



Innkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 05.06.2019
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: 09.00

Saksliste:

Saksnr	Tittel
027/2019	Delegerte saker
028/2019	Meldingar og referatsaker
029/2019	Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje med tilhøyrande infrastruktur, frittliggjande bod, tilkomstveg og minireinseanlegg
030/2019	Byggesak Gbnr 45/123 Manger - Tilbygg hytte
031/2019	Byggesak gbnr 64/32 Haugstad - fritidsbustad
032/2019	Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass, terrasse og markterasse
033/2019	Byggesak Gbnr 68/21 Askeland - terrasse, platting og grillhytte
034/2019	Delingssak Gbnr 35/2 Myking - Søknad om dispensasjon og delingsløyve- frådeling av tunet
035/2019	Delingssak Gbnr 71/3 Taule Indre - ny grunneigedom for eksisterande heilårsbustad - klage
036/2019	Plansak 12602019000400 - Detaljreguleringsplan - for akvakulturområde ved Toska sør - avklaring vedtak om oppstart
037/2019	Søknad om støtte frå kommunalt viltfond til hjortegjerde
038/2019	Søknad om støtte frå kommunalt viltfond til hjortegjerde rundt juletefelt

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.

27. mai 2019

Leif Gunnar Taule
møteleiar

Arthur Kleiveland
utvalssektretær

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
027/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	19/1233	19/8429

Delegerte saker

Saksopplysingar:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Underliggjande saker:

126/2019, Adressetildeling Gbnr. 23/89 Marøy - Marøyvegen 390

Vedtak:

Radøy kommune har i samsvar med gjevne retningsliner gjort følgjande adressetildeling:

Gnr.	Bnr.	Bueining	Vegnamn	Tildelt husnummer
23	89	H0101	Marøyvegen	390

Vedtaket er gjort i medhald av Lov nr 101 av 17. juni 2005 om eigedomsregistrering (matrikkellova – i kraft 01. jan. 2010) § 21 og tilhøyrande forskrift kap. 12, og felles kommunale retningsliner til lovheimelen for kommunar i regionen Nordhordland og Gulen.

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

109/2019, Byggesak Gbnr 24/314 Bø - einebustad og veg - ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for [tiltak] på gbnr 24/314. Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.

Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

089/2019, Byggesak Gbnr 25/6 Haugland - garasje/bod - endringsvedtak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, jf. § 20-3/20-4 vert det godkjent endring av takform frå pulttak til saltak på garasje/bod i samsvar med søknad.

1. Vilkår som er gitt i vedtak datert 24.04.2018 gjeld.
-

096/2019, Byggesak gbnr 26/3 Listveiten - framføring av vatn - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 26 bnr. 3 i Radøy kommune.

131/2019, Byggesak Gbnr 28/145 Kvalheim Nedre - einebustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 28 bnr. 145 i Radøy kommune.

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

097/2019, Byggesak Gbnr 28/170 Kvalheim nedre - einebustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 28 bnr. 170 i Radøy kommune.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.

Bruksendring krev særskild løyve (jf. Pbl. § 20-1 d).

117/2019, Byggesak Gbnr 38/18 Helland - søknad om tiltak utan ansvarsrett - gjødselkum - løyve til tiltak utan ansvarsrett

Med heimel i plan- og bygningslova §§20-1 a) jf. 20-4 b) vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av gjødselskum på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert mottaken 07.03.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

087/2019, Byggesak Gbnr 38/4 Helland - reinseanlegg - søknad om tiltak med ansvarsrett - godkjenning

Vedtak:

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

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

086/2019, Byggesak Gbnr 38/4 Helland - søknad om utslepp av sanitært avløpsvatn - godkjenning

Vedtak:

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

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

113/2019, Byggesak Gbnr 44/26 Mangersneset - innbygging av altan - Godkjent søknad om dispensasjon og løyve til tiltak

Med heimel i plan - og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål(LNF) og byggjeforbod i strandsona, jf. pbl. § 1-8, for innbygging av altan og fasadeendring i form av takvinkel på følgjande vilkår:

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

Med heimel i plan - og bygningslova §§ 20-1 a) og c), 20-2 b) jf. Byggesaksforskrifta § 3-1 a, vert det GODKJENT innbygging av altan og fasadeendring i form av endret takvinkel

110/2019, Byggesak Gbnr 45/256 Manger - søknad om dispensasjon bod TU - godkjent søknad om dispensasjon

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon til utnyttingsgrad på 23% BYA for oppføring av bod.

128/2019, Byggesak Gbnr 45/291 Manger - terrasse - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 45 bnr. 291 i Radøy kommune.

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

098/2019, Byggesak Gbnr 45/464 Manger -endringssøknad - avslag

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, jf. § 20-3 og 20-4 vert det AVSLÅTT søknad om endring av takvinkel på garasje på gnr. 45 bnr. 464.

085/2019, Byggesak Gbnr 45/468 Manger - einebustad - ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tiltak på gbnr 45/468//. Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

108/2019, Byggesak Gbnr 48/3 Solend søndre - driftsbygning- ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for driftsbygning på gnr. 48 bnr. 3.

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

090/2019, Byggesak Gbnr 59/12 Lervik - minirensanlegg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 59 bnr 12 i Radøy kommune.

071/2019, Byggesak Gbnr 77/79 Solheim vestre - 4 - manns bustad og sportsbod- tomt 3 - rammeløyve og igangsetjing for delar av tiltaket

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, vert det GODKJENT rammeløyve for oppføring av firmannsbustad og sportsbodar på tomt 2 på gbnr. 77/79 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, med eit tolreansekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrense er absolutt dersom ikkje anna går fram av vurderinga ovanfor.
2. Planeringshøgde på topp golv skal vere kote + 17,7 og med ei mønehøgde på maks kote +27,7. Innkjørsel skal liggje på kote +20,7. Det blir lagt til grunn eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf snitteikning datert 05.02.2019.
3. Ansvarleg søker er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd.
 4. Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan i samsvar med ansvarsrettar som leggast til grunn for søknad om rammeløyve og igangsetjing for grunnarbeid med unntak av støttemur.
5. Tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 og 2 med heimel i SAK § 9-3.
 - I. Prosjektering av geoteknikk er godkjent i tiltaksklasse 2 og vil krevje uavhengig kontroll. Det må sendast inn oppdatert erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan før søknad om igangsetjing.
 1. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kommunal avlaup i samsvar med løyve til påkopling datert 08.11.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrsel skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
 3. Før det vert søkt om igangsetjing for resterande arbeid, skal det liggje føre ferdigattest på sikringsmur på gbnr. 77/35, saknr: 18/2581.
 4. Før det vert søkt om igangsetjing for resterande arbeid skal det liggje føre avfallsplan, med ansvarsrett for ansvarleg føretak og oppdatert gjennomføringsplan.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 - I. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).
 - II. Rekkefølgjekrava i reguleringsplan skal vere oppfylt.
 - III. Dokumentasjon på at avfall er levert til godkjent deponi.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det GODKJENT igangsettingsløyve for grunnarbeid.

088/2019, Byggesak Gbnr 77/79 Solheim vestre - 4 - manns bustad, sportsbod og mur - tomt 2 - søknad om, dispensasjonssøknad, rammeløyve og igangsetjing for grunnarbeid

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det GODKJENT dispensasjon frå reguleringsplanen pkt. 2.4.3 og muren kan førast opp i armert betong på følgjande vilkår;

1. Det skal lagast mønster/struktur i betongen.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, vert det GODKJENT rammeløyve for oppføring av firmannsbustad og sportsbodar på tomt 2 på gbnr. 77/79 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, med eit tolreansekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrense er absolutt dersom ikkje anna går fram av vurderinga ovanfor.
2. Planeringshøgde på topp golv skal vere kote + 17,5 og med ei mønehøgde på maks kote +27,5. Innkjørsel skal liggje på kote +20,5. Det blir lagt til grunn eit toleransekrav i vertikalt plan på +/- 20 cm, jf snitteikning datert 05.02.3019.
3. Ansvarleg søker er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd.
4. Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan i samsvar med ansvarsrettar som leggast til grunn for søknad om rammeløyve og igangsetjing for grunnarbeid med unntak av støttemur.
5. Tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 og 2 med heimel i SAK § 9-3.
 - I. Prosjektering av geoteknikk er godkjent i tiltaksklasse 2 og vil krevje uavhengig kontroll. Det må sendast inn oppdatert erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan før søknad om igangsetjing.
 - II. Utførelse støttemur vil krevje tiltaksklasse 2.
 1. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kommunal avlaup i samsvar med løyve til påkopling datert 08.11.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
 3. Før det vert søkt om igangsetjing for resterande arbeid, skal det liggje føre ferdigattest på sikringsmur på gbnr. 77/35, saknr: 18/2581.
 4. Før det vert søkt om igangsetjing for resterande arbeid skal det liggje føre avfallsplan, med ansvarsrett for ansvarleg føretak og oppdatert gjennomføringsplan.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 - I. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).
 - II. Rekkefølgekrava i reguleringsplan skal vere oppfylt.
 - III. Dokumentasjon på at avfall er levert til godkjent deponi.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det GODKJENT igangsettingsløyve for grunnarbeid med unntak av støttemur.

074/2019, Byggesak Gbnr 77/79 Solheim vestre - 4 - manns bustad, sportsbod og mur- tomt 1 - søknad om dispensasjon, rammeløyve og igangsetjing for grunnarbeid

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det GODKJENT dispensasjon frå reguleringsplanen pkt. 2.4.3 og muren kan førast opp i armert betong på følgjande vilkår;

1. Det skal lagast mønster/struktur i betongen.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, vert det GODKJENT rammeløyve for oppføring av firmannsbustad og sportsbodar på tomt 2 på gbnr. 77/79 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, med eit tolreansekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrense er absolutt dersom ikkje anna går fram av vurderinga ovanfor.
2. Planeringshøgde på topp golv skal vere kote + 17 og med ei mønehøgde på maks kote +27. Innkjørsel skal liggje på kote +20. Det blir lagt til grunn eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf snitteikning datert 05.02.3019.
3. Ansvarleg søker er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd.
4. Det må sendast inn oppdatert gjennomføringsplan i samsvar med ansvarsrettar som leggast til grunn for søknad om rammeløyve og igangsetjing for grunnarbeid med unntak av støttemur.
5. Tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 og 2 med heimel i SAK § 9-3.
 - I. Prosjektering av geoteknikk er godkjent i tiltaksklasse 2 og vil krevje uavhengig kontroll. Det må sendast inn oppdatert erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan før søknad om igangsetjing.
 - II. Utførelse støttemur vil krevje tiltaksklasse 2.
 1. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kommunal avlaup i samsvar med løyve til påkopling datert 08.11.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
 3. Før det vert søkt om igangsetjing for resterande arbeid, skal det liggje føre ferdigattest på sikringsmur på gbnr. 77/35, saknr: 18/2581.
 4. Før det vert søkt om igangsetjing for resterande arbeid skal det liggje føre avfallsplan, med ansvarsrett for ansvarleg føretak og oppdatert gjennomføringsplan.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 - I. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).
 - II. Rekkefølgekrava i reguleringsplan skal vere oppfylt.
 - III. Dokumentasjon på at avfall er levert til godkjent deponi.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 vert det GODKJENT igangsettingsløyve for grunnarbeid

med unntak av støttemur.

083/2019, Byggesak gbnr 78/3 Solheim austre - Riving og nybygg av driftsbygning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 [bokstav] vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av [sett inn] på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd med føresegnene gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF- filformat eller SOSI-fil(versjon 4 eller nyare).

2. Det skal sendast inn kvittering på at avfall er levert godkjent deponi.

093/2019, Byggesak Gbnr 91/12 Kvitstein - avløpsanlegg - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Vedtak:

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

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

076/2019, Byggesak Gbnr 93/42 Straume - tilbygg hytte - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 a, vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på

fritidsbustad på gnr. 93 bnr.42 på følgjande vilkår:

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

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:

1. Eventuelle rekkefølgekrav i reguleringsplanen skal vere oppfylt.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

105/2019, Byggesak Gbnr 99/2 Ystebø - tilbygg fritidsbustad - Ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg på gbnr 99/2. Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

095/2019, Delingssak 32/4 og 32/39- Hella- arealoverføring til offentlig veggrunn- Delingsløyve

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommuneplanen.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 m og 26-1, naturmangfaldslova §§ 8-12 samt matrikkellova § 33 vert det gjeve løyve til deling som omsøkt, for arealoverføring frå gbnr 32/4 til gbnr 32/75 og frå gbnr 32/39 til 32/75,76 slik det er beskrive i søknad motteke 10.04.2019.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

116/2019, Delingssak Gbnr 45/5 Manger - ny grunneigedom for heilårsbustadar- delingsløyve

Vedtak:

Det vert gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom slik det er beskrive i søknad motteken 10.04.2019.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 m) og 26-1 samt § 21-3, naturmangfaldslova § 8-12, samt matrikkellova § 33.

Vedtaket vert gjeve på følgjande vilkår:

- Eigedomen skal koplast til offentleg vatn- og avlaupsanlegg. Om leidningar må først over annan eigedom skal rett til å føre fram leidningsnett leggjast fram for tinglysing før eigedomen vert oppretta.
- Tilkomst til veg som er ope for ålmenn ferdsla skal etablerast i samsvar med reguleringsplan

092/2019, Delingssak Gbnr 82/8 Storheim - arealoverføring til offentleg veg- Delingsløyve

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF .

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 m og 26-1, naturmangfaldslova §§ 8-12 samt matrikkellova § 33 vert det gjeve løyve til deling som omsøkt, for arealoverføring frå gbnr 82/8 til gbnr 82/78 slik det er beskrive i søknad motteke 04.02.2019.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

127/2019, Gbnr 19/2 Risnes - rammeløyve felles parkeringsplass -løyve til avkjørsle og dispensasjon frå avstand til kommunal veg

134/2019, Gbnr 21/10 Sylta indre - løyve til omdisponering og deling etter jordlova

Vedtak:

Radøy kommune gjev løyve til omdisponering og deling for frådeling av 1100 m2 stor tomt på gbnr 21/10 Sylta indre. Det vert vidare gjeve løyve til omdisponering av om lag 120 m2 fulldyrka jord for bygging av ny felles tilkomstveg. Grunngjevinga framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§9 og 12 i jordlova.

133/2019, Gbnr 44/16 Mangersneset - løyve til omdisponering og deling etter jordlova

Vedtaket:

Radøy kommune gjev løyve til omdisponering og deling av omsøkt tomt, ca 1300 m², på gbnr 44/16 Mangersneset. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

107/2019, Landbrukssak Gbnr 90/1 og 3 Hole - Landbruksveg - Vedtak

Vedtaket:

Jan Rune Fjellsende får løyve til å byggje landbruksveg som omsøkt på gnr/bnr 90/1 og 3 i Radøy kommune.

Vilkår for løyve:

- Dersom det kjem fram kulturminner under arbeidet med vegen må alt arbeid stogkast, og Hordaland fylkeskommune varslast (Telefon 55 23 90 00).
- Veganlegga skal byggast slik dei er omsøkt.
- Tiltakshavar må sjølv innhente løyve frå Statens vegvesen

Vedtaket er gyldig til 05.04.2022

119/2019, Løyve til fasadeendring for innbygging av overbygd terrasse til del av kjøkken - gbnr 45/256

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 c, 20-2 b vert det GODKJENT søknad om løyve til fasadeendring for innbygging av overbygd terrasse til del av kjøkken.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av tiltak på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert motteken 28.04.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
-

111/2019, Miljøsak Gbnr 100/23, 24 - Gjerde - einebustad og garasje - søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtaket:

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

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

091/2019, Miljøsak Gbnr 14/64 Soltveit - Minireinseanlegg - søknad om tiltak med ansvarsrett - godkjenning

Vedtak:

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

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

103/2019, Miljøsak Gbnr 20/20 Utsylta - avlaupsanlegg - søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - godkjenning

Vedtak:

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

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

106/2019, Miljøsak Gbnr 20/20 Utsylta - avlaupsanlegg - søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

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

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

125/2019, Miljøsak Gbnr 23/89 - Søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

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

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

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

094/2019, Miljøsak Gbnr 45/123 Manger - Søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

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

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

115/2019, Miljøsak Gbnr 52/31 Kolstad - minireinseanlegg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 52 bnr. 31 i Radøy kommune.

099/2019, Miljøsak Gbnr 52/31 Kolstad - minireinseanlegg - søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - godkjenning

Vedtak:

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

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at tiltaket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
 4. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket skal vere innmålt og koordinatar skal vere sendt til kommunen.
 2. Servicekontrakt for drift og vedlikehald skal vere sendt til Radøy kommune.
-

100/2019, Miljøsak Gbnr 52/31 Kolstad - minireinseanlegg - utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

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

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

102/2019, Miljøsak gbnr 74/1 Olsvoll - minireinseanlegg - søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - godkjenning

Vedtak:

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

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

101/2019, Miljøsak gbnr 74/1 Olsvoll - minireinseanlegg - søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

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

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

104/2019, Rammeløyve til oppføring av Barnehage - gbnr 24/66

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til riving av tre eksisterande bygg på eigedommen og oppføring av ny barnehage med tilhørande uteområde og teknisk infrastruktur, inkludert fortau og gang- og sykkelveg fram til barnehagen på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan/landskapsplan datert 05.11.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3, med eit toleransekrav i horisontalt plan på +/- 50 cm. Minstegrensa på 4 meter til nabogrense er absolutt dersom ikkje anna går fram av vurderinga ovanfor.
2. Planeringshøgde på topp golv skal vere kote + 21 og med ei gesimshøgde på maks kote +21. Det blir lagt til grunn eit toleransekrav i vertikalt plan på +/-20 cm, jf. snitteikning datert 05.11.2018.
3. Tiltaket skal tilknyttast til kommunalt vassverk/kloakkanlegg i samsvar med godkjent VA-plan.
4. Før det kan søkast om igangsetjing for tiltaka må det søkast om og gjevast løyve til tilknytning til kommunalt vatn og avlaup.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan. Krav i uttalen til Statens vegvesen datert 19.03.2019 må følgjast opp.
6. Før det kan søkast om igangsetjing for tiltaka må det ligg føre samtykke frå arbeidstilsynet.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 - I. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

- Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).
- II. Godkjent ferdigmelding på tilkopling til offentleg VA anlegg.
 - III. Rekkefølgekrava i reguleringsplan skal vere oppfylt.
 - IV. Dokumentasjon på at avfall er levert til godkjent deponi.
-

118/2019, Seksjonerings sak Gbnr 77/83 Solheim vestre - seksjonering av 2-manns- bustad - vedtak

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tomannsbustad på gnr. 77 bnr. 83. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

121/2019, Seksjonerings sak Gbnr 77/84 Solheim vestre - seksjonering av 2-manns- bustad - vedtak

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tomannsbustad på gnr. 77 bnr. 84. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
028/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	19/1233	19/8430

Meldingar og referatsaker

Saksopplysingar:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 457 MangerSelfallet - Manglande ferdigstilling (L)(290596)

Dispensasjon Gbnr 2326 Marøy - endringar på terrasse - Stadfes (L)(294417)

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
029/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Katrine Bjordal Midttun	19/736	19/8145

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje med tilhøyrande infrastruktur, frittliggjande bod, tilkomstveg og minireinseanlegg

Saksopplysingar:

Tiltak

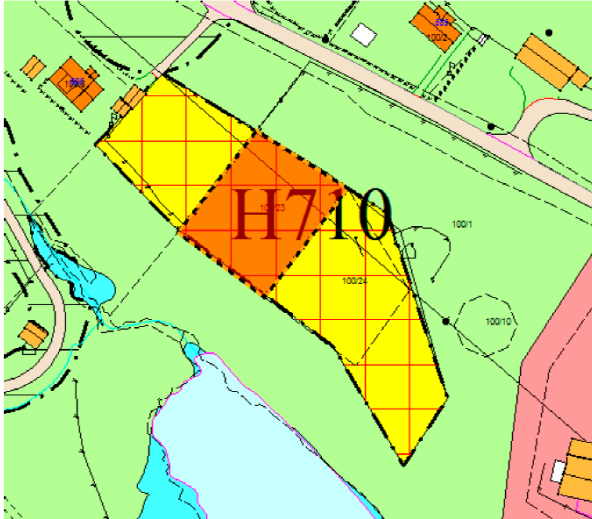
Saka gjeld søknad om dispensasjon til etablering av einebustad med garasje, frittliggjande bod, tilkomstveg og minireinseanlegg.

Det er opplyst i søknad at bustaden får ein storleik på ca. 257 kvm. BYA, og at bustaden vil ha ei mønehøgde på 8 m frå planeringshøgde og høgste gesims vert 4 meter frå planeringshøgde.

Det vert elles vist til søknad motteke 23.04.2019.

Planstatus:

Eigedomen gnr. 100 bnr. 23 ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som framtidig bustad. Vidare ligg eigedomen innafor byggeforbodsgrensa til vassdrag. Omsøkte tilkomstveg er søkt plassert i LNF-område.



Utsnitt fra Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023

Dispensasjon

Det er rådmannen si vurdering at tiltaka har krav til dispensasjon frå krav om detaljregulering. Vidare er det trong for dispensasjon frå utnyttingsgrad etter kommuneplan for Radøy 2011-2023 § 2.6 for oppføring av bod på 24kvm.

Det er trong for dispensasjon frå arealføremålet LNF og frå byggjegrense mot vassdrag, jf. kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023, pkt. 2.5.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Krav til detaljregulering

Området for bustad med krav om detaljregulering er ein god del større enn dei to tomtane som no er skilt ifrå.

I utgangspunktet var det planlagd fleire tomtar i området, noko som ikkje lot seg gjere i praksis.

Difor er det berre desse 2 tomtane som er skilt ut og som i praksis kjem til å bli bygd ut.

Denne dispensasjonssøknaden er ein del av ein eit trinns søknad som omfattar bustad med garasje samt tilkomstveg og VA for begge tomtane, såleis har ein tatt med det ein treng i saka og det vil ikkje vere behov for ytterligare dispensasjonar for infrastruktur når 100/24 skal byggjast ut.

Ein reguleringsplan ville tatt føre seg den same infrastrukturen.

Vegvesenet har gitt løyve på vilkår for utkjørsla som den ligg føre, dei krevde att utkjørsla ikkje vart plasser så langt mot aust som dispensasjonen frå 2015 tilsa.

LNF føremål

Dette gjeld tilkomstvegen, her ligg ein i ytterkant av gbnr: 100/1 og det vil vere særst lite areal som går vekk, vegen vil og bli nytta for tilkomst til jordbruksareal, då hovudbruket ligg på andre sida av vegen.

Byggjegrænse mot sjø og vassdrag

Dette gjeld heile tiltaket.

Minste avstand til Vestvatnet er 29,8m (sjå situasjonsplan).

Då tomtane vart delt ifrå, må det har vore ein tanke att ein avstand til vatnet nærare enn 50m ville vere greitt.

Om det i det heile skal la seg gjere å byggje på tomten må ein ha dispensasjon frå byggjegrænsa.

Tiltaket ligg på ei høgd godt over vatnet, med ein bratt skrent ned mot vassflata og vil såleis ikkje øydeleggje strandlinja på noko måte.

Krav til detaljregulering og utnyttingsgrad for bod

Når det gjeld den frittstående boda tas denne med no for enkelheits skuld.

Bustad og garasje er innanfor 25% UG, som er i tråd med plan.

Inklusiv boda vil tomten totalt ha ein utnyttingsgrad på 27,33%.

MUA skal iht. kommuneplanen vere 200m², her har ein omtrentleg 370m².

Naudsynt uteareal er det såleis rikeleg av, til tross for auka utnyttingsgrad.

Boda vil gjere att det vert mindre innsyn for naboar, den vil vere ein «skjerm» mot landbruksareal (gult i plankartet, men grønt i praksis) på nordvest sida av huset, til glede og nytte for både nabo og tiltakshavarar.

Boda gjer att det vert betre tilgjengelegheit for utsyr til leik, vedlikehald og fritid for arealet på framsida av huset, uavhengig av kven som i framtida nyttar bustaden.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy.

Statens vegvesen, Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland har gjeve uttale i saka.

Statens Vegvesen har gjeve følgjande uttale i brev datert 15.05.2019;

Eigedomen ligg i eit område som ikkje er regulert, men området er avsett til framtidig bustadområde. Tilkomstveg til bustadtomta er søkt plassert i LNF-område.

Statens vegvesen har ikkje vesentlege merknader til at det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for etablering av vegtilkomst til bustadtomta.

Statens vegvesen har i brev av 02.08.2017 gjeve løyve til avkøyring på villkår til fylkesveg 565 frå eigedomen gnr. 100, bnr. 1 (no gnr. 100, bnr. 23) (17/93961-3).

Vi har og gjeve dispensasjon frå byggegrensa til fylkesveg 565 Slettevegen for oppføring av nytt bustadhus i ein avstand på 27,7 meter frå senterlinja på fylkesvegen (19/68555-5).

Hordaland Fylkeskommune har gjeve følgjande uttale i brev datert 21.05.2019;

Vurdering av området

Me gjer merksam på at Hordaland fylkeskommune berre har handsama dispensasjonssaka med omsyn til interesser innan kulturminnevernet.

Det er ikkje kjend automatisk freda kulturminne eller andre verneverdige kulturminne i området regulert til bustadføremål og LNF- området der tilkomstveg er vist (situasjonskart datert 28.03.19.). Det er likevel høgt potensial for nye funn av automatisk freda kulturminne innanfor viste bustadføremål og landbruksformål. Me regner med at det er krav om detaljregulering i området, fordi det er fleire interesser som bør avklarast gjennom ein planprosess, og at kulturminner er ein del av desse. Vi rår difor i frå at det gis dispensasjon frå plankravet og LNF- føremålet i denne saka.

Me ber om å få kommunen sitt vedtak oversendt for klagevurdering.

Fylkesmannen i Vestland har gjeve følgjande uttale i brev datert 22.05.2019;

Det omsøkte området er del av eit større område som er sett med bustadformål med plankrav i arealdelen av kommuneplanen. Heile området er registrert som overflatedyrka mark og har landbruksinteresser. Område ligg også i eit flott kulturlandskap. Det er viktig å få løysningar som i best mogleg grad tar omsyn til interessene i området.

Det er i dag ikkje bygd nokon bustader innanfor dette bustadformålet. Ein dispensasjon vil gjere det vanskeleg å krevje plan i området i framtida. Det kjem ikkje fram i søknaden kvifor ein tenker at det berre er aktuelt med to tomter her. Dei resterande områda vil framleis liggje som bustadformål i kommuneplanen.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon i denne saka.

Rådmannen har vidare vore i dialog med landbrukssjefen om etablering av tilkomstveg.

Landbrukssjefen stadfesta at vegen skal etablerast der det ligg traktorveg i dag, og at ei oppgradering av traktorvegen også vil vere ei fordel for landbruket.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla og det er ikkje kome merknader innan fristen.

Nabofråsegn

Det ligg føre nabofråsegn frå eigar av gnr. 100 bnr.1, Odd Gjerde, om at tiltak kan plasserast 1 meter frå nabogrensa.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 28.03.2019.



Lovgrunnlag

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

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av 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 frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når dei 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 innafør 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 oppføring av einebustad med garasje, tilkomstveg, frittliggjande bod og minireinseanlegg krev dispensasjonar som nemnt over.

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

Omsynet bak plankravet er i hovudsak og sikre ei heilskapleg utvikling av eit område, samt å sikre at alle relevante tilhøve er tilstrekkeleg utreda før utbygging. Plankravet er viktig med tanke på risiko og sårbarhet, teknisk infrastruktur, borns interesser, uteoppfallsareal, utbyggingsvolum, vern av strandsona og biologisk mangfald, kulturminne og kulturmiljø. Planprosessen skal vidare sikre at omsyn til offentlegheit, samspel og medverknad vert ivareteke.

Omsyna bak byggeforbodet til vassdrag, jf. føresegna til kommuneplanen pkt. 2.5. og LNF-føremålet er i stor grad samanfallande. Både arealføremålet og strandsonevernet skal sikre rekreasjon – og friluftsiinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsle 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 mot vassdrag 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.

Omsynet bak utnyttingsgraden i reguleringsplanen er å sikre ein lik utbygging av området, sikre at kvar eigedom ikkje har ein dominerande bygningsmasse og sikre tilstrekkelig lys og luft mellom eigedomar.

Plankrav, kommuneplanen pkt. 2.1

Plankravet skal som nemnt sikre heilskapleg utvikling av eit område, samt å sikre at alle relevante tilhøve er tilstrekkeleg utreda før utbygging.

Det følgjer av dispensasjonssøknaden at området for bustad med krav om detaljregulering er ein god del større enn dei to tomtane som no er skilt ifrå. I utgangspunktet var det planlagd fleire tomtar i området, noko som ikkje lar seg gjere i praksis. Det er derfor berre desse to tomtane som er skilt ut som kjem til å bli bygd ut.

Detaljreguleringsplan er ein tid- og kostnadskrevjande prosess og vil vere svært økonomiske belastande sett i samanheng at det er to einestadtomtane som er aktuelle innafor området som er vist som framtidig bustad i kommuneplanen.

Plankravet skal sikre blant anna infrastruktur og god arealbruk. I denne saka er det gjort naudsynete avklaringar med Statens vegvesen knytt til infrastrukturen til området. Vidare er det i delingssaken gjort greie for løysingar for vatn og avløp. Avklaringar knytt til teknisk infrastrukturkrav er dermed allereie løyst gjennom dispensasjonssaka.

Store delar av området som er satt av til framtidig bustad ligg innanfor byggeforbodssone mot vassdrag. Når området blei lagt som framtidig bustad i overordna plan, ligg det eit premiss i at arealet skal kunne byggjast på, sjølv om byggegrense til vassdrag ikkje er endeleg avklart i det høve.

Eigedomen har nær tilknytning til Austebygd skule og det vil vere mogleg å gå over haugen og rett inn på skuleområdet, utan å måtte gå ned i fylkesvegen.

Hordaland Fylkeskommune har i brev datert 21.05.2019 kome med negativ uttale i saka. Hordaland Fylkeskommune skriv at området har høgt potensiale for nye funn av automatisk freda kulturminnet og at dette er tilhøvet som bør avklarast gjennom ein planprosess.

Kommunen er samd med Hordaland fylkeskommune i at ein planprosess vil sikre kulturminnevernet. Samstundes finn rådmannen at omsyna til kulturminne kan sikrast gjennom vilkår til dispensasjonen. Dette særleg når øvrige tilhøve som avklarast gjennom ein planprosess i stor grad er avklart i denne saka. Rådmannen finn dermed at omsyna til kulturminnevernet er ivaretatt dersom det blir sett vilkår om tiltakshavar må avklare tilhøve knytt til kulturminne med Hordaland fylkeskommune før søknad om løyve til tiltak kan handsamast. Det må ligg føre dokumentasjon frå Hordaland fylkeskommune om at tilhøve til kulturminne på eigdommen er avklart.

Fylkesmannen i Vestland rår i frå dispensasjon med den grunngeving at ein planprosess best kan sikre løysingar som tar vare på kulturlandskapet. Vidare at dersom det blir gjeve dispensasjon vil det vere vanskeleg å få regulert området seinare, samt at det er uklart kvifor det berre kan byggjast to bustader.

Administrasjonen har fått stadfesta av ansvarleg søkjar at årsaka til at det berre skal byggjast på to eigedomar innafor området primært er fordi terrenget utanfor dei to frådelt tomte er bratt og ueigna å byggje på, samt at grunneigar nyttar areala i landbruksamanheng og ynskjer å fortsette med dette. Grunneigar har fått delt frå 2 tomtar som skal nyttast av familien, og ønskjer ikkje å realisere større deler av arealet til bustad då det ikkje er eigna til fleire bustader.

Eigedomen det vert søkt dispensasjon for er allereie frådelt med dispensasjon frå plankravet, det er dermed ei forventning om å få byggje på eigdommen.

Bygningsstyresmakta ser det som positivt at det i område som er sett av til framtidig bustad, faktisk vert nytta til bustadbygging, og at ein får samla bustader i konkrete område, framfor at det vert mykje spreidd bustadbygging der tiltaket ikkje vil vere i tråd med overordna plan.

Rådmannen finn ikkje at det er nemneverdige ulemper med tiltaket som ikkje kan løysast gjennom vilkår til dispensasjonen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna for å gje dispensasjon frå detaljreguleringa ikkje vert vesentleg sett til side, samt at fordelane er klårt større enn ulempene. Rådmannen vil peike på at dersom det likevel skulle vise seg at grunneigar ynskjer å realisere meir enn dei 2 frådelt tomte til bustad må det lagast ein detaljreguleringsplan for området.

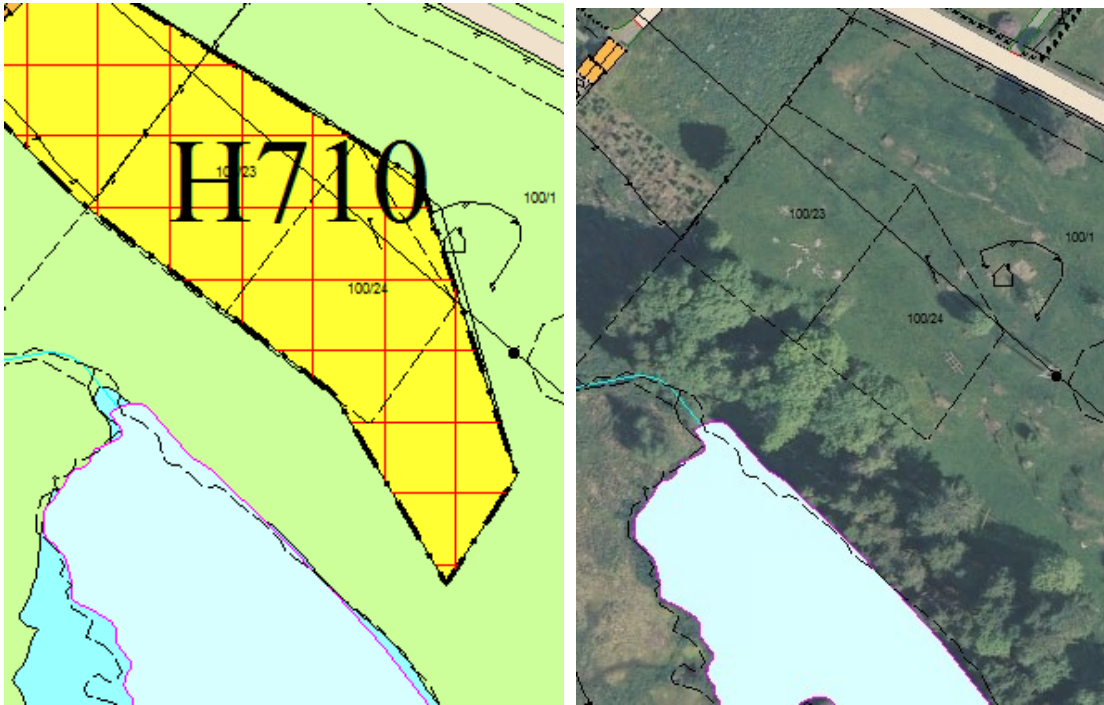
Byggjegrænse mot vassdrag, kommuneplanen pkt. 2.5.

Eigedomen grenser mot vassdraget, Vestvatnet, og minste avstand er opplyst til ca. 30 meter. Alle tiltaka har dermed trong for dispensasjon frå kommuneplan pkt. 2.5, byggjegrænse mot vassdrag.

Eigedomen er sett av til framtidig bustad, men ligg innanfor byggeforbodssone mot vassdrag. Når området blei lagt som framtidig bustad i overordna plan, ligg det eit premiss i at arealet skal kunne byggjast på, sjølv om byggjegrænse til vassdrag ikkje er endeleg avklart i det høve.

Tiltaka vert plassert på ei høgd godt over vatnet, med ein bratt skrent ned mot vassflata og vil såleis ikkje råke den funksjonelle strandsona.

Dispensasjonssøknaden for byggjegrænse mot vassdrag er grunngeven med at eigedomen har trong for dispensasjon dersom ein skal kunne nytta tomte i det heile. Ei utbygging i form av dei omsøkte tiltaka vil bidra til at eigedomen vert nytta i tråd med arealføremål i overordna plan.



Rådmannen finn at omsøkte tiltak ikkje vil direkte råke ved den funksjonelle strandsona og at tiltaka er i tråd med arealføremålet i overordna plan.

Fordelen med dispensasjonen er at arealet blir utbygd i tråd med arealføremålet i overordna plan. Rådmannen finn ikkje at det er nemneverdige ulemper ved tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak byggjegrænse mot vassdrag, ikkje vert vesentleg sett til side og at fordelane er klårt større enn ulempene.

Utnyttingsgrad, kommuneplanen pkt. 2.6:

Einebustad og garasje er innafor 25 % BYA og i tråd med plan, men boden vil ha trong for søknad om dispensasjon frå kommuneplanen pkt. 2.6 om maksimal utnyttingsgrad. Det vert søkt om dispensasjon til frittliggjande bod på 24 kvm. Bodene inneber at eigedomen får ei utnyttingsgrad på 27,33%.

Det går fram av dispensasjonssøknad at boden vil gjere at det vert mindre innsyn for naboar, og den vil vere ein « skjerm » mot landbruksareal på nordvestsida av huset, til glede og nytte for både nabo og tiltakshavarar.

Omsynet til utbyggingsvolum og § 2.6 i kommuneplanen er å sikre lik utbygging av området, sikre at kvar eigedom ikkje har ein dominerande bygningsmasse og for å sikre tilstrekkeleg lys og luft mellom eigedomane. Dette må igjen sjåast i samheng med eit ynskje om å sikre god bukvalitet. Med bukvalitet forstås vi her summen av kvalitetane ved den enkelte bustad, korleis bustaden ligg i forhold til andre bygningar, til uteopphaldsarealet og omkringliggjande grønstruktur. Ein bod kan vere ei naturleg tilknytning til eit tun som inneheld bustad.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore at det opnast for bod med eit areal opp til 15 kvm, men der boden er i tråd med krav til utbyggingsvolum.

Rådmannen finn at det vil gje uheldig presedensverknad om det opnast for større bodar enn 15 kvm med ein utnyttingsgrad i strid med overordna plan, utan at dette er nærmare utgreidd gjennom en reguleringsplanprosess.

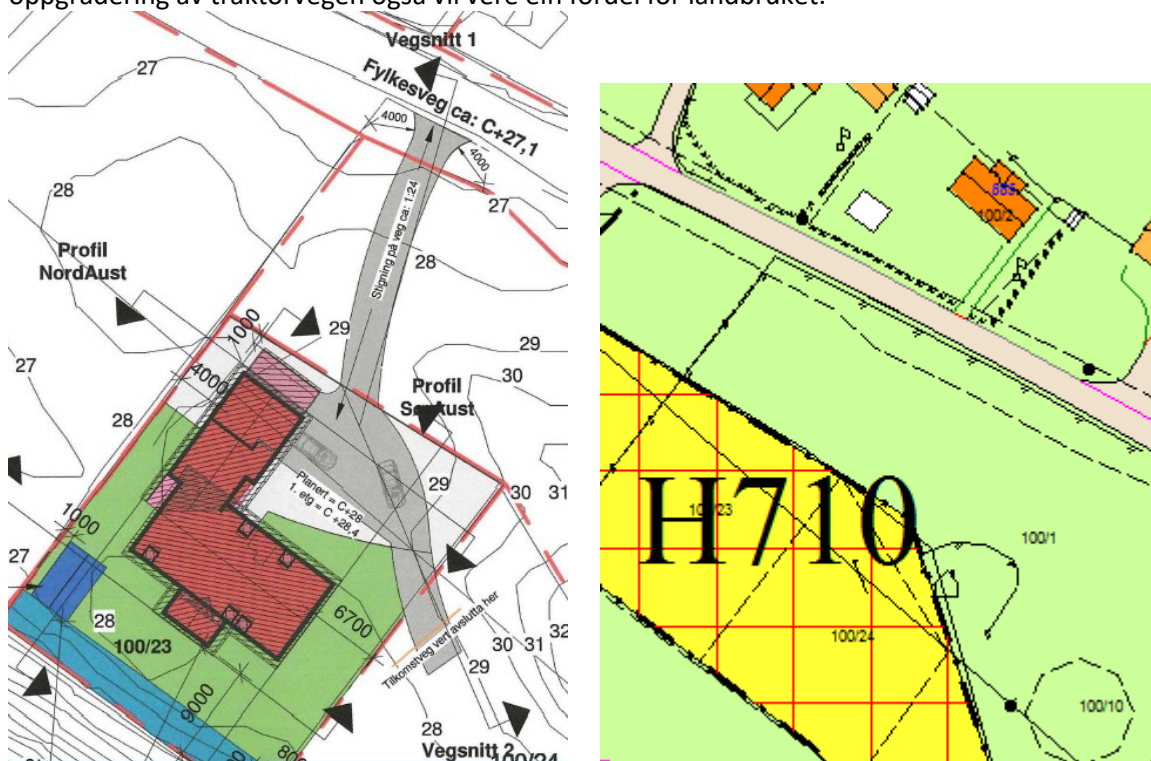
Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå utnyttingsgraden i gjeldande kommuneplan, § 2.6, ikkje er oppfylt.

Arealføremål LNF:

Det er søkt om dispensasjon for etablering av tilkomstveg i LNF-område.

Det følgjer av dispensasjonssøknaden at vegen ligg i ytterkant av gnr. 100 bnr. 1 og at vegen også skal nyttast som tilkomst til jordbruksareal, då hovudbruket ligg på den andre sida av vegen. Tiltaket har trong for dispensasjon då vegen vert plassert på LNF- området.

Rådmannen har vidare vore i dialog med landbrukssjefen om etablering av tilkomstveg. Landbrukssjefen stadfestar at vegen skal etablerast der det ligg traktorveg i dag, og at ei oppgradering av traktorvegen også vil vere ein fordel for landbruket.



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 landbruksområdet og anna grønstruktur.

På det aktuelle arealet ligg det allereie ein traktorveg som er nytta til landbruket. Det går dermed ikkje med verdifullt landbruksareal for å etablere vegen. Vidare vil det vere positivt for landbruket at vegen blir oppgradert.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og presedens. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggja avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då arealet allereie er nytta til traktorveg og ei oppgradering ikkje vil få negative verknader for landbruket.

Rådmannen finn, etter ei samla og konkret vurdering at vilkår for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF til tilkomst veg er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkte 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 omsøkte tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

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

Søknaden er motteke 23.04.2019, og søknaden er handsama innan sakshandssamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. § 11-6, vert det godkjent dispensasjon frå krav om detaljregulering, arealføremålet LNF og frå byggjegrænse mot vassdrag til oppføring av einebustad med garasje, tilkomstveg og minireinseanlegg på eigedom gnr. 100 bnr. 23 på følgjande vilkår;

- Tiltaka skal plasserast som vist på situasjonsplan datert 28.03.2019.
- Det må tinglysast vegrett for gbnr. 100/23 og 24 over 100/1.
- Det må tinglysast vegrett for gbnr. 100/24 over 100/23.
- Tilhøve knytt til kulturminne må avklarast med Hordaland fylkeskommune før det kan søkast om løyve til tiltak. Det må liggja føre dokumentasjon frå Hordaland fylkeskommune om at naudsynte avklaringar/tiltak i høve til kulturminne er gjennomført.

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf. pbl § 21-9.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. § 11-6, vert det avslått søknad om dispensasjon frå krav til utnyttingsgrad i føresegna til kommuneplanen pkt. 2.6 til oppføring av frittstående bod.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - dispensasjon - Uttale

Uttale - Radøy - 100 23 - einebustad med garasje - dispensasjon

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - kulturminnefagleg fråsegn

AcosSvarInn.xml

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - svar på oversending av søknad til uttale

Svar på oversending av søknad til uttale

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - Svar på søknad om dispensasjon fra byggegrense

19_68555-5Svar på søknad om dispensasjon frå byggegrense

Byggesak Gbnr 100/23 Gjerde - einebustad og garasje - varsel om kulturhistorisk synfaring

AcosSvarInn.xml

Byggesak Gbnr 100/23 - Gjerde - einebustad og garasje - søknad

Opplysningar om tiltaket sine ytre rammer

Nabovarsling

Teikningar

Situasjonskart

Følgjebrev

Vedkomande høgspenntrekk

Fullmakt

Fråsegn frå heimelshavar

Nabofråsegn

Erklæring om ansvarsrett

Plan for uavhengig kontroll

Gjennomføringsplan

Bustadspesifikasjon

Avkjørsle

Byggesak Gbnr 100/23 - Gjerde - einebustad og garasje - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 100/23 - Gjerde - einebustad og garasje - merknad

19_68555-2Merknad - Nabovarsel - Bolig og garasje - gnr. 100 bnr. 23 – Slettevegen – Radøy
Kommune

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
030/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Katrine Bjordal Midttun	19/768	19/7674

Byggesak Gbnr 45/123 Manger - Tilbygg hytte

Saksopplysingar:

Saka gjeld :

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg knytt til eksisterande fritidsbustad. Det er opplyst at fritidsbustaden vart bygd i 1968 og inneheld per i dag ein storleik på 39 m². Det er søkt om eit tilbygg på ca. 24 m² slik at fritidsbustaden etter ombygging vil verta ca. 63 m².

Det har tidlegare vore søkt om og gjeve løyve til tilsvarande tilbygg. Løyve vart gjeve i dispensasjonsvedtak datert 08.12.10. Vedtaket er gått ut og det søkast om på nytt.

Det vert elles vist til søknad motteke 08.04.2019.

Planstatus:

Eigedomen er uregulert og er i kommunedelplan for Manger vist med arealføremål LNF. Vidare ligg eigedomen innafor 100m-beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8. Fritidsbustaden ligg i området nedanfor bustadfeltet på Selfallet.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplan for Manger og frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl. § 1-8.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy.

Det er ikkje kome uttale frå høyringsinstansane innan fristen.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla og det er ikkje kome merknader.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i søknad. Situasjonsplanen i søknaden er datert 07.07.2010. Ein situasjonsplan kan ikkje vere eldre enn 6 mnd. Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan.

Lovgrunnlag

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 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 føresegna det dispenserast frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når dei 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 tilbygg til fritidsbustad ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF. Tiltaket ligg innafor byggjeforbodssone mot sjø. Tiltaket vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og frå byggjegrænse mot sjø.

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

Omsyna bak arealføremålet LNF og byggjegrensa mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremålet og strandsonevernet skal sikre rekreasjon – og friluftsiinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsle og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF- føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskeleg 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.

Det er søkt om oppføring av tilbygg på eksisterande fritidsbustad. Det er opplyst at fritidsbustaden vart etablert i 1968 og er i dag ca. 39 kvm. Det er søkt om eit tilbygg på ca. 24 kvm. Totalt vil heile fritidsbustaden få ein storleik på ca. 63 kvm.

Det er fleire fritidsbustader i nærområdet og like ovanfor eigedomen ligg bustadfeltet Selfallet. Eigedomen er allereie teke i bruk til fritidsføremål og omsyna bak LNF føremålet er dermed i stor grad allereie falt bort. Eksisterande tiltak ligg tett på strandlina og området kring fritidsbustaden er allereie privatisert. Omsøkte tiltak vil ikkje medføre auka privatisering.



Omsøkte tilbygg vert ei forlenging av eksisterande fritidsbustad, og fasade mot sjø vert utvida. Når det gjeld omsynet til landskapet har rådmannen lagt avgjerande vekt på at eigedomen ligg i forkant av eit stort bustadfelt og at både landskapskvalitetar og visuelle kvalitetar i frå sjø allereie er tapt. Tilbygget vil ikkje medføre vesentlege endringar for landskapet.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF byggjegrense mot sjø ikkje vert

vesentleg sett til side av ein dispensasjon.

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

Fråveret av ulemper og inga andre positive grunna enn søker si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om tilbygg for å få plass til familien vil difor i utgangspunktet ikkje vere tilstrekkeleg åleine, men i saker kor det ikkje er andre ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klår line 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 ein viss grad også i strandssona, men praksisen her er strengare enn på eigedomar som berre ligg i LNF- område.

Tilbygget vert ført opp der det i dag er terrasse. Tiltaket råkar ikkje større eller anna areal enn dagens hytte med uteplass, og er såleis ikkje omfattande når det gjeld arealdisponering. Sjølv om bygningen vert større enn i dag er arealet innafor kravet til utbyggingsvolum på fritidseigedomar i kommuneplanen. Ei større hytte legg likevel opp til ei viss auke i bruk og rådmannen finn at rett til parkering for fritidsbustaden må tinglysast for at retten til parkering skal vere sikra.

Rådmannen finn at fordelane ved å gje dispensasjon i saka er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Etter dette er vilkåra for å gje dispensasjon til tilbygg til fritidsbustad oppfylt og rådmannen finn at det kan godkjennast dispensasjon på vilkår.

Når vilkåra er oppfylt vil kommunen handsame søknaden om løyve til tiltak.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og 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 omsøkte tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfristen etter plan – og bygningslova § 21-7 er veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker.

Søknaden er motteke 08.04.2019, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfrista.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det godkjent søknad om dispensasjon til oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på følgjande vilkår;

- Tilbygget skal tilpassast terrenget som vist i teikningsgrunnlaget.

- Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan.
- Det må sendast inn tinglyst rett til parkering.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 45/123 Manger - Tilbygg hytte - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 45/123 Manger - Tilbygg hytte - søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Nabovarsel

Fråsegn

Situasjonsplan

Teikningar

Bilete

Avtale om parkeringsplass

Brev frå kommunen

Sakspapir

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
031/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/1841	19/7692

Byggesak gbnr 64/32 Haugstad - fritidsbustad

Saksopplysingar:

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon for legalisering av tilbygg til eksisterande fritidsbustad, kaianlegg, flytebryggje og grillhytte.

Det er i saka opplyst at fritidsbustaden har eit bruksareal (BRA) på ca. 196m², vidare er det terrassar med eit samla BRA på ca. 40m², ei grillhytte på ca. 8 m² og to parkeringsplassar på 36 m². Samla BRA for eigedommen er ca. 280 m².

Eigedomen er i tillegg bygd med:

- naust på 30 m², i følge matrikkelen
- Kaianlegg
- Flytebryggje

Sakshandsamingsfrist

Det vert elles vist til søknad motteken 08.03.2019.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 08.03.2018 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova (pbl.) § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker pluss 4 veker høyringsperiode frå denne dato. Sakshandsamingsfristen er 28.06.2019.

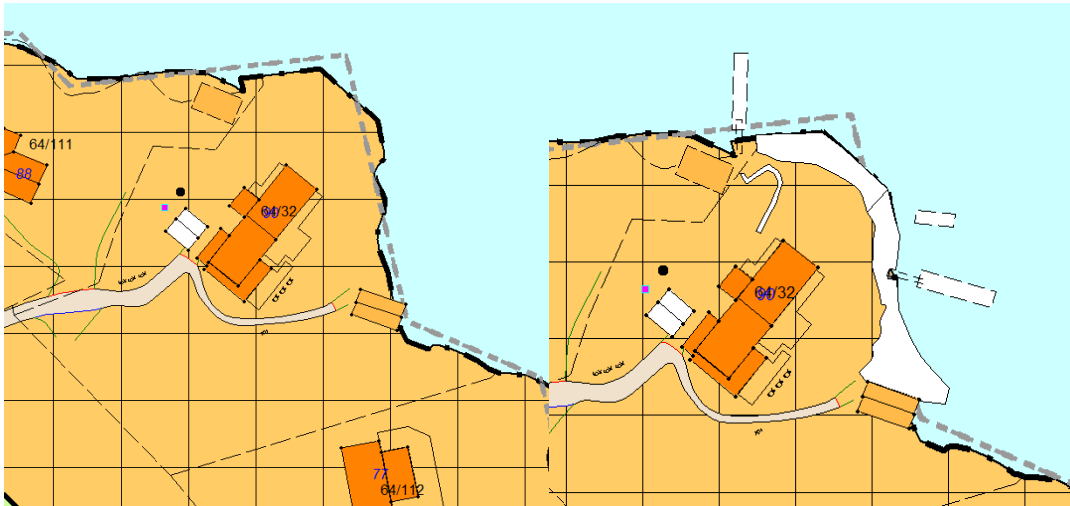
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i Kommuneplan for Radøy 2011-2023 er vist med arealføremål fritidsbebyggelse.

Fritidsbustaden og grillhytten kjem i konflikt med plankravet og grense for utbyggingsvolum, jf.

Kommuneplanen for Radøy pkt. 2.1 og 2.6.

Kaianlegget og flytebryggje er vidare i strid med arealføremålet fritidsbustader, jf. kommuneplanen for Radøy 2011-2023 pkt. 3.1.2, føremålet bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. kommuneplanen pkt. 3.5, og kommunalt fastsett byggegrense mot sjø, jf. kommuneplanen pkt. 2.5.



Dispensasjon

Fritidsbustaden og grillhytten krev dispensasjon frå plankrav, jf. kommuneplanen pkt. 2.1 og grense for utbyggingsvolum, jf. kommuneplanen pkt. 2.6.

Kaianlegget og flytebryggje krev dispensasjon frå arealføremålet fritidsbustader, jf. kommuneplanen for Radøy 2011-2023 pkt. 3.1.2, føremålet bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. kommuneplanen pkt. 3.5, og kommunalt fastsett byggegrense mot sjø, jf. kommuneplanen pkt. 2.5.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

1. Plankravet

Det følger av KPA pkt. 2.1 at det er krav til reguleringsplan. Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivaretatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken kan vi ikke se at opprettholdelse av plankravet vil sikre kommunen noe bedre beslutningsgrunnlag. Først og fremst fordi tiltaket for lengst er gjennomført og en allerede vet de langsiktige konsekvensene av det. Derneft fordi naboene allerede har innrettet seg etter tiltaket. Oss bekjent er det heller ingen konkrete merknader mot tiltaket. Når det således kun er tale om å opprettholde dagens tilstand, bør det kunne gis dispensasjon fra dette punktet.

Vi tillater oss også å vise til øvrige byggesaker i området, f. eks. sakene 14/3114, 15/898 og 16/676. I alle disse sakene er det gitt dispensasjon fra plankravet. Likebehandlingshensyn tilsier at det også må gis i denne saken.

Etter dette kan vi ikke se at de hensyn som ligger bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt.

3. Utbyggingsvolum

Bakgrunnen for å sette begrensninger på utbyggingsvolum er å sikre at bygg ikke bli for store i forhold til tomtens størrelse og omgivelsene, samt sikre tilstrekkelig avstand, lys og luft mellom bygg.

Den prosentvise utnyttingsgraden på tomten er liten. Selv om regelen i KPA ikke er relativ, bør det ses hen til tomtestørrelsen i denne saken. Fritidsboligen utgjør ca 7 % av tomtearealet. I tillegg kommer nausthus og kai samt grillhytte. Reguleringsplaner opererer ofte med langt høyere utnyttingsgrad, gjerne opp mot 30-40% BYA/BRA. En kunne her argumentere for at hensynene bak reglene for utnyttingsgrad ikke blir vesentlig tilsidesatt da størrelsen på eiendommen langt på vei sikrer tilstrekkelig lys, luft og avstand mellom byggene i området.

Det at bygget ligger på en høyde, kan i mange tilfeller være en ulempe for omgivelsene. I denne saken vil ikke bygget i seg selv medføre noen ulempe for naboene. Det er i så fall eiendommen i seg selv som gir redusert lys og luft til nabohyttene. Det er altså ikke det omsøkte tiltak som kommer i konflikt med disse hensyn.

Det er nærmere førti år siden fritidsboligen fikk sin nåværende form. Jo lenger tiden går, dess høyere bør toleransegrensen være for hva man tillater. Videre bør en se hen til at det ikke er dokumentert at det var motforestillinger mot bygget når det ble oppført. Naboene synes således å ha akseptert og innrettet seg etter de faktiske forhold. Det minnes også om at det allerede i 1965 stod to bygg på tomten, i tillegg til naust.

2. Byggeforbudet i strandsonen

Formålet med å regulere strandsonen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Videre er det for å bevare og beskytte plante- og dyreliv, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008).

I denne saken er det tale om legalisering av eksisterende forhold. Dette er et område som allerede er privatisert og hvor det ikke er naturlig med noen ytterligere fri ferdsel. Rent faktisk vil det ikke skje noen endringer i området med tanke på ytterligere privatisering og således vil det heller ikke skje noen forverring opp mot de hensyn bestemmelsene strandsonevernet skal ivareta. Allmennhetens tilgang vil verken bli bedre eller verre om en tillater tiltaket. Det må videre minnes om at eiendommen er avsatt til fritidsformål. Det kan derfor ikke være upåregnelig at det gjennomføres tiltak i forbindelse med, og i umiddelbar nærhet til sjø.

Vi mener at så lenge tiltaket har en naturlig sammenheng med fritidsformålet, bør en legge listen lavere med hensyn til å gi dispensasjon.

Til støtte for dispensasjon viser vi til vedtak i sak 14/3114 der det ble gitt dispensasjon fra plankravet. Hensynet bak plankravet sammenfaller dels med de hensyn som ligger bak byggeforbudet i strandsonen. Som kommunen selv skriver:

«Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for ålmenta som er vurderingstema.» (...)

«Slik kommunen vurderer det vert ikkje føremålet med lova og kommuneplanen vesentleg sett tilside om ein gjev løyve til bygging som omsøkt.» (...)

Det skrives videre:

«Arealet som omsøkt er allereie delvis bebygd og privatisert. Nye tiltak her vil ikkje komme i konflikt med landskapsomsyn og vil endre kulturlandskapet.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Omsøkt areal er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og omsøkt tiltak er difor ikkje til hinder. Ålmenta vert stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til bygging her, men tilgjenge er ikkje å sjå som interessant eller naudsynt. Tiltaket vil såleis ikkje ha negativ innverknad på landbruksinteresser, natur eller friluftsliv, og vil ikkje koma i konflikt med allmenn ferdsle i området.»

Basert på kommunens egen argumentasjon vil det omsøkte tiltaket ikke medføre en form for privatisering som kommer i konflikt med de hensyn som lovverket skal ivareta. Området er som ovenfor nevnt allerede privatisert og det er ikke naturlig for andre enn beboerne i området å benytte seg av det. Dette må også gjelde i vår sak. Det kan i denne forbindelse også vises til at det i løpet av de par siste år har vært gitt flere tillatelse til fradeling av tomter i området. Dette viser at kommunen i praksis legger opp til en ytterligere privatisering av området. Således passer det omsøkte tiltak godt inn i denne utviklingen.

Kaianlegg og flytebrygge er oppført direkte i tilknytning til sjø/i sjø. Her er det snakk om maritime byggverk/anlegg som har sin funksjon i strandsonen og som nødvendigvis må bygges i strandsonen. Disse tiltakene gir heller ingen ytterligere privatisering av området rundt fritidsboligen. Det er som tidligere nevnt, ikke naturlig for andre enn eierne å benytte seg av området for ilandstigning. Det finnes nok av andre steder i området hvor man kan legge til. Dersom noen likevel skulle ønske å legge til her, vil en utbedret kai uansett forenkle tilkomsten. Vi mener således at tiltaket ikke vil stride mot allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten.

Vi ser heller ikke at tiltakene vil stride mot det å bevare og beskytte plante- og dyreliv. Det er, så vidt vi kan se, ikke registrert noen truede dyrearter eller verneverdige naturtyper i sjø i området, jf. miljøstatus.no. I alle tilfeller er det som omsøkes her, som ovenfor nevnt,

maritime bygg. Det er ikke snakk om flere boenheter eller lignende som vil medføre økt utslipp eller andre forhold som vil kunne påvirke faunaen.

Vi kan derfor ikke se at en dispensasjon vil medføre at hensynene bak strandsonevernet blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Fordelene ved å gi de nevnte dispensasjoner

Fordeler med å dispensere fra tiltakene er at eksisterende forhold blir legalisert og en trenger ikke gjøre reverserende, potensielt skadelige inngrep i eksisterende situasjon. Ulempene vil være fare for ytterligere privatisering, men dette faller i praksis bort ettersom det kun er tale om legalisering. Den faktiske privatiseringsgraden endrer seg derfor ikke. I denne forbindelse vises det til kommunal praksis i andre byggesaker, som nevnt over.

Et annet vesentlig poeng, er at det å pålegge tilbakeføring av et tiltak etter så lang tid er en vesentlig ulempe i seg selv, særlig for tiltakshaver, men også for omgivelsene, da en slik gjennomføring vil medføre unødige fysiske inngrep og støy i nærområdet. Fordelen ved å la dagens situasjon forbli uendret synes å være meget fremtredende i denne saken. Dertil kommer også at bygget vil miste mange av sine kvaliteter ved en tilbakeføring til tilstanden i 1965. I og med at de faktiske forhold ikke er 100% avklart knyttet til hva som faktisk er behandlet av kommunen, bør tvilen komme tiltakshaver til gode.

Videre får eier utnyttet tomten i tråd med sin eierinteresse. Ved å kreve tilbakeføring, påføres tiltakshaver et vesentlig økonomisk tap og en påfører bevisst skade på eiendommen for store verdier. Slike konsekvenser er ingen fordel for noen. Det er heller ikke i det offentliges interesse å fremkalle en slik situasjon.

Basert på argumentasjonen ovenfor, mener vi at en dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter de hensyn som de ulike regelverk skal beskytte. Fordelene er større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune for uttale den 11.04.2019. Frist for uttale er 4 veker frå oversendinga, jf. pbl.§ 21-5(3).

Fylkesmannen har kome med uttale i brev datert 03.05.2019. I uttalen kjem det fram følgjande;

Kommunen vurderer at tiltaka krev dispensasjon frå plankrav, deler av kaianlegget er i strid med byggjegransa mot sjø, sett i kommuneplanen og føresegn om utbyggingsvolum i kommuneplanen pkt. 2.6. Fylkesmannen si vurdering er at kaianlegget ikkje er i samsvar med formål for fritidsbustader jf. pkt 3.1.2 i føresegnene til kommuneplanen eller bruk og vern av sjø og vassdrag. Vi meiner difor at kai og flytebryggje i tillegg treng dispensasjon frå formåla i kommuneplanen.

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.

Fylkesmannen si vurdering er at kaianlegget med flytebrygger er omfattande og langt større enn det som er vanleg og naudsynt for ein fritidsbustad. Tiltaka i strandsona har ført til ein total nedbygging og privatisering. Den sørlege delen av kaien har eit preg av terrasse og er særleg privatiserande. Nedbygginga og utfyllinga i sjø har øydelagt den naturlege strandlinja og verker negativ på landskapet. Det er også sett av område til småbåthamn i kommuneplanen rett nord for eigedomen. Fylkesmannen rår i utgangspunktet til at ein samlar båt plassane for området på ein stad, i staden for å ha kaier og flytebrygger til kvar eigedom. Ein reguleringsplan vil vere eit godt reiskap til å ordne opp i området.

Når det gjeld fritidsbustaden legg vi til grunn at det sto ein hytte her før 1965. Han er etter dette blitt vesentleg større og er i dag 196 m². Kommuneplanen opnar for utbyggingsvolum i område for fritidsbustad på 150 m² BRA eller BYA. Dette inkluderer 2 parkeringsplassar på 18 m² kvar. Sjølve fritidsbustaden skal etter kommuneplanen dermed ikkje vere større enn 114 m². Vi har ikkje mottatt teikningar av fritidsbustaden som viser til dømes høgde eller foto frå sjøen som viser landskapsverknadene. Vi meiner saka er dårleg opplyst på dette punktet. Vi vil likevel si at fritidsbustaden ligg eksponert på ein høgde og vi meiner det er uheldig med store fritidsbustader på ei slik plassering.

Konklusjon

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til kaianlegg og flytebrygge. Når det gjeld tilbygg til fritidsbustaden er ikkje saka godt nok opplyst til at vi kan ta stilling til saka.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

VURDERING:

Det er bygningsstyresmakta si vurdering at fritidsbustaden og grillhytten krev dispensasjon frå plankrav, jf. kommuneplanen pkt. 2.1 og grense for utbyggingsvolum, jf. kommuneplanen pkt. 2.6.

Vidare krev kaianlegget og flytebryggje dispensasjon frå arealføremålet fritidsbustader, jf. kommuneplanen for Radøy 2011-2023 pkt. 3.1.2, føremålet bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. kommuneplanen pkt. 3.5, og kommunalt fastsett byggegrense mot sjø, jf. kommuneplanen pkt. 2.5.

Kaianlegget krev og dispensasjon frå plankravet.

Det er søkt dispensasjon frå plankrav, utnyttingsvolum og byggegrense mot sjø, men ikkje frå arealføremåla fritidsbustadar og bruk og vern av sjø og vassdrag.

Bygningsstyresmakta finn at søknaden er tilstrekkeleg opplyst til å kunne handsame dei dispensasjonssøknadene som ligg føre. Bygningsstyresmakta har vidare vurdert at søkjer er tent med at dispensasjonssøknadene vert realitetshandsama, då vurderingane i høve dispensasjon frå plankrav, utbyggingsvolum og byggegrense til sjø langt på veg vil gje avklaring/signal også når det gjeld ein eventuell søknad om dispensasjon frå arealføremåla.

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.

Omsynet bak plankravet er i hovudsak og sikre ei heilskapleg utvikling av eit område, samt å sikre at alle relevante tilhøve er tilstrekkeleg utreda før utbygging. Plankravet er viktig med tanke på risiko og sårbarhet, teknisk infrastruktur, borns interesser, uteoppholdsareal, utbyggingsvolum, vern av

strandsona og biologisk mangfold, kulturminne og kulturmiljø. Planprosessen skal vidare sikre at omsyn til offentlegheit, samspel og medverknad vert ivareteke.

Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for så sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsiinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Til dømes vil landskapsomsyn, derunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

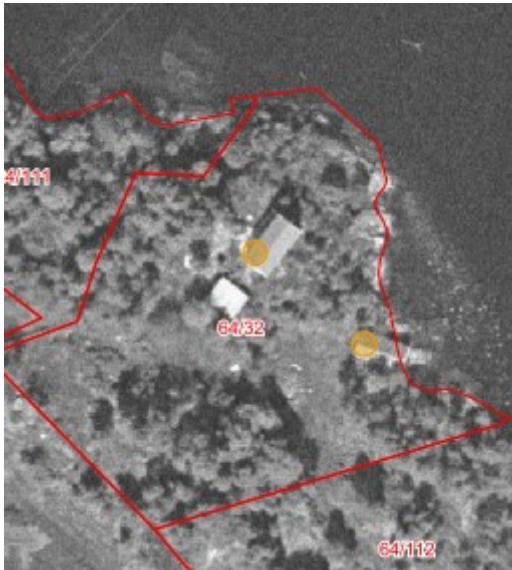
Omsynet bak kravet til utbyggingsvolum er å sikre ein heilskapleg utbygging av eit område, samt ivareta tilstrekkeleg med grøntareal/areal til rekreasjon.

I denne saka søkast det om dispensasjon til legalisering av tilbygg til fritidsbustad, grillhytte, kaianlegg og flytebryggje.





Flyfoto frå 1967 visar at det var etablert fritidseigedom, naust og hønsehus på eigedomen. Kommunen kan ikkje i sitt arkiv finne sakar der det er gjeve løyve til tiltak på eigedomen. Tiltaka som kjem fram av flyfoto frå 1967 legg kommunen til grunn at er etablert før søknadsplikten kom i Strandplanloven av 1965.



Flyfoto 1967



Flyfoto 2018

Plankravet skal som nemnt sikre heilskapleg utvikling av eit område. Dei tiltaka som er etablert på eigedommen er av eit slikt omfang at eigedomen er utbygd med eit volum som er langt større enn det forvaltningspraksis i Radøy har akseptert tidlegare. Vidare inneber tiltaka ei fullstendig nedbygging av strandsona og har ei sterk privatiserande verknad.

Byggegrensa til sjø er satt i kommuneplanen. Denne er samanfallande med standlinja og kan forståast som at den opnar for oppføring av byggjetiltak heilt i strandlinja. Byggegrensa som er sett i kommuneplanen må sjåast i samheng med at det er plankrav på området og at kommunen ved godkjenning av kommuneplanen føresett at ein seinare detaljplan skulle avklare detaljane.

Haugstad har blitt tett utbygd og omsynet til ålmenta, ferdsel i område og tilkomst til sjø er i liten grad teke i vare. Reguleringsplanen skulle ha sikra områder for ålmenta og ålmenn bruk av strandlinja. Når ikkje det ligg føre ei reguleringsplan som sikrar ålmentas bruk og ferdsel av strandsona, vil nedbygging av hele strandsona og dermed privatisering av eigedomen råke ved omsyna.

Tilbygget til fritidsbustaden, samt kaianlegget og flytebryggje vil vesentleg endre landskapsverknaden frå sjø og bryte med ei ubygd strandlinje.

Det er rådmannen si vurdering at strandsoneverdiane, her under landskapsverknaden av bygningstiltak, ikkje kan sikrast gjennom ein dispensasjonssak og at beslutningsgrunnlaget ikkje er godt nok til å tillate tiltaka gjennom dispensasjon. Gjennom ein planprosess vil kommunen heilskapleg kunne vurdere bruken av strandlina og sikre tilkomst, grønne areal for ålmenta, landskapskvalitetar mm. Det er vidare rådmannen sin vurdering at omsynet til medverknad og offentlegheit ikkje er teke i vare gjennom nabovarsling.

Tiltaka råkar etter rådmannen si vurdering både med omsyna bak plankravet, utnyttingsgraden, byggeforbodet i strandsona og arealføremåla.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line av å ikkje gje dispensasjon til større fritidsbustader enn det kommuneplanen pkt. 2.6 ligg opp til. Ein dispensasjon i denne saka vil difor skape presedens.

Rådmannen finn at område bør regulerast. Ein reguleringsplan vil setje rammar for kvar av dei etablerte tiltaka, og vil dermed vere styrande for kva som kan legaliserast.

Etter ei samla og konkret vurdering er det rådmannen si vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon i denne saka ikkje er oppfylt.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. § 11-6, vert det ikkje gjeve dispensasjon til legalisering av tilbygg til fritidsbustad, grillhytte, kaianlegg og flytebyggje som søkt om.

Vedlegg:

Byggesak gbnr 64/32 Haugstad - fritidsbustad - dispensasjon - Uttale

Uttale - Radøy - 64 32 - Haugstad - fritidsbustad - dispensasjon

Byggesak gbnr 64/32 Haugstad - fritidsbustad - Vedkomande søknad om dispensasjon i samband med legalisering av tiltak

Fråsegn - Frederik Dame

Byggesak gbnr 64/32 Haugstad - fritidsbustad - søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon

Erklæring fra Fredrik Dame (ikkje sign)

Gbnr 64-32 Radøy-Vedlegg til erklæring Frederik Dame

Referat fra forhåndskonferansee

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
032/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	19/383	19/7693

Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass, terrasse og markterasse

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Gjennom søknad om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon journalført motteke 01.04.2019, har Kristoffer Hagenes og Hanne Hoff (her: tiltakshavar) søkt om løyve til følgjande tiltak:

- Legalisering av etablert markterasse (145 m²) med tilhøyrande gangveg i tre (oppføring av terrasse blei godkjent i 2017, men blei bygd større enn det som blei godkjent)
- Legalisering av etablert parkerings- og snuareal ved løe
- Legalisering av treplating framfor løe (26 m²)

Ansvarleg søkar Stracon AS har i skriv datert 28.03.2019 grunnlagt dispensasjonssøknaden. Det er vist til at markterrassen blei bygd av tidlegare eigar. Tiltaket er oppført i tre og kan fjernast i framtida dersom det skulle bli trong for det. Når det gjeld parkerings- og snuarealet på 165 m² ved løa, så har Landbrukskontoret har gitt løyve til omdisponering gjennom vedtak av 29.01.2019. Søkar viser til at gardsbruket tidlegare berre har hatt drift i form av produksjon av juletre som primærnærings, og at resten av innmarka er meint som beiteområde. Markterrassen kan brukast til sal av eigeproduserte varer, og parkerings- og snuplassen betrar trafikktryggleiken på egedomen.

På bakgrunn av uttale frå fylkesmannen, har tiltakshavar har gjennom brev datert 15.05.2019 gitt følgjande tilleggsinformasjon:

- Gangveg til markterasse er fjerna og blir trekt frå søknaden
- Dersom utvalet ikkje godkjenner dispensasjon for den del av parkerings- og snuarealet som er etablert på fulldyrka jord, vil arealet bli tilbakeført så raskt som mogeleg.
- Når det gjeld utvidinga av markterasse ut over det som blei godkjent i 2017, så har tiltakshavar opplyst at denne utvidinga er etablert over fjell og ikkje dyrka mark. Dersom utvalet likevel avslår dette tiltaket, vil tiltaket bli fjerna så raskt som mogeleg.

Tiltakshavar skal selje eigedomen og er opptatt av å få avklart tilhøva til plan- og bygningslova
Kort om historikken i saka:

Brattetaule gard har over ein periode hatt løyve til mellombels bruksendring av del av løa til selskapslokale. Etter søknadsbehandling i 2017 gav Radøy kommune følgjande løyve

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for bruksendring av løe til selskapslokale for inn til 40 gjestar på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen er ein mellombels dispensasjon og gjeld i 3 år frå vedtaksdato.
2. Selskapslokalet skal ha tal parkeringsplassar i samsvar med Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.
3. Selskapslokalet skal ha godkjent avlaup.
4. Eigedomen skal ha lovleg avkjørsle.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for markterrasse m/overbygg som omsøkt.

Det vert gjeve dispensasjon frå byggeforbod i strandsone og arealføremål LNF for markterrasse m/overbygg som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

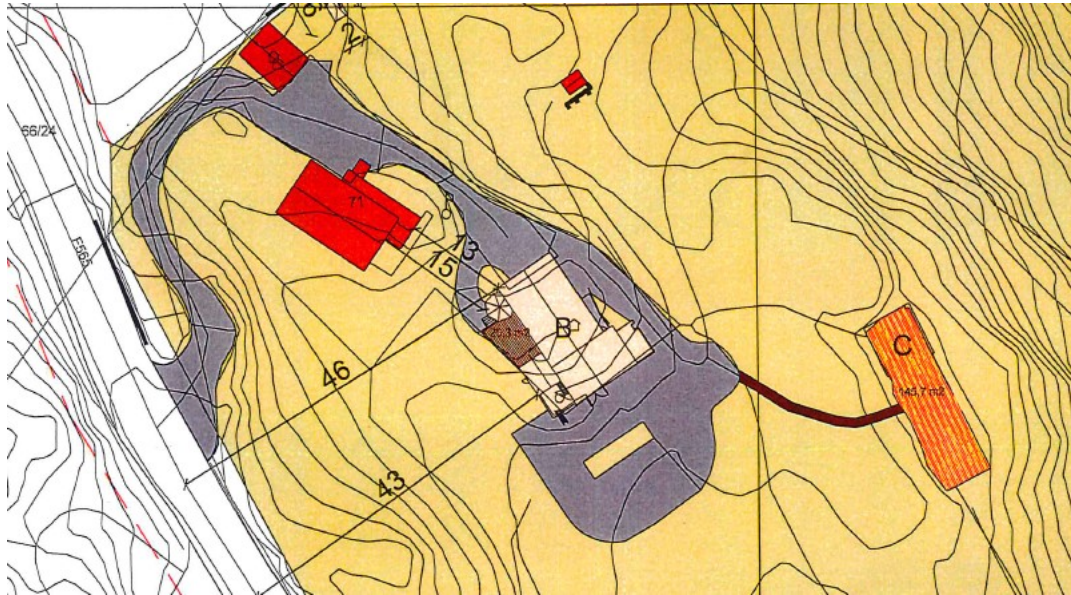
Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen for klagevurdering

Godkjente tiltak i 2017, skildra gjennom innsendt utomhusplan:



Føreliggjande søknad gjeld legalisering av tiltak som ikkje var omfatta av godkjenninga ovanfor.

Situasjonsplan innsendt som vedlegg til føreliggjande søknad:



Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla utan merknader, jf pbl § 21-3.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune ved høyringsbrev datert 11.04.2019.

Gjennom uttale datert 09.05.2019 har fylkesmannen rådd frå dispensasjon for parkeringsplass, gangveg til markterrasse og utviding av markterrassen med følgjande grunngeving:

«I denne saka er det vår vurdering at gangvegen ned til markterrassen fører til ein uheldig oppsplitting av den overflatedyrka marka i tillegg til omdisponeringa. Markterrassen har truleg også omdisponert innmarksbeite då den vart bygd (marka er i dag klassifisert som bebygd). Vi kan ikkje sjå at gangveg og markterrassen er vurdert etter jordlova.

Parkeringsplassen har ført til omdisponering av noko av den beste dyrka marka på eigedomen. Det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering. I denne saka kan vi ikkje sjå at det er vurdert om det er naudsynt med ein så stor parkeringsplass på eigedomen, men legg til grunn at kommunen har vurdert at tiltaket er ikkje er i samsvar med LNF-formålet og treng dispensasjon. Vi meiner det skal svært gode grunner til for å omdisponere fulldyrka areal og vi kan ikkje sjå at det ligg føre gode nok grunnar i denne saka.»

Avklaring med Statens vegvesen:

Det er avklart med Statens vegvesen at tiltaket slik det no er omsøkt, utan bruksendring av løa, ikkje krev løyve etter veglova.

VURDERING:

Planstatus og lovgrunnlag:

Dei omsøkte tiltaka ligg i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel og innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Tiltaka er ikkje landbrukstiltak. Tiltaka krev difor dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen og byggeforbodet i strandsona, jf pbl § 11-6 og 1-8.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempe.

I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner*». Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Byggjeforbodet i strandsona er gitt ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep av omsyn til dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, til dømes friluftsliv, naturvern og biologisk mangfald.

Terrasseplatting ved løe

Utanfor inngangen til løen søkas det om dispensasjon til en mindre terrasseplatting. Det omsøkte arealet består allereie av grus/betong og dekke i form av treplankar vil ikkje i vesentleg grad endre bruken.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF ikkje vert vesentleg sett til side. Arealet blir ikkje nytta til landbruksdrift eller friluftsliv. Ein markterrasse ligg på bakken og er eit enkelt reversibelt tiltak. Tiltaket er ikkje eksponert i frå sjø og påverkar ikkje landskapsestetikken.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lag avgjerande vekt på at markterrassen og overbygget er eit lite og enkelt reversibelt tiltak som ikkje har konsekvensar for dei omsyn som LNF føremålet skal ivareta. Tiltaket er eit vanleg tiltak på ein bustadeigedom og ligg innafør det som er å sjå som normal bruk og utvikling av ein eigedom.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF oppføring av markterrasse er oppfylt.

Parkering og markterrasse (C)

Det er søkt om og gjeve løyve til markterrasse på ca. 45 kvm. i vedtak datert 21.06.2017. Det er opplyst i søknaden at markterrassen blei bygd større og at det søkast om legalisering av markterrasse på ca. 145 kvm. (45 kvm. av dette er allereie godkjent)

I same vedtak kjem det følgjande frem om parkering;

«Situasjonsplanen datert 17.02.17 viser ikkje parkering. Utomhusplan datert 17.02.17 viser eit areal som kan vere meint til parkering, men utomhusplanen har ikkje teiknforklaring. Det fremgår i tilfelle heller ikkje tal parkeringsplassar. Parkering er ikkje omtalt i søknaden. Parkering i LNF område vil vere

bruk i strid med plan som vil krevje dispensasjon. Kommunen kan ikkje sjå at søknaden omfattar søknad om parkering.»

Parkeringsarealet var den gang ikkje søkt om, men vist på situasjonsplanen. Det kjem fram av søknaden at parkerings- og snuarealet ved løa er på 165 m². Landbrukskontoret har gitt løyve til omdisponering gjennom vedtak av 29.01.2019.



Gjennom måling i kart finn bygningsstyresmakta at arealet nytta til parkering og snuplass er rett under 400 kvm. Bygningsstyresmakta har tidlegare informert om at parkeringsarealet ikkje har vore søkt om eller gjeve løyve til. Det er uklart for bygningsstyresmakta om det søkaste om heile parkeringsplassen eller berre dei 165 kvm som det er søkt omdisponering for etter jordlova.

Bygningsstyresmakta finn at søknaden er tilstrekkeleg opplyst til å kunne handsame dispensasjonssøknadene som ligg føre. Bygningsstyresmakta finn grunn til peike på at deler av parkeringsplassen og markterrassen ikkje er handsama etter jordlova. Bygningsstyresmakta har vidare vurdert at søkjer er tent med at dispensasjonssøknadene vert realitetshandsama, då vurderingane i høve dispensasjonane vil vere avgjerande for om tiltaka kan legaliserast.

Parkeringsplassen og markterrassen har i hovudsak vore etablert som ei følgje av den mellombelse bruksendringa av løa til selskapslokale. Tiltakshavar har sendt dokumentasjon til kommunen om at bruken som selskapslokale er opphøyrta og at løen er tilbakeført.

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur.

Eigedomen har areal til parkering utanfor våningshus og på nordsida av løen. Naudsynt parkering for landbrukseigedomen er dermed allereie etablert i naturleg tilknytning til tunet. Parkering på sørsida av løen vil dermed bidra til ein oppstykking av landbruksområder og ein uheldig omdisponering av dyrka mark.

Landbrukskontoret har i si vurdering vist til at arealet er lite og at garden ikkje har tilstrekkeleg areal til å kunne ha ei fornuftig drift. Landbrukskontoret har samstundes berre fått opplyst at arealet er halvparten av det som faktisk er nytta til parkering. Vidare er parkeringsarealet den plassen på eigedomen som tidlegare har vore dyrka mark.

Ut i frå foto ligg terrassen i ytterkant av slåttemarka, og med ein mindre høgdeskilnad i høve slåttemarka. Sjølv om avstanden til strandlina er stor og at markterrassen er eit reversibelt tiltak er

den på totalt 145 kvm. og bidrar til ein oppstyking av landbruksområder og ein uheldig omdisponering.

Søkar viser til at gardsbruket tidlegare berre har hatt drift i form av produksjon av juletre som primærnæring, og at resten av innmarka er meint som beiteområde. Markterrassen kan brukast til sal av eigeproduserte varer, og parkerings- og snuplassen betrar trafikktryggleiken på egedomen.

Rådmannen finn at markterrassen på 45 kvm. (som godkjent i 2017) og tilhøyrande beiteareal, samt parkeringsareal i tilknytning til våningshus og nordsida av løe dekkar dette behovet. Parkering og markterrasse utover dette er ikkje naudsynt for drifta og vil ha ein negativ verknad for landbruket.

Etter ei samla og konkret vurdering er det rådmannen si vurdering at vilkåra for å gje dispensasjon i denne saka ikkje er oppfylt.

Naturmangfaldslova §§ 8 og 9:

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

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

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon. Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk avslår dispensasjon skal vedtaket sendast partane med klagerett.

Oppfølging av ikkje-godkjente tiltak:

Ulovleg etablerte tiltak skal tilbakeførast av tiltakshavar. Om tiltaka ikkje vert tilbakeført vil det kunne fattast vedtak om pålegg om tiltakeføring og tvangsmulkt etter plan- og bygningslova kap. 32. Vedtak om pålegg om tilbakeføring og tvangsmulkt skal førehandsvarslast.

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 01.04.2019 og handsama innan fristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå arealformålet LNF til markterrasse ved løe. Dispensasjonen gjeld rett til markterrasse utenfor løe i samsvar med dispensasjonssøknad journalført motteke 01.04.2019 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som vist i søknad om tiltak motteke 01.04.2019, utan større terrenginngrep

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimeel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, avslag på søknad om dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, arealformålet LNF til etablering av parkeringsareal og markterrasse.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass, terrasse og markterrasse - uttale

Uttale - Radøy - 66 1 - Brattetaule - parkeringsplass terrasse og markterrasse - dispensasjon

Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass, terrasse og markterrasse - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass, terrasse og markterrasse - Svar - Nabovarsel - Fv. 565

19_58535-2Svar - Nabovarsel - Fv. 565 - Gnr. 66 bnr. 1 - Slettevegen 71 - Radøy kommune

Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass, terrasse og markterrasse - søknad

Komplett

Søknad om løyve til tiltak

Opplysningar om tiltakets ytre rammer

Nabovarsling

Følgjebrev

Gjennomføringsplan

Situasjonsplan

Teikningar

Løyve til omdisponering

Referat førehandskonferanse

Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass - løyve til omdisponering av areal

191607 Løyve til omdisponering av 165 m2 dyrka jord til parkeringsplass på gbnr 661 Brattetaule

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
033/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Katrine Bjordal Midttun	19/882	19/8023

Byggesak Gbnr 68/21 Askeland - terrasse, platting og grillhytte

Saksopplysingar:

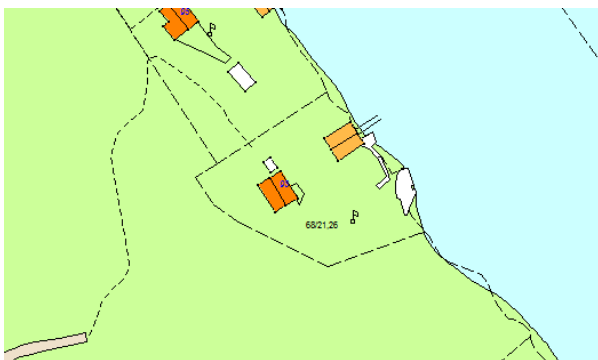
Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om etablering av terrasse/platting, gangbru og grillhytte.

Det vert elles vist til søknad motteke 23.04.2019.

Planstatus:

Eigedomen er uregulert og er i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023, vist som LNF- område. Eigedommen ligg vidare innafør 100m-beltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023



Flyfoto frå 2018

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023

og frå byggjegrænse mot sjø i pbl. § 1-8.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy.

Fylkesmannen i Vestland har kome med uttale i saka i brev datert 22.05.2019.

Følgjande kjem fram av Fylkesmannen si vurdering;

Fylkesmannen har ingen merknader til terrasse plating fordi den ligg på baksida av hytta, vendt vekk ifrå sjøen. Når det gjeld grillhytta er den plassert ved naustet rett ved sjøen. Ei grillhytte har ein anna bruk enn naust og kai, og vil vere eit meir privatiserande element i strandsona. Fylkesmannen er kritisk til auka privatisering av strandsona.

Det er ikkje opplyst om kaia og naustet er lovleg oppført. 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. Fylkesmannen si vurdering er at om kaien eller naustet ikkje hadde vore oppført ville dei allmenne strandsonainteressane vore større.

Vi viser elles til at ein dispensasjon krev grunngjeven søknad jf. pbl. § 19-1 første setning. Vi kan ikkje sjå at dispensasjonssøknaden er grunngjeve. Dispensasjonssøknaden opplyser heller ikkje kva det søkast dispensasjon ifrå.

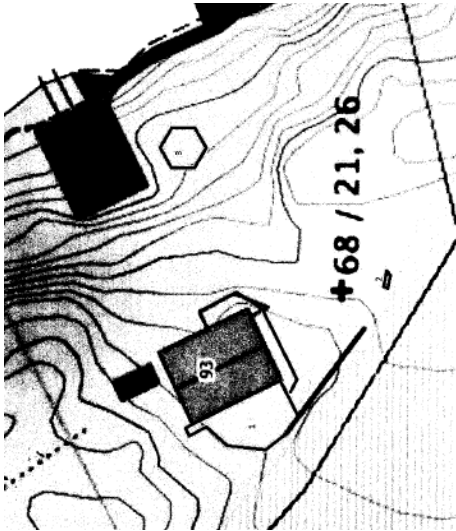
Fylkesmannen er kritisk til dispensasjon til grillhytte i denne saka, men meiner at saka må opplysast betre. Om kommunen gjev dispensasjon ber vi om å få saka til klagevurdering.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla og det er ikkje kome merknader.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i søknad og i situasjonsplan.



Lovgrunnlag

Det følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 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 frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når dei 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 innafør ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng 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 terrasse/ platting med gangbru og grillhytte ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF. Tiltaket ligg også innafor byggjegrænse mot sjø, jf. pbl § 1-8. Tiltaket vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og frå byggjegrænse mot sjø.

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

Omsyna bak arealføremålet LNF og byggjegrænsa mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremålet og strandsonevernet skal sikre rekreasjon – og friluftssinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsle og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF- føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskeleg 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.

Det er søkt om oppføring av terrasse med gangbru til eksisterande fritidsbustad. Det er opplyst at terrassen får ein storleik på ca. 20 kvm, medan grillhytta får ein storleik på ca. 16 kvm.

Terrasse/platting med gangbru:

Det er søkt om terrasse knytt til eksisterande fritidsbustad. Etter det opplyste vert terrassen ca. 20 kvm.

Eigedomen inneheld fritidsbustad og naust og er allereie teke i bruk til fritidsføremål. Dette inneber at landbruksinteressene er bortfalt. Omsyna bak landbruksføremålet vert difor ikkje tilsidesett ved ein dispensasjon.

Eksisterande bebyggelse ligg tett på strandlinja og delar av området kring fritidsbustaden er allereie privatisert. Omsøkte tiltak er plasser lenger vekk frå strandlinja enn eksisterande fasadeliv på fritidsbustaden og vil dermed ikkje medføre auka privatisering av sjølve strandlinja.

Når det gjeld omsynet til landskapet har rådmannen lagt avgjerande vekt på at eigedomen ligg i eit område som allereie inneheld bebyggelse og at tiltaket ikkje får konsekvensar for landskapsbilete frå sjø.

Vidare finn rådmannen grunn til å nemne at forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar linje av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF og strandsona. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak LNF- føremålet og byggeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg sett tilside, samt at fordelane er klårt større enn ulempene.

Grillhytte:

Vidare vert det søkt om oppføring av ei grillhytte på ca. 16 kvm. Det vert søkt dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggjegrænse mot sjø for oppføring av grillhytta som skal etablerast tett på strandlinja. I dag er det etablert naust til eigedomen som og ligg tett på strandlinja.

Vidare visar flyfoto at det er etablert kai på eigedomen. Kommunen kan ikkje sjå i sitt arkiv at kaien er søkt om og gjeve løyve til.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klår line 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 ein viss grad også i strandsona, men praksisen her er strengare enn på eigedomar som berre ligg i LNF- område. Omsøkte grillhytte er søkt oppført nærmare sjøen enn eksisterande fritidsbustad.

Omsyna bak arealføremålet LNF og strandsonevernet er som nemnt mellom anna rekreasjon – og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps – og naturkvalitetar. I strandsona skal omsyn til ålmenta vektast tungt. Omsøkte grillhytte vil ha ein privatiserande verknad i høve til ålmentas si frie bruk og ferdsel i strandsona. Oppføring av ei grillhytte i strandsona vil føre til ei vesentleg større privatisering av strandsona enn kva eit naust gjer. Dette samsvarar også med Fylkesmannen si uttale i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak arealføremålet LNF og byggjegrænse mot sjø, jf pbl. § 1-8, vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon til oppføring av grillhytte.

Rådmannen har vidare vurdert om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

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

Rådmannen kan sjå at det er fordelar for tiltakshavar å få etablere ei grillhytte, men individuelle forhold til søkjar /andre enkelt personar skal normalt ikkje vege tungt i vurdering av dispensasjonssøknadar. Miljøverndepartementet har i Ot. Prp. Nr. 56 (1984-85) s 101 peikt på at individuelle forhold knytt til søkjar berre vil vere relevant i vurderinga i heilt spesielle høve. Kommunen si oppgåve som planmynde er å styre langsiktig arealbruk og forvalte regelverk for bygg og konstruksjonar, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande.

Ei dispensasjon i saka vil kunne få presedensverknad og kunne bidra til utholding av kommuneplanen som styringsverktøy for arealbruken i kommunen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon til oppføring av grillhytte ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og 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 omsøkte tiltak vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfristen etter plan – og bygningslova § 21-7 er veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker.

Søknaden er motteke 23.04.2019, 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 godkjent søknad om dispensasjon til oppføring av terrasse med gangbru til eksisterande fritidsbustad. Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det avslått søknad om dispensasjon til oppføring av grillhytte.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 68/21 Askeland - terrasse, platting og grillhytte - kvittering for nabovarsel

Kvittering for nabovarsel

Byggesak Gbnr 68/21 Askeland - terrasse, platting og grillhytte - kvittering for nabovarsel

Kvittering nabovarsel

Byggesak Gbnr 68/21 Askeland - terrasse, platting og grillhytte - søknad om dispensasjon
søknad

Nabovarsling

Teikningar og situasjonskart

KOMPLETT

Byggesak Gbnr 68/21 Askeland - terrasse, platting og grillhytte - Uttale - dispensasjon

Uttale - Radøy - 68 21 - terrasse platting og grillhytte - dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
034/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjartan Medaas	19/764	19/8072

Delingssak Gbnr 35/2 Myking - Søknad om dispensasjon og delingsløyve- frådelling av tunet

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Gjennom søknad journalført motteke 05.04.2019 har Johan Myking (her: tiltakshavar) søkt om dispensasjon for å få dele frå tunet med våningshus, driftsbygning og naust på landbrukseigedomen sin gbnr 35/2. Tomta er i søknaden oppgjeve til omlag 4600m².

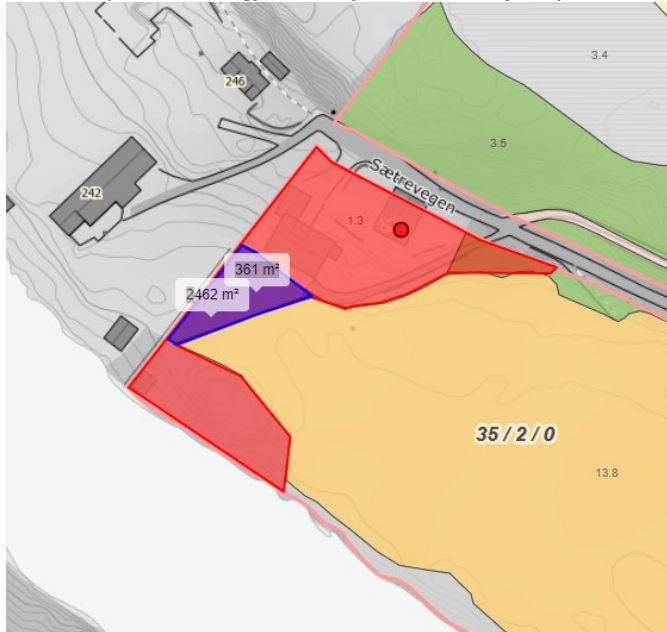
Opprinneleg situasjonsplan:



Søknaden om frådelling er justert i jordlovshandsaminga etter dialog med søkjar. Tomtestørrelsen vart redusert slik at mindre overflatedyrka mark vert med inn i parsellen, men vert liggande på hovudbruket. Dette på bakgrunn av uttale frå fylkesmannen, sjå nedanfor. Arealet på på tunet er no

på om lag 2500m².

Omsøkt parsell vist gjennom justert situasjonsplan motteke 21.05.2019.



Tiltakshavar driv ikkje jorda sjølv men leiger denne vekk.

I tillegg til dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel (KPA), omfattar saka søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20 for oppretting av ny matrikkeleining.

Fomålet med søknaden er å selja tunet til nokon som vil busetja seg der og selja resten av jorda som tilleggsjord til nokon som driv med aktivt jordbruk.

Grunngjeving for søknaden:

Gjennom vedlegg til søknad om oppretting av ny grunneigedom journalført motteke 05.04.2019 har tiltakshavar grunngitt søknaden slik:

«Eg overtok bruket då far min døydde i februar 2017, og har folkeregistrert adresse der. I samråd med familien har eg no komme fram til den konklusjonen at bruket må seljast. Det er ikkje odel eller konsesjonsplikt på eigedommen, og bruket kan altså omsetjast fritt. Det ligg meg likevel på hjarta å prøva å finna ei løysing som så langt råd er, sikrar forsvarleg drift av jorda og fast busetjing på Myking. Eg ser for meg at eit sal kan gjennomførast seinsommaren/hausten 2019.

Formålet med ei frådelling av tunet er å tilby resten av arealet til sals for nokon som driv med aktivt jordbruk, slik at m.a. fôrgrunnlaget til vedkommande kan sikrast, og då vil Helge Dragøy få tilbodet først. Eg ønskjer òg å gjera det eg kan for at det utskilde tunet vert selt til nokon som ønskjer å slå seg

ned og bu der. Det er altså ikkje eit mål å aktivt oppmuntra interessentar som vil ha det til feriestad. Kartet viser ein tomt på om lag 4,6 dekar, med tilkomst til vatnet og naustet. Eg ser det som umogeleg å dra ei eigedomsgrense mellom huset og løa, derfor må frådelinga gjelda begge bygningane. Det bør følgja såpass mykje jord med i utskiljinga at den som kjøper, får litt areal for potet- og grønsakdyrking eller liknande. Det vil òg vera fullt mogeleg å hausta dette arealet på vanleg måte som slåtteland dersom det skulle vera ønskjeleg, etter avtale med den som haustar resten av marka.»

Nabovarsling:

Søknaden har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader. Radøy kommune, kommunevegen, er ikkje varsla. Radøy kommune, v/ Einar Færø, leiar teknisk drift, er informert om søknaden og har ingen merknader til den. Det vert gjeve fritak frå varsling då tiltaket ikkje berører interessene til kommunevegen jfr. pbl §21-3 2. ledd. Radøy kommune vil verta kalla inn til oppmålingsforretning i samband med oppretting av ny grunneigedom.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 10.04.2019.

Fylkesmannen i Hordaland har gjennom uttale datert 3.5.2019 rådd frå dispensasjon slik søknaden opprinneleg låg føre med følgjande grunngjeving [utdrag]:

«Det omsøkte området består av tunet med bustadhus, garasje og driftsbygning og eit naust ved vatnet. Frådelinga vil omdisponere over 2 daa fulldyrka areal til bustadtomt. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering. Det er ofte positivt for landbruket om landbruksareal kan seljast til eit bruk i nærleiken og på den måten styrke dette bruket. I denne saka meiner vi at omdisponeringa av verdifull dyrka mark vert for omfattande.

Fylkesmannen si vurdering er at om det skal vere grunnlag for å dele ifrå tunet må omdisponeringa av dyrka mark reduserast betydeleg. Vi meiner at om naustet også skal delast ifrå, bør det delast ifrå eit mindre område rundt naust, men med same gards- og bruksnummer som tunet. Det er avgjerande for grunnlaget for ein dispensasjon at sal av landbruksarealet vert sikra gjennom gode vilkår.».

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen.

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følgjer det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg (landbrukstiltak). Frådeling av tunet er ikkje eit landbrukstiltak, og tiltaket er difor avhengig av dispensasjon etter pbl § 19-2. Dei sentrale omsyna i saka vil vere omsynet til landbruket

og framtidig drift av garden dersom frådelling av tunet vert tillate.

Løyve etter Jordlova §§ 12 og 9:

Det ligg føre samtykke til omdisponering og løyve til deling etter jordlova § 12 frå landbrukskontoret i sak 19/828 av 21.05.2019:

«Radøy kommune gjev løyve til frådelling av tunet m/ naustet på gbnr 35/2 Myking. Det vert sett som vilkår at tomten ikkje vert større enn 2500 m2 og at tomtegrensene i stor grad følgjer justert situasjonsplan.»

Naturmangfaldslova § 8 og 9:

Tiltaket gjeld frådelling av eit eksisterande tun med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak kommuneplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstyking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Saka har vore vurdert av landbrukssjefen høve til jordlova §§ 12 og 9. Landbruksomsyn vil vere heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette. Korkje natur- eller friluftssyn gjer seg gjeldande i nemneverdig grad.

Rådmannen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbrukssjefen sitt vedtak av 21.05.2019 Samla sett blir det vurdert som ei god løysing for landbruket at vidare drift av jorda vert sikra gjennom sal som tilleggsjord til bruk i aktivt drift. Dette må vere eit vilkår for dispensasjon.

Vidare meiner rådmannen at det må stillast vilkår om at gjerdeplikt for tunet som skal delast frå garden blir tinglyst gjennom skøyte. Dette for å redusere potensiale for konflikhtar mellom bustadhuset og gardsdrifta.

Rådmannen har ingen grunn til å tvile på opplysningane frå tiltakshavar om at han ønskjer å selja tunet til nokon som ønskjer å busetja seg fast. Men dette er vanskeleg å kontrollere. Ved å ha litt areal rundt frådelt bygningar slik at ein har plass til litt potet- eller grønsakdyrking vil dette vera med på gjera det lettare å få nokon til å busetja seg på Myking og styrke busettinga. Ei frådelling av tunet vil ikkje føra til auka trafikk og det vil heller ikkje verta etblert nye avkøyrslar.

Med tilvising til grunngjevinga for dispensasjonssøknaden og vurderingane ovanfor, vurderer rådmannen samla sett at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealføremålet. Vidare vurderer rådmannen at det ved eit sal av jorda som tillegg til nokon som driv aktivt jordbruk vil vera med på å styrka landbruksinteressene og vega opp ulempen det er med å dela frå tunet. Samla sett vurderer rådmannen at det er klart større fordelar enn ulemper ved tiltaket.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gjev dispensasjon. Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk avslår dispensasjon skal vedtaket sendast partane med klagerett.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjev med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådelling av tunet gbnr 35/2 i samsvar med søknad motteke 05.04.2019 og med revidert situasjonsplan motteke 21.05.2019.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Tunet kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst gjerdeplikt for eigedomen
- Tunet kan ikkje delast frå før det føreligg underskriven kjøpekontrakt på at jorda skal tilleggjast eit anna bruk i drift som tilleggsjord.

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til deling og oppretting av ny matrikkeleining, jf pbl § 20-1 bokstav m og naturmangfaldslova §§ 8-12, med størrelse på om lag 2500 m². Det blir vist til situasjonsplan motteke 21.05.2019. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig størrelse på ny matrikkeleining, blir fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova.

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering, jf pbl § 21-9.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 35/2 Myking - Oppretting av grunneigedom - Uttale

Uttale - Radøy - 35 2 - Myking - oppretting av grunneigedom - dispensasjon

Delingssak Gbnr 352 Myking - Oppretting av grunneigedom- Oversending for vedtak etter jordlova

Delingssak Gbnr 35/2 Myking - Oppretting av grunneigedom - søknad

Nabovarsling

Vedlegg

Kart

Delingssak Gbnr 352 Myking - Oppretting av grunneigedom- oversending for uttale

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
035/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2938	19/7695

Delingssak Gbnr 71/3 Taule Indre - ny grunneigedom for eksisterande heilårsbustad - klage

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage på administrativt vedtak 063/2019, datert 12.03.2019, som avslår søknad om dispensasjon og løyve til deling av hus nr. 2 på garden.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen for deling av grunneigedommen gbnr 71/3, slik det er beskrive i søknad av 27.12.2018. Det vert vidare ikkje gjeve løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20 for frådeling av ny matrikkeleining.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Klage

Kommunen har den 11.04.2019 motteke klage frå tiltakshavar over administrativt vedtak 063/2019, datert 12.03.2019.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtaket i sak 063/2019 er sendt tiltakshavar den 28.03.2019. Klagen er motteke 11.04.2019 og er

framsett rettidig.

Klagegrunnar

Tiltakshavar har grunngeve klagen slik:

Grunngjeving

Det er 2 våningshus på dette bruket som ikkje lenger er i drift slik som før. Det gamle våningshuset på garden skal overdragast til dotter vår. Ho har skaffa seg jordbruksfagleg utdanning og skal drifta bruket vidare. Ho vil restaurera det gamle våningshuset og føra det tilbake til gamal stil. Det betyr at det ikkje lenger er nødvendig å knyta to våningshus til dette småbruket slik situasjonen var for ein del år tilbake.

Det aktuelle våningshuset som denne saka er knytt til, er gjerda inne som eiga bustadtomt og har i 25 år fungert som generasjonsbustad på garden som ledd i gardsdrifta. No er den tida avslutta. Denne bustaden har gjort si gjerning for familien i alle desse åra.

I dag er det ikkje lenger nødvendig med 2 våningshus på garden slik situasjonen har utvikla seg. Ingen er tent med at bygningen vert ståande slik formelt klistra fast til gardsbruket.

Det er ikkje mulig for oss å løysa ut verdien på eigedomen med to påståande våningshus når garden skal overdragast til neste generasjon.

Eg minner om det som kommunen peikar på i si saksutgreiing:

«Dei sentrale omsyna i saka vil vera omsynet til landbruket og framtidig drift av garden---.»

Det er ikkje påvist eller konkretisert på anna måte at ei frådelling av den aktuelle bustadtomt vil få noko som helst negativ verknad for den vidare gardsdrifta. Vår familie vil i praksis framleis vera knytt til småbruket sjøl om den aktuelle tomte med påståande bustad vert frådelt med eige bnr.

Eg meiner at kommunen også bør leggja vekt på at mannen min lir av ein uhelbredeleg sjukdom som gjer at ingen av oss lenger kan ta aktiv del i drifta på garden. Det finst ingen sakleg meining i at våningshuset som vart oppført for 25 år sidan som ledd i gardsdrifta, framleis skal knytast fast til gardsbruket når huset og dei som bur der i dag ikkje har den same tilknyttinga.

Ei frådelling av bustadtomt vil bety at vi framleis kan bli buande i huset, og huset ikkje gå over til framande. Det er ikkje aktuelt å selja bustaden på den opne marknaden.

Eg er kjend med at andre i nabolaget har fått løyve til å skilja ut eige bustadtomt ut frå ei konkret vurdering av tilhøva på staden. Det same ber eg om.

I tillegg til dette vil eg også understreka at Landbrukssjefen i Radøy som fagmyndighet har gjort ei konkret vurdering av søknaden den 07.02.19 og gått inn for frådelling slik det er søkt om i medhald av jordlova. Etter hans vurdering vil delinga ikkje koma i konflikt med landbruksdrifta.

Det betyr at den vidare drifta av gardsbruket, ut frå ei landbruksfagleg vurdering ikkje vil lida skade som følgje av at bustad nr.2 på garden vert frådelt som eige bustadtomt. Slik situasjonen for oss har utvikla seg vil det heilt klart vera meir til gagn enn til ulemper at bustaden vert frådelt som eige bustadtomt.

Etter dette ber eg om at kommunen vurderer saka på nytt og opphevar avslaget og gjev løyve til frådelling som omsøkt slik at vi kan få orden på dette. Ingen interesse er tent med at dette våningshuset skal liggja i sambruk med hovudbruket som no får eigen tenleg bustad.

Subsidiært ber eg om at saka vert lagt fram til politisk behandling.

VURDERING

Dispensasjon frå arealføremål LNF

Følgjande kjem fram av kommunen si vurdering i vedtaket;

«Kommunen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbrukssjefen sitt vedtak av 07.02.2019 og Fylkesmannen sin uttale datert 01.03.2019. Ein tek også med i vurderinga Fylkesmannen sine siste klager og oppheving i liknande saker i Radøy kommune. Fylkesmannen i Rogaland si oppheving av vedtak i sak 025/2018, gbnr 63/1, etter klage frå Fylkesmannen i Hordaland.

At hovudbruket skal ha vegrett over delar av omsøkt areal for å komma fram til delar av jordbrukseigedomen ser ein som uheldig då ny tomt vil vera fritt omsetteleg og det kan oppstå konflikt kring vegtilhøva i framtida.

Landbruksjefen finn at ei deling ikkje vil komma i nemneverdig konflikt med landbruksdrifta i området. Fylkesmannen meiner at ei deling har potensiale til konflikt både med tanke på at bustaden ligg tett opp til dyrka mark på fleire sider og at tilkomstvegen til jordbruksareal aust for bustaden går tett opp til bustadhuset og over omsøkt areal.

Fylkesmannen peikar i sin uttale på at det er stor fare for presedens dersom det vert gjeve løyve til frådeling då det er mange liknande saker både i Radøy og at i Nordhordland.

Kommunen ser at det kan vere eit stort økonomisk løft for neste generasjon ved overtaking av garden når dei også må kjøpe eit hus dei ikkje sjølv vil få bruke på mange år. Ei frådeling av omsøkt areal vil soleis vera med på lette generasjonsskifte på garden.

Kommunen finn at trafikk til frådelt bustadhus kombinert med hovudbruket sin bruk av vegen i jordbrukssamanheng ikkje er optimalt. Ved å gje dispensasjon i denne saka kan ein lett vil skape presedens i liknande saker.»

I fylkesmannen si uttale kjem det fram følgjande;

Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbrukseigedomen. Ei frådeling til bustadføremål inneber at tomte vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen til det fulldyrka arealet aust på eigedomen gå tett opp til bustadhuset og over omsøkt areal. Vi meiner at særleg dette forholdet gjer at potensialet for konflikt i eit langtidsperspektiv er stor, sjølv om bruket har vegrett. Bustaden ligg også tett opptil dyrka mark på fleire sider. Begge delar kan potensielt føre til konflikhtar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomen.

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).

Rådmannen legg og vekt på Fylkesmannen sine siste klager og oppheving i liknande saker i Radøy kommune. Fylkesmannen i Rogaland si oppheving av vedtak i sak 025/2018, gbnr. 63/1, etter klage frå Fylkesmannen i Hordaland og Fylkesmannen si klage på vedtak 012/2019 som er til handsaming hos Fylkesmannen i Rogaland.

Vidare held Rådmannen fast på vurderinga om at ei frådeling vil føre til ein uheldig oppsplitting av

landbrukseigedomen, og at ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde kan bidra til uheldige konflikter knytt til landbruksdrifta.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsynet bak arealføremålet LNF, ikkje vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon 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 fattar 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 11.04.2019. Frist for saksførebu er 06.06.2019. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland 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 følge og vedtak i sak 063/2019 vert sendt Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 71/3 Taule Indre - Søknad om oppretting/endring av matrikkeleining/rekvisisjon av oppmålingsforretning - søknad

Følgebrev

Nabovarsel

Situasjonsplan

Avtale brønn

Avtale tilkomstveg

Delingssak Gbnr 71/3 Taule Indre - Søknad om oppretting/endring av matrikkeleining - søknad om dispensasjon

Delingssak Gbnr 71/3 Taule Indre - ny grunneigedom for eksisterande heilårsbustad - løyve til deling etter jordlova

Delingssak Gbnr 71/3 Taule Indre - ny grunneigedom for eksisterande heilårsbustad - løyve til deling etter jordlova

Delingssak Gbnr 71/3 Taule Indre - ny grunneigedom for eksisterande heilårsbustad - uttale

Uttale - Radøy - 71 3 - Taule indre - grunneigedom for eksisterande heilårsbustad - dispensasjon

Delingssak Gbnr 713 Taule Indre - Søknad om dispensasjon og delingsløyve- Frådeling av eksisterande våninigshus

Delingssak Gbnr 71/3 Taule Indre - ny grunneigedom for eksisterande heilårsbustad - klage på avslag

Delingssak Gnr. 71, B.nr 3 Taule Indre

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
036/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	19/1148	19/8282

Plansak 12602019000400 - Detaljreguleringsplan - for akvakulturområde ved Toska sør - avklaring vedtak om oppstart

Saksopplysingar:

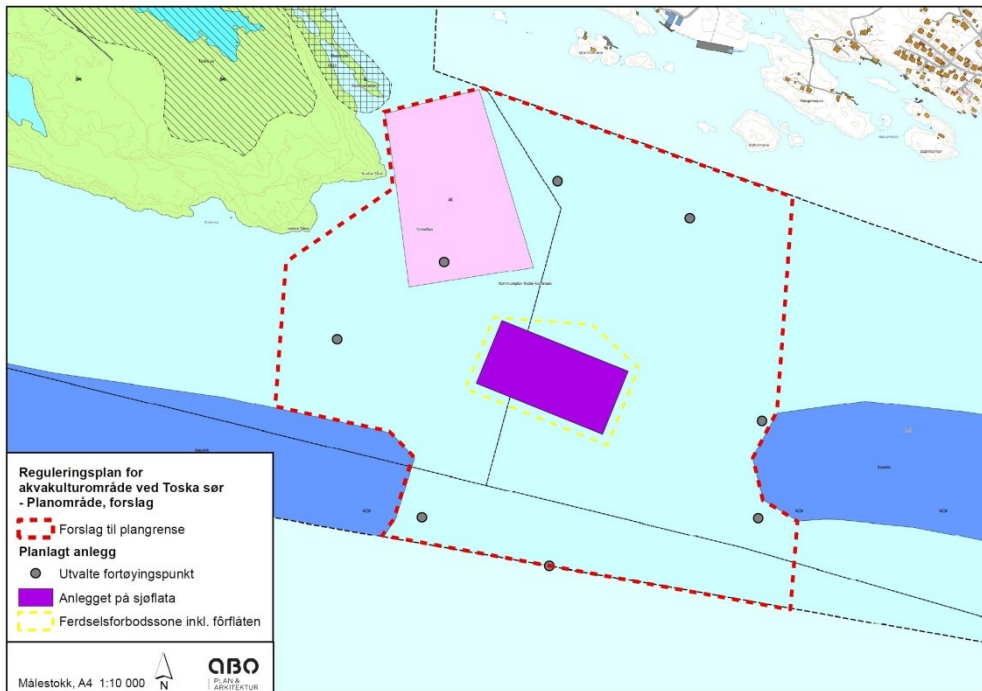
Bakgrunn

Lingalaks AS ynskjer å endra plasseringa for sitt anlegg Toska sør. Dei har nyleg fått løyve til endring av anlegget innanfor det eksisterande AK området som er avsett i gjeldande kommuneplan, men tek no initiativ til planavklaring i høve til flytting av AK området til ny plassering i nærleiken. Ny arealbruk vil ikkje vera i samsvar med gjeldande kommuneplan. Det er difor trong for politisk godkjenning av oppstart planarbeid (detaljreguleringsplan).

Vurdering

Rådmannen har allereie vore i dialog med tiltakshavar samt deira plankonsulent. I møta har tiltakshavar gjort klart at dei ynskjer å nytta reguleringsplanprosess som grunnlag for nytt tiltak. Rådmannen er samd i at det er beste framgangsmåte. Det er ikkje ynskjeleg med ei dispensasjonshandsaming, og det er heller ikkje ynskjeleg å komplisera det pågåande temarevisjonsarbeidet for kommuneplanen.

Kartskissa under visar gjeldande situasjon samt ynskjeleg ny plassering. Forslag til planavgrensing viser også.



Rådmannen rår til at arbeid med detaljregulering vet godkjent for oppstart og at planen vert utarbeidd med planprogram og konsekvensutgreiing.

Konklusjon

Rådmannen rår til at Lingalaks AS v/plankonsulent får løyve til oppstart av detaljreguleringsarbeid for ny plassering av anlegg for fiskeoppdrett ved Toska sør.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for Plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune godkjenner at Lingalaks AS v/plankonsulent får løyve til oppstart av detaljreguleringsarbeid for endra plassering av anlegg for fiskeoppdrett ved Toska sør.

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
037/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Andreas Granli	19/534	19/7282

Søknad om støtte frå kommunalt viltfond til hjortegjerde

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Radøy kommune har motteke søknad om viltfondsmidlar frå Dag Sætre, eigar av Gbnr 36/2. Det er søkt om midlar til å kjøpe inn byggegjerde til bruk rundt rundballar som vert nytta til fórr på garden. Arealet ligg ved gardens driftssenter og gjerdet skal halde hjorten vekk frå fóret som ligg lagra på plassen. Total kostnad er sett til 20 900 kr og det er søkt om 10 000 kr frå viltfondet.

Vurdering

Hjortebestanden på Radøy har auka dei siste åra. Hausten 2018 vart det felt 235 dyr i kommunen. Ein markant oppgang frå året før og eit resultat av auke i fellingsløyve. Hjorten flokkar gjerne frå hausten og utover vinteren. Dyra trekker ut til område der det er godt med mat og mindre snø, oftast er det då snakk om dei mest aktive landbruksområda i kommunen. Konfliktane vert store når hjorten forsyner seg av fóret bonden har liggande til dyra sine.

Landbrukskontoret får ofte melding om skadar på rundballar gjennom vinteren. Slike skadar kan føre til store tap for den enkelte bonde. Sjølv om gjerde er eit kostbart tiltak, er det og det tiltaket som gjev best effekt.

Viltfond

Kommunalt viltfond er regulert av forskrift om kommunale og fylkeskommunale viltfond og fellingsavgift for elg og hjort. Viltfondet får inn midlar gjennom fellingsavgifta på hjort, valda i kommunen betalar 300 kr for vaksne dyr og 180 kr for kalv. I 2018 felte jegerane 235 dyr i Radøy kommune, inntekta til viltfondet var om lag 65 000 kr.

Det står om lag 255 000 kr på viltfondet. Forskrifta og lokale retningslinjer regulerer bruken av viltfondet til tiltak som fremjar viltforvaltning, kunnskap om viltet, utgifter til handtering av skadd vilt og fallvilt, og til å førebyggja skader på landbruksnæringa forårsaka av vilt. Lokale retningslinjer ligg

ved.

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

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket kan støttast av viltfondsmidlar og er eit godt og konfliktdempande tiltak.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert løyvd 10 000 kroner i tilskot frå Radøy kommune sitt viltfond til innkjøp og montering av gjerde rundt rundballar på Gbnr 36/2. Det vert stilt krav om at gjerdet skal brukast til omsøkt formål og skal vere i garden si eige i minimum 10 år.

Vedlegg:

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

Søknad om viltfond 2019

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
038/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.06.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Andreas Granli	19/534	19/7999

Søknad om støtte frå kommunalt viltfond til hjortegjerde rundt juletefelt

Saksopplysingar:

Bakgrunn

André Michelsen er eigar av gbnr 14/2 der det vert dyrka juletre for sal. Den relativt store hjortebestanden i kommunen beitar hardt på plantane. I 2008 løyvde næringsfondet i Radøy kommune 35 000 kr til innkjøp av gjerdemateriell på Skaråsmyra. Søknaden til viltfondet er om støtte til arbeid med rydding og oppsetting av gjerde. Total kostnad er sett til 1.633.750 kr og det er søkt om 200.000 kr frå viltfondet.

Vurdering

Hjortebestanden på Radøy har auka dei siste åra. Hausten 2018 vart det felt 235 dyr i kommunen. Ein markant oppgang frå året før og eit resultat av auke i fellingsløyve. Hjorten flokkar gjerne frå hausten og utover vinteren. Dyra trekker ut til område der det er godt med mat og mindre snø, oftast er det då snakk om dei mest aktive landbruksområda i kommunen. Konfliktane vert store når hjorten forsyner seg av føret bonden har liggande til dyra sine.

Landbrukskontoret får ofte melding om skadar på rundballar gjennom vinteren. Slike skadar kan føre til store tap for den enkelte bonde. Sjølv om gjerde er eit kostbart tiltak, er det og det tiltaket som gjev best effekt.

Viltfond

Kommunalt viltfond er regulert av forskrift om kommunale og fylkeskommunale viltfond og fellingsavgift for elg og hjort. Viltfondet får inn midlar gjennom fellingsavgifta på hjort, valda i kommunen betalar 300 kr for vaksne dyr og 180 kr for kalv. I 2018 felte jegerane 235 dyr i Radøy kommune, inntekta til viltfondet var om lag 65 000 kr.

Det står om lag 255 000 kr på viltfondet. Forskrifta og lokale retningslinjer regulerer bruken av viltfondet til tiltak som fremjar viltforvaltning, kunnskap om viltet, utgifter til handtering av skadd vilt

og fallvilt, og til å førebyggja skader på landbruksnæringa forårsaka av vilt. Lokale retningslinjer ligg ved.

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

Retningslinjene for viltfondet i Radøy set renteavkastning og årlege inntekter som ramme for tilskot frå fondet. Årets ramme er om lag 70 000 kr, midlane skal dekke fallviltarbeid og to søknadsomgangar.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket kan støttast av viltfondsmidlar og er eit godt og konfliktdempande tiltak.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert løyvd 30 000 kr til inngjerding av juletreffelt på Skaråmyra. Gjerdet skal vere ein permanent installasjon.

Vedlegg:

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

Scan0094