



Morten Andersen  
Vetåsvegen 2  
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/2556 - 14/9832

Saksbehandlar:  
Line Hervig  
line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:  
11.09.2014

## Byggesak Gbnr 83/21 Haukeland nordre - garasje - dispensasjon - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 199/2014

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse** : Vetåsvegen 2  
**Tiltakshavar** : Morten Andersen  
**Søknadstype** : Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett og dispensasjon frå arealføremål LNF

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av garasje på eigedom gbnr. 83/21 Haukeland nordre. Det er i søknaden opplyst at tiltaket vil få eit bruksareal på ca. 64 m<sup>2</sup> og bygd areal på ca. 69,6 m<sup>2</sup>. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF.

### Saksutgreiing:

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy 2011-2023 er definert som LNF-område.

Tillat grad av utnytting etter kommuneplan er 25 % BYA.

## **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser plassering. Det er ikkje søkt om terrengendringar, byggestyresmakt i Radøy kommune legg til grunn at tiltaket vert utført utan vesentlege terrengendringar.

## **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

## **VURDERING:**

### **Dispensasjon**

Ved handsaminga av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak arealføremålet LNF vert vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av garasje.

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

Bygningsstyresmakta vurderer dette som eit mindre tiltak på bygd eigedom. Eigedomen er ein frådelt og bygd bustadeigedom og landbruksinteressene er allereie sett til side. Det omsøkte tiltaket ligg i tunet og arealet er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og ferdsel. Ålmenta er allereie stengt ute frå arealet, og samfunnsinteressene er allereie satt til side.

Det er bygningsstyresmakta sin vurdering at omsynet bak LNF føremålet ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje av tiltaket.

Vurderingstema er vidare om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om oppføring av garasje vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg åleine. Men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Omsøkte tiltak råker ikkje ålmenta sine interesser ytterlegare og tiltaket vert i avgrensa grad meir eksponert i landskapet enn situasjonen er i dag. Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då det nettopp er for tilfeller der arealføremål og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedom ikkje harmonerer, at det vil vere kurrant å gje dispensasjon. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna

bak denne praksisen.

Fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

**Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.**

### **Naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

### **Vedtak:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og pbl § 20-2 a, jf. byggesaksforskrifta § 3-1 b vert det godkjent DISPENSASJON frå LNF og løyve til oppføring av garasje som vist i søknad av 11.09.2014 på følgjande vilkår:**

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

**Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland på klagevurdering. Om Fylkesmannen ikkje klagar innan 3 veker kan arbeidet setjast i gang.**

### **Mynde**

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

### **Gebyr**

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

KODE 10.3.1	Basisgebyr	kr	5 300,00
KODE 9.1.3	Dispensasjon, administrativ	kr	<u>4 600,00</u>
<b>SUM</b>		<b>kr</b>	<b>9 900,00</b>

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

### **Bortfall av løyve**

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

### **Ferdigstilling**

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

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

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

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 14/2556

### **Klage:**

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

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

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt jurist/ byggesakshandsamar Line Hervig.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Line Hervig  
jurist/ byggesakshandsamar

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

### **Mottakere:**

Morten Andersen

Vetåsvegen 2

5938

SÆBØVÅGEN