for ålmenta, men samstundes vil rekreasjonsverdien i området verta redusert.

Ei utbygging av strandsona til bruk for ålmenta bør sikrast gjennom ein planprosess. Rådmannen har i vurderinga også lagt vekt på at Kommuneplanen for Radøy kommune allereie har område som er lagt ut til småbåtanlegg, også i området Valdersnes.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for etablering av veg og parkering.

Det vert vidare vist til at Fylkesmannen rår i frå tiltaka og at det følgjer av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Frittliggjande bod

Det vert søkt om frittliggjande bod for oppbevaring av sjøsportsutstyr og redningsvestar. Det vert opplyst at utstyret er eigd av ein ungdomsklubb på Radøy, og vert nytta av fleire aktørar. Det vert vist til at boden er til nytte for fleire, og ikkje er privatiserande.

Omsyna bak LNF-føremålet og standsonevernet er som nemnt mellom anna rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel, bevaring av landskaps- og naturkvalitetar og landbruksomsyn. På denne eigedomen er det berre naust og steinkai i front av naust som er lovleg etablert.

Boden er plassert på område som etter landbrukskontoret si oppfatning eigentleg skulle ha vore innmarksbeite. Oppføring av bygg på innmarksbeite som ikkje er i tråd med landbruksdrifta vil krevje omdisponering etter jordlova.

Vidare vil boden føre til ei nedbygging av ei elles lite bebygd strandsone, der berre naust og steinkai er lovleg etablert. Fleire tiltak enn naust og kai vil auke privatiseringa og endre landskapsverknaden på staden. Dette er omsyn som særleg strandsonevernet skal sikre.



Flyfoto frå 2000



Foto av bod

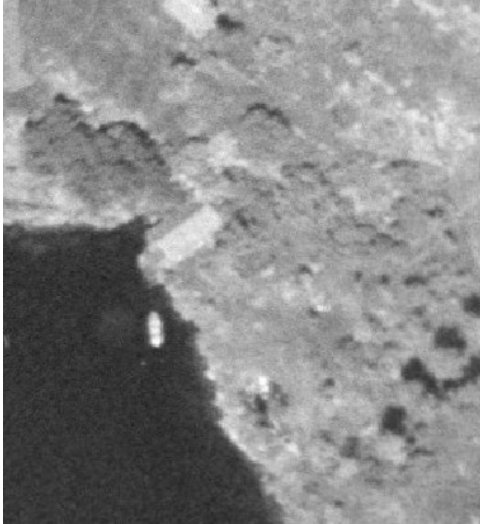
At boden er nytta av ungdomsorganisasjonar er ikkje eit omsyn som kan leggjast avgjerande vekt på i dispensasjonsvurderinga, då dette ikkje sikrar ein vidare bruk for organisasjonar/ålmenta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for frittstående bod.

Vidare finn rådmannen grunn til å nemne at forvaltningspraksis i Radøy kommune når det kjem til etablering av boder på ubygd eigedommar har vore konsekvent. Det har ikkje vorte gjeve løyve til oppføring av bod på ubygd eigedom i LNF-område. På bygde LNF-eigedomar har praksis berre opna for boder som ikkje er eit ledd i landbruksdrift, på inntil 15 kvm. med vilkår om at dei må plasserast tett opp til annan bygning. Bodene er opplyst til å vere 19 kvm BYA. Dersom kommunen opnar for etablering av bod på ubygd LNF-eigedomar vil dette skape uheldig presedensverknad.

Kai og flytebryggje

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremålet LNF på land og FNFF i sjø, samt byggegrense mot sjø, for utviding av kai og flytebryggje for 10 båtar. Det kjem fram av søknaden at kaianlegget byggjer vidare på ein gamal steinkai som vart etablert for 150 år sidan. Kaien er utvida og det er lagt tredekke på denne. Årsaka til utvidinga er opplyst å vere tilpassing til dagens tilhøve.



Flyfoto frå 1967

Rådmannen kan sjå ut frå flyfoto at flytebryggja og kaien har vore trinnvis utbygd.



Flyfoto frå 2011

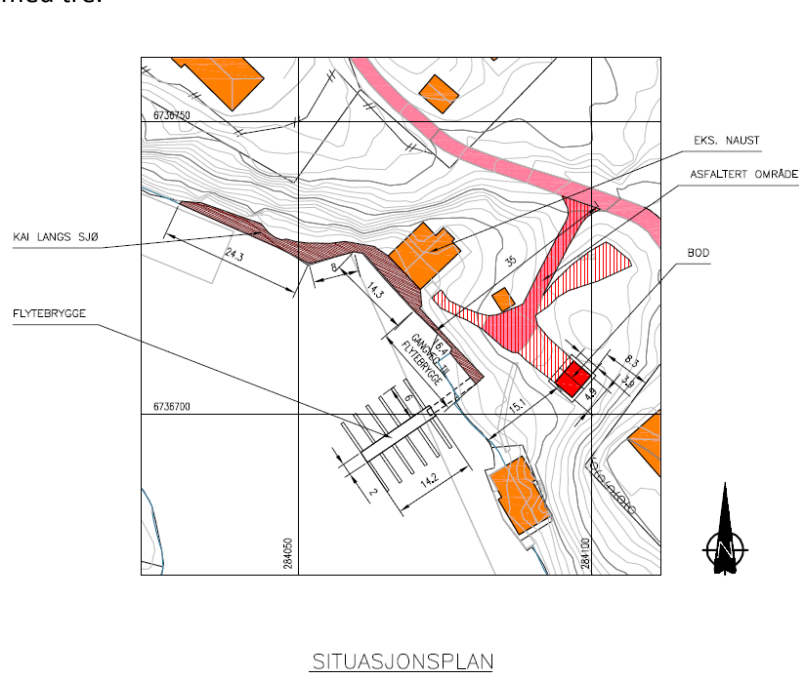


Flyfoto frå 2015

Det er opplyst i søknaden at kaien er 150 år gamal. Naustet er vidare synleg på flyfoto frå 1961. Rådmannen legg til grunn at naustet og steinkai i front av naustet er etablert før søknadsplikta kom i 1965. Ut i frå flyfoto er det vanskeleg å slå fast omfanget av steinkaien, men i alle høve er kaien berre etablert i front av naustet. Lovleg kai har dermed maksimalt same breidde som naustet.

Det har tidlegare vore gjeve avslag på søknad om etablering av flytebryggje med 16 båtplassar på den same eigedomen, men med ei anna plassering - i sak 009/2015. Det vart gjeve avslag på søknad om dispensasjon med grunngjeving at vilkåra ikkje var oppfylt.

Det kjem fram av situasjonsplan at kaien er omfattande bygd ut. Frå naustet strekkjer kaien seg minst 35 meter mot vest og nærmare 20 meter mot aust. Kaien mot aust er omtala som gangveg til flytebryggje i situasjonsplanen. Flytebryggja er opplyst til å vere 14 meter brei og 14,2 meter lang + landgang. Landgangen er ikkje målsett i situasjonsplanen. Vidare er den opphavlege steinkaien kledd med tre.



Tiltaka omfattar kai på omkring 55 meter og flytebryggje på i overkant av 14x14 meter med plass til 10 båtar. Flytebryggja utløyser også krav til parkering i Kommuneplanen for Radøy 2011-2023.

Omsyna bak arealføremålet LNF og standsonevernet er som nemnt mellom anna rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Tiltaka er omfattande og vil i vesentleg grad endre terrenget og landskapsverknaden. Området vil ikkje lenger framstå som utmark/beite med eit naust med steinkai.

Fylkesmannen har i sin uttale peika på den negative landskapsverknaden tiltaka vil medføre.

Tiltaka vil vidare ha ein privatiserande verknad i høve friluftsføremålet og FNFF-føremålet. Også i høve strandsoneverdiene er det den privatiserande verknaden som etter rådmannen si vurdering i størst grad rår omsynet bak byggeforbodet i strandsona. Ei utviding av kaien og etablering av flytebryggje vil føre til ei vesentleg større nedbygging av strandsona enn det naustet og steinkaien gjer.



Ei utbygging av strandsona til bruk for ålmenta bør sikrast gjennom ein planprosess. Rådmannen har i vurderinga også lagt vekt på at Kommuneplanen for Radøy kommune allereie har område som er lagt ut til småbåtanlegg, blant anna på motsett side av vågen frå Valdersnes.



Flyfoto 2015

Kommuneplanen for Radøy 2011-2023

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak arealføremålet LNF på land og FNFF i sjø, samt byggegrense mot sjø, for utviding av kai og flytebryggje for 10 båtar vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.

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 28.09.2018. Søknaden er handsama 05.12.2018. Sakshandsamingstida har vore 10 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til etablering av veg og parkering, frittliggjande bod, kai og flytebryggje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6 og 11-6 vert søknad om løyve til tiltak avvist. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreinga.

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

Vedlegg:

Byggesak gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebryggje, tilkomstveg, parkering og bod - dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone - uttale

Byggesak gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebryggje, tilkomstveg, parkering og bod - dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone - uttale

18_219426-2Uttale - Dispensasjon fra byggegrense og avkjørsel - Kai og flytebrygge - Gnr. 102 bnr. 2 i Radøy kommune -

Uttale - Radøy - Gnr 102 bnr 2 - Valdersnes - Kai flytebrygge tilkomstveg parkering og bod - Dispensasjon

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - Søknad om løyve til tiltak

Komplett

Søknad

Opplysningar om tiltaket sine ytre rammer

Nabovarsling

Situasjonsplan

Plan, fasade og terrengsnitt

Vedlegg søknad - skriv

Ansvarsrett og gjennomføringsplan

Situasjonskart og bilete

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - Dispensasjon

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - dispensasjon frå byggegrense og avkjørsel - uttale

AcosSvarInn.xml

Radøy kommune

Saksframlegg

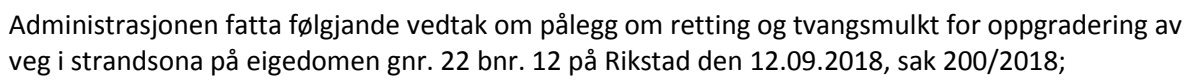
Saknr	Utval	Type	Dato
081/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.12.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/1683	18/16910

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - pålegg om retting og tvangsmulkt - klage

Saksopplysingar:

Saka gjeld oppgradering av eksisterande veg, utan at det ligg føre løyve til tiltak. Saka gjeld vegstrekning markert med gult i kartet.



VEDTAK:

Pålegg:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-3 vert det gjeve pålegg om retting. Retting må skje ved at utført tiltak førast attende som følger;

- Vegen skal etter tilbakeføring ha same breidde og følgje same trase som før arbeidet vart utført.
- Vegen skal ha toppdekke i samsvar med det som var før arbeidet vart utført.
- Tilført masse skal fjernast, både i sjølve vegtraseen og i grøftar/fyllingar
- Der det er teke ut massar/etablert skjeringar skal både stein og jordmassane leggjast tilbake og sår i terrenget skal såast til.
- Røyr gjennom veglegemet skal fjernast.

Pålegg om retting må vere etterkomen innan 31.10.2018.

Tvangsmulkt:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-5 vert det vedteke slik tvangsmulkt:

1. Eingangsmulkt på kr 20 000,- etter utløp av pålagt frist.
2. Tvangsmulkt på kr 500,- per dag etter utløp av pålagt frist.

Klage

Kommunen har den 03.10.18 motteke klage frå advokat Ole Kveldstad v/ Advokatfirmaet Rasmussen og Broch på vegne av Arvid Eik. Det vart sendt inn utfyllande klage i brev datert 26.10.2018.

Klagerett og klagefrist

Arvid Eik har klagerett som part i saka.
Klagen er motteke 03.10.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Advokat Ole Kveldstad har på vegne av Arvid Eik vist til følgjande klagegrunnar:

Klagen grunnes på flere forhold som redegjøres for i denne klagen. Det anføres at vedtaket bygger på feil faktum, at det er foretatt uriktig rettsanvendelse, og at det er foretatt saksbehandlingsfeil som har virket inn på resultatet.

2. Landbruksveg

Det anføres at den omhandlede veg er å anse som en landbruksveg, som skal vurderes etter andre regler enn plbl., slik kommunen har gjort i sitt vedtak. Det vises til det som er sagt om dette i vårt svar på forhåndsvarsel av 8. juni 2018:

«På side 5 øverst under overskriften «**Vurdering**» står det:

«Saka har vorte vurdert hjå Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje. Landbrukskontoret har konkludert med at vegen ikkje er ei landbruksveg og difor ikkje skal handsamast etter Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveger. Saka må då vurderast etter plan- og bygningslova.»

ORG. NR. MVA 866 545 022 • MNA • AVTALT ANSVARSBEGRÆNSNING IHT. DL § 232, 5. LEDD
BRADBENKEN 1 • POSTBOKS 4154 SANDVIKEN, 5835 BERGEN • TELEFON (+47) 55 55 92 00 • TELEFAKS (+47) 55 55 92 05
mail@rblaw.no • www.rblaw.no

ADVOKATFIRMAET
SMUSSEN & BROCH

Det bestrides for det første at den omhandlede vegen ikke er en landbruksvei. Kommunen har gjennom tidligere vedtak og korrespondanse karakterisert både denne og tilknyttede veier over de nevnte eiendommene som «landbruksvei».

En omklassifisering av veien fra å være «landbruksvei» til å ikke å være det, gir en annen status på veien, og som også forhåndsvarselet peker på, andre rettigheter og plikter knyttet til veien(e). Disse rettighetene og pliktene vil rette seg mot en eller flere bestemte personer (bl.a. grunneier og øvrige rettighetshavere til veiene). Det vil således være et enkeltvedtak. Etter det vi kjenner til, er det ikke fattet et slikt enkeltvedtak for omklassifisering av veien fra «landbruksveg» til annen vei. Det kan ikke være tilstrekkelig at et offentlig kontor har konkludert med en annen status i dag.

Det kan således ikke være riktig at saken skal vurderes etter plan- og bygningsloven. Den skulle eventuelt vært behandlet etter Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier.»

Disse anførselene opprettholdes.

I tillegg til dette vises det til at dette ikke er utredet i noen grad som vises igjen i vedtaket eller grunnlaget for dette som er gjort tilgjengelig. Det vises til en epost fra Landbrukskontoret av «22.08.2018», som sannsynligvis er epost av 22. august 2017. Denne omhandler «veg på gbnr 22/12», men det er ikke klart hvilken veg den egentlig omhandler. Denne saken gjelder veg over 22/12 og ut til 22/26 over 22/10 og 22/6 langs sjøen.

Vegen over 22/12 som går opp til 22/33 er det uomtvistet at det er en landbruksveg. Se vedtaket på s. 4.:

«Det vart gjeve løyve til oppgradering av landbruksveg over gnr. 22 bnr. 12 «Neset» i vedtak datert 21.09.2011. Dette er same trase som det er vist til i jordskifte.»

Mailen av 22. august 2017 fra Andreas Granli er dermed ikke klar på hva den uttaler seg om og kan dermed ikke benyttes som grunnlag for vurderingene. Den omhandler etter sin overskrift gbnr 22/12 og uttaler at den ikke er en landbruksveg. Men det er vitterlig feil, siden det som uomtvistelig er en landbruksveg går på gbnr 22/12.

Det som er klart, er at det i mail av 14. august 2017 definerer vegen som omhandles i vedtaket som en landbruksveg.

Kommunen skulle således ha lagt denne klassifiseringen til grunn i sin vurdering, og benyttet et annet regelsett i sine vurderinger.

Kommunen tar også feil i sitt vedtak når det fremkommer på s 5 nederst:

«Vegen som går langs sjøen tener som tilkomstveg til fritidsbustad. Slik den er bygd fungerer den ikkje som tilkomst til beite. Oppgraderinga tener hytteeigar, ikkje grunneigar som tilkomst til landbruksareal.»

Ser man på situasjonsplanen (inntatt i vedtaket på s 5) er vegen som går langs sjøen er den beste tilgangen til beite på gbnr 22/10 og 22/6. Vegen over 22/12 opp mot 22/33 kan ikke tjene like godt til dette, idet det er gjerde mellom 22/12 og 22/10. I tillegg er det åpenbart at det ikke gir den beste tilgangen til gbnr 22/6, da det ikke er vei over 22/10.

I tillegg til dette kommer som det nedenfor under pkt 3 vil utdypes, at de arbeider som er gjort på vegen er gjort på den delen som uomtvistelig er en landbruksveg, dvs den delen av vegen som er *før* den delen av vegen som går ut langs sjøen.

Under enhver omstendighet er det en slik uklarhet om dette slik det foreligger at det skulle vært avklart gjennom et avklarende vedtak fra kommunens side. Et slikt vedtak ville berøre en eller flere personer rettigheter og plikter, og således et enkeltvedtak.

3. Faktum

3.1. Faktiske forhold vedrørende vedlikehold av veien.

Karstein Flagtvedt var tidligere innehaver av 22/33. I dag har hans datter overtatt hytten. Karstein Flagtvedt har i flere år fortalt Arvid Eik at saksbehandler Asbjørn Toft hadde vært på befaring sammen med ham på veien som førte opp til hytten hans ca. 2011. Flagtvedt hadde hentet Toft på Rådhuset og de hadde tatt en kopp kaffe på hytten. Toft hadde opplyst til Flagtvedt at han kunne utbedre veien og «alt var ok». Veien opp til Flagtvedt 22/33 ble utbedret ved sprenging og tilkjørt masse i årene etter dette. Flagtvedt kontaktet Arvid Eik våren 2017 og spurte om ikke også Eik skulle asfaltere veien til hytten sin. Flagtvedt hadde kontakte firma Asfalt Vest som skulle legge grusdekke først og deretter asfaltere veien hans.

Flagtvedt ville asfaltere veien frem til hovedveien. Arvid Eik ønsket ikke å asfaltere veien frem til hytten sin, men sa at han vurderte å gruse veien. Flagtvedt opplyste at han hadde fått tillatelse hos Jostein Jacobsen til å utbedre veien. Arvid Eik kontaktet Radøy kommune og spurte om Flagtvedt hadde søkt om å utbedre veien frem til sin hytte. Her fikk Eik vite at Flagtvedt ikke hadde søkt om dette. Vedkommende mente at dette var vedlikehold på landbruksvei og at det antakelig ikke var søknadspliktig, siden Asbjørn Toft hadde sett på forholdet. Eik sa at han også hadde til hensikt å gruse veien bort til sin hytte. Vedkommende sa at når en nå hadde fått bruksrett, så måtte også han ha anledning til å gruse eksisterende landbruksvei. Eik hadde i den forbindelse kontakt med Entreprenør Rune Ulvatn. Eik orienterte Flagtvedt om at Ulvatn skulle gruse veien bort til hytten på gbnr 22/26 fra bukten i Kasteviken.

Flagtvedt ønsket at Ulvatn skulle utvide veien i svingen ved veiskille bort til Eiks hytte og opp til hans hytte på gbnr 22/33. Flagtvedt skulle selv bekoste dette. Flagtvedt ønsket det slik, siden det var han som hadde tillatelse fra Jostein Jacobsen.

Det ble så innhentet priser på pigging og nedlegging av rør i grøft og over veien. Flagtvedt godkjente dette. Masser ble lagt etter henvisning fra Flagtvedt. Karsten Flagtvedt betalte for arbeidet, Pigging, knaus, grøft, graving, singel og rør, både over vei og i grøft, samt transport. (Se vedlegg 1 og 2)

Under utførelse av dette arbeidet som nevnt ovenfor, kom Jostein Jacobsen til stedet. Arvid Eik forklarte Jacobsen at dette var arbeid som ble utført i Karstein Flagtvedt sin regi. Jacobsen uttalte da at dette hadde han ikke anledning til og at han også skulle forfølge dette.

Arvid Eik ba kommunen om å få en bekreftelse på at Flagtvedt hadde anledning til å utføre dette arbeidet. Eik fikk først en bekreftelse på at han ikke hadde søkt (vedlagt). Senere fikk Eik opplyst fra saksbehandler Tonje Nepstad Epland at Jacobsen, eier av 22/12 hadde søkt om oppgradering av nevnte vei. Tiltaket hadde en varighet fra 2011 på tre-3- år, altså frem til **2014**. Vedtaket er referert i det påklagede vedtaket på s. 4 nederst, og på s. 5.

Karsten Flagtvedt har betalt for nevnte arbeid. Eik er kjent med at konsulent Hogne Askeland

Side 3 av 7

ADVOKATFIRMAET
MUSSEN & BROCH

fra Radøy kommune har kontaktet Entreprenør Ulvatn i forbindelse med betaling for utført arbeid. Han hadde spurt om Jacobsen hadde betalt noe for utført arbeid. Ulvatn benektet at Jacobsen hadde betalt han. Han kjente ikke til navnet. Det vises i denne forbindelse til vedlagt utskift fra banken som viser innbetaling fra Flagtvedt. Arvid Eik har stått for kontakten med entreprenør, men det er klart at det er eier av gbnr 22/33 (Flagtvedt) som er den reelle bestiller og faktisk har betalt tiltaket. Han er dermed den som er nærmest å være «tiltakshaver», ikke Arvid Eik.

Dette viser for det første at vedtaket er rettet mot uriktig subjekt, jf nedenfor under pkt 3.2.

Videre viser det at de arbeidene som vedtaket i all hovedsak retter seg mot, *er* gjort på den vegen som uomtvistelig er klassifisert som landbruksvei (vei over gbnr 22/12 opp mot 22/33). Den «pigging» og de sår i terrenget som nevnes i vedtaket er gjort på veien *før* veien over gbnr 22/12 opp mot 22/33 skiller lag med veien langs sjøen ut mot gbnr 22/26. dette viser både at det i vedtaket er feil «tiltakshaver» *og* at den delen av veien vedtaket i hovedsak retter seg mot, er den delen av veien som uomtvistelig er landbruksvei. Disse forholdene ville lett vært avklart dersom kommunen hadde foretatt befarings i saken før vedtaket ble fattet.

Lastebil skade på vei i Kastevikens bukt.

Karstein Flagtvedt har bestilt og fått tilkjørt masse og asfalt til vei frem til sin hytte, høsten 2017, samtidig som Arvid Eik fikk veien frem til gbnr 22/26 gruset. Det var en rekke store lastebiler som fraktet grus og asfalt, en av lastebilene rygget ned myra fra veien i bukten, og rygget dermed utenfor veien på innsiden av bukten. Denne hadde etter det som er blitt opplyst satt seg fast i myr og var umulig å få opp uten nødvendig bistand av maskiner. En annen lastebil fikk ikke opp bilen. Det ble påført skade på veien og myra, veien og veikant. Det var nødvendig med omfattende skadeutbedring, kostnad på ca. 60-70 tusen kroner. Jord måtte tilføres i hullet der lastebilen hadde kjørt utfor.

Det bemerkes videre at det i veien i bukten er, på et tidligere tidspunkt, lagt et stort drenerør. Dette var ikke skadet, men en «naturlig kiste» måtte repareres. Reparasjonen kom som en konsekvens av de skader som oppstod ved at lastebilen rygget ned i myren. Det presiseres at lastebilen som kjørte i myren, og som påførte de nevnte skadene, var i oppdrag med å utbedre veien opp mot gbnr 22/33 i regi av Flagtvedt.

Det vises også til at det tidligere er lagt flere drenerør i veien frem til gbnr 22/26. Disse er kommet frem under slitasje på veien og måtte skiftes under det normale vedlikehold. Arvid Eik har ingen kjennskap til hvem som har lagt disse rørene tidligere. Det presiseres at det ikke er Arvid Eik som har utført dette.

Det fremkommer i vedtaket at veien skal være utvidet. Veien er ikke utvidet, den ligger i samme veitrase som tidligere. Den er også smalere enn før inne i bukten

Det er lagt et lag med grus på veien. Her vil det vokse grønne planter gjennom grusen slik som før. Dette er allerede skjedd på enkelte steder. Vegen langs sjøen og frem til gbnr 22/26 vil dermed om ikke lenge fremstå som tidligere, jf i vedtaket på s. 3:

«Flyfoto frå 2006 visar ein veg som består i hovudsak av grusa hjulspor og ei les grønt areal. Foto i kommunen sine arkiv visar og ein veg som er grusa veg med innslag av grønt.»

3.2. Feil rettssubjekt

Anførselen om at vedtaket er rettet mot feil rettssubjekt opprettholdes. Det vises innledningsvis til det som er sagt i våre merknader til forhåndsvarselet som hitsettes her:

«I varselet er det på side 5, nederst og s 6 øverst:

«Det følger av pbl. § 21-6 at dersom det *«fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.»*. Grunneigar av bnr. 12 har opplyst at tiltakshavar er eigar av fritidsbustad på gbnr 22/26, jf. brev frå Advokatfirmaet Folkmann av 30.08.17. Kommunen legg såleis til grunn at «den ansvarlige» etter plan- og bygningslova § 32-2 er eigar av gbnr 22/26 - Arvid Eik.»

Det er flere faktiske feil i dette grunnlaget og det er også feil ved vurderingen som gjøres.

For det første har kommunen her kun forholdt seg til grunneiers opplysninger i saken, uten å innhente opplysninger om dette fra de øvrige berørte.

Opplysningene som kommunen legger til grunn er heller ikke korrekte.

Dersom «tiltakshavar» er Arvid Eik (noe det anføres at det i denne saken ikke er), må det først konstateres som «åpenbart» at Arvid Eik ikke har rett overfor grunneier til å sette i gang arbeider på eiendommen. Det anføres at Arvid Eik, både har en rett og en plikt til å utføre arbeid på eiendommen i tilknytning til veien over den. Dette fremgår bla av et rettsforlik mellom grunneier og Arvid Eik. Videre vises det til at det er en rettstvist mellom partene for å konstatere bl.a. omfanget av disse rettighetene, i sak som står for retten i sak nr 18-357889TVI-BERG/02. Dersom det er behov for det, kan vi oversende den del av sakens dokumenter som er nødvendig for kommunens innhenting av ytterligere faktum i denne anledning. Det skulle etter vår oppfatning ikke være nødvendig, idet en konstatering av at det er en tvist om dette, må være tilstrekkelig til at det ikke er «åpenbart» slik lovteksten krever.

Det er således klart at det *ikke* kan være «åpenbart» i lovens forstand at den anførte tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter en eventuell søknad forutsetter.

Det utførte er i tråd med de privatrettslige avtaler som er mellom grunneier og bl.a. Arvid Eik.

Under enhver omstendighet er det ikke slik at Arvid Eik, som varselet retter seg mot, er den som eventuelt har utført dette alene, og det er heller ikke klart om de arbeider som er utført knytter seg til den delen av vegen han har rettigheter eller plikter eksklusivt knyttet til. Det vises i denne forbindelse til at det er andre rettighetshavere til veiene på de nevnte eiendommene, som også kan være involvert. Vi kan ikke se at kommunen har nevnt dette i sitt varsel. Dette er forhold som må avklares og utredes nærmere før et eventuelt vedtak kan fattes. Det må i det minste vises mer presist til hvilke deler av veien som Arvid Eik eventuelt alene skal hefte for, og eventuelt hvilke deler av veien også andre skal hefte for. Dette nevnes, idet det kan synes å fremstå som om varselet til vedtak i hvert fall for deler av de omtalte arbeidene som er gjort, er gjort på deler av veien som er utenfor det området Arvid Eik har rett og plikt alene for vedlikehold (sammen med grunneier).

Det anføres med dette at varselet ikke er rettet mot rett «ansvarlig» eller «tiltakshaver» i denne saken. «

I tillegg til dette vises det til det som er fremført ovenfor under pkt 3.1, som viser at det ikke er Arvid Eik som kan anses å være «tiltakshaver» for de forhold som vedtaket retter seg mot. Det er tidligere (nå avdøde) eier av gbnr 22/33 som har stått for arbeidene, og et eventuelt vedtak skulle dermed være rettet mot eier av denne eiendommen dersom det ikke er grunneier av gbnr 22/12 som vil være å anse som tiltakshaver.

4. Anførsler

4.1. Rettsanvendelse

4.1.1. Feil hjemmel

Kommunen har benyttet Plan og bygningsloven fremfor Forskrift om planlegging og godkjenning av veger for jordbruksformål.

Dette anføres å være feil rettsanvendelse siden vegen arbeidene er gjort på må anses å være landbruksveg. Her må kommunen bygge på de uttalelsene som er klare i retning av at det er en landbruksveg, og ikke mail av 22. august 2017 som det er uklart hva omhandler i det hele tatt, jf ovenfor om dette.

Videre er det klart at de forhold som vedtaket retter seg mot, i all hovedsak *er* på den delen av veien som uomtvistelig *er* landbruksveg, nemlig veien over gbnr 22/12 opp mot gbnr 22/33.

4.1.2. Feil rettssubjekt.

Som nevnt ovenfor er vedtaket rettet mot feil rettssubjekt se ovenfor under pkt 3.2.

4.2. Uriktig faktum

Gjennomgangen ovenfor under pkt 3 viser at vedtaket også bygger på uriktig faktum.

4.3. Saksbehandlingen

Det anføres også at det hefter feil ved saksbehandlingen som må anses å ha virket inn på vedtaket.

Det må for det første anses som en feil at det ikke er foretatt befarings på eiendommene. Vedtaket er fattet på grunnlag av sakens dokumenter, jf vedtaket på s. 2.:

«Kommunen har vurdert tiltaket ut i frå foto.»

I denne saken burde det åpenbart vært foretatt en befaring der Arvid Eik som vedtaket nå er rettet mot, og eventuelt også de øvrige berørte skulle ha hatt muligheten til å delta. Dette ville med letthet avklart og korrigert en rekke av de feil som vedtaket bygger på.

Videre må det anses å være en saksbehandlingsfeil at det ikke i tilstrekkelig grad er utredet forhold som gir grunnlag for å vurdere veiens status, jf vår anførsel om at vegen er en landbruksvei.

Det er også en saksbehandlingsfeil i seg selv at vegen er feilklassifisert ved at vedtaket konkluderer med at det *ikke* er en landbruksveg.

Det vil under enhver omstendighet være en feil at en eventuell omklassifisering av vegen fra landbruksveg ikke er fattet ved enkeltvedtak, idet det som ovenfor nevnt vil berøre enkeltpersoner rettigheter og plikter.

Endelig er det en saksbehandlingsfeil at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har sjekket og avklart de faktiske forholdene om hvem som har utført, bestilt og betalt for de arbeidene som synes å være grunnlaget for vedtaket.

De saksbehandlingsfeilene som er foretatt i denne saken er åpenbart av en slik karakter at det har virket inn på resultatet og dermed alene av denne grunn må omgjøres.

5. Avslutning

Det er således feil ved det faktum som ligger til grunn for vedtaket, det er feil ved rettsanvendelsen, og det er feil ved saksbehandlingen i en slik grad at det har virket inn på vedtaket.

Vedtaket må derfor omgjøres til gunst for Arvid Eik, slik at det oppheves mot ham.

Det er som kommunen er kjent med en rettslig tvist mellom grunneier og Arvid Eik, og det kan synes som om føringer fra grunneier som relaterer seg til denne tvisten kan ha fått for stor innvirkning på vedtakets grunnlag. Kommunen bør i slike saker være ekstra varsom med å fatte vedtak som kan få en innvirkning på de privatrettslige forhold.

Dersom administrasjonen fastholder sitt vedtak, bes det om å få holde en interpellasjon om saken under en eventuell fremleggelse for hovudtutval for plan og landbruk og teknisk i møtet den 5. desember slik det er bebudet i brev av 8. oktober 2018 fra kommunen.

Det begjæres dekning for sakskostnader ved klagen jf fvl § 36. Det vil på kort varsel kunne inngis oppgave over sakskostnadene når dette vurderes av kommunen.

Med vennlig hilsen
RASMUSSEN & BROCH ANS

Ole Kvelstad
Advokat

Synfaring

I samband med førebuing av klagesak hadde Felles landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy, og bygningsstyresmakta synfaring den 05.11.2018. Arvid Eik og advokat Ole Kvelstad var til stade på synfaringa.

Etter synfaringa vart følgjande uttale sendt bygningsstyresmakta frå landbrukskontoret;

Det er satt spørsmålsteikn ved kva veg som var omtalt i e-post sendt frå landbrukskontoret 22.08.17:

Det var vegen frå kryss på gbnr 22/12 over 22/10 og 22/6 og fram til hytteeigedommen 22/26 som var tema for denne eposten.

Hytteeigar sin advokat har i brev til kommunen hevda at vegen er ein landbruksveg og at oppgradering dermed ikkje er søknadspliktig.

Ein veg kan ha verdi for landbruket utan at det er ein landbruksveg.

For å handsame vegar etter landbruksvegforskrifta skal landbruket stå for hovudvekta av bruken i vegen. I denne saka er det andre vegar som kan løyse ut landbruket sitt behov på store delar av arealet. Slik den omtalte vegen er plassert har den mindre verdi for landbruket i dag, da ein ikkje kan nytte vegen som utgangspunkt for å komme ut i beite/slåttemark med traktor. Siste flybilete serie viser og at det er vegen som går over gbnr 22/12 og fram til 22/33 som er nytta til køyring ut på gbnr 22/10 og 22/6. Da primærbruken av vegen er som tilkomstveg til hytten på gbnr 22/6 er det landbrukskontoret sin vurdering at vegen ikkje kan sjåast som ein landbruksveg og dermed kan ikkje oppgraderinga handsamast etter landbruksvegforskrifta. Me merkar oss og at det er hytteeigar som omtalar vegen som landbruksveg og ikkje eigar av landbrukseigedommen.

Landbrukskontoret v/underteikna var tilstade på synfaring med hytteeigar, Arvid Eik, og hans representant den 05.11.2018.

Med helsing

Andreas Granli

Rådgjevar landbruk

Felles landbrukskontor Austrheim, Fedje og Radøy

Tlf 56 34 90 68

VURDERING

Klagen går i hovudsak ut på følgjande tema;

- Om vegen er ein landbruksveg og skal handsamast etter forskrift om planlegging og godkjenning av vegar for landbruksformål.
- Om Arvid Eik er uriktig rettssubjekt
- Sakshandsamingsfeil ved at det ikkje er utført synfaring før vedtak vert fatta
- At vegen ikkje er utvida og at oppgraderinga samsvarar med tilhøvet Fylkesmannen aksepterte i 2003.

Landbruksveg

Kommunen gjorde følgjande vurdering i vedtaket;

«Landbrukskontoret har tidlegare uttalt seg i saka og konkludert med at vegen ikkje er ei landbruksveg. Bakgrunnen for uttala er at landbruksareala allereie har tilkomst til arealet gjennom vegen over «Neset». Denne vegen gjev ei betre tilkomst til landbruksareala enn ei veg langs med strandlina. Vegen langs strandlina ligg plassert slik at det ikkje er naturleg at den skal nyttas som

tilkomst til landbruksareal. Frå vegen er det bratt opp til beite og tilkomst er sperra med gjerde. Vegen fungerer i dag som tilkomst til fritidsbustad.»

I klagen kjem det fram at ei omklassifisering av vegen må gjerast i eit vedtak og ikkje gjennom ein konklusjon frå landbrukskontoret. Vidare kjem det fram at landbrukskontoret sin e-post den 22.08.2017 ikkje kan nyttast som argumentasjon då det ikkje kjem tydeleg fram kva veg på gbnr. 22/12 den handlar om.

Landbrukskontoret har vore på synfaring før handsaming av klagesaka, og har på bakgrunn av synfaringa og klagen kome med følgjande uttale:

Det er satt spørsmålsteikn ved kva veg som var omtalt i e-post sendt frå landbrukskontoret 22.08.17:

Det var vegen frå kryss på gbnr 22/12 over 22/10 og 22/6 og fram til hytteeigedommen 22/26 som var tema for denne eposten.

Ein veg kan ha verdi for landbruket utan at det er ein landbruksveg. For å handsame vegar etter landbruksvegforskrifta skal landbruket stå for hovudvekta av bruken i vegen. I denne saka er det andre vegar som kan løyse ut landbruket sitt behov på store delar av arealet. Slik den omtalte vegen er plassert har den mindre verdi for landbruket i dag, da ein ikkje kan nytte vegen som utgangspunkt for å komme ut i beite/slåttemark med traktor. Siste flybilette serie viser og at det er vegen som går over gbnr 22/12 og fram til 22/33 som er nytta til køyring ut på gbnr 22/10 og 22/6. Da primærbruken av vegen er som tilkomstveg til hytten på gbnr 22/6 er det landbrukskontoret sin vurdering at vegen ikkje kan sjåast som ein landbruksveg og dermed kan ikkje oppgraderinga handsamast etter landbruksvegforskrifta. Me merkar oss og at det er hytteeigar som omtalar vegen som landbruksveg og ikkje eigar av landbrukseigedommen.

Vidare kjem det fram i klagen at kommunen sin e-post av 14.08.2017 klart definerer den aktuelle vegen som ein landbruksveg og at denne e-posten viser kommunen sitt synspunkt og må leggjast til grunn i saka.

Kommunen legg til grunn at e-posten det vert vist til er ein e-post frå Stian Marøy ved bygningsstyresmakta til landbrukskontoret.

Bakgrunnen for e-posten er at Stian Marøy vart kontakta av grunneigar med spørsmål om graving og oppgradering av vegen var lovleg. Basert på ei misforståing vart det sendt ein e-post frå Marøy der det kjem fram at vegen er ein landbruksveg og er sendt til landbrukskontoret for vurdering. Saka skulle ha vore sendt til landbrukskontoret med eit spørsmål om dette var ein landbruksveg, og om arbeidet i så tilfelle vart rekna som vedlikehald. Marøy er tilsett som byggesakshandsamar og har ikkje mynde til å vurdere/konkludere om ein veg er ein landbruksveg eller ikkje. Dette er det landbrukskontoret som er rette instans til å gjere.

Landbrukskontoret sendte tilbakemelding i e-post den 22.08.2018 at vegen tidlegare hadde vore synfara og at Landbrukskontoret då hadde konkludert med at dette ikkje var ein landbruksveg, slik at

byggesak måtte handtere saka etter plan- og bygningslova. E-posten frå Stian Marøy inneheldt ukorrekte opplysningar basert på ei misforståing. Den kan på grunnlag av dette ikkje leggst til grunn som dokumentasjon på at kommunen har vurdert og konkludert at vegen er ein landbruksveg.

Rådmannen er av den oppfatning at vegtraseen langs sjøen aldri har vore ein landbruksveg. I gamle flyfoto kan det sjå ut til at det har vore ein sti langs med sjøen, medan avtrykket til landbruksvegen ser ut til å vera der vegen over «Neset» ligg i dag.



Flyfoto 1961

Vegen som går langs sjøen tener som tilkomstveg til fritidsbustad. Slik den er bygd fungerer den ikkje som tilkomst til beite. Oppgraderinga tener hytteeigar, ikkje grunneigar som tilkomst til landbruksareal. Det vert og vist til at både Jostein Jacobsen, eigar av gbnr. 22/12 og Elin Dalland, eigar av gbnr. 22/10, hevdar vegen ikkje er - eller har vore ein landbruksveg.

Kommunen held etter dette fast si vurdering om at vegen - frå der vegen delar seg mot «Neset» og fram til gnr. 22 bnr. 26, ikkje er eller har vore ein landbruksveg. Vegen markert med grønt under er felles tilkomst veg til landbruksvegen som går over «Neset» og vegen til gbnr. 22/26.



Oppgradering av vegen skal dermed vurderast etter plan- og bygningslova. Dette gjeld og arbeidet som er utført på areal markert med grønt, då arbeida er utført i samband med kvarandre av den same entreprenøren, og bestilt av Arvid Eik.

Riktig rettssubjekt

Det følgjer av klagen at det er tidlegare eigar av gbnr. 22/33, Karstein Flagtvedt, som er den reelle bestillar av arbeidet; pigging, knaus, grøft, graving, singel og rør, over veg og i grøft, på arealet markert med grønt i kartet under. Det vert hevda at det også er han som har betalt for arbeidet og at det dermed er han som er nærast til å vere tiltakshavar, ikkje Arvid Eik.

Det følgjer av pbl. § 32-3 at pålegg og tvangsmulkt kan rettast til «den ansvarlige».

Vidare kjem følgjande fram i Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) på s. 354; «Med uttrykket «den ansvarlige» i første ledd menes personer eller foretak som enten har ansvar for feil, eller som ut fra eierskap, avtale eller liknende står inne for prosjektet. Dette kan for eksempel være eier, rettighetshaver, tiltakshaver, ansvarlig søker og utførende, prosjekterende, kontrollerende eller bruker.»

Kommunen har vore i dialog med Entreprenør Rune Ulvatn AS, som har stadfesta å ha utført arbeida med vegen. Han har stadfesta at det var Arvid Eik som har tinga arbeida både på vegen markert med raudt, og på vegen markert på grønt. Kommunen har motteke 2 faktura som Entreprenør Rune Ulvatn har sendt ut som følgje av arbeida. Faktura nr. 6470 er stila til Karstein Flagtvedt og er merka «Avtale Arvid Eik Rikstadvågen» og er på kr. 18750,-. Faktura nr. 6518 er stila til Arvid Eik, er merka med vedlikehald i Kasteviken og er på kr 100 000,-. Begge faktura ligg vedlagt.

Vidare kjem følgjande fram i brev frå Arvid Eik datert 18.09.2017.

Jeg hadde startet vedlikehold på vei mot hytten også over Jacobsen sin eiendom. Arbeidet er kjent og varslet.

Illustrasjon av veistandard før vedlikeholdet startet foreligger.

Det er min oppfatning at saken faller inn under privatrettslige regler.

Det ble lagt ned drenerør i eksisterende vei. I telefonsamtalen kom det klart frem at Jacobsen mente at jeg ikke hadde anledning å utføre vedlikehold på veien over hans eiendom. Han viste til at hans advokat Duesund hadde avklart at jeg ikke hadde anledning til å foreta meg noen form for bedring av veien. Jeg avviste dette som en klar misforståelse.

Vidare kjem følgjande frem i brev frå Arvid Eik datert 31.10.2017

Veitrasse (ca. 80 m) merket rødt. Dette er veien jeg benytter over Gnr.22 bnr.12. I bukten er veien bygget opp over flomål. Det er lagt ned drenerør og rør som leder vannet ut i sjø. Dette fremkommer i vedlagt foto.

Vei merket grønn. Dette er vei som viser hvor K. Flagtvedt og jeg har begynt med vedlikehold. Vann fra terrenget er en utfordring. Det ble fjernet en ubetydelig mengde stein, slik at en fikk anledning til å lede vann i drenerør bort fra veien. Inngrepet ansees som ubetydelig og ikke skjemmende ut fra forholdene. Dette kan en se ut fra vedlagt foto.

Direktoratet for byggkvalitet har i temarettleiar for utbygging i fareområde pkt. 11.3 uttalt følgjande;

«Med tiltakshaver menes primært eier av eiendommen eller tiltaket - den som vil oppføre eller utføre et tiltak.

Tiltakshaver har i utgangspunktet fullt ansvar for oppfyllelse av alle relevante krav for sitt prosjekt.»

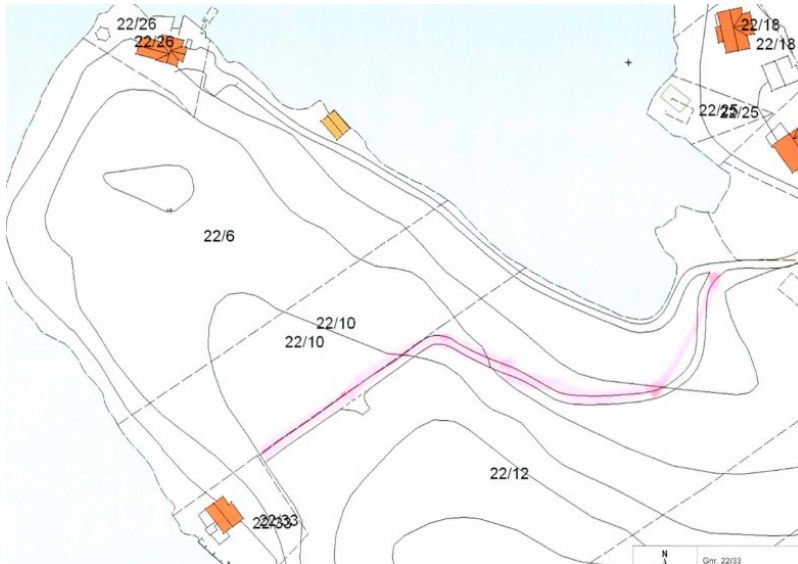
Som vist til over følgjer det av Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) på s. 354 at «den ansvarlige» er den som «står inne for prosjektet»

Arvid Eik skriv sjølv i sitt brev til kommunen at han og K. Flagtvedt har starta vedlikehald av vegen på område markert med grønt. Arvid Eik har tinga arbeida av entreprenør Rune Ulvatn. Det er uklart for kommunen om K. Flagtveit har betalt for alt arbeid på den vegen som er markert med grønt, eller om kostnaden er delt mellom Flagtvedt og Eik. Det kjem ikkje fram av faktura som er sendt frå Entreprenør Rune Ulvatn. Arvid Eik har uansett hatt ein hovudrolle i prosjektet ved at han har tinga alt arbeidet og betalt for mesteparten av arbeidet.

Dette er tilstrekkeleg til at Arvid Eik er «den ansvarlige» etter pbl. § 32-3 og dermed riktig rettssubjekt for vedtak om pålegg og tvangsmulkt.



For ordens skuld må det nemnast at det det vart gjeve løyve til oppgradering av landbruksveg over gnr. 22 bnr. 12 «Neset» i vedtak datert 21.09.2011. Dette løyve er gyldig i 3 år, fram til 21.09.2014 og gjeld ikkje for arbeid utført i 2017. Det gjeld vidare berre for strekninga markert i kartet under.



Sakshandsamingsfeil for manglande synfaring på staden

Det vert i klagen peika på at det er ein sakshandsamingsfeil at bygningsstyresmakta ikkje har vore på synfaring før vedtak vart fatta.

Det følgjer av forvaltningslova § 17 at bygningsstyresmakta «skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes».

Bygningsstyresmakta har motteke store mengder med biletdokumentasjon i saka, vidare har flyfoto gjeve eit godt bilete av korleis tilhøva på staden har vore tidlegare. Bygningsstyresmakta var dermed av den oppfatning at saka var tilstrekkeleg opplyst til at vedtak kunne fattast, jf. fvl. § 17.

Bygningsstyresmakta har saman med landbrukskontoret vore på synfaring i samband med klagevurderinga.

Rådmannen finn ikkje at det ligg føre ein sakshandsamingsfeil som følgje av at administrasjonen ikkje har vore på synfaring før vedtak vart fatta.

Utviding av vegen

Det er vidare peika på at vegen ikkje er utvida og at oppgraderinga samsvarer med tilhøvet Fylkesmannen aksepterte i 2003.

Følgjande vurdering kjem fram av vedtaket datert 12.09.2018;

«Kommunen har motteke bilete som dokumenterar at det under arbeid med oppgradering av vegen har vore tatt ut masser, fylt på masser, utført pigging som har medført endra terreng på ein meter og planert/utbetra vegdekke. Det er synlege sår i terrenget og landskapsverkanden er endra ved at tiltaket er meir eksponert i terrenget. Det er lagt asfaltgrus som dekke. Arvid Eik stadfester vidare i sitt brev datert 11.03.2018 at det er lagt ned drenerør og rør som førar vatn ut i sjø.»



«Det er bygningsstyresmakta si vurdering at arbeidet som er utført er eit tiltak etter plan- og bygningslova § 1-6 og kjem i konflikt med føresegnar om byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Tilkomstveg til fritidsbustad er heller ikkje i tråd med arealføremålet LNF etter kommuneplan for Radøy kommune og krev også dispensasjon frå arealføremål.

Ei oppgradering av vegen som utført vil vere søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav l).»

Bygningsstyresmakta har ikkje konkret konkludert med at vegen er utvida, men at tiltaka som er utført er av ein sånn karakter at det er i strid med plan- og bygningslova.

Saka vart handsama av Fylkesmannen i 2003. Konklusjonen frå kommunen og Fylkesmannen i Hordaland var den gong at arbeidet som vart gjort på vegen var innafor det som reknast som vedlikehald (ikkje vesentleg) og dermed ikkje søknadspliktig.

Det kjem samstundes fram av Fylkesmannen si avgjerd datert 17.10.2003 at på bakgrunn av saksopplysningar «meinar fylkesmannen at saka er eit grensetilfelle der det er vanskeleg å trekkja klare konklusjonar». I dette ligg at arbeida som var utført før 2003 var heilt på grensa til det som kan reknast for å vere vedlikehald. Dette trekkjer i retning av at ei ytterlegare oppgradering vil vere meir enn vedlikehald og søknadspliktig etter plan- og bygningslova.

Det er lagt ved følgjande bilete som dokumentasjon på at oppgraderinga er i samsvar med det

Fylkesmannen aksepterte som vedlikehald i 2003;



Rådmannen finn at dei tiltaka som er utført i 2017 er av eit klart større omfang og landskapsverknaden større ved at tiltaka er meir eksponert i terrenget enn det som vart akseptert i 2003. Bileta viser ein grusa veg, delvis grøn, som ligg lågare i terrenget og gjev ein heilt anna landskapsverknad. Bilete under viser vegen etter oppgradering i 2017.



Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det i klagen ikkje har kome fram nye opplysningar 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 03.10.18. Frist for saksførebuing er 28.11.18. 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 05.12.18. Om klagen ikkje vert teke til følge 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:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 200/2018 datert 12.09.2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 32-3 og 32-5.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - uttale til klage

Uttale til klage

ATT00001

Kommentar til brev frå advokatfirmaet Rasmussen og Broch, dagsett 26.10

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - Førehandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - vegbygging og inngrep i privat grunn

Brev til Radøy kommune, 30.08.17

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - bilete

20171012_111156

20171012_111241

20171012_111306

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - bilete

20171012_111332

20171012_111556

20171012_112136

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - svar på melding om tvangsmulkt

TILSVAR

31.10.17

Rossnesvegen 46

Før vedlikehold2

Før vedlikehold3

Før vedlikehold

Før vedlikehold1

Resten av vei

001

003

011

012

014

Mot 46

oversikt

Flagtevd1

Flagtevd2

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - vedkomande vegrett

Godkjent park.

Vurdering Vei

Detakelse Flagtevd1

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - vedkomande førhandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - svar

Sak 171683 - 183638 Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - svar på førhandsvarsel

Vedr. Byggesak - svar på forhåndsvarel sak 171683 og 183638, Ref

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - spørsmål om merknader

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - vedkomande merknader

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - svar på førhandsvarsel (...)

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - pålegg om retting og tvangsmulkt

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg . merknader

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - klage på vedtak

EIKOJ3O02QV

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - svar på mail

EIKOJ3O02QV

Notat og epost frå Landbukskontoret

VS 17 10281 Byggesak Gbnr 22 12 - Rikstad - hytteveg

VS bekymringsmelding

2212

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - epostdialog - Graving på tomt gbnr 22/26

Sak 171683 - 1814677 Utfyllende klage Ref

EIKOJUL55FM

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - kommentarer til nye dokumenter

Kommentarer

Uten emne

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - Faktura frå Rune Ulvatn

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - kommentarer til nye dokumenter - ber om kopi

170814 Vurdering Vei

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
082/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.12.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/568	18/16750

Byggesak Gbnr 41/12 Birkeland - uthus/grillhus, veg og rehabilitering av våningshus - dispensasjon og løyve til tiltak

Saksopplysingar:

Heimelshavar/tiltakshavar

Tiltakshavar er Bergen og Omland Friluftsråd. Tiltakshavar er ikkje same som heimelshavar. Radøy kommune er heimelshavar.

Tiltak

Det er søkt om rehabilitering av våningshus, etablering av grillhus, gangveg og ilandstigningsrampe.

Grunngjeving

Ansvarleg søkjar viser til at tiltaka vil forenkle bruken og gjere området meir tilgjengeleg for ålmenta, også rørslehemma. Tiltaka vil auke tilgjengelegheita til friområde.

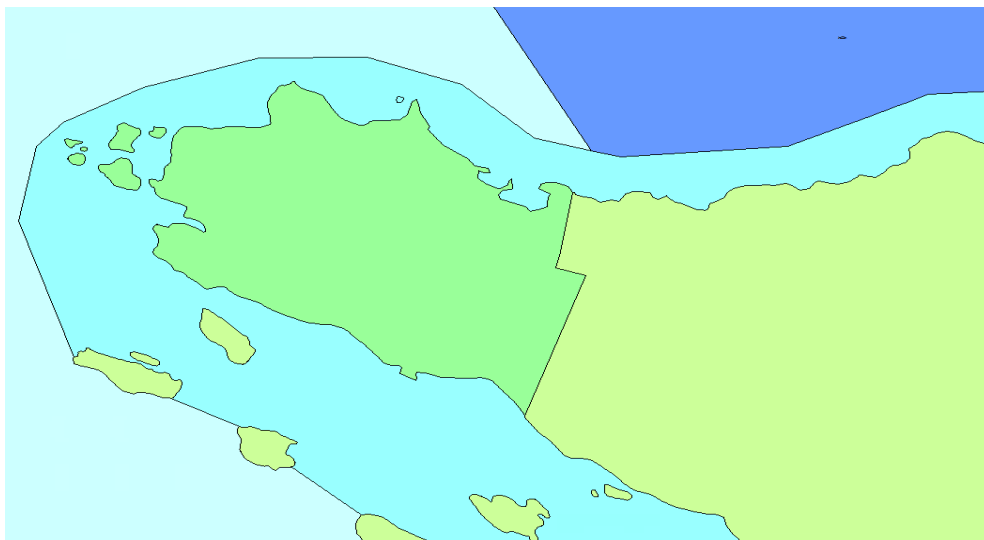
Det vert elles vist til søknad mottatt 08.03.2018 og tilleggsinformasjon mottatt 20.04.2018, 30.05.2018, 14.06.2018, 21.09.2018 og 09.11.2018.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 41/12 ligg i område som etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 har arealføremål friområde.

Arealføremål i sjø er friluftsområde i sjø og tilhøyrande strandsone.

Tiltaka ligg også innafor område der det gjeld byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Frrområde, jf. pkt. 3.3.3

Føremålet gjeld areal sett av til frrområde.

Nye frrområde skal takast vare på som naturområde og det er ikkje tillate med utbygging i desse områda.

Det er ikkje tillate med tiltak som kan redusera opplevingsverdiane.

Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv og opparbeiding av universelt utforma sti kan tillates i samråd med kommunen, jfr plan- og bygningslova § 11-10 nr 2.

Frrområde i sjø, jf. pkt. 3.5.10:

Føremålet er generelt friluftsområde i sjø og/eller i strandsona, jfr plan- og bygningslova § 11-7 nr. 6.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur- eller friluftinteressene er ikkje tillate, jfr plan- og bygningslova § 11-11 nr. 3.

Dispensasjon

Vesentleg reparasjon av våningshus krev dispensasjon frå arealføremål frrområde i Kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023 og frå byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

Etablering av grillhus, veg og ilandstigningsrampe krev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommunen og

kulturavdelinga i Radøy kommune.

Det ligg ikkje føre uttale frå Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune.

Det ligg føre slik uttale frå kulturavdelinga i Radøy kommune datert 24.08.2018.

Skageneset er eitt av sju sikra statlege friluftsområde i Radøy kommune, og eit viktig rekreasjonsområde både for lokalbefolkninga, turistar og båtfolk. Området er unike kvalitetar som friluftsområde, og har er i kartlegginga av friluftslivsområde vurdert til å vera eit A-område, som vil seia eit svært viktig friluftsområde. Å tilretteleggja for friluftsbuk er positivt med tanke på friluftsliv og folkehelse.

Samstundes som å vera eit friluftsområde, er Skageneset òg eit svært viktig kulturmiljø. Området var opprinnleg ein husmannsplass frå slutten av 1800-talet og seinare eit småbruk med både våningshus, delar av løe, uthus, potetkjellar og naust bevart. Med unntak av kaien, er det heller ikkje bygd noko nytt i Skageneset sidan andre verdskrig. Under andre verdskrig vart Skageneset nytta til å skjula flyktningar medan dei venta på transport til Øygarden og vidare til Shetland.

Det autentiske og godt bevarte miljøet i Skageneset kombinert med historia frå andre verdskrig, gjer at Skageneset er plassert i verneklasse A i Radøy kommune sin kulturminneplan. I samsvar med kulturminneplanen skal kulturavdelinga ha til uttale alle saker som gjeld mellom anna utskifting av tak, bjelkelag og vindaug slik at ein kan koma med uttale og knytte kulturminnefagleg kompetanse til prosjektet. Kulturminneplanen vart vedtatt 7. desember 2018, og vart sendt på høyring til mellom anna Bergen og Omland friluftsråd i september 2018. Friluftsrådet var såleis kjende med at Skageneset var foreslått i verneklasse A.

Frå eit kulturminnesynspunkt er det positivt at våningshuset vert tatt vare på og at det vert nytta. Ved restaurering og rehabilitering av viktige kulturminne er det eit prinsipp at ein skal ta vare på mest mogleg. Søkjar skriv at ein grunna råteskader var nøydd til å skifta ut alle sperr, sutak og kledning, og ein har vald å erstatta både sperr og kledning med material med same profil som tidlegare er nytta. Om det er slik at alt måtte bytast, er det positivt at ein har vald å erstatta det med

tilsvarande material. Når det gjeld eternittaket måtte dette skiftast, og val av skifer som taktekking vert vurdert som eit godt val også frå eit kulturminneperspektiv.

Det bør ikkje stillast krav om oppgradering til gjeldande teknisk forskrift då dette vil forringa kulturminneverdien til bygget ytterlegare.

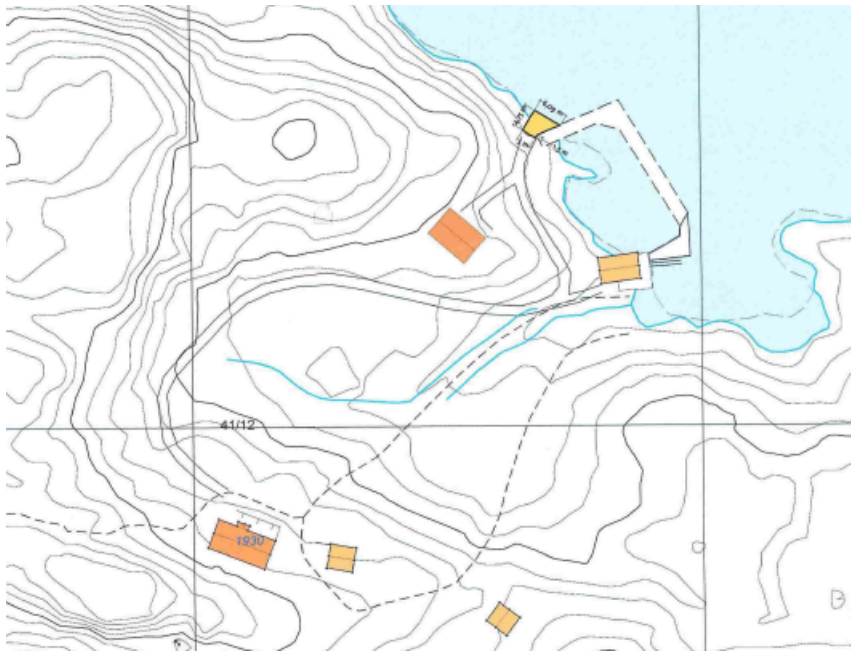
Det er opplyst frå ansvarleg søker at det er søkt om førehandsgodkjenning frå Bergen og Omland Havnevesen, men at denne ikkje er motteke.

Nabovarsling

Tiltaket er fritatt frå krav om nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 då ikkje naboeigedomar blir råka av tiltaket.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 13.09.2018.



Lovgrunnlag:

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

Vidare følger 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- og 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 klart 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 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 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 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.

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 søkjer å sikre ein hensiktsmessig bruk av eksisterande bygg. Kommunen vert derfor gitt 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 er bygt på eit rettsanvendingsskjønn, og denne skal vere objektiv. Dersom alle vilkåra er oppfylt skal kommunen gje løyve til fråvik. Forarbeida til føresegna sitt 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 vesentleg reparasjon av våningshus og flytebryggje ikkje er i samsvar med arealføremålet friområde i Kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023. Våningshuset ligg i tillegg innafor byggeforbodssone mot sjø. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø.

Etablering av grillhus, veg og ilandstigningsrampe er ikkje i samsvar med byggeforbodet i strandsona og krev dispensasjon, jf. pbl. § 1-8.

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 ved dispensasjonen er klart større

enn ulempene.

Omsyna bak arealføremålet friområde og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremåla og strandsonevernet skal sikre rekreasjon- og friluftssinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Det er søkt om vesentleg reparasjon av våningshus, etablering av grillhus, etablering av gangveg og ilandstigningsrampe. Det kjem fram av søknaden at tiltaka er utført for å betre tilkomsten og bruken for ålmenta.

Vesentleg reparasjon av våningshus

Våningshuset vart bygd på 1880-talet og var opprinneleg ein husmannsplass. Våningshuset og plassen er i dag eit viktig rekreasjonsområde for både lokalbefolkninga, turistar og båtfolk. Eigedomen er eigd av Radøy kommune, men drifta av Bergen og omland friluftsråd.

I søknaden kjem det fram at bygget var i veldig dårleg stand og at det var naudsynt med ei oppgradering/reparasjon for at det framleis skal kunne nyttast som ledd i friluftslivet på staden. Ei oppgradering av bygget vil bidra til ein auka bruk av friområdet og dermed sikre rekreasjon- og friluftssinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Ein dispensasjon vil dermed ikkje setja omsyna bak arealføremålet friområde og byggeforbodet i strandsona vesentleg til side.

Det vil vere ein fordel for å sikre vidare bruk av eigedomen at bygget blir reparert i staden for å forfalle. Det ligg ikkje føre nemneverdig ulempe ved tiltaket. Kulturavdelinga i kommunen er positiv til tiltaka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon for vesentleg reparasjon av våningshus som omsøkt er oppfylt.

Etablering av grillhus, etablering av gangveg og ilandstigningsrampe

Det vert søkt om etablering av grillhus, etablering av gangveg og ilandstigningsrampe. Rådmannen har vurdert at desse tiltaka er i tråd med arealføremålet friområde, men krev dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8.

Det er opplyst i søknaden at tiltaka er utført for å betre tilkomsten til ålmenta og for ei tilrettelegging av sikker grilling.



Føremålet er dermed å leggje til rette for friluftsliv og rekreasjon for ei større brukargruppe ved at det vert etablert ilandstigningsrampe og grusa gangveg, samt å sikre tryggleiken på staden.

Omsyna bak standsonevernet er som nemnt mellom anna rekreasjon- og friluftssinteresser, ålmanta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Grillhus og grusa gangveg vil i hovudsak styrke omsyna strandsonevernet skal i vareta, men vil samstundes endre landskapsbiletet.

Det vil vere ein stor fordel at det vil vere mogleg for fleire brukargrupper og kunne nytta Skageneset som rekreasjonsområde. Staden er ein viktig plass for både lokalbefolkninga, turistar og båtfolk og ei tilrettelegging vil dermed vere ein fordel både i eit kulturminneperspektiv og for friluftslivet.

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

Fråvik frå tekniske krav

Det kjem fram av søknaden at krava i teknisk forskrift ikkje vil kunne oppfyllest ved reoperasjon av den eksisterande bygningen. Det kan likevel gjevast 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 opplyst følgjande som grunngeving for at krav i TEK ikkje kan oppfyllest:

Huset på Skaganeset er oppført tidlig på 1880 tallet. Huset er satt opp på tørrmur direkte på fjell og på fylling, uten noe form for fuktighetsperre. Bygningen består av to elder bygninger som er bygget sammen til nytt bolighus.

Ut fra datidens standard er det ikke innredet bad og toaletter. Kjøkkenet er av enkleste standard, med innlagt vann via nikkepumpe fra takvannstank. Vannet kan ikke benyttes som drikkevann. Avløp fra kjøkkenet er ledet i grunnen utenfor huset. Det er innredet utedo i uthus like ved.

Huset er uisolert, og nå pålagt diffusjonåpen vindsperre i tak og vegger.

Huset har ikke innlagt elektrisitet. Oppvarming av to stuer i 1. ett, er ved nye rentbrennende vedovner. Pipeløp er sikret ved hjelp av innmonterte stålpiper i eksisterende murte piper.

Det kan stilles spørsmål om «Bolighus» er rett betegnelse i matrikkelen. Bygningen kan aldri møte krav fra TEK 10 eller TEK 17, uten total nedrivning.

Bygget er i dag ikke nytta som eit våningshus, men som ledd i friluftaktivitetane i Skaganeset. Rådmannen er av den oppfatning at dei reparasjonane som er utført inneber at bruken av bygget vil vere forsvarleg i den samanheng.

Kravet til «nødvendighet» er naturleg å 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».

Dei tiltaka som er utført på bygget er gjort fordi tilstanden på bygget var så dårleg at det var naudsynt med vesentleg reparasjonar for å sikre ein vidare bruk av bygget. Tiltaka vil resultere i eit bygg som ivaretar den kulturhistoriske verdien og samstundes kan nyttast til friluftsføremål. Bygget vil bli reparert og nytta framfor å forfalle. Rådmannen finn etter dette at tiltaka er «nødvendig» for å sikre ein hensiktsmessig bruk.

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

Ansvarsrettar

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1,2 og 3.

Føretaket **Absolutt Form – Rolf Hermansen**, org.nr. (994285297), har erklært ansvarsrett som ansvarleg søker (SØK).

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekkar ansvarsområdet.

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 2.

Føretaket **Absolutt Form – Rolf Hermansen**, org.nr. (994285297), har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO arkitektur, estetikk og arbeid med verneverdigbygning

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekkar ansvarsområdet.

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 2.

Føretaket **Bergen og Omland Friluftsråd**, org.nr. (871426732), har erklært ansvarsrett for

ansvarsområde PRO veg og uteområde.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekkar ansvarsområdet.

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Os kaiservice AS**, org.nr. (985449538), har erklært ansvarsrett for ansvarsområde PRO miljøsanering.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekkar ansvarsområdet.

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Bergen og Omland Friluftsråd**, org.nr. (871426732), har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF tømrararbeid for ilandstigningsrampe i sjø

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekkar ansvarsområdet.

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Os kaiservice AS**, org.nr. (985449538), har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF etablering av grillhus, rehabilitering av verneverdig bygning, etablering av vei og landskapspleie.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekkar ansvarsområdet.

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Absolutt Form – Rolf Hermansen**, org.nr. (994285297), har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF arbeid med verneverdig bygning.

Føretaket har ikkje sentralgodkjenning som dekkar ansvarsområdet.

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 2.

Føretaket **Innmålingstjenester AS**, org.nr. (979927703), har erklært ansvarsrett for ansvarsområde UTF innmåling av veger og bygning.

Føretaket har sentralgodkjenning som dekkar ansvarsområdet.

Tiltaket er godkjent i tiltaksklasse 3.

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.

Komplett søknad er motteke 09.11.2018. Søknaden er handsama 05.12.2018. Sakshandsamingstida har vore 4 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentlig 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 ønskjer. 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 10.2.1	Basisgebyr industri/næring/tenesteyting, jf. 10.2.9	kr	13.100
Kode 9.1.1	Dispensasjon som gjeld byggeforbod i strandsona	kr	10.300
Kode 10.2.8 6.700	Basisgebyr andre bygningar, konstruksjonar og anlegg	kr	
Kode 10.2.11	Mangelfull sak m/ melding til søkjer	kr	3.200
SUM		kr	33.300

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.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løvve til vesentleg reparasjon av våningshus, etablering av grillhus, gangveg og ilandstigningsrampe som søkt om på følgjande vilkår;

1. Det må ligg føre løvve frå Bergen og Omland Havnevesen for tiltak i sjø
2. Det må sendast inn ansvarsrett for UTF miljøsanering og oppdatert gjennomføringsplan

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 41/12 Birkeland - uthus/grillhus, veg og rehabilitering av våningshus - oversending av fråsegn

Fråsegn om ansvarsrett - Absolutt Form

Fråsegn om ansvarrett - Innmålingstjenester AS

Fråsegn om ansvarsrett - Bergen og omland friluftsråd

Fråsegn om ansvarsrett - Os kaiservice AS

Gjennomføringsplan

Byggesak Gbnr 41/12 Birkeland - nytt bygg under 70m2 - eittrinssøknad

Vedlegg - brev

Situasjonskart og teikningar

Byggesak Gbnr 41/12 Birkeland - nytt bygg under 70m2 - Ettersendt materiale

Byggesak Gbnr 41/12 Birkeland - uthus/grillhus, veg og rehabilitering av våningshus - svar på merknader samt dokumentasjon

Kart

Plan 1.etg

Plan 2.etg

Snitt A-A

Fasader

Plan 1.etg

Plan 2.etg

Fasader

Kontrollfråsegn med sluttrapport

Fråsegn om ansvarsrett

Sluttrapport med avfallsplan for rehabilitering og riving

Byggesak Gbnr 41/12 Birkeland - uthus/grillhus, veg og rehabilitering av våningshus - søknad om fravik frå TEK

Byggesak Gbnr 41/12 Birkeland - uthus/grillhus, veg og rehabilitering av våningshus - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 41/12 Birkeland - uthus/grillhus, veg og rehabilitering av våningshus - uttale frå kultur

Byggesak Gbnr 41/12 Birkeland - uthus/grillhus, veg og rehabilitering av våningshus - etterspurd informasjon

Vedlegg 1

Vedlegg 2

Vedlegg 3

Vedlegg 4

Vedlegg 5

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
083/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.12.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/1867	18/16698

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - klage

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg knytt til eksisterande fritidsbustad.

Tilbygget har eit bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca 35m² og BYA opplyst til å vere 39,6m². Tiltaket omfattar ei mindre fasadeendring i form av eit nytt vindauge, og endring av takkonstruksjonen i samband med det kryssande taket. Eksisterande fritidsbustad har i følgje matrikkelen eit areal på 65 kvm BRA.

Nytt areal for fritidsbustaden er opplyst til 104,6 kvm BRA og 136,6 kvm BYA.

Eigedomen er i tillegg bygd med:

- garasje/uthus på 32,2 kvm..... BRA og 34,6 kvm..... BYA, jf. løyve av 15.07.03.
- naust på 42 kvm....., i følgje matrikkelen
- parkeringsplass. I følgje flyfoto er det opparbeidd parkeringsplass på eigedomen som skal reknast med i areal og utnyttingsgrad.

Grad av utnytting er opplyst å vere 11,2 % BRA, men parkering er ikkje rekna med i utnyttingsgraden. Det må leggjast til parkering med minimum 2 plassar av 18 kvm....., der ein er i garasje og ein er på opparbeidd uteområde.

Kommunen legg til grunn at eigedomen med tiltaket får eit BYA på ca 231 kvm....., og BRA på ca 194 kvm.....

Det vart fatta følgjande vedtak i delegert sak 264/2018, datert 05.10.2018;

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. § 11-6, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.5, for oppføring av tilbygg og fasadeendring.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6 og 11-6 vert søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett avvist.

Klage

Kommunen har den 31.10.18 motteke klage frå advokat Richard von der Fehr på vegne av tiltakshavar over delegert vedtak 264/2018. Klagen vart supplert med utfyllande klagegrunnar i brev datert 13.11.2018.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 264/2018 er sendt ansvarleg søkjar og tiltakshavar den 19.10.18. Klagen er motteke 31.10.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Advokat Richard von der Fehr har vist til følgjande klagegrunnar;

Vann og avløp

I tilknytning til septiktanken som i vedtaket opplyses kun å være 2m³ opplyses at denne er 4m³. Størrelsen på septiktanken er uansett ikke til hinder for det aktuelle tiltak ettersom det kan settes vilkår om utbedring av denne ved omgjørelse av kommunens opprinnelige vedtak.

Dispensasjonsvurderingen.

Kommunens vedtak datert 5. oktober d.å. konkluderer riktig med at hensynet bak LNF-område og byggegrense mot sjø ikke blir vesentlig satt til side ved tiltaket. Kommunens vedtak konkluderer imidlertid annerledes i tilknytning til fordelsvurderingen ved tiltaket. Det anføres at vurderingen av fordeler ved tiltaket opp mot ulempene er for unyansert.

Det forhold at et tiltak gir familien plass til utnyttelse av eiendommen ut i fra dagens krav anføres i seg selv å være tilstrekkelig for innvilgelse av dispensasjon. Det vises til det som, riktig er inntatt i vedtaket, om at hvor det ikke er ulemper ved tiltaket skal det mindre tungtveide grunner for å gi dispensasjon. Dette har sammenheng med den praksis som har vært gjennomført i nært sagt alle kommuner om at jo mindre tiltaket er, jo større er dispensasjonsadgangen. Dersom man skal avvise tiltaket på grunnlag av at dette er eneste begrunnelse for dispensasjon, må man kategorisk avslå nær sagt alle dispensasjonssøknader

om tilbygg til eldre hytter. Dette er åpenbart ikke i samsvar med formålet bak dispensasjonsbestemmelsen, som blant annet er at det skal være adgang en viss utvikling av allerede bebygde eiendommer som ikke er i samsvar med arealplanens formål. Jeg finner i så henseende også grunn til å nevne at det vil være større adgang til å innvilge dispensasjon fra en grovmasket arealplan som ikke er i samsvar med de faktiske forhold, enn hva som ville være tilfelle hvis det var tale om en ny og oppdatert reguleringsplan.

Det er i dagens samfunn naturlig at eldre hytter utvides med hensiktsmessige soveromsløsninger som gir muligheter for at familiens medlemmer får eget soverom, eventuelt at slektninger og venner, eksempelvis, kan være på helgebek. På denne hytten ivaretas muligheten for at familien får egne soverom med et slik forholdsvis begrenset tiltak som det her er tale om. Dette øker bruksmulighetene til maritimt rekreasjonsformål som åpenbart er hensikten med en hytte ved sjøen.

Tillatelse til tiltaket medfører at man får en tidsmessig fasade med arkitektonisk bedre linjer enn i dag. Dette gir den fordel at hytten vil få en utforming som visuelt harmonerer bedre med boligfeltet som ligger bakenfor hytten sett fra sjøsiden. Dette må anses som en stor fordel tatt i betraktning at dette er den hytten som ligger nærmest boligområdet. Dertil kommer at hytten, ved en eventuell senere søknad om omregulering til boligformål, som fremstår viktig ved kommunens ønskede utvikling i området ut fra begrunnelsen for avslaget, vil være mer forberedt til en slik endring.

Det anføres videre at kommunen ved sin vurdering har lagt for stor vekt på presedenshensyn og kommunes praksis i dispensasjonssaker, samt overordnede arealstrategier med utbygging av boliger i området rundt Manger sentrum. De overordnede arealstrategier er kommunale retningslinjer, som i dispensasjonsvurderingen, har mer begrenset vekt enn eksempelvis arealplaner. Dertil kommer at retningslinjene vil ha mindre vekt ved utvikling av eksisterende hytter, enn hva som ville vært tilfellet ved oppføring av ny hytte ettersom den eksisterende hytte kan benyttes som dette uavhengig av slike retningslinjer. Eventuell reguleringsplan til bolig for området hvor hytten befinner seg vil heller ikke i seg selv avskjære bruken av eiendommen som hytte.

I tilknytning til presedenshensyn i forhold til arealmessige begrensninger i kommunens dispensasjonspraksis og arealbegrensningen i kommunedelplan for Manger 2007 – 2019 pkt. 7 ses ikke at en dispensasjon vil skape slik presedens som kommunen legger til grunn i vedtaket. Et vedtak gir presedensvirkninger for sammenliknbare tiltak. Det foreligger her flere forhold som viser at presedensvirkningen er meget begrenset. Hytten ligger langs sjøen ved et nes, med regulert boligfelt kun få meter bak. I boligfeltet ligger det store eneboliger hvor hytten, de facto utgjør en naturlig del av det samme byggeområdet som følge av nærheten og tilkomst til eiendommen gjennom boligområdet. De hensyn som ligger bak begrensningen i støpelsen på hytter langs sjøen, blant annet båndlegging av strandsone, og ofte LNF- område, er bortfalt som følge av det omfattende boligfeltet.

Langs strandlinjen i det aktuelle området synes det kun å være naboeiendommen bnr 203 som er sammenliknbar hvor det muligens kan oppstå presedenshensyn. Ut over dette ses ikke, ved undersøkelse i kart, at det er andre hytteeiendommer i Manger med slike forutsetninger som denne eiendommen har. Presedensvirkningen er derfor meget begrenset og det kan fra andre ikke berettiget påberopes at man må samme få tillatelse.

I tilknytning til fordelsvurderingen vises endelig til eiendommen gnr 45 bnr 455, som i 2015 ble fradelst fra bnr 44 som boligeiendom. Delingsvedtaket av 3.9.2014 viser at det er gitt tillatelse til fradeling av tomt for oppføring av enebolig. Det vil følgelig bli gitt tillatelse til oppføring av enebolig på tomten. Vedtaket vil skape presedensvirkninger for eventuell søknad om endring av bruksformål for nærværende eiendom til bolig ettersom den ligger på samme nes og har de samme faktiske forutsetninger. Dette vil igjen skape muligheter for omsøkt utbygging i den størrelse som omsøkt, og sannsynligvis også mer omfattende. En slik løsning vil imidlertid ikke skape boplikt for tiltakshaver som fremdeles kan benytte eiendommen som sin fritidsbolig. Dette viser at opprettholdelse av vedtaket leder til en lite hensiktsmessig løsning.

Oppsummert i tilknytning til dispensasjonsvurderingen anføres at tiltakets fordeler er klart større enn ulempene ved at man får en hytte som har hensikts- og tidsmessige bruksmuligheter, at hytten i større grad arkitektonisk samsvarer med de omkringliggende boliger, samt at det nærmest ikke foreligger presedenshensyn.

Med bakgrunn i ovennevnte bes om at kommunens vedtak omgjøres og at det innvilges dispensasjon. Dette gjelder selvsagt også i forhold til kommunedelplan for Manger 2007-2019 pkt. 7 hvor det vises søknad og klage i sin helhet.

VURDERING

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk, natur og friluftsliv) og føresegner til Kommunedelplan for Manger 2007-2019. Tilbygget krev i tillegg dispensasjon frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5 og plan- og bygningslova § 1-8. Fasadeendring krev ikkje dispensasjon frå byggeforbod i strandsone.

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø, men ikkje frå føresegner til Kommunedelplan for Manger 2007-2019 pkt. 7.

Det følgjer av Kommunedelplan for Manger 2007-2019 pkt. 7 at;

«Fritidsbustader kan ikkje ha areal større enn 100 m2 bruksareal (BRA), og kan ikkje ha meir enn ein etasje. Garasje, bod og andre bygningar tel med i bruksarealet (BRA).»

Kommunen kan ikkje gje løyve til tiltak når det ikkje er søkt dispensasjon frå Kommunedelplan for Manger 2007-2019 pkt. 7, men har funne grunn til å handsama saka fordi søkjar er tent med at dispensasjonssøknadane vert realitetshandsama, då vurderingane i høve dispensasjon frå arealføremålet LNF langt på veg vil gje avklaring/signal også når det gjeld ein eventuell søknad om dispensasjon frå Kommunedelplan for Manger pkt. 7.

Kommunen har gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5, for oppføring av tilbygg og fasadeendring.

I klagen er det peika på at kommunen si vurdering av vilkåret om at fordelane må vere klart større enn ulempene i pbl. § 19-2, er for unyansert.

Det vert vidare i klagen vist til at det tilhøvet at eit tiltak gir familien plass til utnytting av eigedomen

ut i frå dagens krav, er tilstrekkeleg til å gje dispensasjon.

Kva som er relevante omsyn i dispensasjonsvurderinga, må sjåast i samanheng med dei offentlege omsyn som skal ivaretakast i plan- og bygningslova og gjennom planlegging. Individuelle omsyn som er grunngjeve i søkjar sin særskilte situasjon, og som ikkje er ein objektiv fordel ved eigedommen, er i utgangspunkt ikkje eit relevant omsyn. Dette kjem fram i Sivilombudsmannen sin uttale i sak 2014/334 og 2014/2104.

Vidare kjem følgjande fram av forarbeida til lova, jf. Ot.prp. 32 (2007-2008) s.242;

«Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven.»

Dette inneber at argumentet at familien har trong for fleire og tilpassa soverom, ikkje er eit argument som har avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga.

Som det kjem fram av vedtaket er ulempene ved tiltaket fare for presedens og utholing av planverket. I klagen kjem det fram at kommunen har lagt for stor vekt på faren for presedens i vedtaket, årsaka til dette nemnast å vere bustadfeltet bak fritidsbustaden.

Eigedomen ligg i LNF-område og innafor byggeforbodet i strandsona. At det ligg eit regulert bustadfelt i bakkant av fritidseigedomen endrar ikkje den rettslege arealdisponering av eigedomen.

Som det kjem fram av administrasjonens vedtak har forvaltningspraksis i Radøy kommune ei klar linje i retning av å tillate mindre tilbygg knytt til eksisterande bygg i LNF-område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Praksisen gjeld til ei viss grad også i strandsone, men praksisen her er strengare enn på eigedomar som berre ligg i LNF-område. Føresegna om bygningsvolum for eigedomar med arealføremål byggeområde for fritidsbustad vert lagt til grunn som styrande i kommunen sin praksis i dispensasjonssaker. Forvaltningspraksisen til kommunen når det gjeld dispensasjon for tilbygg til eksisterande fritidsbustad i LNF-område har vore heilt konsekvent. I denne saka er allereie eigedommen bebygd med BYA og BRA meir enn det kommuneplanen opnar for, og praksisen til kommunen er då klar at det ikkje vert opna for ytterlegare utbygging. Det er ingen element i denne saka som ikkje vil gjelde for eit stort tal fritidsbustader i LNF-område og strandsona. Ein dispensasjon i denne saka vil difor skape presedens.

I klagen vert det vidare vist til at tiltaket vil gi eigedomen betre visuelle kvalitetar og dermed harmonere betre med bustadfeltet bak. Dette vil vere ei fordel som er eit relevant omsyn som lova skal ivareta, men rådmannen finn ikkje at dette kan tilleggjast avgjerande vekt i saka.

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 13.04.18. Frist for saksførebuing er 08.06.18. 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 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 i sak 264/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - utfyllande klage

Utfyllande klage

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - Klage over avslag

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone - avslag

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - utsleppsløyve

Scan

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg til fritidsbustad - trong for tilleggsopplysningar

Byggesak gbnr 45/133 Manger - tilbygg til fritidsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone - oversending for uttale

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

1_ Framside og søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett (AW2742018)

C_ Nabovarsling

DE_ Nye Tegninger (AW2742018)

E_ Tegninger av Eksisterende fritidsbolig (AW2742018)

Q_ Signert Fullmakt (AW2742018)

Situasjonsplan

Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - søknad om dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
084/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.12.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjartan Medaas	18/2420	18/16815

Delingssak Gbnr 64/4 Haugstad - Arealoverføring av naustetomt til gbnr 64/114- dispensasjon frå plankrav og løye til deling

Saksopplysingar:

Saksutgreiing:

Tiltak

Det er søkt om arealoverføring av tomt med påståande naust frå gbnr 64/4 til gbnr 64/114. Naustetomta er på omlag 130m².

På eigedomen som er søkt frådelt ligg det to eksisterande naust.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå krav til utarbeiding av reguleringsplan etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.1, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1.

Det vart gjeve dispensasjon frå plankrav for oppføring av ny fritidsbustad på gbnr 64/4, PLT-sak 014/2018 av 17.03.2018. Det var søkt om at aktuelt naust skulle inngå i tomte. Dette vart det ikkje gjeve løyve til.

For frådeling i naustområde, som del av eigedom med føremål fritidsbustad, vil det også vere trong for dispensasjon frå arealføremål. Det er ikkje søkt dispensasjon frå arealføremål naust.

Grunngjeving

Søkjær si grunngjevinga for søknaden om dispensasjon i brev av 17-10-2018:

Det er sett byggegrense mot sjø i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5. Delinga kjem ikkje i konflikt med byggegrense mot sjø.



Kartutsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 med byggegrense mot sjø (grå stipla line)

Uttale frå anna styresmakt

Saka er ikkje sendt på høyring til Fylkesmannen då delinga er til uendra bruk og ein ser ikkje noko prinsipielt som må avklarast i saka.

Eigedom- og bygningsstatus

Eigedomen gbnr 64/4 er ein landbrukseigedom og har eit areal på ca. 50 daa.

Det er registrert 3 bygg på eigedomen:

- Våningshus (nytta som fritidsbustad), bygningskode 176116048
- Naust, bygningskode 176155701
- Naust, bygningskode 176159995

Jordlov

Garden Straumsnes (gbnr 64/4) har framleis landbruksareal med driveplikt etter jordlova. Det er ca. 5,5 daa dyrkbart areal på garden, resten er i hovudsak skog.

Våningshuset ligg i LNF-området, medan nausta ligg i området som er lagt ut til byggeområde for

naust (1500 Andre typer bebyggelse og anlegg).

Kulturminne

Våningshuset og det eine naustet (bygningsnummer 176155701) er Sefrak-registrert.

Området er del av den indre farleia.

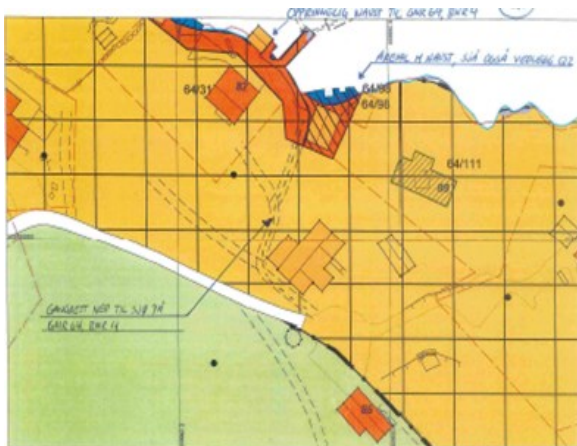
Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan motteke 17.10.2018:



Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket krev ikkje nye tilhøve for veg, avkjørsle eller parkering då det ikkje er tale om auka bruk

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 plankrav av Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.1, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1. Det er også eit generelt plankrav i plan- og bygningslova § 12-1.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og 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 vert dispensert 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 til leggjast 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.

VURDERING:

Deling er etter rådmannen si vurdering i samsvar med arealføremål byggeområde for andre typar bebyggelse og anlegg (naust) i plan om naustetomta vert delt frå som ei eiga matrikkeleining. Men delinga utløyser plankrav.

Omsynet bak plankravet er heilskapleg planlegging som tek i vare omsynet til tenleg og effektiv arealbruk, tilrettelegging av infrastruktur, grønne areal med gode uterom, tilgjenge for ålmenta og i denne saka også strandsoneverdiane.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak plankravet.

Området Haugstad vart frigjeven for hyttebygging allereie i generalplan for Radøy frå 1972, men med føresetnad om at det skulle utarbeidast ein disposisjonsplan etter strandsoneleva. Plankrav på

området etter det moderne lovverket kom først i kommuneplanen frå 2011.

Byggeområdet for fritidsbustader på Haugstad omfattar del av landbrukseigedomane gbnr 64/1, 64/2, 64/3 og 64/4. Det ligg 28 frådelt eigeedomar innafor føremålet, der 15 er bygd med fritidsbustad, 3 med bustad, 2 med berre naust og 8 er ubygde. Fritidsbustadene i området er i hovudsak bygd i perioden 1950-1960, med unntak av 3 fritidsbustader oppført i 2015-2016.

Som søker har peika på er det i saksutgreiinga til delingsløyvet/ dispensasjonen for frådeling av gbnr 64/114 teke inn ei setning som peikar på at ei eventuell frådeling av naustet må gjerast i samsvar med arealformål naust etter kommuneplanen. Ålmenta vil då vera sikra ferdselsrett fordi nausta vil ha status som utmarknaust. Om ein tillèt ei araloverføring til gbnr 64/114 vil naustetomta vera del av ei fritidsbustadtomt og lettare kunne oppfattast og brukast som «hage» for denne.

Gjennom ein reguleringsplanprosess er det openbart at arealet fremst i strandlina ville vore sikra for ålmenta, medan dei private fritidsbustadene hadde vore trekt lengre bak i området.

Det er såleis rådmannen si vurdering at om ein skal tillata deling i strandsona må det vera som ei eiga matrikkeleining som må knytast til gbnr 64/114 gjennom eit realsameige. (dvs. at det er eigedommen gbnr 64/114 som eig nausteeigedom). Bruken av standsona vil då verta uendra. Ein vil på denne måten også hindra at naustetomta vert seld vidare utan td. vegrett og rett til parkering.

Tolegrensa for nye frådelingar på Haugstad utan reguleringsplan er i utgangspunktet nådd. Vilåret om at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side vil ikkje vera oppfylt for nye søknader om frådeling.

Rådmannen ser at det har vore ein uheldig praksis at fritidseigedomane har fått privat strandline. Det å dela i frå eigeedom med strandline for fritidsbustad privatiserer strandsona vesentleg. Rådmannen ser at denne praksisen har vore i strid med nasjonale retningslinjer for strandsoneforvaltning, og vurderer at det nausynt å endre praksis.

Tilgangen til strandlina på Haugstad er vesentleg redusert som følge av bygge- og delesaker dei siste åra. Frådeling i samsvar med søknaden vil føre til at ei strandline, der det i dag gjeld allemannsrett, vil verta fullt ut privatisert. Passasjen mellom gbnr 64/31 og 64/111 er einaste tilgjengelege opning mot sjø i denne delen av området. Ferdslerett over privat fritidsbustadeigedom er etter rådmannen si vurdering ikkje god løysing og vil heller ikkje ta i vare ålmenta si ferdsle. Rådmannen vurderer difor dette som ei vesentleg ulempe.

Men rådmannen vurderer at det ligg føre særlege omstende i denne saka som gjer at omsynet bak plankravet vert tilsidesett, men ikkje vesentleg. Følgjande er avgjerande for denne vurderinga:

- eigedommen allereie er bygd (naust),
- omsynet til å sikre ålmenta si tilgang til strandlina og unngå privatisering kan sikrast gjennom å oppretta naustetomta som ei eiga matrikkeleining og knyta denne til gbnr 64/114 gjennom realsameige. Vurderinga føreset at det vert sett vilkår til dispensasjonen om realsameige.

Rådmannen ser at i og med at egedomen har 2 naust kan det forsvarast å dele frå det eine.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankrav er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert om søkt 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 registrert funn av artar av særleg stor forvaltningsinteresse innfor området: Svartbak, bjørkefint, gråtrost, makrellterne, dvergfolk og gråsisik.

Området for fritidsbustader på Haugstad ligg med kort avstand til kartlagt friluftsområde – Lauvåsen.

Rådmannen finn ikkje at om søkt 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 20.11.17. Kommunen etterspurte tilleggsinformasjon 19.12.17 og søknaden var komplett og klar for handsaming 11.01.18. Søknaden er handsama 07.03.18.

Sakshandsamingstida har vore 8 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav og delingsløyve for oppretting av ny grunneigedom for naust på følgjande vilkår:

1. Egedomen vert oppretta som ei eiga matrikkeleining, men skal knytast til gbnr 64/114 gjennom realsameige.
2. Egedomen skal plasserast i det vesentlege i samsvar med situasjonsplan motteke 17.10.2018, og slik at eksisterande vegar og gangvegar/stiar i området ligg utanfor egedomen sine grenser.
3. Erklæring om realsameige må sendast kommunen for tinglysing før egedomen vert oppretta i

matrikkelen og tinglyst.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §§ 19-2, 11-6, 20-1 m, naturmangfaldslova §§ 8-12, samt matrikkellova §33

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 64/4 Haugstad - søknad om oppretting/endring av matrikkeleining/rekvisisjon av oppmålingsforretning - søknad om dispensasjon frå reguleringsplan

Søknad om fritak frå krav om reguleringsplan

Delingssak Gbnr 64/4 Haugstad - søknad om oppretting/endring av matrikkeleining/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Situasjonsplan

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
085/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.12.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Einar Færø	18/2664	18/17012

Revidert handlingsplan VA-tiltak 2018

Saksopplysingar:

Radøy kommune vedtok Kommunedelplan for vassforsyning og avløp i 2016. I planane er det ein handlingsplan for tiltak, både utbygging og drift. Ein del av tiltaka er utført i samsvar med planen, andre er av ulike årsaker ikkje ferdigstilt. Kommunen har sidan planen vart vedtatt sett behovet for å oppdatera handlingsplanen både med nye tidspunkt for tiltak i planen, og nye tiltak.

Det vart sett ned ei arbeidsgruppe med representantar frå Teknisk drift. Asplan Viak, ved Tom Monstad, har bistått kommunen i revisjonsarbeidet. Revisjon av handlingsplan (VA) vart kunngjort i lokalavisane juni 2018, med frist 05.08.18 for å koma med innspel. Administrasjonen mottok ingen skriftlege innspel til revisjon av handlingsplanane.

Tiltak som ikkje er utført er vidareført i handlingsplanen. Nye tiltak er:

Vatn:

Vassleidning Storheim-Solheim

Vassleidning Hallandsvatnet-Haukåsen

Vassleidning Ishuset –Hella

Vassleidning Storsandvik-Remme

Vassleidning ved Rådhuset

Andre tiltak:

I handlingsplanen ligg «Ny vassleidning Bøvågen – Marøy». I same trase som foreslått trase for ny kommunal vassleidning ligg ein privat vassleidning til byggefelt ved Vestre Skorpesundet. Om kommunen kunne få ein avtale om overtaking av denne leidningen, kan tiltaket endrast til å gjelda ny

leidning frå Vestre Skorpesundet til Marøy, og opprydding ved å få eksisterande vasskryss i sjøen på land.

For drift av eksisterande anlegg er følgjande tiltak aktuelle å gjennomføre av avsette årlege

driftsmidlar:

1. Tilstandskontroll av eksisterande høgdebasseng.
Då eksisterande basseng etter kvart er blitt fleire 10-år gamle er det trong for å få gjort ein tilstandskontroll av bassenga. I seg sjølv er dette ikkje så kostnadskrevjande, men ein må vera førebudd på at undersøkingane kan avdekka trong for ytterlegare oppgradering.
2. Auka kapasitet UV-anlegg ved eksisterande vassbehandlingsanlegg på Kolås. Kapasitet på eksisterande UV-aggregat er avhengig av vasskvaliteten. Når fargetalet stig i Ulvatnet, slik det gjerne gjer om hausten, fell UV-aggregata sin kapasitet. Fargetalet er framleis på eit slikt nivå at ein ikkje vurderer trong for utvida vassbehandling, men installasjon av eit nytt aggregat vil auka kapasiteten.

Avløp :

Avløpsanlegg Vetås –Storheim

Reviderte handlingsplanar vart presentert i møte med byggenemda 8. november 2018. Byggenemda hadde ingen merknader til planane.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Reviderte handlingsplanar for vatn og avløp vert godkjente slik dei ligg føre.

Vedlegg:

Kommunedelplan for vassforsyning

Kommunedelplan for avlop

Revidert handlingsplan VA-tiltak 2018

Referat byggenemnda 081118