

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
020/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	27.04.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/535	16/4805

### Byggesak gbnr 26/19 Lilletveit - einebustad med garasje og tilhøyrande anlegg - dispensasjon frå arealføremål LNF

#### Saksopplysingar: Heimelshavar

Søkjer er Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar som er heimelshavar til eigedomen.

#### Tiltak

Det er søkt om oppføring av einebustad med garasje, terrengstøttemur, minireinseanlegg og avkjørsle.

#### Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål LNF.

#### Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden:

*Grunnar for å gje dispensasjon etter Plan- og bygningslova.*

Formålet med å setje av område til LNF er å sikre fornuftig og berekraftig utnytting av landbruk-, natur- og friluftsområda. Vidare vil ein ved å setje restriksjonar på bygging til andre formål ivareta ålmenta si tilgang til slike område.

I denne saka er det snakk om oppføring av ein einebustad med tilhøyrande garasje og anlegg. I temakart til kommuneplanens arealdel er området merka som innmarksbeite. Det er såleis ikkje fulldyrka jord på eigedomen. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med eksisterande bruk av arealet, sjå drøfting etter jordlova ovanfor. Det vil heller ikkje virke sjenerande for omgjevnadene då det frå før er bustader i området rundt. Ålmenta si tilgang til tomte er allereie avgrensa då det er bustadar på fleire sider frå før. Det kan derfor ikkje seiast at ein dispensasjon vil føre til at omsyna bak reguleringa eller formålsføresegna blir «vesentlig tilsidesatt».

Tiltaka vi her søker om dispensasjon for er tiltak som i betre grad vil nytte arealet på tomte, eit areal som uansett ikkje kan nyttast til jordbruksformål. Fordelane er at eigar får nytta tomte etter eiga interesse og at ein får utbygging i kommunen.

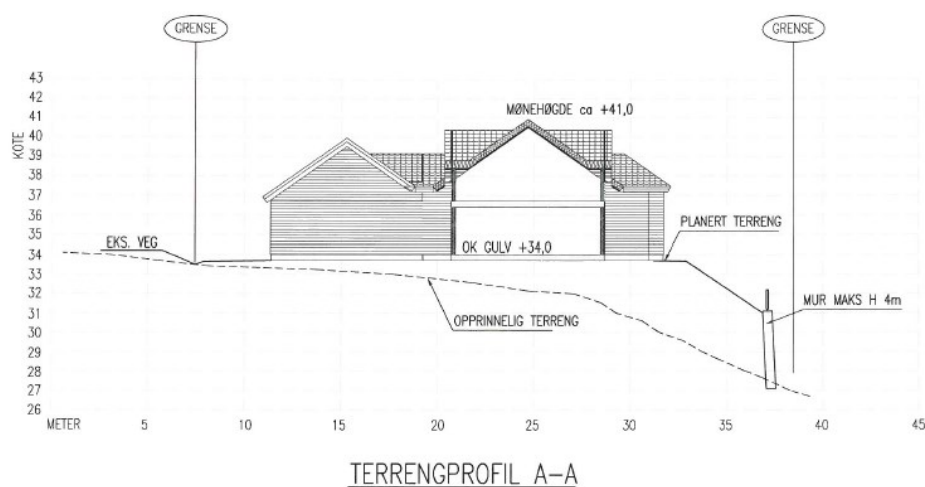
Det må til sist nemnast at store deler av Radøy kommune er avsett til LNF-formål. Ynskjer ein at folk skal busetje seg i kommunen må ein likevel opne for utbygging til ein viss grad, sjølv der området er avsett til LNF. I tilfellet her ynskjer ein fortetting av eit område som frå før har spreidd busetnad. Dette er betre enn utbygging av heilt urørte område.

Vi ser etter dette ingen nemneverdige ulemper med å tillate dispensasjon. Fordelane må seiast å vere klart større enn ulempene.

Konklusjon: Dispensasjon bør gjevast.

## Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Søknaden er vedlagt situasjonsplan og terrengsnitt.



Det vert elles vist til søknad mottatt 07.03.16 og supplert 31.03.16 og 14.04.16.

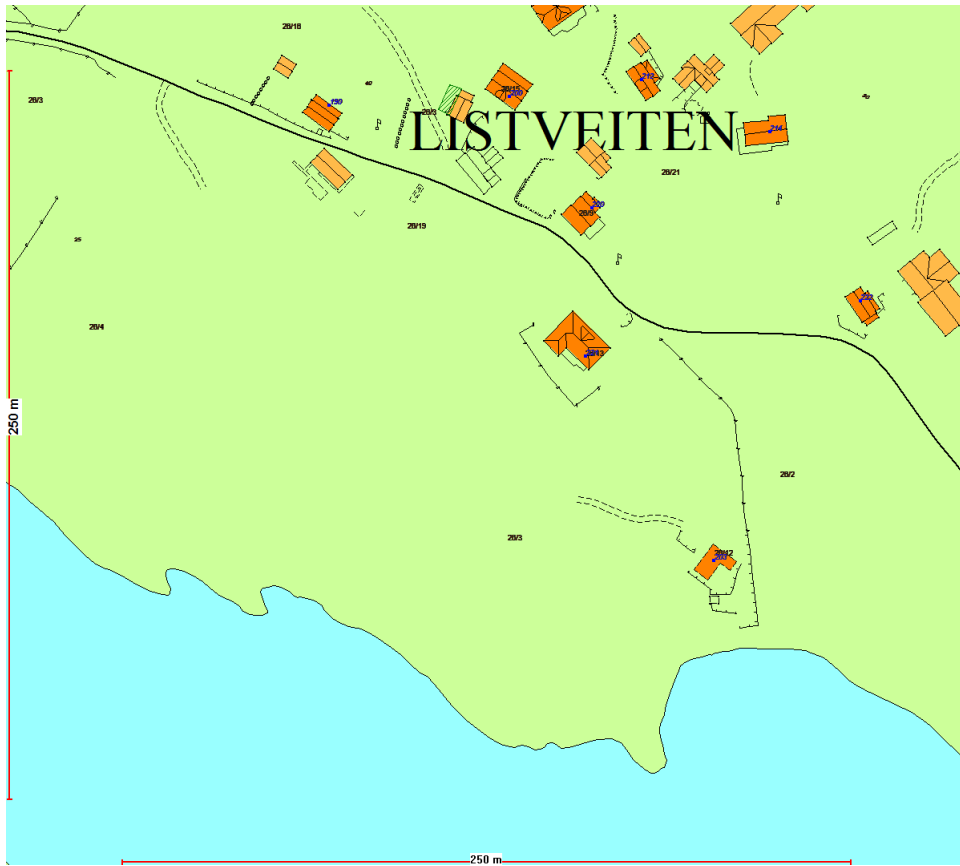
## Eigedomsstatus

Eigedomen er frådelt gbnr 26/3 i sak **071/03 av 12.05.03**. Det er i delingssaka sett krav om etablering av minireinseanlegg med moglegheit for samordning av avlaup:

*Det vert stilt krav til minireinseanlegg i renseklasse 1 med moglegheit for at naboeiendommen kan kople seg på.*

## Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafør det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).



*Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23*

Tiltaket er plassert med avstand til vatn på meir enn 50 meter og kjem ikkje i konflikt med byggeforbod langs vassdrag etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.5.

**Foto**



*Ortofoto 2011*



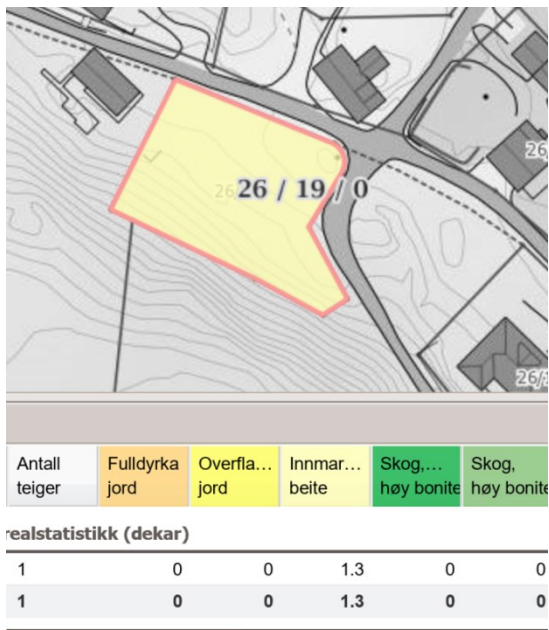
*Nordhordland Digitalt 2011*

### **Uttal frå annan styresmakt**

Søknaden er ved ein inkurie ikkje sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Saka vert difor lagt fram som tilrådingssak for politisk utval og sendt på høyring før administrativt vedtak i byggesaka.

## Vurdering etter jordlova

Eigedomen har markslag innmarksbeite.



Vurdering etter jordlova er gjort i delingssaka, sak 071/03 av 12.05.03.

## Handsaming etter veglova

Kommunal vegstyresmakt har gjeve løyve til å etablere avkjørsle til kommunal veg den 30.03.16.

Kommunal vegstyresmakt har gjeve dispensasjon for avstand kommunal veg 14.04.16.  
Dispensasjonen gjeld for oppføring av bygning med avstand frå kommunal veg på 7,5 meter.

## Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 02.03.16.

Alle naboane har samtykka til tiltaket.

## Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 22.02.16.



Avstand til vegmidte kommunal veg er opplyst å ver 7,5 meter. Det er søkt om dispensasjon frå avstand kommunal veg.

Minste avstand til nabogrense er opplyst å vere 4 meter.

### **Vatn og avløp (VA)**

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

Det er opplyst at eigedomen får vatn frå privat borehol.

Det er søkt om utleppsløyve den 07.03.16. Det er framlagt erklæring datert 02.03.16 for etablering av minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på eigedomen gbnr 26/3.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

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

Avkjøring til offentlig veg er godkjent av vegstyresmakta den 30.03.16. Eigedomen grensar til kommunal veg.

Parkering er vist i situasjonsplanen.

### **LOVGRUNNLAG:**

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

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

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

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

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, 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 samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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

#### **VURDERING:**

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

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

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

Eigedomen er frådelt med bustadføremål i 2003 og det er gjeve samtykke til deling etter jordlova § 12.

Eigedomen ligg i eit fint kulturlandskap på Lilletveit som skånar ned mot Mykingsvatnet. Det er landbruksareal i drift i områda rundt, og i området ned mot Mykingsvatnet. Området der eigedomen er plassert er kupert og avgrensa mot landbruksareala med skog.

Busetnaden på Lilletveit er plassert samla og eigedomen ligg naturleg mellom eksisterande einebustader og landbruksbygningar. Eigedomen har tilkomst direkte til kommunal veg og det kan leggast til rette for felles infrastruktur.

Oppføring av bustad på eigedomen vil føre til tap av beiteområde, men denne vurderinga er allereie gjort når eigedomen vart frådelt etter jordlova. Rådmannen sin vurdering er difor fyst og fremst knytt til om oppføring av bustad får konsekvensar for landbruksdrifta i området elles. Eigedomen ligg mellom eksisterande bygningar og det er ein naturleg buffer med skog mellom eigedomen og landbruksareala langs Mykingsvatnet. Plassering av bustaden råkar så vidt rådmannen kan vurdere ikkje tilkomst til landbruksareala og det er ikkje andre tilhøve som tilseier at større landbruksareal enn sjølve eigedomen vert sett ut av drift som følgje av tiltaket. Luktplager vil kunne oppstå i

periodar, men avstanden mellom landbruksareala og eigedomen er stor nok til at det ikkje vil vere problematisk å gjødsle.

Det er store områder på Lilletveit som er egna for friluftsliv og rekreasjon og oppføring av bustad på eigedomen vil ikkje vesentleg påverke friluftslivet eller ålmenta sin bruk av området.

Bustaden vil vere synleg i landskapet og i frå Mykingsvatnet. Avstanden frå bustaden til Mykingsvatnet vert ca. 120 meter. Terrenget er skrånande, likevel er det vald ein bustad utan kjeller. Bustaden er etter rådmannen sin vurdering dårleg terrengtilpassa og førar til at støttemuren vert høgare og meir ruvande i landskapet enn naudsynt. Rådmannen kan ikkje sjå at det vil få store konsekvensar om planeringshøgda, og der med støttemuren, vert redusert med minst 1 meter. Rådmannen rår til at det av omsyn til landskapet vert sett krav om at bustaden vert plassert lågare i terrenget, og meir i samsvar med eksisterande terreng, og at høgda på støttemuren vert redusert med minst 1 meter.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF ikkje vil verte vesentleg sett til side som følgje av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at eigedomen allereie er frådelt og plassert tenleg i høve eksisterande busetnad og landbruksareala. Tiltaket fremstår som ein fortetting og førar til busetting i bygda. Avstanden til Bøvågen med servicetilbod som skule, bornehage, kyrkje, nærbutikk og serveringsstad, er ca. 3 kilometer og innafor akseptabel gangavstand.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF som omsøkt er oppfylt, og rår til at det vert gjeve dispensasjon i saka.

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

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

### **SAKSHANDSAMINGSFRIST**

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

*Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.*

Søknaden er motteke 07.03.16, men var først komplett og klar for handsaming 14.04.16. Søknaden er handsama 27.04.16. Sakshandsamingstida har vore 2 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.



## Konklusjon

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk rår til at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av einebustad med garasje, terrengstøttemur, minireinseanlegg og avkjørsle på følgjande vilkår:

1. Bustaden skal ha ein betre terrengtilpassing, og planeringshøgde og høgde på støttemur skal reduserast med minst 1 meter.
2. Tiltaka skal utførast i samsvar med kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.
3. Avlaupsanlegg skal dimensjonerast for tilkopling av naboeigedomar.

Grunngjevinga går fram av saksframlegget.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland før administrativt vedtak i saka.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 020/2016**

#### **PLT - handsaming:**

*Rådmannen kom med følgjande endringspunkt i framlegg til vedtak, pkt 1:*

Bustaden skal ha betre terrengtilpassing.

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak med endringsframlegg sett fram i møte.

#### **PLT - vedtak:**

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk rår til at det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av einebustad med garasje, terrengstøttemur, minireinseanlegg og avkjørsle på følgjande vilkår:

1. Bustaden skal ha ein betre terrengtilpassing.
2. Tiltaka skal utførast i samsvar med kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.
3. Avlaupsanlegg skal dimensjonerast for tilkopling av naboeigedomar.

Grunngjevinga går fram av saksframlegget.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland før administrativt vedtak i saka.

**Vedlegg:**

Dispensasjon LNF

Situasjonsplan og teikningar