



Innkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 11.12.2019
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: 09:00

Saksliste:

Saksnr	Tittel
061/2019	Delegerte saker
062/2019	Meldingar og referatsaker
063/2019	Behandling av klage - Felles veg- og VA-anlegg Selfallet - gbnr 45/7
064/2019	Behandling av klage - frådeling - klage - gbnr 21/10 Sylta Indre
065/2019	Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai
066/2019	Byggesak gbnr 91/33, 34 Kvitstein - søknad om dispensasjon
067/2019	Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje
068/2019	Byggesak Gbnr 96/28 Pletten - bruksendring
069/2019	Plansak 12602018000300 - detaljreguleringsplan - Manger sentrum aust - nytt framlegg til vedtak om 2 gongs offentleg høyring og ettersyn

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.

7. januar 2020

Christel Villanger Håland
møteleiar

Arthur Kleiveland
utvalssekretær

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
061/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	19/2377	19/17606

Delegerte saker

Saksopplysingar:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Underliggjande saker:

303/2019, Byggesak Gbnr 100/1/1 Gjerde - vognskur Austebygd skule og barnehage - Godkjenning

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.10.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

282/2019, Byggesak Gbnr 15/15 Nordanger - Minireinseanlegg - ferdigattest

255/2019, Byggesak Gbnr 17/117 Rossnes - Fritidsbustad - søknad om endring - Godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, jf. § 20-3 vert det gjeve løyve til endring av

tiltak i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2019, jf. pbl. § 29-4/SAK § 6-3.
2. Vilkår som er gitt i vedtak datert 11.01.2017, administrativt vedtak saksnr. 16/2242 gjeld.

309/2019, Byggesak Gbnr 19/2 Risnes - felles parkeringsplass - Igangsettingsløyve

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 I, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av heile tiltaket for oppføring av felles parkeringsplass på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 08.08.2019 med vilkår gjeld for tiltaket.

171/2019, Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - parkeringsplass - løyve til oppføring av parkeringsplass

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 27.02.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 13.11.2019 og godkjent situasjonsplan datert 27.02.2019.
3. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

305/2019, Byggesak Gbnr 24/61, 274 - Hordabøhallen - Lagerbygg - Igangsettingsløyve

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og 20-3, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av resten av tiltaket for oppføring av lagerbygg på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 06.08.2019 med vilkår gjeld for tiltaket.

276/2019, Byggesak Gbnr 26/13 m.fl Listveiten og Myking - leidningsnett - ferdigattest

277/2019, Byggesak Gbnr 26/19 Lilletveit - Einebustad med garasje - ferdigattest

298/2019, Byggesak Gbnr 28/26,85 Kvalheim nedre - tilbygg fritidsbustad - forlenging mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tilbygg fritidsbustad på gnr. 28, bnr. 65,85 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: Tilbygg fritidsbustad
 3. Ferdigattest skal liggje føre innan 31.12.2020.
-

278/2019, Byggesak Gbnr 28/3 Kvalheim Nedre - riving og oppføring av våningshus - søknad om igangsetjingsløyve - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, jf. § 21-2, 5.ledd, §§ 20-2 a og 20-3 vert det gjeve løyve til igangsetting av oppføring våningshus som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Vilkår i rammeløyve datert 06.06.2018 gjeld for tiltaket.
 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller i SOSI-filformat (versjon 4 eller nyare.)
-

287/2019, Byggesak Gbnr 32/21 Uthella - tilbygg/påbygg - Godkjenning

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.01.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
-

302/2019, Byggesak Gbnr 33/143 Hella Indre - Garasje - Godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.09.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

283/2019, Byggesak Gbnr 40/5 Helland - rehabilitering av skorstein - ferdigattest

275/2019, Byggesak Gbnr 45/464 Manger - garasje og riving av terrasse - ferdigattest

297/2019, Byggesak Gbnr 45/471 Manger - einebustad - Ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gbnr 45/471.

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.

269/2019, Byggesak Gbnr 45/92 Manger - 2-mannsbustad - Igangsettingsløyve

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av grunn- og betongarbeid for oppføring av tomannsbustad på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 19.02.2019 med vilkår gjeld for tiltaket.
-

295/2019, Byggesak Gbnr 48/3 Solend søndre - tilbygg våningshus - riving gamalt tilbygg - Godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-4 a vert det gjeve løyve til tiltak for riving og oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.10.2019 med heimel i pbl. § 29-4,

- jf. SAK § 6-3.
2. Avfall skal leverast til godkjent deponi.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

256/2019, Byggesak Gbnr 52/3 Kolstad - tilbygg einebustad - Godkjent løyve og dispensasjon

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

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, 20-2 og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 01.07.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Før det kan gjevast ferdigattest må det ligg føre;
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

274/2019, Byggesak Gbnr 74/1 Olsvoll - hagestue/vinterhage - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 74 bnr. 1 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).

299/2019, Byggesak Gbnr 77/85 Solheim vestre - tomannsbustad - tomt 3 - Igangsetjingsløyve

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting for resterende deler av tiltaket på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 25.04.2018 med vilkår gjeld for tiltaket.
-

286/2019, Byggesak Gbnr 79/11 Sæbø barnehage - trafikksikring - Godkjent løyve

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.11.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Før det kan utstedast ferdigattest må følgjande vere sendt inn:
 3. Faktisk plassering av tiltaka må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
-

279/2019, Byggesak Gbnr 99/54 Ystebø - flytebryggje - Løyve til oppføring

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av flytebryggje på ca. 2,5 x 5 meter på følgjande vilkår:

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

296/2019, Byggesak gbnr. 28/11 Kvalheim nedre - tilbygg til einebustad - ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 99 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg som beskrive over på gnr. 28, bnr. 11.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 93.

284/2019, Delingssak Gbnr 102/1 Valdersnes- søknad om arealoverføring

Det vert gjeve dispensasjon frå arealformålet LNF-SBE. Det vert også gjeve løyve til arealoverføring av om lag 140m² frå gbnr 102/1 til gbnr 102/38.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i Plan og bygningslova § 20-1 d m og naturmangfaldslova §§ 8-12, samt matrikkellova § 33.

294/2019, Delingssak gbnr 25/19 Haugland - ny grunneigedom for eksisterande trykkaukebasseng- delingsløyve

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål 1800 [Kombinert bebyggelse og anleggsformål] og frå 5100 [LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag] 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, slik det er beskrive i søknad motteke 04.11.2019.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

293/2019, Delingssak Gbnr 45/231 Manger - ny grunneigedom for nettstasjon- delingsløyve

Det vert gjeve løyve til deling av grunneigedom gbnr 45/231, slik det er beskrive i søknad av 10.04.2017.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i Plan og bygningslova § 20-1 d m og naturmangfaldslova §§ 8-12, samt matrikkellova § 33

306/2019, Landbrukssak Gbnr 19/10 Risnes - oppretting av ny grunneigedom - uttale etter jordlova - løyve til deling

Vedtak:

Radøy kommune gjev løyve til omsøkt frådelling av tunet med bygningar og naustet på gbnr 19/4,10 Risnes i tråd med søknad. Grunngjeving framgår av saksutgreiinga. Gbnr 19/1,4,10 vert oppfatta som ei driftseining. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova

300/2019, Landbrukssak Gbnr 32/4 Uthella - landbruksveg - vedtak

Vedtak:

Torbjørn Ellingsen får løyve til å byggje landbruksveg slik det er søkt om på gnr/bnr 32/4,1,6,7,8,10 og 11 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).
- Vegen skal byggast slik kart viser.
- Vegen skal byggast i landbruksvegklasse 7.
- Tiltakshavar skal melde frå til kommunen når vegen er ferdig bygd.

Vedtaket er gyldig til 15.11.2022.

291/2019, Landbrukssak Gbnr 38/18 Helland - Søknad om bygging av landbruksveg - vedtak

Vedtak:

Jon Olav Helland får løyve til å byggje landbruksveg som omsøkt på gnr/bnr 38/18 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).
- Vegen skal byggast slik kart viser.
- Naboeigedommane skal kunne nytte vegen til å ta ut skog på sine eigedommar. Avtale om leige av vegen kan gjerast dersom uttak vert aktuelt.

Vedtaket er gyldig til 31.10.2022.

289/2019, Landbrukssak Gbnr 40/1 Tveiten øvre - søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom - vedtak

Vedtak:

Radøy kommune gjev Aina Rovira Botnevik konsesjon for kjøp av gbnr 40/1 Tveiten Øvre. Kjøpesummen er kr 1.450.000,- Vedtaket har heimel i §§1 og 9 i konsesjonslova.

288/2019, Miljøsak Gbnr 23/6 Marøy - slamavskiljar/utslepp - ferdigattest

292/2019, Miljøsak gbnr 28/11, 12 Kvalheim nedre - utslepp - ferdigattest

261/2019, Miljøsak Gbnr 28/42 Kvalheim Nedre - 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.

285/2019, Miljøsak Gbnr 44/80 Mangersnes - søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Med heimel i Forskrift om begrensning av forureining (forureiningsforskrifta) §13-5 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for utslepp av kommunalt avløpsvatn inntil 5000 PE frå planlagt avløpsanlegg på gnr. 44 bnr. 80 på følgjande vilkår:

1. Reinseanlegget og avlaupsnettert skal dimensjonerast, byggjast, driftast og vedlikehaldas slik at omgjenvadar ikkje vert utsett for sjenerande lukt frå anlegget. Anlegget skal driftast og vedlikehaldas av fagkunnig personell slik at anlegget har tilstrekkeleg yteevne under alle klimatiske forhold som er normale for staden det ligg. (jf. forureiningsforskrifta §13-11 Utforming og drift.)
2. I samband med bygginga av reinseanlegget skal det verte lagt til rette for prøvetakingspunkt slik at ein gjennom eit forskriftsmessig prøvetakingsprogram kan dokumentere at ein stettar utsleppskravet og forskrifta § 13-12 Prøvetaking.
3. Plassering av leidning i sjø må godkjennast etter hamnelova av Bergen og Omland Havnevesen før arbeida kan setjast i verk.
4. 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.
5. 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.

308/2019, Seksjoneringssak Gbnr 77/85 Solheim vestre - tomannsbustad - søknad om seksjonering - vedtak

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tomannsbustad på gnr. 77 bnr. 85. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

310/2019, Seksjoneringssak Gbnr 77/87 Solheim vestre - tomannsbustad - søknad om seksjonering - vedtak

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tomannsbustad på gnr. 77 bnr. 87. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

307/2019, Seksjoneringssak Gbnr 77/88 Solheim vestre - 4 - manns bustad - søknad om seksjonering - vedtak

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av 4-mannsbustad på gnr. 77 bnr. 88. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

280/2019, Seksjoneringssak Gbnr 77/89 Solheim vestre - søknad om seksjonering - vedtak

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av 4-mannsbustad på gnr. 77 bnr. 89. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

281/2019, Seksjoneringssak Gbnr 77/90 Solheim vestre - søknad om seksjonering - vedtak

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av 4-mannsbustad på gnr. 77 bnr. 90. 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
062/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	19/2377	19/17641

Meldingar og referatsaker

Saksopplysingar:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
063/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/41	19/16615

Behandling av klage - Felles veg- og VA-anlegg Selfallet - gbnr 45/7

Saksopplysingar:

Saka gjeld klage på administrativt vedtak, sak 267/2019, om dispensasjon til endra høgdeplassering av tilkomstvegen til bustadfeltet på Selfallet.

Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå regulert høgde for veg plassering av veg som bygd, jf innsendt dokumentasjon på høgdeplassering av vegen i brev datert 04.10.2019.

1. Fortau skal ferdigstilles med fall mot vegbane.
2. Det skal etablerast rist på ca. 5 meter bredde for håndtering av overvann foran avkjørsel til bnr. 426, 434 og 439, samt etableres ny overvannskum ved enden 426. Ny overvannskum skal ha påkobling mot eksisterande overvannskum i grensen mellom gangveg og bnr. 431. Frå rist ved 439 til ny overvannskum ved enden av 426 skal det etablerast overvannsleidning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 I, jf. § 20-3 vert det gjeve løyve til endring av tiltak i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i tråd med innsendt dokumentasjon på høgdeplassering av vegen i brev datert 04.10.2019, jf. pbl. § 29-4/SAK § 6-3.»

Klage

Kommunen har motteke 5 klager frå naboar over administrativt vedtak 267/2019.

Det er i e-post datert 28.10.2019 sendt klage frå Ole Kristian Hellesøy, Selfallet 123. I brev datert 03.11.2019 er det sendt klage frå Arne Thilesen og Kristine Mangersnes, Selfallet 134. I brev datert 30.11.2019 frå Arild Tangedal og Fredrik Haugland, Selfallet 130/132. I e-post av 03.11.2019 frå Christian Fanebust, Selfallet 136. I e-post datert 04.11.2019 frå Gavin S. Williams og Linda Nimark (Selfallet 117) og Werner og Torill Oset (Selfallet 119).

Klagerett og klagefrist

Naboar har klagerett som part i saka. Vedtak i sak 267/2019 er sendt ut den 15.10.2019. Klagane er motteke innan den 04.11.2019 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Klagane er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

- Ønskjer ikkje vilkår som inneber at fortau får fall mot vegbane
- Ønskjer ikkje vilkår som inneber rist for handtering av overvatn på 5 meter.
- Avviket er målt sånn at det kjem i favør av utbyggjer
- Vegen bør ha jamn stigning
- Rørleidningar er ikkje målt inn, veghøgde må tilpassast til dette og evt. isolerast.
- Rister vil tette seg til og ikkje løyse problemet på sikt
- Klagepartar vart ikkje orientert om synfaring
- Krav om at kommunen sikrar fortau og gjerast ansvarleg for problem som oppstår som følgje av dispensasjonen.

Advokatfirmaet Hammervoll og Pind ved advokat Øistein Sandstå Jacobsen har kome med følgjande kommentar til klagen på vegne av tiltakshavar;

1 ETABLERING AV RIST I AVKJØRSELEN TIL GBNR. 45/426 OG 45/434

Klagerne ønsker ikke at det etableres rist i deres avkjørsler.

Tiltakshaver er innstilt på å følge kommunens vedtak, og oppfylle vilkårene for dispensasjon. Fra denne side har en liten forståelse for klagerne sine krav om at rist ikke skal etableres.

Begge eiendommene har opparbeidet en betydelig bredere avkjørsel enn hva som ble godkjent av kommunen i de aktuelle byggetillatelsene. Det kan derfor ikke være tvilsomt at vanntilsig på deres eiendom i betydelig grad skyldes at hjemmelshaverne ulovlig har etablert bredere avkjørsler enn hva kommunen godkjente.

På vegne av tiltakshaver understrekes det at de ønsker å følge kommunens vedtak, slik at vanntilsiget på de aktuelle eiendommene begrenses i størst mulig grad.

Dersom kommunen vurderer det annerledes under klagesaksbehandlingen, og mener at tiltakshaver kan etablere fall fra avkjørsel mot felles vei som skissert i dispensasjonssøknaden vil man naturligvis rette seg etter dette.

2 HELNING PÅ FORTAU

Klagerne anfører også at helning på fortau vil forverre avkjørselen til de berørte eiendommene grunnet økt høydeprofil på avkjørsel. På generelt grunnlag frarådes det å etablere fortau med fall mot veibane grunnet aktivitet av barn på fortau (sykkel, trehjuls sykkel, ball etc). Økt vanntilførsel i vei er heller ikke ønskelig slik situasjonen er.

Tiltakshaver er av den oppfatning at skisserte løsning med helning på fortau vil gi klart best resultat i denne saken. Vannet vil da bli ledet mot veibanen, langs fortauskanten og videre ned i vannkummer. På denne måte vil vanntilsiget mot boligeiendommene blir begrenset i størst mulig grad.

VURDERING

Gjennomgående i klagane er at vilkåra som stillast ikkje akseptert. Nokon at klagarane finn at vegen kan ferdigstillast som bygd, utan vilkår, mens andre held fram på at vegen må senkast i tråd med reguleringsplanen.

Vilkåra som er stilt i vedtaket skal sikre at overvatn blir løyst i vegarealet og dermed ikkje medfører ei auke ulempe for naboar. Orsaka til at dette er merknadane til nabovarsel frå eigedomane som i stor grad gjekk ut på utfordringar knytt til overvatn.

Når det gjeld eigedomane nord for vegen går følgjande frem av vedtaket:

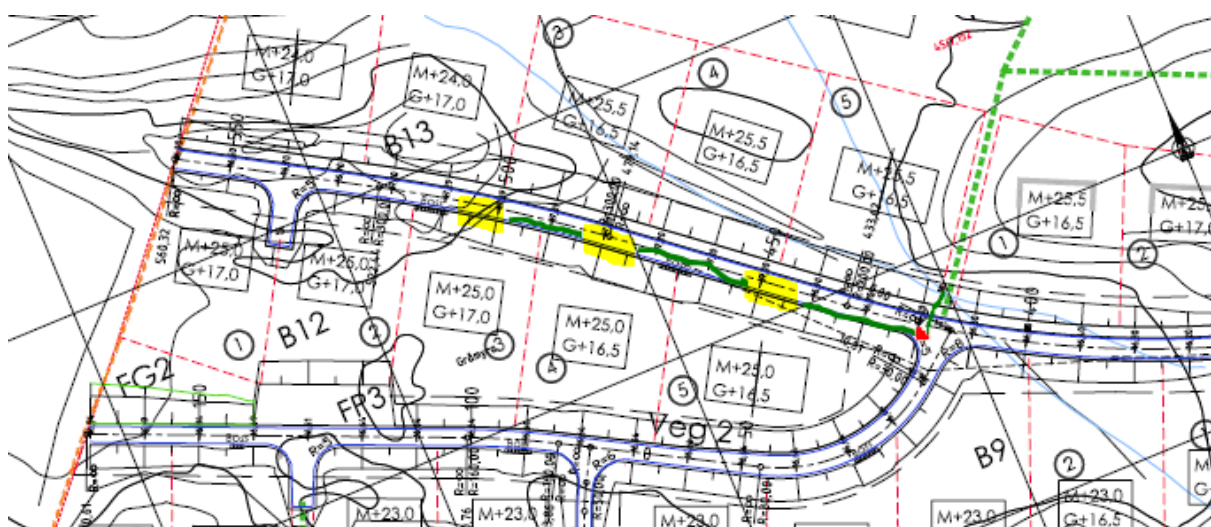
«For eigedomane nord for vegen er det føreslått at fortau blir asfaltert med fall mot vegbanen. Vegbanen har allereie fall mot sør, på den måten vil vatn som kjem i vegen bli leda vekk frå eigedomane på nordsida.»

I klagane som ikkje ønskjer dette vilkåret er det argumentert med at dette vil innebere ei enda auke høgdeforskjell mellom veg og eigedom, som igjen fører til farlege situasjonar med sykkel på fortauet.

Det er Rådmannen si vurdering at etablering av fall mot veg ved asfaltering vil innebære ein marginal endring i høgdeforskjell frå dagens situasjon. Fall mot vegbanen vil sikre at vatn som kjem ned i vegarealet ikkje blir leia inn på eigedomane. Sjølv om det i klageomgangen kjem fram at eigedomane ikkje har eit stort problem med dette i dag, vil vilkåret sikre at ved endra vassmengd i framtida vil overflatevatn løysast på vegeigedomene.

Når det gjeld vilkår om etablering av rist mot eigedomane mot sør kjem det fram følgjande av vedtaket datert 14.10.2019.

«Endring i veghøgde vil føre til at overvatn i større grad vert leda til eigedomane på sørsida av vegen. For å få overvatn vekk frå eigedomane finn bygningsstyresmakta at det må etablerast rist ved avkjørsel til bnr. 439, 434 og 426 (markert med gult i kartet under). Vidare må det etablerast spillvassleidning (markert med grønt i kartet) i vegskulder frå rist ved bnr. 439 og ned til ny kum markert med rødt i kartet under. Ny kum skal ha påkobling mot eksisterande kum i grense mellom gangveg og bnr. 431»



Vidare blei det i vedtaket satt ei avgrensing på at risten ikkje skulle vere meir enn 5 meter. Dette fordi kommunen ikkje har praksis for å gje løyve til avkjørsler med ei bredde på meir enn 5 meter og ein kan dermed ikkje stille vilkår om at utbyggjar skal stå for ristar med ein lenger bredde enn dette når avkjørslane er opparbeidd i strid med løyve og dermed er ulovleg.

I dei klagane som ikkje akseptera vilkåret om ristar kjem det fram at ristane på 5 meter harmonerer dårleg med etablert avkjørsel med større bredde og vidare at overvatn ikkje er eit problem i dag.

Rådmannen finn at det ikkje kan takast omsyn til at avkjørslane er større enn 5 meter når desse er

etablert i strid med byggeløyve.

Vidare kjem det fram av klagane at overvatn frå vegen ikkje er eit stort problem i dag, og at det som kjem av vatn skyldast den generelle høgdeprofilen på vegeigedomene, og ikkje sjølve høgda på vegen. Vegen ligg i delar av det aktuelle strekket høgare enn eigedomane på begge sider, rådmannen finn det som klart at i den grad det renn vatn inn på eigedomane er det overflatevatn frå vegen.

Sjølv om det kjem fram i klagen at det ikkje er eit problem med overflatevatn i dag er det viktig at overflatevatn blir handtert og leda vekk frå bustader og andre bygg som kan skadast av vatn. Rådmannen finn dermed at vilkåra sikrar at overflatevatn blir leda vekk frå andre eigedomar og til kum, og såleis ikkje medføre ei auka ulempe med endra høgdeplassering av vegen.

Vidare er det peika på at avviket er målt slik at det kjem i favør av utbyggjer. Avviket er målt med same plassering som kotehøgde kjem fram av reguleringsplanen. Rådmannen kan ikkje sjå at dette er ein måte å måle på som kjem i favør av utbyggjer.

Det er vidare peika på at vegen bør ha jamn stigning heile strekket. Kotehøgda i reguleringsplanen er satt med ulikt mellomrom. Dette inneber at det mellom punkta er eit vist rom for ulik stigning.

Det er peika på at rørleidningar ikkje er målt inn, og at veghøgde må tilpassast dette og evt. isolerast ved behov. I denne saka er det søkt om dispensasjon frå regulert byggehøgde på veg til høgde som bygd. Det er dette som er handsama i denne saka, det er ikkje ein del av saka og vurdere kva høgde rørleidningane ligg på og om dei evt. må isolerast.

Vidare er det peika på at rister vil tette seg til og ikkje løyse problemet på sikt. Alle tiltak vil ha trong for vedlikehald, Rådmannen finn likevel at rister vil løyse problemet med overvatn.

Det kjem vidare fram av fleire av klagepartane at dei ikkje er orientert om synfaring og at dei bør ha lik moglegheit til dette som utbyggjer. I forbinding med søknaden om dispensasjon vart det avtalt eit møte mellom kommunen og ansvarleg søker/utbyggjer. Dette møte vart halden på staden for at dei skulle kunne vise punkta som vart målt inn og foreslå avbøtande tiltak. Dette var eit møte som ledd i saksgangen. Det er ikkje slik at naboar vert innkalla til møter med tiltakshavar og representant fordi dei har kome med merknader i saka.

Dersom det blir synfaring i klageomgangen vil alle parter bli orientert om dette.

Vidare er det stilt krav om at kommunen må sikre fortau og gjerast ansvarleg for problem som oppstår som følge av dispensasjonen. Kommunen er ikkje per i dag eigar av vegen og har dermed ikkje rettighet til å utføre sikringstiltak på vegen. Før ferdigstilling vil tiltakshavar/utførande ansvarleg føretak ha eit ansvar for at tiltaket er utført i tråd med tekniske krav i TEK. I den grad det er krav om sikring av fortau må tiltakshavar gjere dette før tiltaket kan få ferdigattest. Rådmannen vil presisere at vi ikkje har tatt stilling til om det er krav til sikring av fortau.

Det er i klagane stilt krav om at framtidig asfaltering skal gjerast ved fresing slik at vegen ikkje blir høgare. I dispensasjonsvedtaket er det gjeve løyve til veg med konkret høgdeplassering, det er ikkje stilt krav til korleis framtidig asfaltering skal gjerast.

Framtidig asfaltering må skje i tråd med løyve. Nytt lag med asfalt vil normalt falle innfor det som vurderast som vedlikehald og vil dermed ikkje kome innfor reglane om søknadsplikt i plan- og bygningsloven. Dersom vegen bli heva vil det ikkje lenger vere vedlikehald og tiltaket vil krevje søknad og dispensasjon.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal takast til følge og vedtaket gjerast om.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagen som tilseier ei anna vurdering i saka.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

«klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.»

Klagane er motteke innan 04.11.2019. Saka blir handsama i møte 11.12.2019, og blir handsama innan fristen. 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:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 267/2019, datert 14.10.2019, vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - tiltakshaver sine kommentarer til klager

Kommentar til klager

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - oversending av klage til uttale

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - vedk. endringsvedtak - dispensasjon

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - klage på endringsvedtak

Klage på endringsvedtak - dispensasjon - gbnr 45_7, sak 18_41, 19_14532

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - Vedk. endringsvedtak

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - Klage på endringsvedtak

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - Vedk. endringsvedtak

Svarbrev_Selfallet 117+119

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - endringsvedtak - dispensasjon

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - søknad om dispensasjon

2906-B26_2

2906-dispsøknad_rev A_Vedlegg B-1

2906-Not01_vurdering nabomerknader_vedlegg C-3

Selfallet-merknad fra Selfallet 108

Selfallet-merknad fra Selfallet 115

Selfallet-merknad fra Selfallet 117

Selfallet-merknad fra Selfallet 119

Selfallet-merknad fra Selfallet 123

Selfallet-merknad fra Selfallet 132

Selfallet-merknad fra Selfallet 134

Selfallet-merknad fra Selfallet 139

Selfallet-søknad endring tillatelse_20190722

Selfallet-kvittering nabovarsel

Selfallet-opplysninger nabovarsel

2906-500A

2906-502A

2906-503A

2906-504

2906-522A

2906-523A

2906-603

2906-606

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - høgder veg

Høyder vei Selfallet

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - tiltak

Søknad om dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
043/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.09.2019
064/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	19/661	19/12376

Behandling av klage - frådeling - klage - gbnr 21/10 Sylta Indre

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage på administrativt vedtak sak 135/2019, datert 29.05.2019, som gjev avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet og søknad om delingsløyve vart avvist.

Det vart søkt om dispensasjon frå kommuneplanen og løyve til deling for å få dele frå tomt til einebustad med garasje frå gbnr 21/10- Sylta indre. Arealet ein søker delt frå er rekna ut til om lag 1 100m².

Omsøkt parsell vist gjennom situasjonsplan motteke 23.04.2019;



Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20 for frådeling av ny matrikkeleining vert avvist.

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 25.06.2019 motteke klage frå ansvarleg søkjar Hammarkameratane AS på vegne av tiltakshavar. Supplerande klage vart motteke 08.08.2019.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtak er sendt ansvarleg søkjar og tiltakshavar den 05.06.2019. Klagen er motteke 25.06.2019 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Ansvarleg søkjar har grunngjeve klagen slik:

Normalt sett trekkjer ein ikkje fram personlege grunnar til å dele ein tomt, men i dette tilfelle må det takast med for å sjå heilheita i valet om frådelling.

Tiltakshavar er dotter av grunneigar og bur i dag i våningshuset til garden (hovudbruket har gbnr: 21/17, med 21/10 som tilleggsareal).

Garden er i drift, tiltakshavar skal overta bruket men eksisterande kårhus er for lite for ein voksende familie og lite egna for tilbygg, det er heller ikkje noko til sals i nærleiken.

Difor står dei att med alternativa; å flytte vekk eller byggje nytt.

I og med att ho skal ta over er det lite hensiktsmessig å flytte vekk, då får ein liten moglegheit til å delta i arbeidet og gjere overgangen smidig.

Kommunen har orientert om att kårhus ikkje er aktuelt, det vil teoretisk vere for langt frå driftsbygningen, areal nærare er ikkje like godt egna for bygging.

Å kjøpe ein tomt ein annan plass vil i alle fall vere for langt frå driftsbygningen til att det vert eit aktuelt alternativ.

Tiltakshavar ynskjer å invitere hovudutvalet på synfaring på tomta, her er dårlig beite og eksisterande grunnar frå tidligare busetnad.

Ei synfaring vil betre synleggjere att dette er ein godt egna tomt for frådelling enn papirsøknaden.

Der ein har foreslått plassering av bustaden har det som sagt tidligare vore busetnad, både med kårhus og driftsbygning.

Såleis vert det ein naturleg plass å føre opp ny bygning.

Ein stel veldig lite av fulldyrka jord, sidan det er eit nasjonalt mål å omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis vil området egne seg godt.

Vegen tar litt av dyrka mark, men dette vil nabotomta få igjen.

Alternativ kan ein og leggje dei nye tomtegrensene i grensa til fulldyrka jord om det kan vere betre, då stel ein så og sei ingenting og fylkesmannen slepp å vere «kritisk til ei slik omdisponering».

Når det gjeld tomtar med bustadføremål i nærleiken reiknar me med att dette gjeld i Kjenaset og eit område lenger sør.

Tomtane i Kjenaset var så vidt tiltakshavar visste, solgt alle saman når ein bestemte seg for å søkje.

Arealet lenger sør har krav til regulering, og så vidt me veit er dette arbeidet verken starta eller planlagt starta.

Så det kunne like gjerne vore LNFR, tiltakshavar har ikkje noko myndigheit, kunnskap eller ynskje om å regulere dette området.

Såleis er det einaste alternativet som det brukar å vere; å flytte vekk.

Det same problemet går igjen og igjen i sak etter sak for tida, det som i si tid skulle gjere det enkelt for landbruket, alt LNFR området gjer til att Radøy vert vanskelegare og vanskelegare å busette seg på og dei knallharde tala frå 2018 seier sitt.

Det var 59 fleire personar som flytta ut av kommunen enn det flytta inn (Ref. SSB).

Ein kan spørje seg sjølv kvifor.

Grunnen er samansatt og underteikna har ikkje noko svar, men når familiar i etableringsfasen ikkje får moglegheit til å byggje andre plassar enn i dei ytterst få tomtane som er til sals, så hjelper det i alle fall ikkje.

Realiteten er att det er 1 bustadtomt til sals på Finn.no i heile kommunen.

Radøy består av gode 111 km² landareal, altså 111 000 000 m², av desse er 935m² til sals til bustadføre mål.

I 2018 var det 2016 einebustadar i kommunen (ref. SSB) og altså 1 ledig bustadtomt.

Når ein ser desse tala er det først og fremst ganske skremmande, og i neste tanke ein «aha» opplevelse når ein tenkjer på kvifor folk ikkje flyttar til bygda, det lar seg jo rett og slett ikkje gjere. Småbruk er og blitt trendy og få vil selje, då vert det ofte ved generasjonsskifte ein feriestad for familien og bygdene dør sakte men sikkert naturleg ut.

Ein kan ikkje sitte på gjerdet og vente på å overta ein gard, når det er nokon som ynskjer det burde ein få moglegheita til det, trass i att ein i enkelte tilfelle må gjere det på anna måte enn kårhus.

Det att ein får ein bustadeigedom med landbruk rundt seg som i utgangspunktet er fritt omsetteleg er eit faktum og vil i mange tilfelle vere problematisk, spesielt på større bruk.

Men att dette byr på problem i praksis for denne eigedomen kan eg vanskeleg forestille meg.

Garden er liten og med sauedrift, om ein så ville det, er det ikkje mogleg med noko stor drift på denne garden.

Det er ikkje snakk om skurtreskarar og svære maskiner som det ville vore på større gardar.

Her er det snakk om mindre maskiner og sauehald.

Få bur på bygda for å bu tett på naboen, dei bur på bygda for friheiten og paradoksalt nok (ref. fylkesmannen si uttale til saka) nettopp å kunne ha jordbruket tett innpå seg.

I sak etter sak gjer ein avslag grunna moglegheita for konflikt knytt til lukt og støy frå landbruket.

Det er ingen som tar omsyn til moglegheita for trivsel knytt til nettopp; nærleiken til landbruket.

Underteikna bur sjølv på ein frådelt LNF eigedom, og det att tilgrensande område vert brukt til landbruk fører til att ein heilt gratis får eit flott kultutlandskap og dyrehald heilt inntil tomtegrensa.

Om ikkje det er ein av grunnane til att ein ynskjer å bu på bygda så veit ikkje eg.

Ein skulle tru att gjennom å krevje tinglyste rettar som; gjerdeplikt og rett til bruk av veg for landbruksmaskiner, vil føre til att trivsel og fordelar knytt til jordbruksareal vil vere meir sannsynleg enn konflikt, i denne saka.

Når alt dette er sagt, ser ein att ein potensielt opnar opp moglegheita for pressedens, som alltid.

Me meiner denne saka er spesiell, her har ein:

- Liten gard med mindre maskiner, noko som ikkje kan endre seg i særleg grad.
- Eksisterande grunnar frå tidligare bebyggelse, som gjer att ein får mindre nye inngrep.
- Ei bygd prega av fråflytting.
- Tiltakshavar som skal ta over drifta av garden rundt på sikt.

Vedlagt ligg og eit skriv frå leiaren i Risnes Grendalag for å synleggjere att det generelt er ynskje om meir etablering og att dette ikkje berre er underteikna og tiltakshavar sitt synspunkt

VURDERING

Følgjande kjem fram av kommunen si vurdering i vedtaket datert 29.05.2019.

«Ved ei frådelling av bustadtomt i eit landbruksområde vil ein få ein eigedom som er fritt omsetteleg. Sjølv om ein i dag er innforstått med konsekvensane av å ha ei bustadtomt i eit landbruksområde, kan det med skiftande eigartilhøve over tid, føre til konflikt mellom landbruk interessene og

bustadeigedomen. Tomta som vert søkt frådelt vi vera omkransa av dyrka mark på alle sider. Felles tilkomstveg med hovudbruket som bruk for å koma til dyrka mark vil også kunne ha uheldige konsekvensar for bustadeigedomen.

Landbrukssjefen vurderer også potensialet for konflikt mellom landbruk og bustadeigedom men finn at ei deling ikkje vil komma i nemneverdig konflikt med landbruksdrifta i området. Gjerdeplikt for bustadeigedomen vil vera til hjelp for å unngå konflikt. Fylkesmannen meiner at ei deling har potensiale til konflikt både med tanke på at bustaden ligg tett opp til dyrka mark på alle sider og at tilkomstvegen til jordbruksareal skal vera felles med tilkomst til bustaden.

Fylkesmannen har i liknande saker peika på i sine uttaler at det er stor fare for presedens dersom det vert gjeve løyve til frådelling då det er mange liknande saker både i Radøy og at i Nordhordland.

Kommunen ser at det er eit argument at eit løyve til frådelling og bygging av nytt bustadhus vil vera med på å styrka busetjinga i Risnes krinsen. At det har stått bygningar på tomta tidlegare er også ein faktor som må takast omsyn til i forhold til vurdering av konsekvensar for kulturmiljøet i området.

Kommunen har gjennom arbeidet med kommuneplanen for Radøy vurdert trongen for framtidig bustadareal i området. Det er lagt inn eit eksisterande og eit framtidig bustadområde i nærleiken av omsøkte tomt. Ved å gje løyve til frådelling av bustadtomter utanfor desse områda vil ein undergrava det arbeidet som er gjort og omsynet til kommuneplanen vert sett til side.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tvileggjast 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).

Ut frå vurderingane ovanfor, vurderer kommunen samla sett at omsyna bak LNF-formålet vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon.»

I klagen gjer ein gjeldande at eksisterande våningshus er for lite for ei voksande familie og at det er trong for eit nytt hus i tilknyting til garden. Vidare peikast det på at våningshuset ikkje er eigna til utviding. Rådmannen kan ikkje sjå at eksisterande våningshus er av ei slik tilstand og art at oppgradering og eventuelt tilbygg ikkje er mogleg.



Vidare peikast det på i klagen at det i denne saka ikkje er eit problem at nytt bustadhus blir fritt omsetteleg på grunn av at garden driv med sauehald og mindre maskinar, og ikkje er eigna til anna

drift. Vidare kjem det fram at for fleire er det ein fordel å få landbruket tett innpå bustaden då dette vil bidra til trivsel og fordelar for dei som ønskjer å busetje seg på landet.

Rådmannen ser at for tiltakshavar personleg vil det ikkje vere ulemper knytt til å ha landbruket tett på. Omsyna bak LNF-føremålet skal likevel ha eit langsiktig perspektiv. Ein kan dermed ikkje sjå bort frå at skiftande eigartilhøve over tid vil kunne føre til konflikt mellom landbruksinteressene og bustadeigedommen. Sjølv om det er «mindre» maskinar som er nytta til landbruksdrifta vil dette kunne vere tilstrekkeleg til å ha konfliktpotensial, spesielt sidan det er dyrka mark på alle sider av tomten som er søkt frådelt.

Det er vidare eit overordna mål i seg sjølv at ein skal unngå uheldig oppdeling av landbruksareal.

Rådmannen er samd med Fylkesmannen i at omdisponering prinsipielt skal skje gjennom plan og at det ikkje er ynskeleg med ein praksis der frådeling skjer på dispensasjonar. Radøy kommune har i sitt planverk både regulerte bustadområder og områder som er sett av til spreidd utbygging. Rådmannen er restriktiv i sine vurderingar, og det skal vere spesielle tilhøve i saka for å gje dispensasjon til frådeling.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klaga som tilseier ei anna vurdering i saka.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 25.06.2019. Frist for saksførebuing er 20.08.2019. På grunn av møtekalender for politiske møte blir ikkje saka handsama innan fristen. Saka blir handsama i møte 18.09.2019. 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 135/2019, datert 29.05.2019, 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.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 043/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Etter drøftingar vart hovudutvalet samde om eit utsetjingsframlegg. Søkjar vert oppmoda om å ta kontakt med landbruksavdelinga om det er mogleg med ei deling av eigedomen.

Utvalet vedtok utsetjingsframlegget.

PLT - vedtak:

Saka vert utsett.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådeling - grunngjeving for klage på vedtak

Klage på vedtak 001

Klage på vedtak 002

Klage på vedtak 003

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbustad - klage på vedtak om avslag

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbustad - avslag

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådeling - løyve til omdisponering og deling etter jordlova

Gbnr 2110 Sylta indre - løyve til omdisponering og deling etter jordlova

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådeling - uttale - dispensasjon

Uttale - Radøy - 21 10 - Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - ny grunneigedom for heilårsbustad- uttale Statens vegvesen

19_47422-7Uttale - Dispensasjon - Fv. 409 - Gnr. 21 bnr. 10 Sylta indre - Radøy kommune

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådeling - tilleggsinformasjon vedkomande søknad om deling - fråsegn

2816324099-60292-18172-132-229

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådeling - søknad om dispensasjon

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådeling - søknad

Nabovarsling

Søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Førehandsuttale - kopi og rekvisisjon av oppmålingsforretning

Svar avkjørsle

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådeling - tilleggsinformasjon

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådeling - Ber om uttale vedkomande kommunal vassleidning i samband med deling av tomt

Situasjonsplanar Stine Valdersnes

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådeling - tilbakemelding på nabovarsling

19_47422-5Svar - Nabovarsel - Frådeling av eigedom - Fv. 409 - Gnr. 21 bnr. 10 - Rossnesvegen - Radøy kommune

Delingssak Gbnr 21/10 Sylta indre - frådeling - uttale vedkomande avkjørsle

Uttale

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
065/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Madeleine Fonnes Aase	19/1739	19/17286

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om:

Saka gjeld søknad om kai på 15 kvm og kaikran på fritidseigedom.

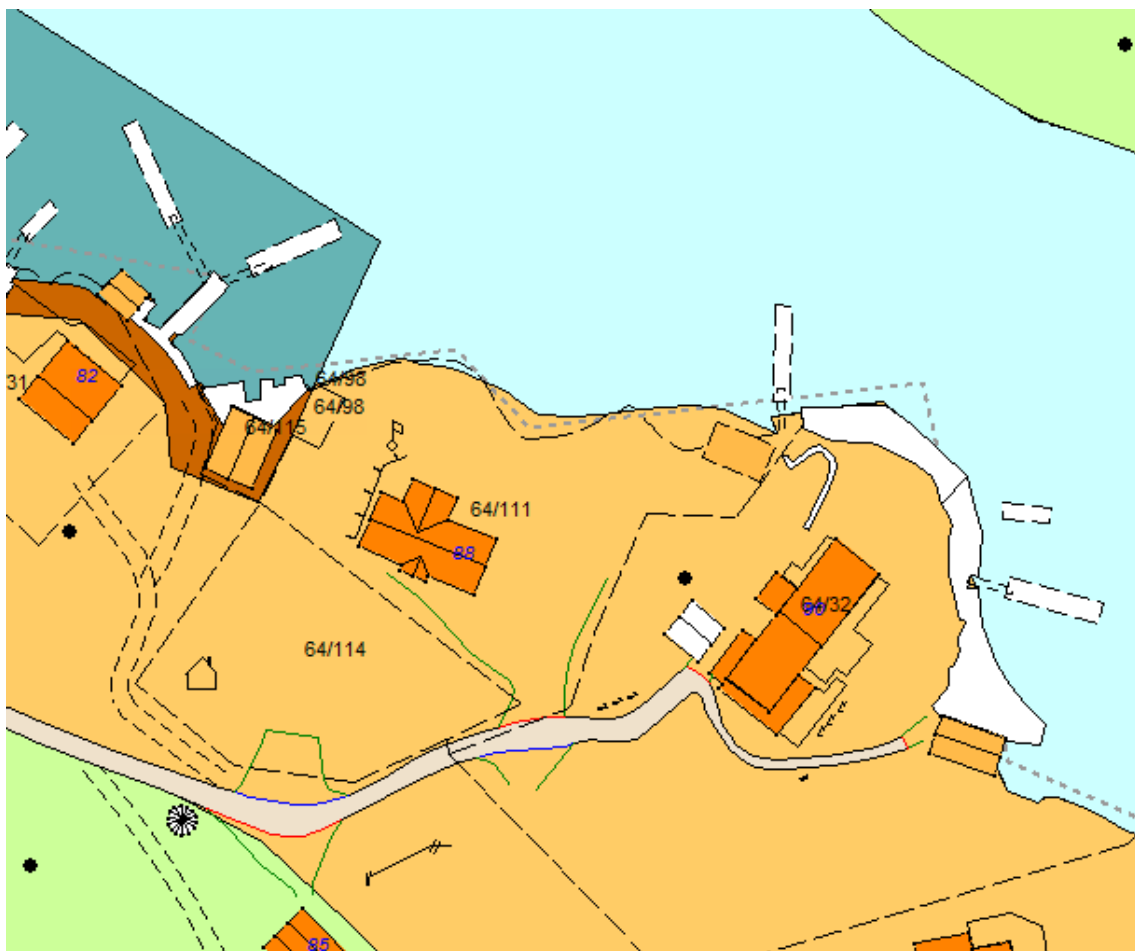
Det vert elles vist til søknad mottatt 07.10.2019.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 64/111 ligg i uregulert område som etter kommuneplan for Radøy kommune revidert 2019 er definert som byggeområde for fritidsbustad.

Arealføremål i sjø er bruk og vern av sjø med tilhøyrande strandsone.

Tiltaka kjem ikkje i konflikt med kommunalt fastsatt byggegrense mot sjø.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, revidert 2019.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål byggeområde for fritidsbustad og krav om utarbeiding av reguleringsplan, jf. kommuneplanen for Radøy, revidert 04.06.2019, pkt. 2.1.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

1.Saksforhold

I forbindelse med en søknad om tillatelse må det søkes dispensasjon. Søker er Georg Huseklepp, tiltakshaver er Christina Dame Huseklepp som også er hjemmelshaver til eiendommen.

Bakgrunnen for dispensasjonssøknaden er at det ikke er mulig å bygge en slipp som vil fungere. Grunnen til dette er at naustet er bygget etter kommunes krav: *Naustområda skal ikkje flatplanerast. Naust skal plasserast i terrenget og områda rundt nausta skal takast i vare som naturområde. Det er ikkje tillate med naust som krev utfylling i sjø eller skjerming i form av molo utan gjennom reguleringsplan. Ålmenta skal ha fri ferdsel i naustområda og det skal leggjast til rette for tilgang til sjø mellom og framføre nausta. Det kan ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar i naustområde som kan hindre fri ferdsel i strandsona.*

På grunn av høyde og at det grunner i sjøen på utsiden som gjør at en eventuell slipp må gå i vinkel 16-18 meter ut i sjøen for å fungere. Det vil da bli en enorm betong klosse som er dobbelt så lang som naustets lengde. Det vil ikke bli særlig vakkert.

2. Nærmere om de dispensasjonsutløsende forhold.

Det er krav til reguleringsplan nedfelt i kommuneplanens arealdel (KPA). Området er ikke regulert, men avsatt til fritidsbebyggelse. Tiltak i området utløser således krav om dispensasjon fra plankravet

Det søkes om dispensasjon fra følgende:

1. Plan Kravet, jfr. KPA pkt 2.1
2. Byggeforbud i strandsonen

Byggeforbud 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).

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.

Hensynet bak plankravet sammenfaller dels med de hensyn som ligger bak byggeforbudet i strandsonen. Som kommunen selv skriver i andre tilsvarende saker:

«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.» (...)

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

Kaianlegg vil bli oppført direkte i tilknytning til sjø. Her er det snakk om en maritime brygge 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 på flo sjø vil en 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 tiltaket 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. miljostatus.no.

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

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 på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland datert 26.11.2019:

Vi viser til brev av 29.10.2019, dykkar ref. 19/1739, med uttalefrist 26.11.2019.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for etablering av kai og kaikran på gbnr. 64/111.

Tiltaka strir mot fastsett arealføremål for fritidsbustad på land, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone i sjø og plankravet i området.

Vurdering

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller omsyna i føremålsparagrafen pbl. § 1-1 vert sett vesentleg til side, jf. pbl. § 19-2. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det er ein føresetnad i kommuneplanen § 2.1 at området må inngå i ein reguleringsplan for å kunne få løyve til tiltak. Dette er for å sikre ei berekraftig bruk av areal, samordning av offentlege interesser og ei brei vurdering av verdiar og verknader. Gjennom planlegging skal ein sikre at nye byggetiltak og infrastruktur vert tilpassa og innordnar seg dei fysiske omgjevnadane. Vert eit område bygd ut fragmentert med dispensasjonar, kan kommunen kome i skade for å øydelegge ei optimal utnytting med omsyn til viktig samfunnsmessige element, slik som friluftsliv, natur- og landskapsverdiar.

Sjølv om byggegrensa til sjø er sett i formålsgrensa langs sjøen i kommuneplanen, er det ein føresetnad at seinare reguleringsplan vil vurdere og ta omsyn til dei konkrete strandsoneverdiar i området i detalj. I utgangspunktet skal strandlina ved gbnr. 64/111 vere fri for naust og kaianlegg. Det er sett av føremål for dette vest for eigedomen. At strandsona både aust og vest for gbnr. 64/111 er bygd ned, talar heller for ein bør søke å ta vare på dei strandverdiar som er att, snarare enn å bygge ned meir av den naturlege strandsona ved Haugstad.

Det er lova si klare ordning at dersom ein skal bygge ut i strandsona, må det fortrinnsvis skje gjennom planlegging og ikkje gjennom enkeltvis dispensasjonar. Dette er stadfesta i kommuneplanen. Det er elles eit generelt lovkrav i pbl. § 12-1 andre ledd om at det skal utarbeidast

reguleringsplan der det er trong for å sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, fleirbruk og vern i forhold til dei involverte private og offentlege interessene.

Ein dispensasjon i denne saka vil kunne undergrave kommuneplanen som styringsverktøy for utvikling av kommunen, og vi vurderer at faren for å kunne skape ein uheldig presedens for dette og liknande område som stor.

Konklusjon

Fylkesmannen meiner ut frå påverknaden på dei omsyna som er sikra i lova, at det vil vere uheldig å gje dispensasjon frå arealføremål og plankrav.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av kai og kaikran på gbnr. 64/111 slik det er søkt om.

Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Bergen og Omland Havnevesen har gjeve førehandstilsegn til flytebyggje og kai i brev datert 22.11.2018:

Iht. havne- og farvannsloven (hfl.) av 17.04.2009 nr 19 § 32 kan det ikke gis tillatelse til tiltak i strid med vedtatte arealplaner etter plan- og bygningsloven uten etter dispensasjon fra vedkommende plan- og bygningsmyndighet. Det er i utgangspunktet utenfor Bergen og Omland Farvannsforvaltning IKS (BF IKS) sin myndighet å vurdere om omsøkte tiltak er i samsvar med plan. Vi gjør derfor oppmerksom på at du selv må innhente en bekreftelse fra Radøy kommune på at tiltaket ikke strider mot plan for området. Vi må avvente vår behandling av søknaden inntil en slik bekreftelse er mottatt hertil. Det er tilstrekkelig at du innhenter en slik bekreftelse fra Radøy kommune per e-post.

Vi gir imidlertid en forhåndsuttale i saken.

Ut fra de opplysninger vi har mottatt kan vi ikke se at tiltaket vil være problematisk etter havne- og farvannsloven og vi er innstilt på å fatte positivt vedtak i saken.

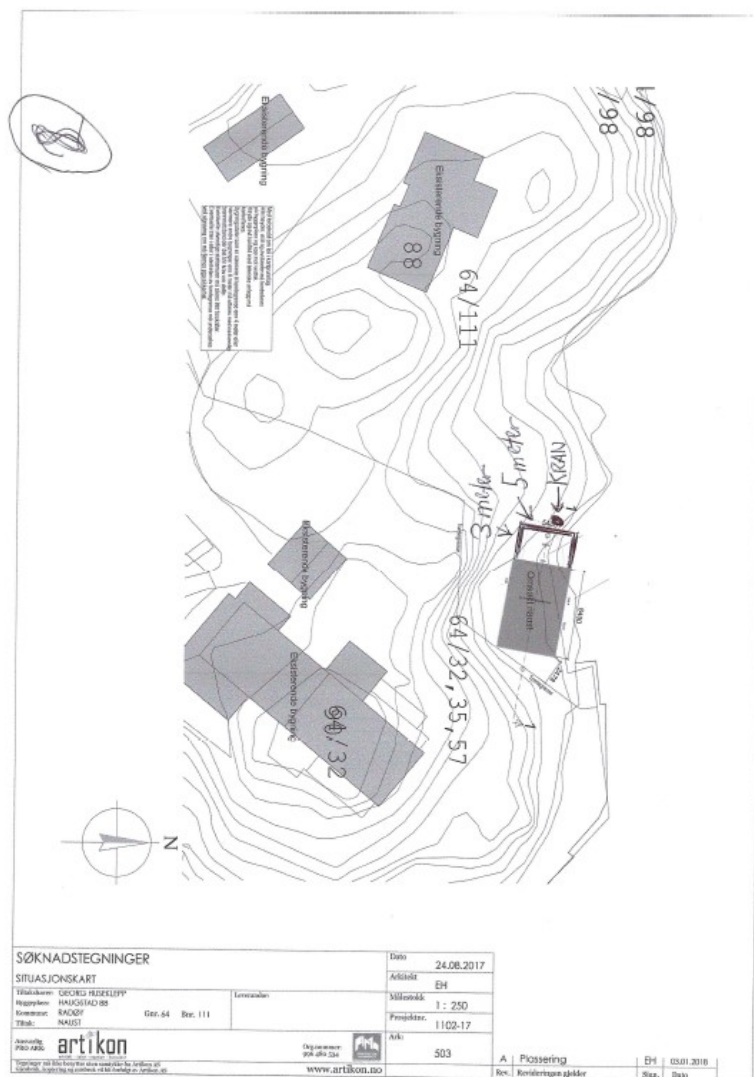
Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert motteken 24.08.2017:





Visuelle kvaliteter

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

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

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

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK 17), jf. pbl. § 29-5.

Lovgrunnlag:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 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 klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggjast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn 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 tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet byggeområde for fritidsbustad, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaket krev vidare dispensasjon frå

plankrav. Tiltaka kjem ikkje i konflikt med kommunalt fastsatt byggegrense mot sjø.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føreseigna det vert dispensert i frå.

Omsyna bak arealføremålet fritidsbustad er i hovudsak å leggje til rette områder for oppføring av fritidsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og fellesareal. Arealplanlegging gjev føreseielege tilhøve for kva bruk som er aktuelt for det einskilde areal.

Arealføremålet fritidsbustad er eit byggeområdet og ein kai front til eit naust skil seg kanskje ikkje vesentleg frå andre bygningar/tiltak som kunne vore ført opp i samsvar med arealføremålet.

Omsyna bak plankrav er å sikre at bruk av areal og utbygging av eigedomar vert vurdert heilskapleg og overordna, og at omsyn til offentlegheit, samspel og medverknad vert ivareteke.

Område på Haugstad er i stor grad utbygd. Utbyggingen har skjedd over tid gjennom dispensasjon frå plankrav. Siste dispensasjon for frådelling av fritidseigedom er gjort i vedtak datert 07.03.2018, sak 17/2294. Omsyna bak plankravet har dermed gradvis falt bort gjennom utbygginga som har vore.

Eigedomen er vidare bygd og utnytta etter sitt formål og det er ikkje naudsynt å sikre areal for vidare utvikling. I 2017 vart det gjeven løyve til oppføring av naust på eigedomen.

Tiltakshavar informerer om at på grunn av plassering av naust og grunne i sjø vil båtopptrekk verte stort og ruvande. Rådmannen vil presisere at det i løyve til etablering av naust ikkje er gjeve løyve til båtopptrekk. Samstundes ser Rådmannen ei plassering av naust i terreng vanskeleggjør tradisjonell bruk av naust. Det er dermed teneleg med kai foran naust og kaikran, for å kunne nytta naust slik føremålet er. Ettersom det allereie er lovleg etablert naust på eigedomen vil ikkje kai og kaikran medføre ei auka privatisering eller i stor grad endre bruken av eigedomen. Arealføremålet vil difor ikkje verte vesentleg sett tilside om det vert gjeve dispensasjon.

Kommunen har ikkje ynskja å hindre utvikling i området og har difor hatt en liberal praksis når det gjeld dispensasjon får plankrav for tiltak i tråd med arealføremål i plan. Ein ser etter kvart at praksisen har medfør at spesielt tilkomsten til sjø har vorte råka, og at det er naudsynt å sikre dette i framtidige saker.

Eit naust er i utgangspunktet eit uthus, og for å kunne ta opp ein båt og få den inn i naustet er det trong for eit opptrekk eller kai med kaikran. Oppføring av kai med kaikran ved naust vil i utgangspunktet ikkje utvide den privatiserte sona.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at omsynet bak plankravet og arealføremålet vert tilsidesett, men ikkje vesentleg, av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på lik handsaming av like saker

(presedens).

Fylkesmannen i Vestland har gjeve negativ uttale i saka. Det vert vist til at plankrav bør følgjast dersom strandsona skal utbyggast. Dette for å blant anna sikre forsvarleg planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak.

I område for naust og småbåthamn opnar Kommuneplan for Radøy opp for at det kan oppførast kai på inntil 10 kvm. Sjølv om dette ikkje er eit naustområde har kommunen praksis for å gje dispensasjon til etablering av kai i staden for båtopptrekk der tilhøve på staden tilseie at det er meir formålstenleg. I den samanheng må det sjåast til kva størrelse for kai som kan etablerast i tråd med naustføremålet i kommuneplanen og det bør ikkje opnast for større kai enn det.

Rådmannens vurdering er at det er trong for kai og kaikran for å kunne nytta naustet slik føremåla med naust er. Ein får ikkje opp båt frå sjøen og inn i naustet utan å ha enten eit opptrekk eller ein kai med kaikran.

Rådmannen finn på bakgrunn av dette at fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering for en kai på inntil 10 km og kaikran.

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

Visuelle kvalitetar

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

Plassering

Det vert godkjent kai i front av naust på inntil 10 kvm. Før arbeida kan starta må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar plassering av kai på 10 kvm.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

www.artsdatabanken.no .

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

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss 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 07.10.2019, søknad komplett 01.11.2019. Søknaden vert handsama i møte den 11.12.2019. Søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav, samt løyve til etablering av kai og kaikran som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Kaien skal plasserast i terrenget. Det skal ikkje sprengast ut.
2. Kaien kan vere inntil 10 kvm.
3. Før arbeida vert satt i gang må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar kai på 10 kvm. Situasjonsplanen skal godkjennast av kommunen.
4. Før arbeida vert satt i gong må det ligg føre løyve frå Bergen Havn.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til reparasjon av kai.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - uttale

Radøy - Gbnr 64 111 - Haugstad - Dispensasjon for oppføring av kai og kaikran

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - fullmakt

Fullmakt

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - oversending av søknad til uttale

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - søknad

Søknad

Nabovarsling

Naboliste

Situasjonskart og bilete

Førehandsuttale Bergen Havn

Kran

Komplett

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - vedkomande nabovarsling - puring på svar

KAI[2]

KRAN[2]

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - vedk. nabovarsling

KAI

KRAN

Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - kai - førehandsuttale til bygging av kai

AcosSvarInn.xml

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
066/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

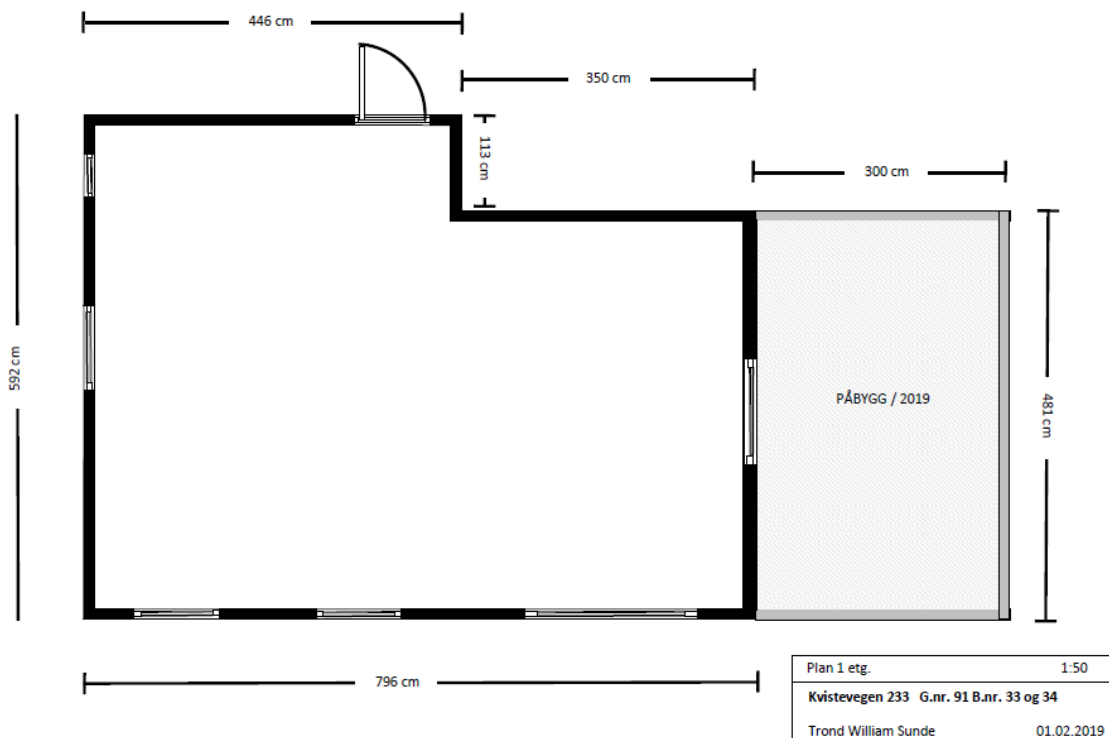
Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Madeleine Fonnes Aase	19/1259	19/17139

Byggesak gbnr 91/33, 34 Kvitstein - søknad om dispensasjon

Saksopplysingar:

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad.



Det er opplyst at det vert søkt om tilbygg.

Det er opplyst at tilbygget er på 14,8 kvm BYA. Tilbygget får lik planeringshøgde som eksisterande bygning.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 91/33, 34 ligg i område som etter kommuneplan for Radøy kommune revidert 2019 er vist med arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

Fritidsbustaden ligg nærmare kommunal veg enn 15 meter. Det er i løyve datert 15.10.2019, saksnr. 19/1869 gitt dispensasjon for oppføring av tilbygg nærmare enn 15 meter frå kommunal veg.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune revidert 20.06.2019.

Dispensasjon

Tiltaka krev dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplanen for Radøy.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

I møte med saksbehandler på byggesaksavdeling i Radøy kommune ble jeg informert at hytten vår ligger i LNF område, og at det dermed må søkes om dispensasjon i forbindelse med ønsket utvidelse.

Hytten ligger plassert slik at den ikke er i konflikt med naboeiendommene, eller til hinder for drift av disse.

Hytten vår ble bygget i 1968 av min farfar Andreas Sørebo. Han var bror til Klara Hvidsten som var gift med Ragnvald Hvidsten som drev nabogården til hytten. Hytten ble overført til min far da Anders Sørebo døde. Deretter ble den kjøpt av Stine Sunde v/verge i 1972. Hytten har vært hyppig brukt av vår familie i mine barndomsår, og etterhvert av oss med våre barn. Hytten er nå overført til undertegnede og min kone Merete Madsen Sunde. Tilhørighet med mye gode minner, har fått oss til å vurdere å bygge på hytten slik at den blir litt mer bruksvennlig i forhold til størrelse og behov for familien vår.

Eiendommen ble i 1968 skilt ut fra 2 bruksnummer. Hytten er bygget slik at den ligger midt på det som den gang var grense mellom de to eiendommene. Hytten er i dag på ca. 44 kvm. Vi ønsker å bygge på hytten slik at den blir 14 kvm større. Dette vil medføre at stuen blir større, og dermed mer tilpasset det behov vi har for å være sammen. Det består i dag av 2 soverom, kjøkken, toalett, gang og stue. Enkel standard.

Vi ønsker å bygge ut mot sør, og som beskrevet blir det ingen konflikt i forhold til gårdsdrift på noen av de 2 naboeiendommene.

Eiendommen er oppgitt til å være 562,1 kvm – Kilde Infoland. Størrelsen på hytten er 44 kvm.

Vi håper med dette på positivt svar. Skulle det være behov for ytterligere informasjon kan undertegnede kontaktes på mob. 926 18 26 eller email trond.sunde@bergen.kommune.no

Uttale frå anna styresmakt

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

På grunn av ferieavvikling set Fylkesmannen i Vestland krav om 10 veker høyringsfrist.

Landbrukskontoret har i brev datert 11.07.2019 uttalt at dei ikkje har noko merknad til tiltaket.

Fylkesmannen i Vestland har i e-post datert 08.08.2019 uttalt at dei ikkje har noko merknad til tiltaket.

Nabovarsling

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

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.06.2019.

Vatn og avløp (VA)

Vert ikkje endra av omsøkte tiltak.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Vert ikkje endra av omsøkte tiltak.

Lovgrunnlag:

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

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegnar 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 føresegnar det dispenserast frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

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

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det

bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn 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

Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål LNF.

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

Omsyna bak arealføremålet LNF er at det skal sikra rekreasjon- og friluftssinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Det er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Eigedomen er allereie bygd med fritidsbustad. Eigedomen er skilt ut og har tydelig endra karakter frå å vere ein landbrukseigedom til å fungere som ein fritidseigedom. Dette gjer at eigedomen allereie er privatisert og landbruksinteressa falt bort. Tilbygget plasserast på langsida av fritidsbustaden, og vil heller ikkje ha negativ innverknad på landskapsverknaden på staden. Kommunen har vidare ein praksis å tillate mindre tilbygg på eksisterande fritidseigedomar.



Utsnitt frå Nordhordlandskart 25.11.2019.

Det vil vere ein fordel å få nytta ein eksisterande bygd fritidseigedom til fritidsbustad som stettar dagens standard, og som er i tråd med utnyttingsgrad for fritidsbustadar i kommuneplanen sin arealdel.

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedlegg:

Byggesak gbnr 91/33, 34 Kvitstein - søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon for Kvistevegen 233

Byggesak gbnr 91/33, 34 Kvitstein - ettersending av dokumentasjon

Planteikning Kvistevegen 233

Byggesak gbnr 91/33, 34 Kvitstein - søknad om dispensasjon - uttale frå landbrukskontoret

Byggesak gbnr 91/33, 34 Kvitstein - søknad om dispensasjon - uttale

Byggesak gbnr 91/33, 34 Kvitstein - søknad om dispensasjon - vedkomande søknad

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
067/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

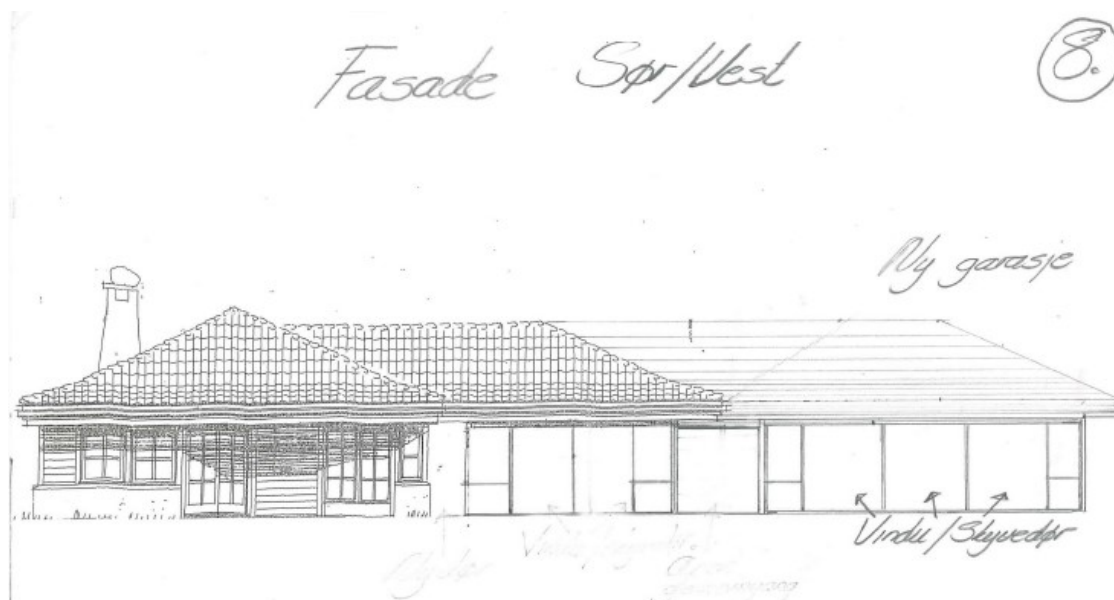
Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Madeleine Fonnes Aase	19/1815	19/17189

Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje

Saksopplysingar:

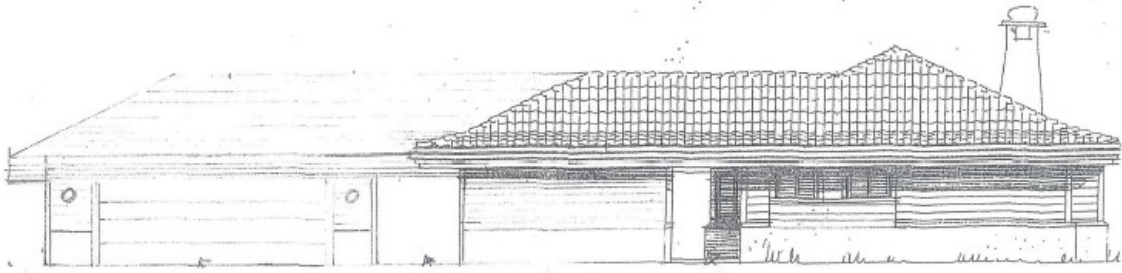
Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon til garasje og takoverbygg.



Fasade Nord/Øst

(7)

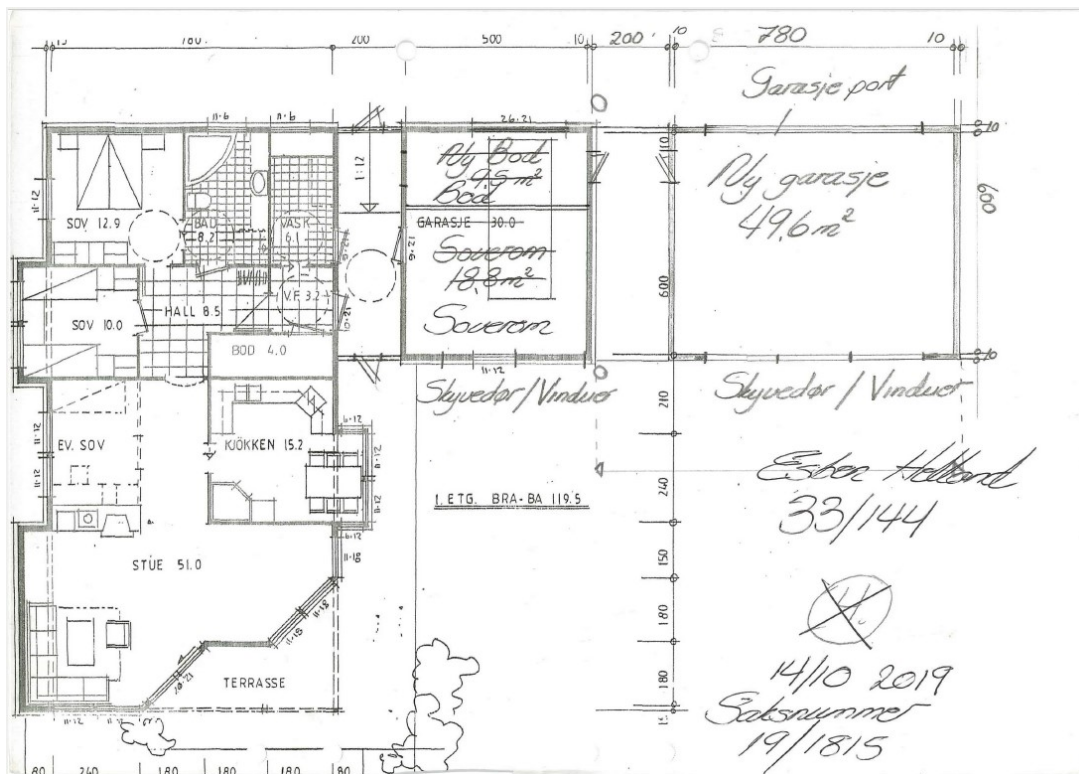


Ny fasade

Fasade Sør/Øst

(8)





Det er opplyst at det vert søkt dispensasjon til oppføring av garasje og overbygg.

Det er opplyst at garasje og overbygg er på 66 kvm BYA. Etter tiltaket er BYA til eigedomen opplyst å vere 254,48 kvm.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 33/144 ligg i område som etter reguleringsplan for Hellaneset bustadfelt har formål som bustad.

Eigedomen ligg innafør 100-metersbeltet, men gjeldande reguleringsplan har ikkje ei regulert byggegrense mot sjø. Det er ei kommunalt fastsatt byggegrense mot sjø i Kommuneplan for Radøy kommune revidert juni 2019. Kommuneplanen er difor supplerande når det gjeld byggegrense mot sjø.

Delar av ønska garasje ligg innafør byggegrense, og har difor trong for dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune revidert 20.06.2019, og reguleringsplan for Hellaneset.

Dispensasjon

Tiltaka krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø i Kommuneplanen for Radøy kommune revidert juni 2019.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

Huset som eg bygget i 1993 er på et plan. Dette ble gjort for at templene bak ikke skulle miste utsikt.
Plasseringen av huset på tomten var med tanke på at eg skulle bygge garasje slik skissen viser. Eg fikk løve til bygging av garasje i 2013. Av forskjellige grunner har eg ikke klart å realisere planen innen tidsfristen, og løvet har gått ut.
Når eg nå søker på nytt, har byggegrensen mot sjø blitt en ny utfordring.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune.

Det ligg ikkje føre uttale, høyringsfristen er gått ut.

Nabovarsling

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

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 25.11.2019.

Lovgrunnlag:

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

kommuneplan.

Vidare følgjer det av kommuneplanen at det er byggegrense mot sjø.

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 klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s. 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl § 19-1.

Vurdering

Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Vurderingstemaet 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 byggegrense mot sjø er at strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

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. Omsynet bak byggjeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjere seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Eigedomen er allereie bygd med bustad, og er i gjeldande reguleringsplan regulert til bustad. Det er i kommuneplan for Radøy revidert 20.06.2019 ei kommunalt fastsatt byggegrense mot sjø. Garasje og overbygg skal plasserast på kortsida bustaden, i ei høgde. Dette for at taket skal gå i flukt med taket på eksisterande bustad. Dette både med tanke på landskapsverknaden og at ikkje bygningane ikkje skal vere dominerande i terrenget. Både med tanke på naboar og mot sjø.

På innsendte teikningar er garasje vist med vindauge/skyvedør på store delar av fasaden mot sjø.

Store glasflater i ein garasje bryt med byggeskikk og legg til rette for anna bruk av bygningen. Vindauga vil vere visuelt dominerande og vere godt synleg. Det er kommunen sin vurdering vindauge/skyvedør som søkt om ikkje tek i vare omsynet til gode visuelle kvalitetar i seg sjølv, i høve bygningen sin funksjon eller i høve omgjevandene. Dette vil og ha verkend på landskapsverkanden av garasjen.

Det vil vere ein fordel å få nytta ein eksisterande bygd bustadeigedom til å bygge garasje som stettar dagens standard og som er i tråd med utnyttingsgrad for bustader i kommuneplanen sin arealdel. Dette kan oppnås dersom fasaden med vindauge/skyvedør endras til fasade med mindre vindauge som harmonerer med ein tradisjonell garasje.

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense i kommuneplan for Radøy revidert 20.06.2019 er oppfylt dersom flata med vindauge erstattast med vegg eller vesentleg mindre vindauger.

Før kommunen kan handsame søknad om tiltak i tråd med dispensasjonsvedtaket må det sendast inn oppdatert fasadeteikning som visar tradisjonell garasje med vesentleg mindre vindaugeflate.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Vestland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 vert det godkjent søknad om dispensasjon til etablering av garasje og overbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan.
2. Garasjen skal oppførast som ein tradisjonell garasje utan store vindaugsflater. Det må sendast inn oppdatert fasadeteikning i tråd med vedtaket.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje - oversender søknad til uttale

Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje - søknad om dispensasjon

Nabovarsling

Situasjonskart

Teikningar

Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje - søknad om løyve

Situasjonsplan

Nabovarsling

Teikningar

Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje - vedkomande søknad om løyve

Dispensasjon, skjema

Byggesak Gbnr 33144 Hella Indre - dispensasjon frå avstandskrav mot veg

Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje - søknad som gjeld kommunal veg

Situasjonsplan

Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - Garasje - oppdatert situasjonsplan

Situasjonskart

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
068/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Madeleine Fonnes Aase	19/1632	19/17331

Byggesak Gbnr 96/28 Pletten - bruksendring

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Saka gjeld søknad om dispensasjon om bruksendring frå næring til bustad.

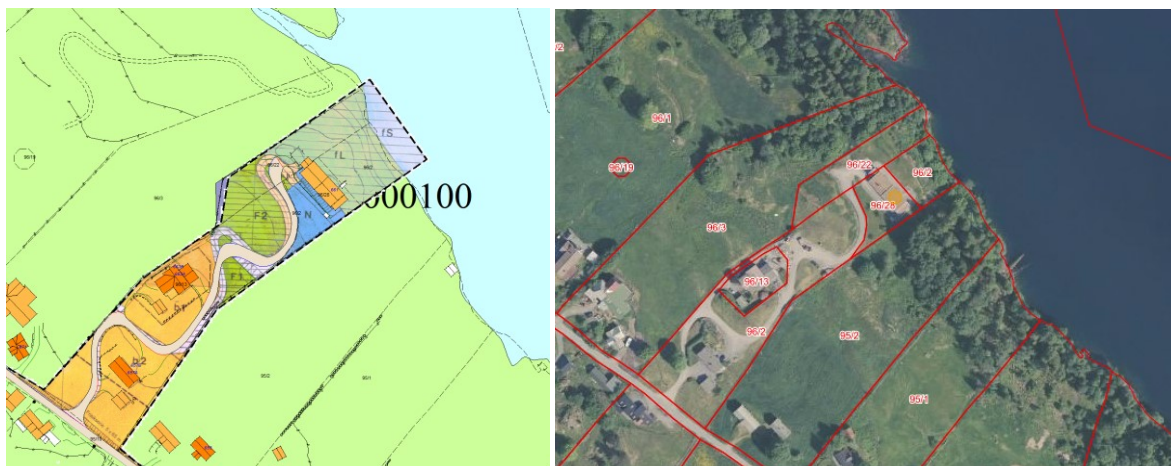
Det vert elles vist til søknad mottatt 17.10.2019.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 96/28 ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Pletten – Bustad- og næringsareal for del 96/2, ID 12602002000100 er definert som næringsføremål.

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

Søknaden krev dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø, jf. pbl. § 1-8.



Utsnitt frå reguleringsplan Pletten – Bustad- og næringsareal for del 96/2 og Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, revidert 2019, og utnitt frå nordhordlandskart frå 2018.

Dispensasjon

Tiltaka krev dispensasjon frå arealføremål næring og friluftsområde i reguleringsplan og frå byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland og Hordaland Fylkeskommune.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland datert 26.11.2019:

Vi viser til brev av 29.10.2019, dykkar ref. 19/1632, med uttalefrist 28.11.2019.

Saka gjeld søknad om dispensasjon for bruksendring frå næring- til bustadføremål. Den aktuelle eigedomen er regulert til næring i den eldre reguleringsplanen for Pletten bustad- og næringsareal av 2002.

Vurdering

Kommunen kan ikkje gje dispensasjon dersom omsyna bak føremålet området er avsett til i gjeldande arealplan, eller reglane det vert søkt om dispensasjon frå, vert vesentleg sette til side, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. I tillegg må fordelane med å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Ein dispensasjon endrar ikkje ein plan, men gjev løyve til å fråvike planen for det aktuelle tilfellet den konkrete søknaden gjeld. Varige avvik frå planar skal i utgangspunktet skje som planendring og ikkje gjennom dispensasjon, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-08) s.242:

«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.»

Dersom kommunen vurderer at bruksendringa til ikkje å gå ut over hovuddrammene for gjeldande reguleringsplan, eller at ho ikkje vil ha uheldige verknader for viktige omsyn i planlegginga etter lova, kan ein eventuelt søke om endring av plan med forenkla prosess, jf. pbl. § 12-14.

Fylkesmannen vurderer at det er fleire konkrete planomsyn som vert råka av dispensasjonen.

Eigedomen med eksisterande bygg ligg i 100-metersbeltet til sjø. Her er det forbod mot nye tiltak, og ein skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser, jf. pbl. § 1-8. Regjeringa ønskjer ein streng praksis ved handsaming av dispensasjonssaker i strandsona, jf. Ot.prp.nr.32 /2007-08) s.243. Nye tiltak i strandsona, vil som hovudregel krevje utarbeiding av arealplan.

Det er uheldig at det vert søkt om bruksendring til bustad i eit område der ein skal unngå meir privatisering. Eit bustadhus vil ha ei privat sone (innmark), i motsetnad til eit næringsbygg, som vil kunne få konsekvensar for tilkomst for ålmenta etter friluftsløva. Ei bruksendring vil gjere området mindre attraktivt å opphalde seg i. Bustadene elles på Sletten ligg langs Slettevegen og er i liten grad trekt ned mot sjø. Både landskapsomsyn og ålmenn ferdsle i strandsona tilseier at eit bustadhus burde ha vore trekt lenger unna strandlina.

Eventuell tilrettelegging av nye næringseigedomar i strandsona vil vere konfliktfulle. Fylkesmannen ser ikkje bort i frå at det kan verte meir attraktivt med ein næringseigedom på Pletten i framtida.

Ein dispensasjon i denne saka vil kunne tenkast å skape presedens for seinare søknader om bruksendring av næringsbygg i strandsona, og såleis på sikt uthola arealdelen av kommuneplanen som styringsverktøy for arealbruken i kommunen.

Konklusjon

Fylkesmannen vurderer at det vil vere uheldig å gjere om gbnr. 96/28 til ein bustadeigedom.

Fylkesmannen rår i frå at det vert gjeve dispensasjon til bruksendring på gbnr. 96/28 slik det er søkt om.

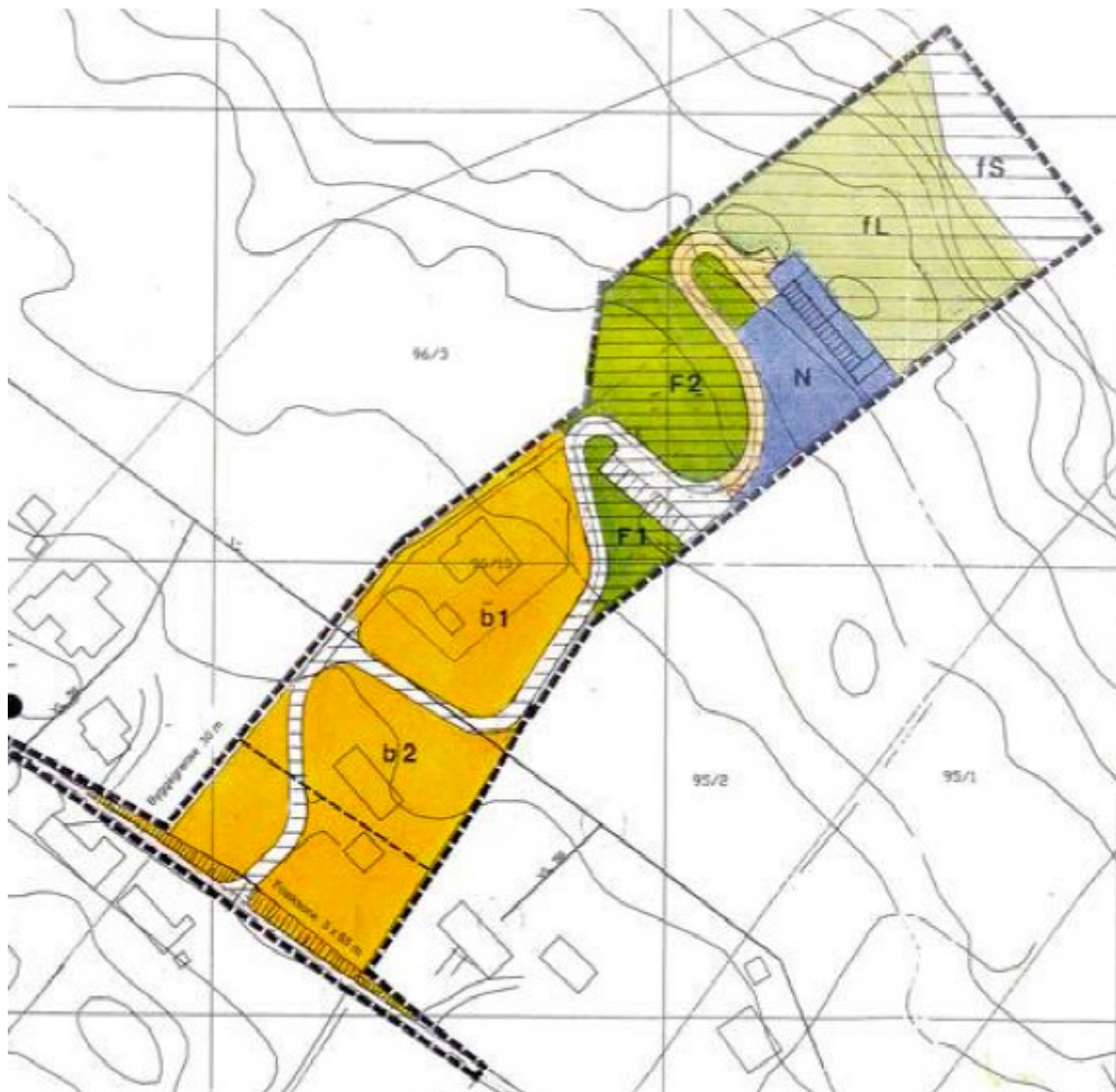
Vi viser til at kommunen ikkje bør gje dispensasjon dersom regional eller statleg myndigheit har uttala seg negativt til søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Dersom det likevel vert gjeve dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Nabovarsling

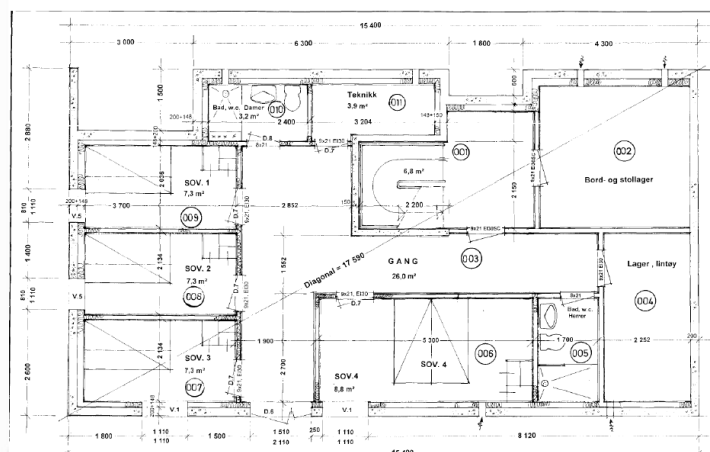
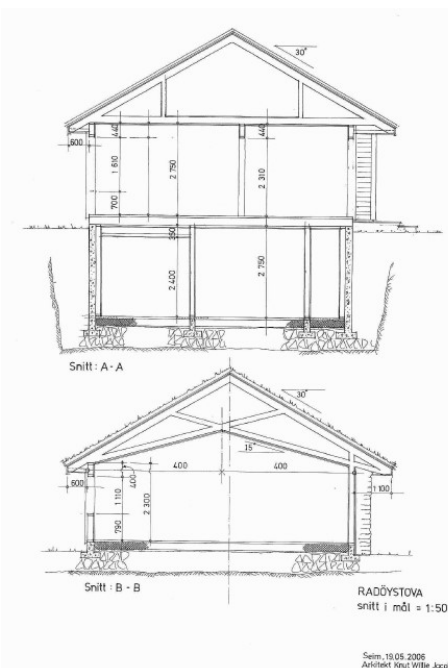
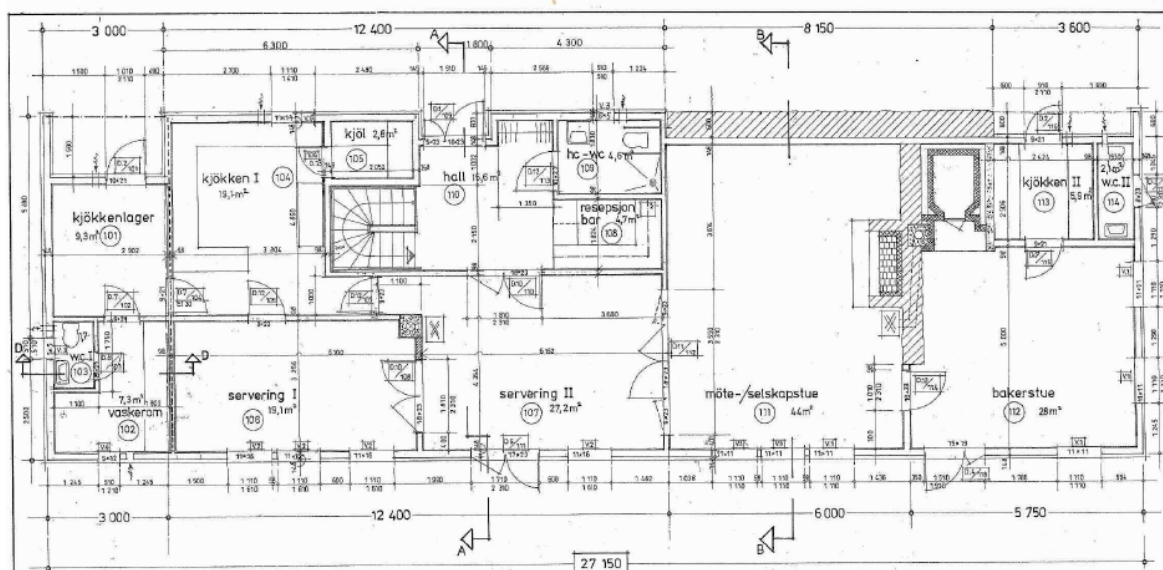
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering







Lovgrunnlag:

Det følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6, 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan og reguleringsplan.

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 klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggjast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn 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 bruksendring frå næring til bustad ikkje er i samsvar med arealføremål. Tiltaket ligg i tillegg innafor byggeforbodssone mot sjø. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø.

Vurderingstemaet 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.

Arealføremål friluftsområde

Omsyna bak arealføremålet næringsområde er å sikre område til næring som gjer ein forutsigbarhet knytt til utnytting og bruk av eit bestemt areal innafor eit avgrensa område.

Omsyna bak friluftsområde er sikre tilgjenge og bruk for ålmenta, samt areal til rekreasjon, uteopphald og friluftsliv til ålmenta. Friluftsområde skal i størst mogleg grad takast i vare som naturområde. Det kan berre etablerast enkle tiltak som legg til rette for ålmenta sin bruk av området. Det er difor ikkje tillate med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre ålmenn ferdsle.

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftssinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

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

Fylkesmannen har i si uttale stilt seg negativ til å bruksendre frå næring til bustad. Det vert vist til at eigedomen i dag er ein næringseigedom som ligg i strandsona, og at tilrettelegging for nye

næringseigedomar i strandsona vil vere konfliktfulle. Vidare vert det vist til at det er uheldig at det vert søkt om bruksendring i eit område ein skal unngå meir privatisering. Ein bruksendring vil ha konsekvensar for bruken til ålmenta då det som bustadhus vil ha ei meir privat sone, mykje i form av tilkomst for ålmenta.

Fylkesmannen ønskjer å halde moglegheitene for næring på Pletten open for framtida, og rår difor frå at det vert gjeve dispensasjon. Rådmannen er samd med Fylkesmannen at det i eit planfagleg perspektiv er naudsynt og sikre næringseigedomar rundt om i kommunen. Ein endring av bruk bør dermed som utgangspunkt skje gjennom ein planprosess som i ei anna grad vurderer arealbruken både på staden og i eit større perspektiv.

Søknaden er grunngjeven med at det ikkje er praktisk mogleg å komme seg ned til strandsona i frå eigedomen, og at byggeforbodet i denne samanheng er av praktisk betydning.

Sjølv om det ikkje vert endring i bygningsmasse på eigedomen, vil eigedomen få ein annan bruk. Denne bruken er av privatiserande karakter, og går difor i mot omsyna for både byggeforbodet i strandsona og friluftsføremålet.

Både omsyna for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre ålmenne interesser vil bli råka ved ein dispensasjon.

Dersom kommunen opnar for bruksendring frå næring til bustad gjennom dispensasjon vil dette skape uheldig presedensverknad.

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

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak arealføremål friluftsområde og næringsområde, samt byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for bruksendring frå næring til bustad.

Når omsyna er satt til side er ikkje vilkåra for å kunne gje dispensasjon oppfylt. Det er dermed ikkje grunn til å ta stilling til om fordelane er klart større enn ulempene etter en samla vurdering.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss 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 17.10.2019. Søknaden er handsama 11.12.2019. Sakshandsamingstida har vore 7 veker og 6 dagar inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8, 11-6 og 12-4 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til bruksendring frå næring til bustad.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. §§ 11-6 og 12-4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 96/28 Pletten - bruksendring - dispensasjon for bruksendring frå næring til bustadføremål - uttale

Radøy - Gbnr. 96 28 - Pletten - Dispensasjon for bruksendring frå næring- til bustadføremål

Byggesak Gbnr 96/28 Pletten - bruksendring - Oversending av søknad for uttale

Byggesak Gbnr 96/28 Pletten - bruksendring - planteikningar og bilete

Planteikning

Reguleringsplan fasadebilete

Byggesak Gbnr 96/28 Pletten - bruksendring - søknad om dispensasjon i samband med mogleg tiltak

Dispensasjon

Nabovarsel kvitteringsliste gbnr 96,28 Radøy

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
069/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	11.12.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	18/1241	19/17131

Plansak 12602018000300 - detaljreguleringsplan - Manger sentrum aust - nytt framlegg til vedtak om 2 gongs offentleg høyring og ettersyn

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Tiltakshavar for planen er Radøy kommune. Plankonsulent er Multiconsult Norge AS avd. Stord. Planområdet ligg i den austre delen av Manger sentrum. Grunnlaget for ny planlegging av Manger sentrum følgjer av vedteken planstrategi for 2016-2020. Det er mellom anna behov for ny brannstasjon i området, og eit forstudie konkluderte med atplassering av denne kan løysast aust i Manger sentrum.

Detaljplan for Manger aust vil opne opp att avkøyrslar frå fylkesveg som ved ein feil vart regulert vekk i gjeldande reguleringsplan. Samstundes vil planen sikra tilkomst til framtidig brannstasjon, utviding av NGIR sin eksisterande avfallstasjon, leggje til rette for utviding av barnehage og samle eksisterande eldre reguleringsplanar til ein samla plan i tråd med gjeldande plan- og bygningslov.

Framlegg til plan har vore på 1 gongs offentleg høyring i perioden 21.02.2019 til 02.04.2019. Hovudmerknad i høve til 1.gong høyring og ettersyn kom frå Statens Vegvesen. Dei ville ha store endringar i høve til vegteknisk løysing. For fylkesvegen gjaldt dette hovudkrysset som måtte utformast i tråd med handbok N100. Fortau måtte trekkast inn frå kryss/hovudveg. For den kommunale vegen måtte vegbredda aukast til 6m + skulder, kurvaturen trong oppstramming, byggegrense skal vera fast 5 m til kommunal veg. Byggegrense mot fylkesveg skal vera fast 20m.

Administrasjonen hadde 28.03.2019 møte med Statens vegvesen der desse innspela vart drøfta. Konklusjon frå møtet var at plankonsulent fekk i oppdrag å utarbeide nytt planforslag i tråd med Statens vegvesen sine krav/innspel.

I tillegg kom det følgjande merknader til planforslaget etter 1.gong høyring og ettersyn: NVE , tilbyr generell hjelp omkring vurdering av flaum og ras om kommunen har trong for det. Rådmannen tek dette til vitande.

BKK nett AS , tilbyr kompetanse om det er elektriske anlegg som krev regulering. Rådmannen tek dette til vitande.

Hordaland Fylkeskommune , har ingen vesentlege merknader til planframlegget. Rådmannen tek dette til vitande, og legg samstundes merke til råda omkring sikring av bekken/elva gjennom området.

Kvalheim Eigedom AS, har kome med merknad for å synleggjere og etterspørje korleis ein kan vurdere en brannstasjon plassert inntil et eksisterande godkjent byggefelt. Dette med tanke spesielt på støy, luftforurensing og verditap på eksisterende og nye boliger. Det er ikkje endra på arealbruken for brannstasjonen i nytt planforslag. Merknaden må takast med vidare når situasjonsplan for ny brannstasjon skal utformast. Omsynet til naboar vil uansett plassering vera viktig.

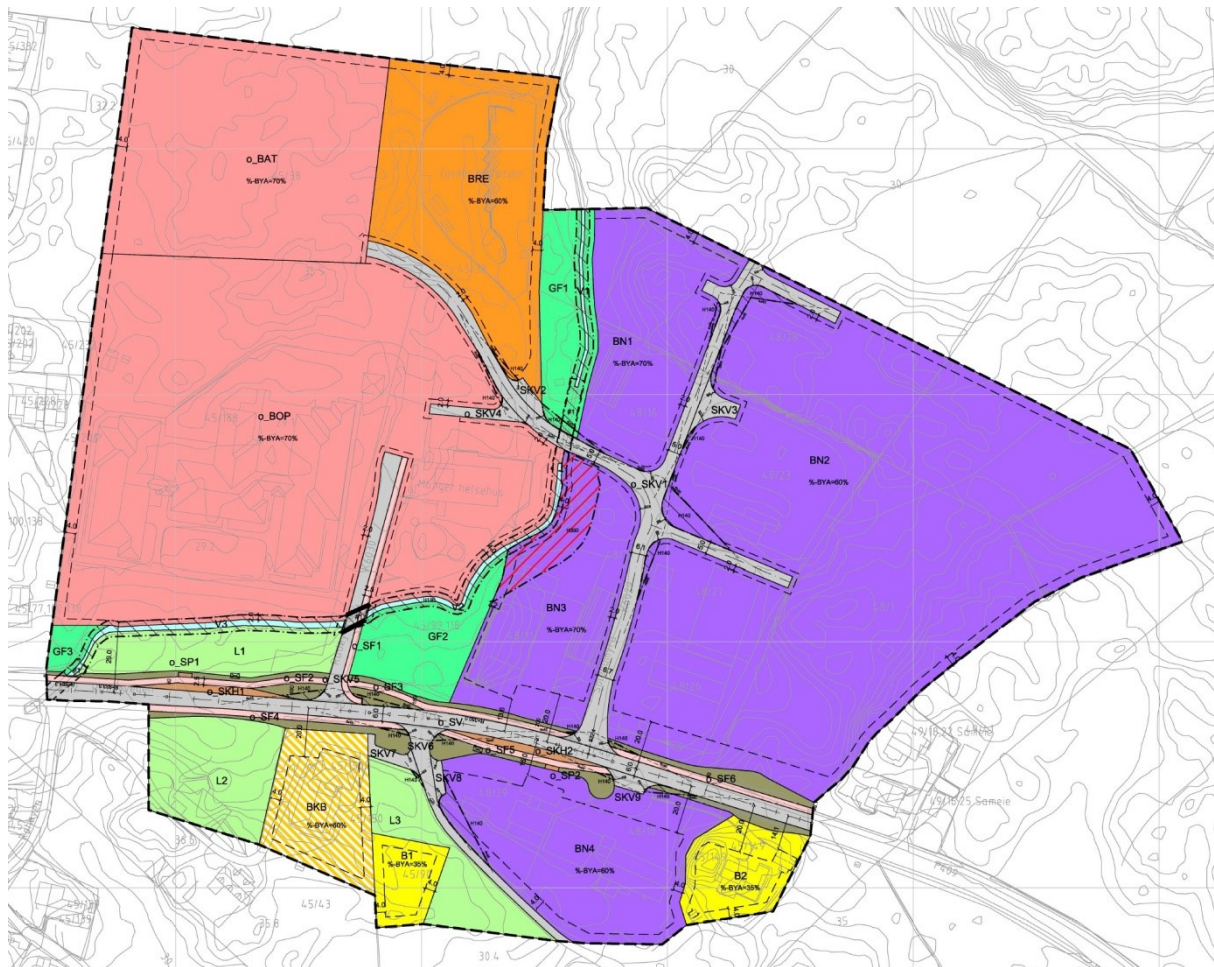
I samband med framlegg til 2 gongs høyring kom det inn nytt innspel i samband med plassering av plasskrevjande næring på eigedomer der Radøy Bil og Motor heldt til før. Området er no planlagt nytta til lokalisering av Felleskjøpet si verksemd på Manger. Det krev ei anna innretting av arealbruken og noko justering av føresegner for det aktuelle området. Dette innspelet er tatt med og no lagt inn i framlegg til 2 gongs høyring.

Etter revisjon av planframlegget er endringane vurdert som så store at det er naudsynt med ny offentleg høyring og ettersyn. Difor vert no planframlegg lagt fram for vedtak om 2.gongs offentleg høyring og ettersyn.

Endringane som er gjort frå første planframlegg til andre planframlegg er i store trekk:

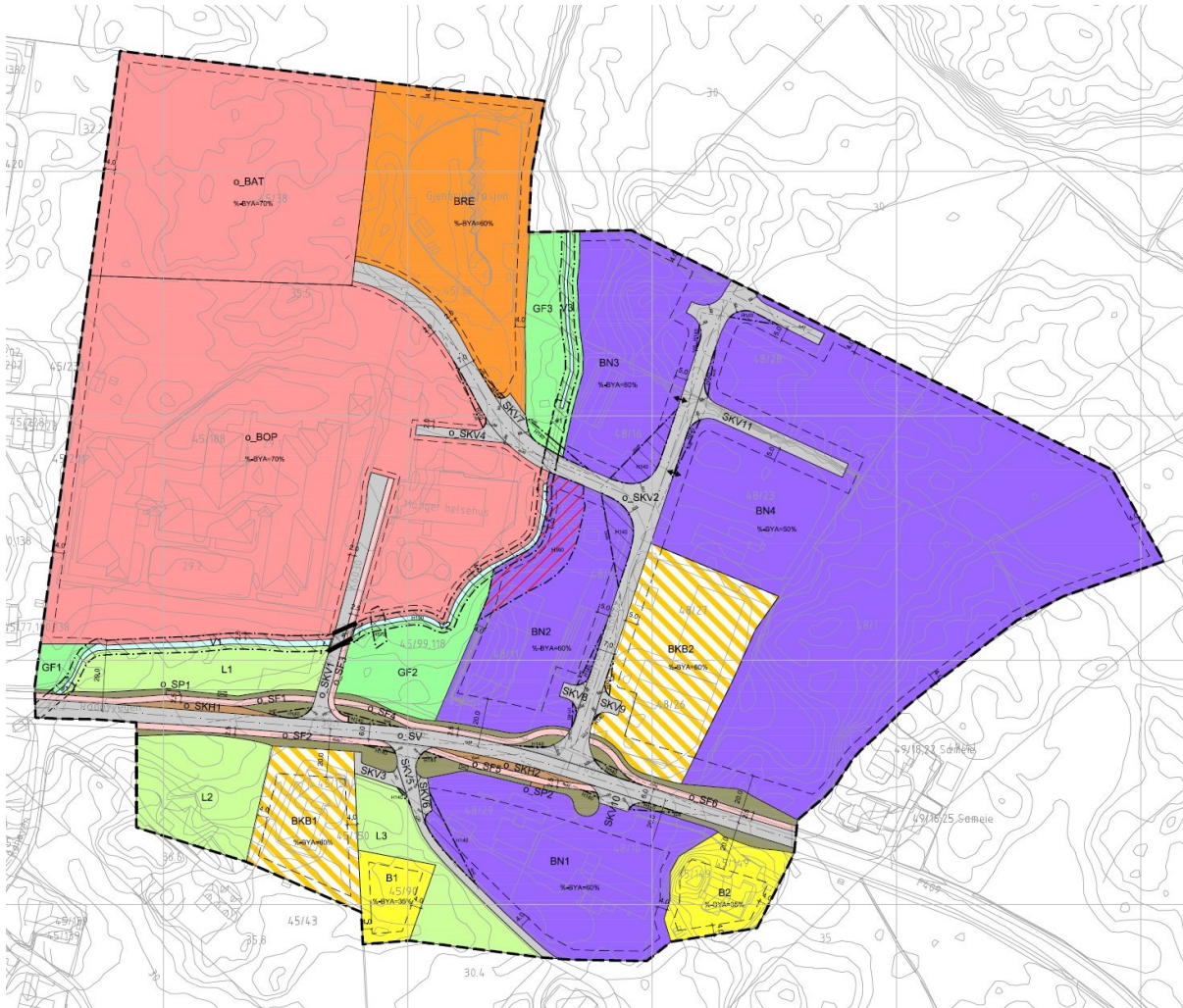
Plankart:

1.gong høyring, ulike byggegrenser mot veg- FVkryss ikkje etter N100, komplisert midtkryss veg.



2. gong høyring,

faste byggegrenser, FVkruss i samsvar med N100, ryddig midtkryss, meir areal til vegføremål, omsynsone for stemma (bevaring kulturmiljø) og nytt område (BKB) for kombinert byggje og anleggsføremål (Felleskjøpet - verksemd)



Føresegner:

Det gjort noko for å forenkla av § 2.1

§ 4.4.8 er fjerna i nytt framlegg. Det er ikkje ynskjeleg at tilkomst til naturområda Nøttveit og vidare til Solend går gjennom næringsområdet. Her bør dei grøne sonene nyttast, gjerne med helsehuset som utgangspunkt.

Det er lagt inn ny § 9.3.1 Bevaring kulturmiljø (H570) omfattar stemmegard som ligg (V2).

Det er lagt inn ny § 10 PUNKTSYMBOL () Avkøyrsl – inn- og utkøyring er vist til næringsføremlåla.

Område BKB 2 er supplert med føresegrer for plasskrevjande næring.

Planskildring:

Plankartreferansar og arealoppgåve er oppdatert.

Skildringa er justert noko i høve til vegløydingane, slik at forståinga av val av løysing vert betre utgreidd.

Vurdering

Nytt planframlegg er no justert i høve til merknadane frå første gong offentleg høyring og ettersyn.

Konstruktivt samarbeid og møte med Statens Vegvesen har gjeve eit nytt planframlegg som etter rådmannen si vurdering inneber gode løysingar. Kulturavdelinga peika på at stemma i Prestelva ikkje hadde godt nok vern, denne er no lagt inn i planframlegget med eiga omsynsone for bevaring av kulturmiljø. Framlegget er justert med omsyn til plasskrevjande næring i område BKB2, noko som

gjev rom for plassering av Felleskjøpet i området. Plandokumenta i nytt framlegg er oppdaterte og har med alle utgreiingar som det er trong for. Dette er utgreiing av konsekvensane av planen og risikoanalyse (I planskildringa) og justert plankart med tilhøyrande føresegner.

Rådmannen vurderer at planframlegget er så endra at det må leggest ut til ny høyring. Det vert difor lagt opp til 2. gongs offentleg høyring og ettersyn for planen.

Konklusjon

Rådmannen rår til at detaljreguleringsplan (PlanID 12602018000300) for Manger sentrum aust vert lagt ut til 2. gongs offentleg høyring og ettersyn i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 12-10 og § 12-11.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Planframlegg datert 22.11.2019 for detaljreguleringsplan (PlanID 12602018000300) Manger sentrum aust vert lagt ut til 2 gongs offentleg høyring og ettersyn i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 12-10 og § 12-11.

Vedlegg:

10204419-PLAN-PBL-001_Føresegner-rev02_22.11.2019

10204419-PLAN-PBL-002_Planomtale-rev02_22.11.2019

10204419-PLAN-RAP-001_ROS-analyse-rev02_22.11.2019

10204419-PLAN-TEG-001_Plankart_22.11.2019