



Knut Røthing Golten

Referansar:

Dykkar:

Vår: 16/2086 - 16/16317

Saksbehandlar:

Line Hervig

line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:

16.01.2017

Byggesak Gbnr 87/11 Sæbø indre - driftsbygning - løyve til tiltak

Delegasjonssak nr.: 364/2016

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Sæbøvågen
Tiltakshavar : Knut Røthing Golten
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Tiltak

Saka gjeld søknad om ombygging og tilbygg til garasje på eigedom gbnr. 87/11 Sæbø indre. Del av garasjen vert bygd om til driftsbygning for hald av sau, for og reiskaper. Bygninga vil innehelde verkstad, sauefjøs, maskinstall og carport. Det vert og oppført eit tilbygg på kvar side av eksisterande garasje på ca. 21 m² kvar, samt at taket på loft vert heva med 1,4 meter slik at areal på loft vert på ca. 42 m². Totalt tilbygg er på ca. 84 m² og totalt areal vert ca. 126 m². Tiltaka vil medføre endring av fasade og delvis bruksendring.

Det vert elles vist til søknad mottatt 18.11.2016 og supplert 13.01.2017.

Planstatus

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

Uttale frå annan styresmakt

Saka har vorte sendt til uttale til Felles landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy den 22.11.2016.

Det ligg føre slik uttale frå landbrukskontoret av 28.12.2016:

Det vert synt til oversendt sak på gbnr 87/11 for uttale.

Underteikna har vore i kontakt med søkar. Det er eit mindre sauehald på landbrukseigedomen og naboegedom som han leiger. Drifta er villsauhald. Han ynskjer å bruka den omsøkte bygning til fôrlager (høy) og reiskapshus. Vidare vil han nytta ein del av bygningen som skjul for dyra ved dårleg vêr. Husdyrrom er ein pålagt å ha sjølv ved eit mindre og ekstensivt sauehald jfr Forskrift om velferd for småfe § 17.

Altså er tiltaket i tråd med planformålet og saka skal ikkje handsamast etter jordlova.

Nabovarsel

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr 87 bnr 8 ved brev av 09.11.2016:

Hei. Eg har nokre merknader til nabovarsel angående bygging av garage/reiskapshus på gr.nr.87 br.nr 13. Det er mange som har naustveien sin forbi nybygget og ned i «Skårna» Her går og veien til innmarkstykket mitt (87/8) Eg meiner du må teikna inn sjøveien som vil gå rett forbi bygget. Det må også skrivast at tilkomst til naust og eigedommar til ei kvar tid skal vera tilgjengelig. Dette er heftelser som må takast hensyn til. Det skal også vera plass å byggja kjøreveg til sjøen og eigedomar om det vert aktuelt. Ellers kan eg godta planane dine så sant dei vert godtatt av dei andre naboane og ikkje kjem i konflikt med grenselinjer ol.

Vidare har eigar av gnr 87 bnr 8 ved brev datert 12.11.2016 skrevet følgjande:

Heisan. Glemte det. For min del ser kartet med innteikna veg ok ut.
Med avrenning fra driftsbygget tenkte eg fra dyr, for ol. Man må ha spredningsareal ol.

Hei. Kom på ein ting til når det gjeld planane dine. Korleis har du tenkt og handtera avrenning fra driftsbyggingen?

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev av 09.11.2016 og opplyser at:

Takk for tilbakemelding.
Det skal bli teke med at sjøveien ikkje skal foringast av byggeplanane.
Under sjøve gravearbeidet blir alternativ sjøveg oppretta.
De skal få eit nytt situasjonskart med meir detaljert planerings plan, der sjøveien kjem bedre til syne.

Vidare er nabomerknad kommentert av tiltakshavar ved brev datert 10.11.2016:

Hei.
Då har me teikna opp planeringa, fylling og sjøveg på situasjonskartet.
det finn du i postkassen din.
Gir du oss ein tilbakemelding på kva du tenkjer om forandringane?

Tiltakshavar kommenterer følgjande i brev datert 12.11.2016:

Ok takk.

For vår del blir det berre 2-4 utegangersau.

Men sidan mattilsynet krev eit rom med mulighet for oppvarming til eventuell sjuk sau, har me teika inn ein sauebinge.

Dette blir små mengder som blir brukt til jøtsel på garden.

Avrenning fra for blir det heller ikkje då det berre blir eit høylager.

Men som sagt kan det bli akkuelte på eit seinere tidspunkt.

Da med ny søknad.

Hei.

Det er ikkje søkt om å legge inn vann i driftsbygningen.
Regn vann fra tak blir drenert i grunnen slik som i dag.

Eventuel senere innlegging av vann/avløp blir tatt i senere søknad.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr 87 bnr 6 ved brev av 12.11.2016:

Klage/merknad vedrørende ombygging/ending av garasje til driftsbygning

Vedrørende ending av garasje til driftsbygning, kan vi ikke godta planen slik den foreligger nå.

Grunnen er at den planlagte endingen vil bli for voluminøs, og ligge midt i siktlinjen vår. Viser også til samtale på gårdsplassen deres, sammen med Arne kom vi med alternative forslag.

Videre stiller jeg spørsmål angående det tekniske ved det planlagte bygget. Tenker da på høyde, dimensjonering av bjelkelag, dimensjonering av takstol og dertil egnet bæreevne, disse spørsmål stilles ut i fra å ha sett på tegning.

Viser til varsel og påpeker at her er det også en fasadeending å ta hensyn til.

Tiltakshavar har kommentert nabomerknad ved brev av 12.11.2016 og opplyser at:

Hei.

Kalge/Merknad mottatt.

Vedr. Det tekniske blir bygget planlagt og oppført i samråd med byggmester Per Golten.

Hei igjen.

Etter møtet saman med dykk og Arne, endra me på teikningane slik at bygget ikkje skulle koma ut i siktlinja til sjø. Synest det er synd viss de føler at me ikkje har tatt hensyn til dykk i denne saka. Det har me i alle fall følt at me har gjort.

Plassering

Plassering er vist i situasjonsplan datert 17.11.2016. Avstand til nabogrense er opplyst å vere 1 meter.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plassering av eksisterande bygning og tilbygg.

Situasjonsplanen viser også parkering/snuplass og oppgradering av eksisterande veg. Det er ikkje søkt om terrenginngrep og bygningsstyresmakta gjer mersam på at terrenningrep ikkje vert handsama og godkjent i denne saka. Før det vert utført terrenginngrep må det avklarast om tiltaka er søknadspliktig.

Vatn og avlaup

Det er opplyst at det ikkje skal leggjast inn vatn eller avlaup i bygningen.

Tilkomst og avkjørsle

Tilhøva for tilkomst og avkjørsle vert ikkje endra.

Visuelle kvalitetar

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

Tekniske krav

Tiltakshavar er ansvarleg for at bygningen vert oppført i samsvar med Forskrift om tekniske krav (TEK10).

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt tiltakshavar ved brev av 13.01.2017. Manglane vart retta ved brev frå tiltakshavar av 13.01.2017.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 13.01.2017 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

VURDERING:

Nabomerknad

Merknad frå eigar av gnr 87 bnr 8 ved brev av 09.11.2016 gjeld veg og vegrettar. Merknaden er av privatrettsleg karakter og fell utanfor det som bygningsstyresmakta skal ta stilling til, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Merknad frå eigar av gnr 87 bnr 8 ved brev av 12.11.2016 gjeld handtering av gjødsel. Handtering av gjødsel fell inn under regelverk for landbruk og ureining og fell utanfor det bygningsstyresmakta skal ta stilling til etter plan- og bygningslova.

Merknader frå eigar av gnr 87 bnr 6 ved brev av 12.11.2016 gjeld tekniske krav til byggverk. Det er tiltakshavar sitt ansvar at tiltaket vert ført opp i tråd med Teknisk forskrift (TEK 10), jf. plan- og bygningslova §§ 29-5 og 31-2. Tilhøvet til TEK10 fell utanfor det naboer og bygningsstyresmakta skal ta stilling til, jf. plan- og bygningslova § 21-4.

Etter ein heilskapleg vurdering av tiltaket og argumenta i nabomerknaden er det bygningsstyresmakta sin vurdering at nabo ikkje vert uturvande eller urimelig råka av tiltaket.

Naturmangfaldslova

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

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

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, b, c og d og 20-4 b jf. byggesaksforskrifta § 3-2 a og b vert det GODKJENT ombygging, påbygg, tilbygg, fasadeendring og delvis bruksendring av garasje til driftsbygning som inneheld verkstad, sauefjøs, maskinstall og carport som vist i søknad av 18.11.2016 på følgjande vilkår:

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

Mynde

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

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 11.12.14 vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 10.3.1	Basisgebyr	kr	5 600,00
SUM		kr	5 600,00

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

Bortfall av løyve

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

Ferdigstilling

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

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

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

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 16/2086

Klage:

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

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

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

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Line Hervig
jurist/ byggesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Torstein Sæbø
Ørjan Einmo

Sæbøvågen 34 5938
Sæbøvågen 44 5938

SÆBØVÅGEN
SÆBØVÅGEN

Mottakere:

Knut Røthing Golten