



M Haugland Bygg AS
Mjøs
5939 SLETTA

Referansar:
Dykkar:
Vår: 18/2496 - 18/18149

Saksbehandlar:
Katrine Bjordal Midttun
katrine.bjordal.midttun@radoy.kommune.no

Dato:
28.01.2019

Byggesak Gbnr 43/149 Toska - fritidsbustad

Delegasjonssak nr.: 021/2019

Administrativt vedtak. Saknr: 021/2019

Tiltakshavar: M. Haugland Bygg AS
Adresse: Toskavegen 639
Ansvarleg søkjar: M. Haugland Bygg AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av fritidsbustad med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca.80 m² og bygd areal (BYA) 100m². I tillegg vert det satt av 50 m² til bruk av parkeringsareal. Totalt får omsøkte tiltak ein storleik på 150 m² BYA. Utnyttingsgrad er opplyst til 16,39 % BYA.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, avløpsanlegg med tilhøyrande leidningsnett samt opparbeiding av avkjørsle og parkering.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Det vert elles vist til søknad motteke 29.10.18 og supplert 28.11.2018 og 14.01.2019.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar den 31.10, 28.11 og 17.12.18.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 14.01.2019 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

Planstatus

Eigedomen er ein frådelt eigedom som ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 har arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Vedr. oppføring av fritidsbustad 43/149 Toska, søker eg med dette disp. frå arealføremål.

Eg kan ikkje sjå at tiltaket kjem i konflikt med verken landbruk eller ålment ferdsle.

Dessutan er dette eit etablert hyttefelt, der dette er den siste tomten som skal bebygges.

Mjøs, 20.04. 2017

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Saka vart den 09.05.2017 sendt over for uttale til landbrukskontoret. I brev frå landbrukskontoret datert 10.05.2017, går det frem at landbrukskontoret ikkje har merknader til saka.

Saka vart den 09.05.2017 sendt over for uttale til Fylkesmannen i Hordaland. Det er ikkje motteke tilbakemelding innan fristen.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 26.10.2018.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 4,5 meter.

Det er søkt om mønehøgde 5 meter over planert terreng og gesims høgde 3 meter over planert terreng.

Vatn og avløp (VA)

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

Det er søkt om og gjeve godkjent utsleppsløyve i sak 18/2496.

Vidare er det søkt om og gjeve løyve til tilkopling til offentleg vassleiding i sak 18/2513.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gnr. 43 bnr. 4. tinglyst 09.01.2019, og det er gjeve løyve til utvida bruk av avkjørsle i sak 18/2514.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering, utvendig leidningsnett og avkjørsle.

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

Visuelle kvalitetar

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

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 10), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

Det er bygningsstyresmakta si vurdering at søknaden om fritidsbustad krev dispensasjon frå arealføremålet LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Det er søkt dispensasjon og bygningsstyresmakta finn at søknaden er tilstrekkeleg opplyst til å kunne handsame den slik den ligg føre.

Dispensasjon

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.

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

Eigedomen gbnr. 43/149 er den siste fråskilde eigedomen innafor dette området. Området er utbygd som eit hyttefelt.

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

Ein dispensasjon til å føre opp den siste fritidsbustaden i området vil ikkje endra tilhøva i vesentleg grad. Eigedomen er allereie frådelt til fritidsføremål og eigedommane rundt er bebygd med fritidseigedomar. Omsynet bak LNF-føremålet vert difor ikkje tilsidesett.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søker si eiga interesse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om å få bygge fritidsbustad vil difor ikkje vere tilstrekkeleg åleine, men i saker kor det ikkje er andre ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungvegande grunnar til for å gje dispensasjon. Når eigedomen allereie er frådelt, og ligg som siste frådelte tomt i området, vil det vere ei fordel å leggje til rette for utbygging på den eigedomen. Området vil då vere ferdig utbygd. Bygningsstyresmakta finn ikkje at tiltaket vil innebere nemneverdige ulemper.

Etter ei samla og konkret vurdering er det bygningsstyresmakta si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon i saka er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Ansvarsrettar i saka går fram av erklæringar om ansvarsrett og gjennomføringsplan, journalført motteke 31.10.2018.

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

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det GODKJENT dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av fritidsbustad på gnr. 43 bnr. 149 som søkt om:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og l jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a, vert det GODKJENT oppføring av fritidsbustad, avlaupsanlegg med tilhøyrande leidningsnett samt opparbeiding av avkjørsle og parkering på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknaden med heimel i plan – og bygningslova § 29-4.
2. Ansvarleg søker er ansvarleg for at tiltaket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningslova herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Tiltaket skal knytast til offentleg vassleidning i samsvar med løyve til påkopling datert 30.11.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

5. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 18/2496, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg . Det ligg føre tinglyst avtale datert 09.01.2019 om vegrett frå gnr. 43 bnr. 4, til gnr. 43 bnr. 149.
7. Vilkår som kjem fram av utsleppsløyve i sak 18/2496 datert 20.11.2018 gjeld for tiltaket.

1. Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode:9.1.2 Dispensasjon frå arealføremål i plan	Kr. 10 300,-
Kode: 10.2.1. Basisgebyr bygg bustad/fritidsbustad	Kr. 13 100,-
Totalt gebyr:	Kr. 23 400,-

Faktura vert sendt per post.

Klage på gebyr

Gebyr for teknisk forvaltningstjeneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

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. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

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 ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

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

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt jurist byggesak Katrine Bjordal Midttun.

Med helsing

Silje Haukedal
konst. leiar teknisk forvaltning

Katrine Bjordal Midttun
jurist byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

M Haugland Bygg AS

Mjøås

5939

SLETTA