



Møtebok for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 30.10.2019
Møtested: Kommunestyresalen
Møtetid: 09:00

Møtedeltakarar	Parti	Rolle
Arvid Kjerstad Aasgard	KRF	Varamedlem
Christel Villanger Håland	H	Utvalsleiar
Leif Gunnar Taule	SP	Nestleiar
Dag Sætre	SP	Medlem
Edgar Grindheim	AP	Varamedlem
Johnny Ystebø	SP	Varamedlem
Henning Haugland	H	Varamedlem

Forfall	Parti	Møtande varamedlem
Jannicke Helland	AP	Johnny Ystebø - SP
May Britt Vågenes Gjerde	SP	Arvid Kjerstad Aasgard - KRF
Morgan Taule	AP	Edgar Grindheim - AP
Roy Bø	FRP	Henning Haugland - H

Andre møtande:

Rådmann Jarle Landås, fungerande leiar teknisk forvaltning Silje Haukedal, møtesekretær
Arthur Kleiveland

Underskrifter:

Christel Villanger Håland
utvalsleiar

Arthur Kleiveland
møtesekretær

Sakliste

Saknr	Tittel
053/2019	Delegerte saker
054/2019	Meldingar og referatsaker
055/2019	Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad
056/2019	Byggesak Gbnr 16/39 Mjøs - reparasjon av kai
057/2019	Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - pålegg om retting og tvangsmulkt - klage
058/2019	Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebyggje og kai m.m
059/2019	Plansak 12602018000300 - detaljreguleringsplan - Manger sentrum aust - framlegg til vedtak om 2 gongs offentleg høyring og ettersyn
060/2019	Plansak 12602019000400 - Detaljreguleringsplan - for akvakulturområde ved Toska sør - framlegg til 1 gong offentleg høyring og ettersyn

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
053/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.10.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	19/2047	19/15124

Delegerte saker

Saksopplysingar:

Det vert lagt fram følgjande delegerte saker.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Underliggjande saker:

251/2019, Byggesak gbnr 100/4 Gjerde/Slettevegen 921 - vedlager/båthus - bryggje - ferdigattest
Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 100 bnr. 4 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).

247/2019, Byggesak Gbnr 18/15 Villanger - Fritidsbustad - riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 18 bnr. 15 i Radøy kommune.

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

272/2019, Byggesak Gbnr 19/22 Risnes - fritidsbustad - 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.

Restutslippet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslipp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.

2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
4. Alt arbeid skal følgje føresegnar gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar, 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.

249/2019, Byggesak Gbnr 24/66 Bø - Ny barnehage - Igangsettingsløyve for barnehage
Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, jf. § 21-2, 5.ledd vert det gjeve løyve til igangsetting av resten av tiltaket på følgjande vilkår:

1. Rammeløyve av 30.04.2019 med vilkår gjeld for tiltaket.

250/2019, Byggesak Gbnr 28/124 Kvalheim nedre - terrasse med rekkverk, vinterhage og garasje - endring av gjeve løyve
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, jf. § 20-4 a vert det gjeve løyve til endring av tiltak i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 18.03.2014 , jf. pbl. § 29-4/SAK § 6-3.
2. Vilkår som er gitt i vedtak datert 08.04.2014, administrativt vedtak saksnr. 14/694 gjeld.

270/2019, Byggesak Gbnr 32/21 Uthella - tilbygg/påbygg - dispensasjon frå avstandskravet mot veg

246/2019, Byggesak Gbnr 33/144 Hella Indre - dispensasjon frå avstandskrav mot veg

248/2019, Byggesak gbnr 43/99 Toska - flytebryggje med landgang til platting og gapahuk - godkjent søknad om dispensasjon og løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det **godkjent** dispensasjon frå arealføremål naturområde og byggjeforbodet i strandsona for oppføring av gapahuk, platting og flytebryggje.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a og 20-4 bokstav e vert det **godkjent** løyve til oppføring av gapahuk, platting og flytebryggje.

Dispensasjon og løyve vert gjeven på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det må liggja føre godkjenning frå Bergen Omland Havnevesen før arbeidet kan startast
3. Tiltaka skal avsluttast med ferdigattest.

253/2019, Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 45 bnr. 133 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).

245/2019, Byggesak Gbnr 45/39 Manger - Ombygging omsorgsbustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 45 bnr. 39 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).

267/2019, Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - endringsvedtak - dispensasjon

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.
-

203/2019, Byggesak Gbnr 45/94 Manger - einebustad med carport - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til oppføring av einebustad med carport som omsøkt.

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.05.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 29.08.2019 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak sak 252/2019 datert 23.09.2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan datert 23.05.2019.
6. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.
 2. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.

260/2019, Byggesak Gbnr 66/1 Brattetaule - parkeringsplass, terrasse og markterasse - løyve til etablering av parkerings/snuareal

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-4 bokstav a vert det gjeve løyve til etablering av parkeringsareal/snuplass på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.08.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

237/2019, Byggesak Gbnr 74/11 Olsvoll - levegg og tak over terrasse - søknad om dispensasjon - Godkjenning

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

Dispensasjon vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan datert motteken 16.07.2019.
2. Det må sendast melding til kommunen når tiltaka er ferdigstilt.

Vi gjer merksam på at tiltaket kan vere søknadspliktig etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2.

254/2019, Byggesak Gbnr 77/79 Solheim vestre - etablering av nytt veg- og VA-anlegg - Søknad om endring - Godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a og l, 20-2 og 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 vegplan med tilhøyrande lengde og tverrprofilar motteken 05.09.2019, jf. pbl. § 29-4/SAK § 6-3.
2. Vilkår som er gitt i vedtak datert 19.07.2019, administrativt vedtak saksnr. 18/1848 gjeld.

268/2019, Gbnr 91/33, 34 Kvitstein - dispensasjon frå grense til kommunal veg

265/2019, Miljøsak Gbnr 14/176 Soltveit - minireinseanlegg - søknad om løyve til tiltak - godkjenning
Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for tilknytning til offentleg vassverk og for etablering av minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på følgjande vilkår:

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

241/2019, Miljøsak Gbnr 14/176 Soltveit - 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 føresegne 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.

263/2019, Miljøsak Gbnr 38/54 Helland - minireinseanlegg- ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 38 bnr. 54 i Radøy kommune.

244/2019, Miljøsak gbnr 45/123 Selfallet - Søknad om montering av gråvassreinseanlegg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 45 bnr. 125 i Radøy kommune.

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

252/2019, Miljøsak Gbnr 45/94 Manger - einebustad med carport - 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 4m³ slamavskiljar på gnr. 45 bnr. 94 på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent 4 m³ slamavskiljar. Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning inn på leidningsnett som er knytt Selfallet bustadfelt sitt avlaupsanlegg 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 og koordinatar for plassering av anlegget.

273/2019, Miljøsak Gbnr 66/1 Brattetaule - minireinseanlegg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 66 bnr. 1 i Radøy kommune.

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

258/2019, Miljøsak Gbnr 66/6 Brattetaule - minireinseanlegg - søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - godkjenning
Vedtak:

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

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

257/2019, Miljøsak Gbnr 66/6 Brattetaule - montert Biovac 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.
-

271/2019, Miljøsak Gbnr 69/2, 26, 37, 43 og 47 Vågstaule - minireinseanlegg - søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for etablering av minireinseanlegg med tilhøyrande leidningsnett på følgjande vilkår:

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

264/2019, Miljøsak Gbnr 69/2, 26, 37, 43 og 47 Vågstaule - utslepp og 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.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 053/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet tok delegerte saker til orientering.

PLT - vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering.

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
054/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.10.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	19/2047	19/15103

Meldingar og referatsaker

Saksopplysingar:

Det vert lagt fram meldingar og referatsaker.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 054/2019

PLT - handsaming:

Leif Taule (SP) hadde sendt inn følgjande spørsmål/innspeil på epost i forkant av møtet:

- ber om orientering frå møte med Statens vegvesen som var «annonsert» i forrige hovudutvalsmøte
- div trafikkspørsmål, jf trafikksikringsplanen m.a også permanent nedsett fartsgrense Austmarka
- orientering om løysing/svar på brev frå Sture, Sætre og Kvalheim av sept 2019 for vassforsyning og vedlikehald Marøy og Kvalheimsneset
- status for vassforsyninga/avløp Vetås-Storheim og forhandlingar høgdebasseng Haukåsen.
- Føreligg det noko nytt kring hyttetomter m.m. (Paulsen) ved Snekkevika og event forholdet til båtforeninga der?
- Kva kan kommunen gjera i forhold til gardar med god slåttemark som vert lagt «brakk» (t.d. på Taule)?

Nedsett fartsgrense: Rådmannen sa at spørsmål om nedsett fartsgrense forbi Austmarka vart tatt opp og drøfta i møte mellom kommunen og Statens vegvesen. STV ba om saka vert fremja formelt, og rådmannen sa at det skal bli gjort. Også spørsmål om trafikkforholda ved Langhøyane vart tatt opp på møte med STV, men rådmannen konkluderer med at det sit langt inne hjå STV å etablera overgangsfelt.

Slåttemark: Driveplikta er virkemiddelet som kan brukast. Men fungerande leiar teknisk forvaltning svara at det vil krevja store ressursar om ein skal handheva driveplikta. Det vil gjelda mange eigedomar i Radøy.

Hytteområde Snekkevika: Fungerande leiar teknisk forvaltning informerte om at det er dialog med grunneigar, men at det så langt ikkje har kome konkret innspel/søknad.

Høgdebasseng Haukåsen: Rådmannen informerte om kommunen nyleg har vore i møte med grunneigar, men utan at det lukkast å koma i hamn med ein avtale.

Vassforsyning: Rådmannen svara at saka som Sture, Sætre og Kvalheim har tatt opp, er tenkt løyst i 2021.

Kloakkleidning: Henning Haugland (H) spurde kva som er status for kloakkleidning som flaut i

Bøvågen. Dette er ei sak som har vore opp til drøfting tidlegare, og rådmannen skal følgja opp kva som er gjort.

Haugstad-plan: Dag Sætre (SP) spurde om status for ein mogleg reguleringsplan for Haugstad. Fungerande leiar teknisk fovaltning svara at det framleis er liv i prosessen, men at det ikkje er kome inn planforslag.

Hovudutvalet tok meldingar og referatsaker til orientering, med tillegg som vart sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Hovudutvalet tok meldingar og referatsaker til orienering.

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
055/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.10.2019

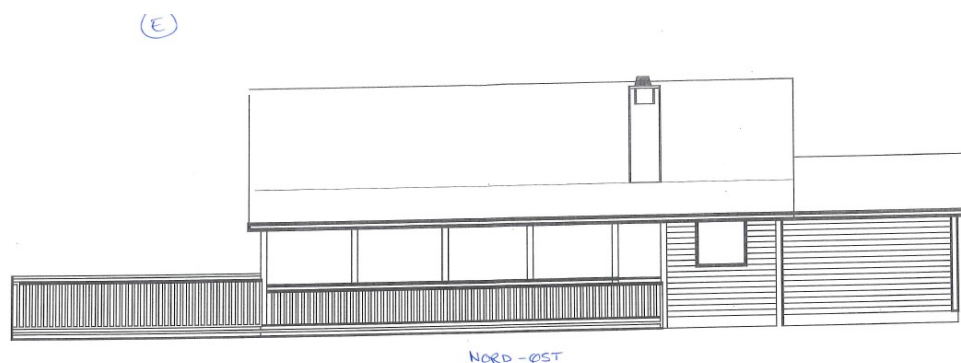
Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	19/1517	19/14767

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad

Saksopplysingar:

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om tilbygg til eksisterande fritidsbustad, samt legalisering av eksisterande terrasse.



Eksisterande fasade



Ny fasade

Det er opplyst at det vert søkt om tilbygg og legalisering av eksisterande terrasse. Delar av terrassen er tilbygg til hytta og delar er markterrasse.

Det er opplyst at tilbygget er på 32 kvm BYA. Tilbygget får lik planeringshøgde som eksisterande bygning. BYA til eigedomen er opplyst å vere 169,5 kvm etter tiltaket og inkluderer 2 parkeringsplassar og 40 kvm. terrasse. BRA er opplyst til å vere 100,70 kvm. Dette er i tråd med utnyttingsgraden for fritidsbustader i kommuneplanen for Radøy 2011-2023, revidert 2019.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 102/8 ligg i område som etter kommuneplan for Radøy kommune revidert 2019 er vist med arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

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



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune revidert 20.06.2019.

Dispensasjon

Tiltaka krev dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplanen for Radøy kommune og frå byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

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. 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 14.06.2019.

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

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

Terrenghandsaming

Tilbygg skal plasserast i same høgde som eksisterande bygning. Søknaden omfattar ikkje terrenginngrep utover plassering av tilbygget.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar 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.

Visuelle kvalitetar

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

Lovgrunnlag:

Det følgjer 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 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 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 innfor 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 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.

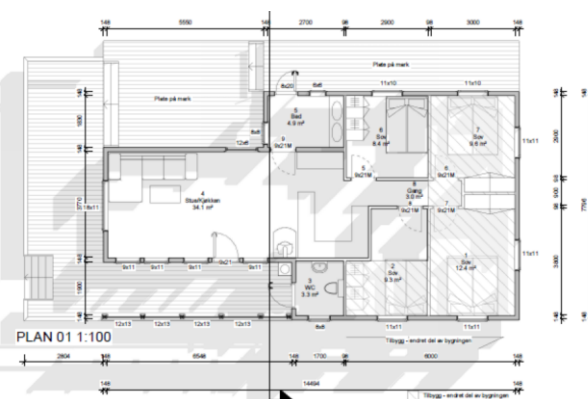
Omsyna bak arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremålet og strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF-føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv. Både Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona. 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 fritidseigedom, naust og kai. Dette gjer at eigedomen allereie er privatisert. Tilbygget plasserast på kortsida av fritidsbustaden og kjem ikkje nærmare sjøen enn eksisterande bygning.

Tilbygget vil heller ikkje ha negativ innverknad på landskapsverknaden på staden. Kommunen har vidare ein praksis å tillate mindre tilbygg på eksisterande fritidseigedomar når utbygging ikkje skjer nærare sjøen.



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, når omsyna bak LNF-føremålet og strandsona ikkje vert sett vesentleg til side.

Etter ei samla vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl. 1-8, 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:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-3 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til etablering av tilbygg og platting på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 055/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-3 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til etablering av tilbygg og platting på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan.

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 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad - søknad om løyve i eitt trinn

Søknad - bustadspesifikasjon og gjennomføringsplan

Vedlegg C Gjenpart nabovarsel

Vedlegg D Situasjonsplan

Vedlegg E Eksisterandefasader plan snitt

Vedlegg G1 G2 Ansvarsrettar

Vedlegg Q Fullmakt for signering

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad - ettersending dokumentasjon

Teikningar

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad - oversender søknad til uttale

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad - forlenga høyringsfrist

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad - Oppdatert informasjon

Plan - Hytte 18-10-19

Fasader Hytte 18-10-19

Byggesak Gbnr 102/8 Valdersnes - tilbygg fritidsbustad - reviderte teikningar

Søknad om løyve i eitt trinn

Fråsegn om rett

Fasader A.G.Johansen 18-10-19

Plan A.G.Johansen 18-10-19

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
056/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.10.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Madeleine Fonnes Aase	19/1403	19/14866

Byggesak Gbnr 16/39 Mjøs - reparasjon av kai

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om reparasjon og utviding av kai.

Grunngjeving

Tiltakshavar søker om å reparere eksisterande kai som delvis vart øydelagt i uvær. Samstundes vert det søkt om løyve og dispensasjon til å utvide kai med omkring 3 kvm.

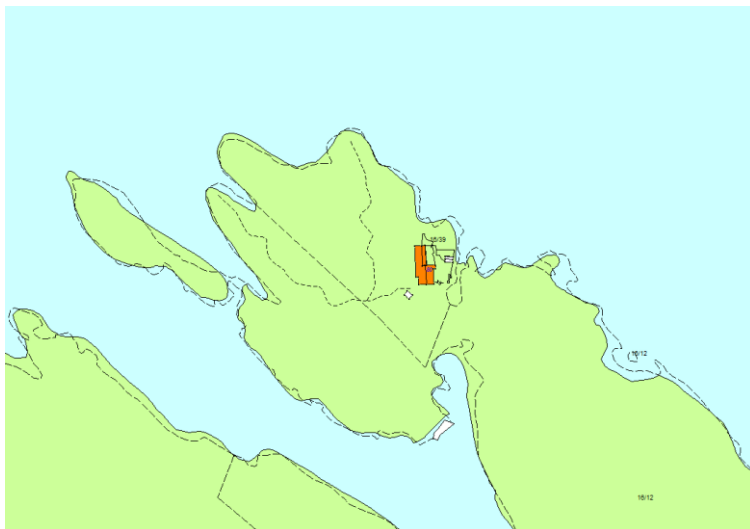
Det vert elles vist til søknad mottatt 17.06.2019.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 16/39 ligg i område som etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 har arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

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

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



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, revidert 20.06.2019

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, jf. pkt. 3.5.1:

Areal avsett til hovudføremålet kan nyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akvakultur og småbåthamn, jf. pbl.§§ 11-7 3. ledd, 11-9 og 11-11 nr. 3.

I hovudføremål og underføremål inngår fortøyningar til akvakulturanlegg når sjøve akvakulturanlegget ligg innafor akvakulturområde (AK), og fortøyningane ikkje kjem i konflikt med omsynet til likestilt bruk og utlegging av sjøledning for vatn, avlaup, varmepumper, straum og telenett, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

Hovudføremålet i sjø kan ikkje nyttast til fartøy i opplag, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

Friluftsliv (sport) som medfører ureining, støy eller vesentleg reduserer områda sine naturkvalitetar har ikkje prioritet i områda, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

Dispensasjon

Tiltaket på land krev dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023 og frå byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

Tiltaket i sjø krev dispensasjon frå arealføremål bruk og vern av sjø og vassdrag etter kommuneplanen, jf. føresegna til kommuneplanen pkt. 3.5.1.

Uttale frå anna styresmakt

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

Det er ikkje motteken noko uttale frå desse instansane innan fristen.

Bergen Sjøfartsmuseum har uttalt seg til saka i e-post av 10.10.2019:

Me viser til brev motteke frå Hordaland fylkeskommune, 31.07.2019.

Saka har vore til vurdering ved Bergens Sjøfartsmuseum.

Museet kjenner ikkje til kulturminne ved Langøyna, gbnr. 16/39, Radøy kommune som kan bli direkte råka av det omsøkte tiltaket. Me har heller ingen indikasjonar på at området har vore nytta som ankringsstad eller hamn i eldre tid.

Museet har derfor ingen merknader til det planlagde arealinngrepet.

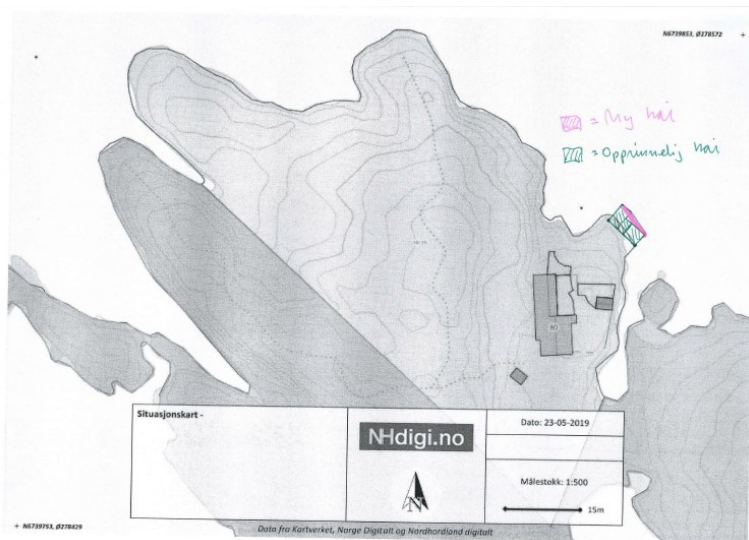
Det er likevel mogleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Me gjer derfor merksam på at tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området. Eventuelle brot på desse vilkåra vil være i strid med føresegnene i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne.

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 23.05.2019.



Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar 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.

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

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

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

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

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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 innfor 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

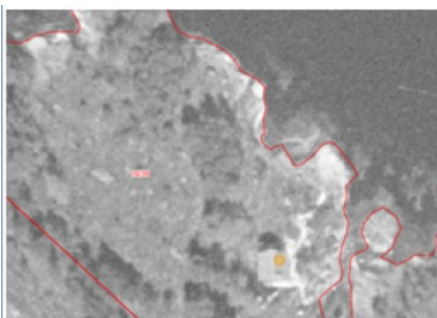
Det er rådmannen si vurdering at kai ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF på land og bruk og vern av sjø og vassdrag i sjø. Tiltaka ligg i tillegg innfor byggeforbodssone mot sjø. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål på land og i sjø, og byggegrense mot sjø.

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.

Omsyna bak arealføremålet LNF, bruk og vern av sjø og vassdrag og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremåla og strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF-føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

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



Flyfoto fra 1961



Flyfoto fra 2018

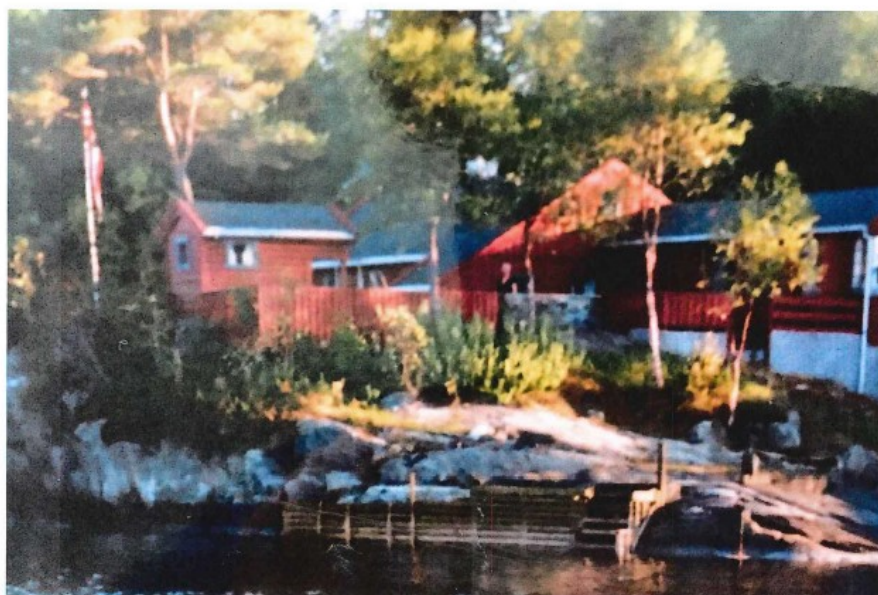


Flyfoto fra 2011



Flyfoto fra 2015

BILDE AV KAIEN FØR SKADEN





Det kjem fram av søknaden at eksisterande kai har vorte øydelagd i ekstremt uvær. Tiltakshavar ønskjer å reparere kaien, samstundes som han ønskjer å gjere den større. Tiltakshavar opplyser at han vil gjere den omtrent 3 kvm større enn opprinneleg storleik. Dette for å sikra betre fundament.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse for dispensasjonssøknaden: (bruk gjerne eget ark i tillegg om du trenger mer plass)

Kaien ble sterkt skadet og ødelagt i en
ekstremt uvær. Planen er å reparere
kaien med omtrent samme utforming
og planløsning som før.

For å sikre bedre fundamentering i fjell
er planen å utvide kaien med
ca. 3 m².

Vedlagt sendes en skisse tegning av ny
kai, hvor opprinnelig kai også er
tegnert inn.

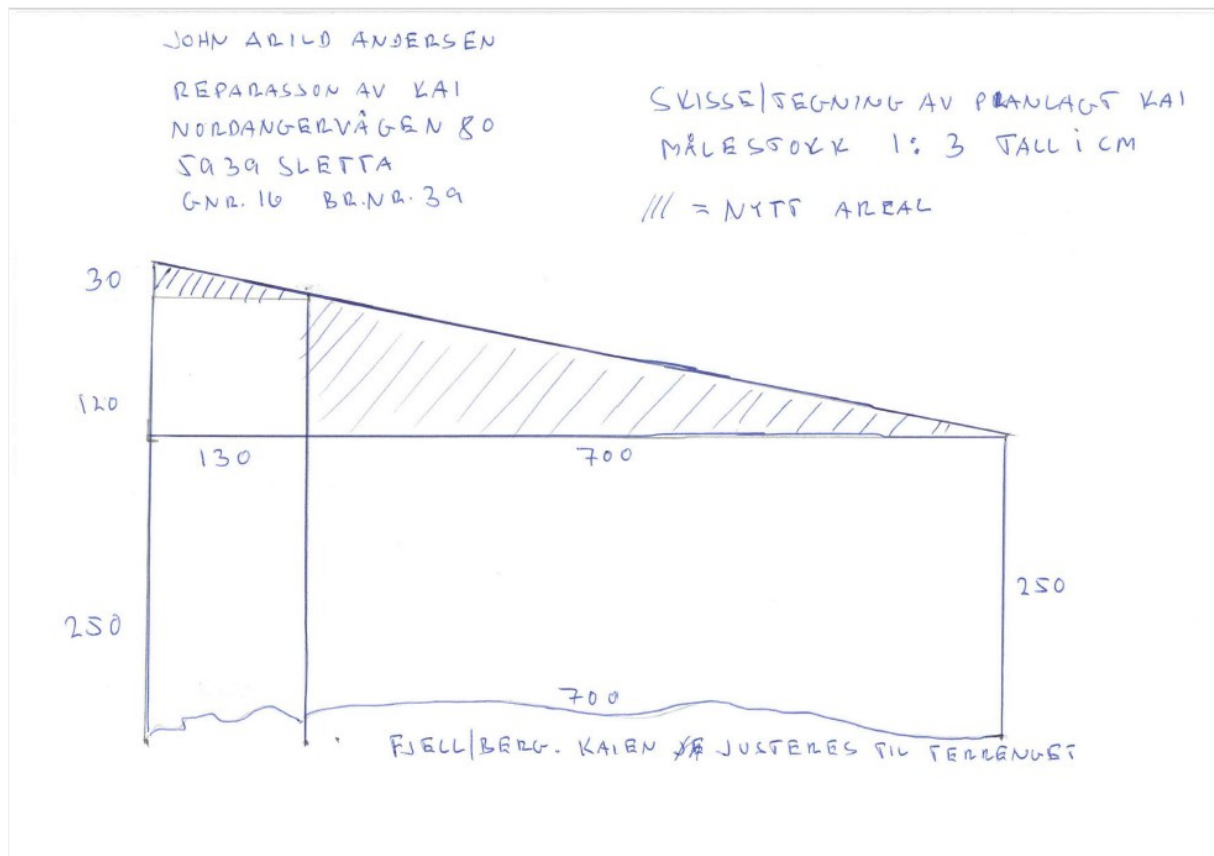
På flyfoto frå 1961 ser ein konturar av steinkai. Kaien er på seinare flyfoto frå 2011, 2015 oppgradert med tredekke. Rådmannen finn ikkje dokument som omhandlar kaien i sitt arkiv. Rådmannen ser klart på flyfoto frå 2018 at kaien er redusert, noko som samsvarar med opplysningar som kjem fram i søknaden.

Omsyna bak arealføremålet LNF og standsonevernet er mellom anna rekreasjon- og friluftssinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Søknaden er grunngjeven med at eksisterande kai er øydelagt, og vil difor reparere den samstundes som ei utviding vil gje betre fundament i fjell.

Rådmannen legg til grunn at steinkai er etablert før søknadsplikta kom i 1965. Ut i frå flyfoto er det vanskeleg å slå fast omfanget av steinkaien, men i alle høve er kaien etablert og seinare kledd med tredekke.

Tiltaket omfattar kai på omkring 2,5 meter x 7 meter på eine sida og 4 meter x 7 meter på den andre sida. Kaien skal skråast i front. Sjå teikning.



Løyve til reparasjon/delvis gjenoppbygging av eksisterande lovleg etablert kai vil ikkje endra tilhøva på staden og dermed ikkje setje omsyna til sides. Det vil vidare vere ein fordel at delvis øydelagt kai blir reparert slik at ikkje rester blir liggjande i strandsona.

Radøy kommune har praksis for å gje dispensasjon til reparasjon av eksisterande lovleg etablerte kaiar.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon til reparasjon av kai er oppfylt.

Når det gjeld søknad om utviding må det sjåast på kva størrelse for kaiar kommunen har praksis for å gje løyve til. Når det gjeld kai kan det i område for naust og småbåthamn oppførast kai på inntil 10 kvm. Sjølv om dette er i LNF-område, bør det sjåast til kva størrelse for kai som kan etablerast i tråd med andre føremål i kommuneplanen. Denne kaien er allereie større enn 10 kvm. Dersom kommunen opnar for større kaiar på LNF-eigedomar vil dette skape uheldig presedensverknad.

Når det gjeld utviding av kai finn dermed rådmannen at fordelane ikkje er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Vilkår for gje dispensasjon er dermed ikkje oppfylt for denne delen av tiltaket.

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

Tiltaket vert godkjent med plassering som søkt om.

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.natubase.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 eventuelt høyringsperiode på 10.

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 17.06.2019. Søknaden er handsama 30.10.2019. Sakshandsamingstida har vore 19 veker og 2 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 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til utviding av kai.

Med 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.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 056/2019

PLT - handsaming:

Hovutvalet drøfta saka. Utvalet legg vekt på at ei mindre utviding på 3 kvm vil gje kaien betre fundament, slik at den vert i betre stand til å tola ver og vind. Utvalet legg vekt på at dette gjeld ein eksisterande kai som må setjast i stand og at ei mindre utvidning på 3 kvm er ei tilpassing som må gjerast for å sikra god fundamentering. Etter ei samla og konkret vurdering finn utvalet at vilkåra for å gje dispensasjon til reparasjon og utviding av kai er oppfylt.

Det vart sett fram følgjande felles endringsframlegg:

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

Endringsframlegg sett fram i møtet vart samrøystes vedteke.

PLT - vedtak:

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 16/39 Mjøs - reparasjon av kai - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 16/39 Mjøs - reparasjon av kai - søknad

Nabovarsling

Situasjonskart

Skisses/Teikning

Bilete

Byggesak Gbnr 16/39 Mjøs - reparasjon av kai - svar frå Bergen Sjøfartsmuseum - Forholdet til marine kulturminne.

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
081/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.12.2018
057/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.10.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/1683	18/16910

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - pålegg om retting og tvangsmulkt - klage

Saksopplysingar:

Saka gjeld oppgradering av eksisterande veg, utan at det ligg føre løyve til tiltak. Saka gjeld vegstrekning markert med gult i kartet.



Administrasjonen fatta følgjande vedtak om pålegg om retting og tvangsmulkt for oppgradering av veg i strandsona på eigedomen gnr. 22 bnr. 12 på Rikstad den 12.09.2018, sak 200/2018;

VEDTAK:

Pålegg:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-3 vert det gjeve pålegg om retting. Retting må skje ved at utført tiltak førast attende som følger;

- Veggen skal etter tilbakeføring ha same breidde og følgje same trase som før arbeidet vart utført.
- Veggen skal ha toppdekke i samsvar med det som var før arbeidet vart utført.
- Tilført masse skal fjernast, både i sjølve vegtraseen og i grøftar/fyllingar
- Der det er teke ut massar/etablert skjeringar skal både stein og jordmassane leggjast tilbake og sår i terrenget skal såast til.
- Røyr gjennom veglegemet skal fjernast.

Pålegg om retting må vere etterkomen innan 31.10.2018.

Tvangsmulkt:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-5 vert det vedteke slik tvangsmulkt:

1. Eingongsmulkt på kr 20 000,- etter utløp av pålagt frist.
2. Tvangsmulkt på kr 500,- per dag etter utløp av pålagt frist.

Klage

Kommunen har den 03.10.18 motteke klage frå advokat Ole Kveldstad v/ Advokatfirmaet Rasmussen og Broch på vegne av Arvid Eik. Det vart sendt inn utfyllande klage i brev datert 26.10.2018.

Klagerett og klagefrist

Arvid Eik har klagerett som part i saka.
Klagen er motteke 03.10.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Advokat Ole Kveldstad har på vegne av Arvid Eik vist til følgjande klagegrunnar:

Klagen grunnes på flere forhold som redegjøres for i denne klagen. Det anføres at vedtaket bygger på feil faktum, at det er foretatt uriktig rettsanvendelse, og at det er foretatt saksbehandlingsfeil som har virket inn på resultatet.

2. Landbruksveg

Det anføres at den omhandlede veg er å anse som en landbruksveg, som skal vurderes etter andre regler enn plbl., slik kommunen har gjort i sitt vedtak. Det vises til det som er sagt om dette i vårt svar på forhåndsvarsel av 8. juni 2018:

«På side 5 øverst under overskriften «**Vurdering**» står det:

«Saka har vorte vurdert hjå Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje. Landbrukskontoret har konkludert med at vegen ikkje er ei landbruksveg og difor ikkje skal handsamast etter Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveger. Saka må då vurderast etter plan- og bygningslova.»

ORG. NR. MVA 866 545 022 • MNA • AVTALT ANSVARSBEGRÆNSNING IHT. DL § 232, 5. LEDD
BRADBENKEN 1 • POSTBOKS 4154 SANDVIKEN, 5835 BERGEN • TELEFON (+47) 55 55 92 00 • TELEFAKS (+47) 55 55 92 05
mail@rblaw.no • www.rblaw.no

ADVOKATFIRMAET
SMUSSEN & BROCH

Det bestrides for det første at den omhandlede vegen ikke er en landbruksvei. Kommunen har gjennom tidligere vedtak og korrespondanse karakterisert både denne og tilknyttede veier over de nevnte eiendommene som «landbruksvei».

En omklassifisering av veien fra å være «landbruksvei» til å ikke å være det, gir en annen status på veien, og som også forhåndsvarselet peker på, andre rettigheter og plikter knyttet til veien(e). Disse rettighetene og pliktene vil rette seg mot en eller flere bestemte personer (bl.a. grunneier og øvrige rettighetshavere til veiene). Det vil således være et enkeltvedtak. Etter det vi kjenner til, er det ikke fattet et slikt enkeltvedtak for omklassifisering av veien fra «landbruksveg» til annen vei. Det kan ikke være tilstrekkelig at et offentlig kontor har konkludert med en annen status i dag.

Det kan således ikke være riktig at saken skal vurderes etter plan- og bygningsloven. Den skulle eventuelt vært behandlet etter Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier.»

Disse anførselene opprettholdes.

I tillegg til dette vises det til at dette ikke er utredet i noen grad som vises igjen i vedtaket eller grunnlaget for dette som er gjort tilgjengelig. Det vises til en epost fra Landbrukskontoret av «22.08.2018», som sannsynligvis er epost av 22. august 2017. Denne omhandler «veg på gbnr 22/12», men det er ikke klart hvilken veg den egentlig omhandler. Denne saken gjelder veg over 22/12 og ut til 22/26 over 22/10 og 22/6 langs sjøen.

Vegen over 22/12 som går opp til 22/33 er det uomtvistet at det er en landbruksveg. Se vedtaket på s. 4.:

«Det vart gjeve løyve til oppgradering av landbruksveg over gnr. 22 bnr. 12 «Neset» i vedtak datert 21.09.2011. Dette er same trase som det er vist til i jordskifte.»

Mailen av 22. august 2017 fra Andreas Granli er dermed ikke klar på hva den uttaler seg om og kan dermed ikke benyttes som grunnlag for vurderingene. Den omhandler etter sin overskrift gbnr 22/12 og uttaler at den ikke er en landbruksveg. Men det er vitterlig feil, siden det som uomtvistelig er en landbruksveg går på gbnr 22/12.

Det som er klart, er at det i mail av 14. august 2017 definerer vegen som omhandles i vedtaket som en landbruksveg.

Kommunen skulle således ha lagt denne klassifiseringen til grunn i sin vurdering, og benyttet et annet regelsett i sine vurderinger.

Kommunen tar også feil i sitt vedtak når det fremkommer på s 5 nederst:

«Vegen som går langs sjøen tener som tilkomstveg til fritidsbustad. Slik den er bygd fungerer den ikkje som tilkomst til beite. Oppgraderinga tener hytteeigar, ikkje grunneigar som tilkomst til landbruksareal.»

Ser man på situasjonsplanen (inntatt i vedtaket på s 5) er vegen som går langs sjøen er den beste tilgangen til beite på gbnr 22/10 og 22/6. Vegen over 22/12 opp mot 22/33 kan ikke tjene like godt til dette, idet det er gjerde mellom 22/12 og 22/10. I tillegg er det åpenbart at det ikke gir den beste tilgangen til gbnr 22/6, da det ikke er vei over 22/10.

I tillegg til dette kommer som det nedenfor under pkt 3 vil utdypes, at de arbeider som er gjort på vegen er gjort på den delen som uomtvistelig er en landbruksveg, dvs den delen av vegen som er *før* den delen av vegen som går ut langs sjøen.

Under enhver omstendighet er det en slik uklarhet om dette slik det foreligger at det skulle vært avklart gjennom et avklarende vedtak fra kommunens side. Et slikt vedtak ville berøre en eller flere personer rettigheter og plikter, og således et enkeltvedtak.

3. Faktum

3.1. Faktiske forhold vedrørende vedlikehold av veien.

Karstein Flagtvedt var tidligere innehaver av 22/33. I dag har hans datter overtatt hytten. Karstein Flagtvedt har i flere år fortalt Arvid Eik at saksbehandler Asbjørn Toft hadde vært på befaring sammen med ham på veien som førte opp til hytten hans ca. 2011. Flagtvedt hadde hentet Toft på Rådhuset og de hadde tatt en kopp kaffe på hytten. Toft hadde opplyst til Flagtvedt at han kunne utbedre veien og «alt var ok». Veien opp til Flagtvedt 22/33 ble utbedret ved sprenging og tilkjørt masse i årene etter dette. Flagtvedt kontaktet Arvid Eik våren 2017 og spurte om ikke også Eik skulle asfaltere veien til hytten sin. Flagtvedt hadde kontakte firma Asfalt Vest som skulle legge grusdekke først og deretter asfaltere veien hans.

Flagtvedt ville asfaltere veien frem til hovedveien. Arvid Eik ønsket ikke å asfaltere veien frem til hytten sin, men sa at han vurderte å gruse veien. Flagtvedt opplyste at han hadde fått tillatelse hos Jostein Jacobsen til å utbedre veien. Arvid Eik kontaktet Radøy kommune og spurte om Flagtvedt hadde søkt om å utbedre veien frem til sin hytte. Her fikk Eik vite at Flagtvedt ikke hadde søkt om dette. Vedkommende mente at dette var vedlikehold på landbruksvei og at det antakelig ikke var søknadspliktig, siden Asbjørn Toft hadde sett på forholdet. Eik sa at han også hadde til hensikt å gruse veien bort til sin hytte. Vedkommende sa at når en nå hadde fått bruksrett, så måtte også han ha anledning til å gruse eksisterende landbruksvei. Eik hadde i den forbindelse kontakt med Entreprenør Rune Ulvatn. Eik orienterte Flagtvedt om at Ulvatn skulle gruse veien bort til hytten på gbnr 22/26 fra bukten i Kasteviken.

Flagtvedt ønsket at Ulvatn skulle utvide veien i svingen ved veiskille bort til Eiks hytte og opp til hans hytte på gbnr 22/33. Flagtvedt skulle selv bekoste dette. Flagtvedt ønsket det slik, siden det var han som hadde tillatelse fra Jostein Jacobsen.

Det ble så innhentet priser på pigging og nedlegging av rør i grøft og over veien. Flagtvedt godkjente dette. Masser ble lagt etter henvisning fra Flagtvedt. Karsten Flagtvedt betalte for arbeidet, Pigging, knaus, grøft, graving, singel og rør, både over vei og i grøft, samt transport. (Se vedlegg 1 og 2)

Under utførelse av dette arbeidet som nevnt ovenfor, kom Jostein Jacobsen til stedet. Arvid Eik forklarte Jacobsen at dette var arbeid som ble utført i Karstein Flagtvedt sin regi. Jacobsen uttalte da at dette hadde han ikke anledning til og at han også skulle forfølge dette.

Arvid Eik ba kommunen om å få en bekreftelse på at Flagtvedt hadde anledning til å utføre dette arbeidet. Eik fikk først en bekreftelse på at han ikke hadde søkt (vedlagt). Senere fikk Eik opplyst fra saksbehandler Tonje Nepstad Epland at Jacobsen, eier av 22/12 hadde søkt om oppgradering av nevnte vei. Tiltaket hadde en varighet fra 2011 på tre-3- år, altså frem til **2014**. Vedtaket er referert i det påklagede vedtaket på s. 4 nederst, og på s. 5.

Karsten Flagtvedt har betalt for nevnte arbeid. Eik er kjent med at konsulent Hogne Askeland

Side 3 av 7

ADVOKATFIRMAET
MUSSEN & BROCH

fra Radøy kommune har kontaktet Entreprenør Ulvatn i forbindelse med betaling for utført arbeid. Han hadde spurt om Jacobsen hadde betalt noe for utført arbeid. Ulvatn benektet at Jacobsen hadde betalt han. Han kjente ikke til navnet. Det vises i denne forbindelse til vedlagt utskift fra banken som viser innbetaling fra Flagtvedt. Arvid Eik har stått for kontakten med entreprenør, men det er klart at det er eier av gbnr 22/33 (Flagtvedt) som er den reelle bestiller og faktisk har betalt tiltaket. Han er dermed den som er nærmest å være «tiltakshaver», ikke Arvid Eik.

Dette viser for det første at vedtaket er rettet mot uriktig subjekt, jf nedenfor under pkt 3.2.

Videre viser det at de arbeidene som vedtaket i all hovedsak retter seg mot, *er* gjort på den vegen som uomtvistelig er klassifisert som landbruksvei (vei over gbnr 22/12 opp mot 22/33). Den «pigging» og de sår i terrenget som nevnes i vedtaket er gjort på veien *før* veien over gbnr 22/12 opp mot 22/33 skiller lag med veien langs sjøen ut mot gbnr 22/26. dette viser både at det i vedtaket er feil «tiltakshaver» *og* at den delen av veien vedtaket i hovedsak retter seg mot, er den delen av veien som uomtvistelig er landbruksvei. Disse forholdene ville lett vært avklart dersom kommunen hadde foretatt befarings i saken før vedtaket ble fattet.

Lastebil skade på vei i Kastevikens bukt.

Karstein Flagtvedt har bestilt og fått tilkjørt masse og asfalt til vei frem til sin hytte, høsten 2017, samtidig som Arvid Eik fikk veien frem til gbnr 22/26 gruset. Det var en rekke store lastebiler som fraktet grus og asfalt, en av lastebilene rygget ned myra fra veien i bukten, og rygget dermed utenfor veien på innsiden av bukten. Denne hadde etter det som er blitt opplyst satt seg fast i myr og var umulig å få opp uten nødvendig bistand av maskiner. En annen lastebil fikk ikke opp bilen. Det ble påført skade på veien og myra, veien og veikant. Det var nødvendig med omfattende skadeutbedring, kostnad på ca. 60-70 tusen kroner. Jord måtte tilføres i hullet der lastebilen hadde kjørt utfor.

Det bemerkes videre at det i veien i bukten er, på et tidligere tidspunkt, lagt et stort drenerør. Dette var ikke skadet, men en «naturlig kiste» måtte repareres. Reparasjonen kom som en konsekvens av de skader som oppstod ved at lastebilen rygget ned i myren. Det presiseres at lastebilen som kjørte i myren, og som påførte de nevnte skadene, var i oppdrag med å utbedre veien opp mot gbnr 22/33 i regi av Flagtvedt.

Det vises også til at det tidligere er lagt flere drenerør i veien frem til gbnr 22/26. Disse er kommet frem under slitasje på veien og måtte skiftes under det normale vedlikehold. Arvid Eik har ingen kjennskap til hvem som har lagt disse rørene tidligere. Det presiseres at det ikke er Arvid Eik som har utført dette.

Det fremkommer i vedtaket at veien skal være utvidet. Veien er ikke utvidet, den ligger i samme veitrase som tidligere. Den er også smalere enn før inne i bukten

Det er lagt et lag med grus på veien. Her vil det vokse grønne planter gjennom grusen slik som før. Dette er allerede skjedd på enkelte steder. Vegen langs sjøen og frem til gbnr 22/26 vil dermed om ikke lenge fremstå som tidligere, jf i vedtaket på s. 3:

«Flyfoto frå 2006 visar ein veg som består i hovudsak av grusa hjulspor og ei les grønt areal. Foto i kommunen sine arkiv visar og ein veg som er grusa veg med innslag av grønt.»

3.2. Feil rettssubjekt

Anførselen om at vedtaket er rettet mot feil rettssubjekt opprettholdes. Det vises innledningsvis til det som er sagt i våre merknader til forhåndsvarselet som hitsettes her:

«I varselet er det på side 5, nederst og s 6 øverst:

«Det følger av pbl. § 21-6 at dersom det *«fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises.»*. Grunneigar av bnr. 12 har opplyst at tiltakshavar er eigar av fritidsbustad på gbnr 22/26, jf. brev frå Advokatfirmaet Folkmann av 30.08.17. Kommunen legg såleis til grunn at «den ansvarlige» etter plan- og bygningslova § 32-2 er eigar av gbnr 22/26 - Arvid Eik.»

Det er flere faktiske feil i dette grunnlaget og det er også feil ved vurderingen som gjøres.

For det første har kommunen her kun forholdt seg til grunneiers opplysninger i saken, uten å innhente opplysninger om dette fra de øvrige berørte.

Opplysningene som kommunen legger til grunn er heller ikke korrekte.

Dersom «tiltakshavar» er Arvid Eik (noe det anføres at det i denne saken ikke er), må det først konstateres som «åpenbart» at Arvid Eik ikke har rett overfor grunneier til å sette i gang arbeider på eiendommen. Det anføres at Arvid Eik, både har en rett og en plikt til å utføre arbeid på eiendommen i tilknytning til veien over den. Dette fremgår bla av et rettsforlik mellom grunneier og Arvid Eik. Videre vises det til at det er en rettstvist mellom partene for å konstatere bl.a. omfanget av disse rettighetene, i sak som står for retten i sak nr 18-357889TVI-BERG/02. Dersom det er behov for det, kan vi oversende den del av sakens dokumenter som er nødvendig for kommunens innhenting av ytterligere faktum i denne anledning. Det skulle etter vår oppfatning ikke være nødvendig, idet en konstatering av at det er en tvist om dette, må være tilstrekkelig til at det ikke er «åpenbart» slik lovteksten krever.

Det er således klart at det *ikke* kan være «åpenbart» i lovens forstand at den anførte tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter en eventuell søknad forutsetter.

Det utførte er i tråd med de privatrettslige avtaler som er mellom grunneier og bl.a. Arvid Eik.

Under enhver omstendighet er det ikke slik at Arvid Eik, som varselet retter seg mot, er den som eventuelt har utført dette alene, og det er heller ikke klart om de arbeider som er utført knytter seg til den delen av vegen han har rettigheter eller plikter eksklusivt knyttet til. Det vises i denne forbindelse til at det er andre rettighetshavere til veiene på de nevnte eiendommene, som også kan være involvert. Vi kan ikke se at kommunen har nevnt dette i sitt varsel. Dette er forhold som må avklares og utredes nærmere før et eventuelt vedtak kan fattes. Det må i det minste vises mer presist til hvilke deler av veien som Arvid Eik eventuelt alene skal hefte for, og eventuelt hvilke deler av veien også andre skal hefte for. Dette nevnes, idet det kan synes å fremstå som om varselet til vedtak i hvert fall for deler av de omtalte arbeidene som er gjort, er gjort på deler av veien som er utenfor det området Arvid Eik har rett og plikt alene for vedlikehold (sammen med grunneier).

Det anføres med dette at varselet ikke er rettet mot rett «ansvarlig» eller «tiltakshaver» i denne saken. «

I tillegg til dette vises det til det som er fremført ovenfor under pkt 3.1, som viser at det ikke er Arvid Eik som kan anses å være «tiltakshaver» for de forhold som vedtaket retter seg mot. Det er tidligere (nå avdøde) eier av gbnr 22/33 som har stått for arbeidene, og et eventuelt vedtak skulle dermed være rettet mot eier av denne eiendommen dersom det ikke er grunneier av gbnr 22/12 som vil være å anse som tiltakshaver.

4. Anførsler

4.1. Rettsanvendelse

4.1.1. Feil hjemmel

Kommunen har benyttet Plan og bygningsloven fremfor Forskrift om planlegging og godkjenning av veger for jordbruksformål.

Dette anføres å være feil rettsanvendelse siden vegen arbeidene er gjort på må anses å være landbruksveg. Her må kommunen bygge på de uttalelsene som er klare i retning av at det er en landbruksveg, og ikke mail av 22. august 2017 som det er uklart hva omhandler i det hele tatt, jf ovenfor om dette.

Videre er det klart at de forhold som vedtaket retter seg mot, i all hovedsak *er* på den delen av veien som uomtvistelig *er* landbruksveg, nemlig veien over gbnr 22/12 opp mot gbnr 22/33.

4.1.2. Feil rettssubjekt.

Som nevnt ovenfor er vedtaket rettet mot feil rettssubjekt se ovenfor under pkt 3.2.

4.2. Uriktig faktum

Gjennomgangen ovenfor under pkt 3 viser at vedtaket også bygger på uriktig faktum.

4.3. Saksbehandlingen

Det anføres også at det hefter feil ved saksbehandlingen som må anses å ha virket inn på vedtaket.

Det må for det første anses som en feil at det ikke er foretatt befarings på eiendommene. Vedtaket er fattet på grunnlag av sakens dokumenter, jf vedtaket på s. 2.:

«Kommunen har vurdert tiltaket ut i frå foto.»

I denne saken burde det åpenbart vært foretatt en befaring der Arvid Eik som vedtaket nå er rettet mot, og eventuelt også de øvrige berørte skulle ha hatt muligheten til å delta. Dette ville med letthet avklart og korrigert en rekke av de feil som vedtaket bygger på.

Videre må det anses å være en saksbehandlingsfeil at det ikke i tilstrekkelig grad er utredet forhold som gir grunnlag for å vurdere veiens status, jf vår anførsel om at vegen er en landbruksvei.

Det er også en saksbehandlingsfeil i seg selv at vegen er feilklassifisert ved at vedtaket konkluderer med at det *ikke* er en landbruksveg.

Det vil under enhver omstendighet være en feil at en eventuell omklassifisering av vegen fra landbruksveg ikke er fattet ved enkeltvedtak, idet det som ovenfor nevnt vil berøre enkeltpersoner rettigheter og plikter.

Side 6 av 7

Endelig er det en saksbehandlingsfeil at kommunen ikke i tilstrekkelig grad har sjekket og avklart de faktiske forholdene om hvem som har utført, bestilt og betalt for de arbeidene som synes å være grunnlaget for vedtaket.

De saksbehandlingsfeilene som er foretatt i denne saken er åpenbart av en slik karakter at det har virket inn på resultatet og dermed alene av denne grunn må omgjøres.

5. Avslutning

Det er således feil ved det faktum som ligger til grunn for vedtaket, det er feil ved rettsanvendelsen, og det er feil ved saksbehandlingen i en slik grad at det har virket inn på vedtaket.

Vedtaket må derfor omgjøres til gunst for Arvid Eik, slik at det oppheves mot ham.

Det er som kommunen er kjent med en rettslig tvist mellom grunneier og Arvid Eik, og det kan synes som om føringer fra grunneier som relaterer seg til denne tvisten kan ha fått for stor innvirkning på vedtakets grunnlag. Kommunen bør i slike saker være ekstra varsom med å fatte vedtak som kan få en innvirkning på de privatrettslige forhold.

Dersom administrasjonen fastholder sitt vedtak, bes det om å få holde en interpellasjon om saken under en eventuell fremleggelse for hovudtutval for plan og landbruk og teknisk i møtet den 5. desember slik det er bebudet i brev av 8. oktober 2018 fra kommunen.

Det begjæres dekning for sakskostnader ved klagen jf fvl § 36. Det vil på kort varsel kunne inngis oppgave over sakskostnadene når dette vurderes av kommunen.

Med vennlig hilsen
RASMUSSEN & BROCH ANS

Ole Kvelstad
Advokat

Synfaring

I samband med førebuing av klagesak hadde Felles landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy, og bygningsstyresmakta synfaring den 05.11.2018. Arvid Eik og advokat Ole Kvelstad var til stade på synfaringa.

Etter synfaringa vart følgjande uttale sendt bygningsstyresmakta frå landbrukskontoret;

Det er satt spørsmålsteikn ved kva veg som var omtalt i e-post sendt frå landbrukskontoret 22.08.17:

Det var vegen frå kryss på gbnr 22/12 over 22/10 og 22/6 og fram til hytteeigedommen 22/26 som var tema for denne eposten.

Hytteeigar sin advokat har i brev til kommunen hevda at vegen er ein landbruksveg og at oppgradering dermed ikkje er søknadspliktig.

Ein veg kan ha verdi for landbruket utan at det er ein landbruksveg.

For å handsame vegar etter landbruksvegforskrifta skal landbruket stå for hovudvekta av bruken i vegen. I denne saka er det andre vegar som kan løyse ut landbruket sitt behov på store delar av arealet. Slik den omtalte vegen er plassert har den mindre verdi for landbruket i dag, da ein ikkje kan nytte vegen som utgangspunkt for å komme ut i beite/slåttemark med traktor. Siste flybilete serie viser og at det er vegen som går over gbnr 22/12 og fram til 22/33 som er nytta til køyring ut på gbnr 22/10 og 22/6. Da primærbruken av vegen er som tilkomstveg til hytten på gbnr 22/6 er det landbrukskontoret sin vurdering at vegen ikkje kan sjåast som ein landbruksveg og dermed kan ikkje oppgraderinga handsamast etter landbruksvegforskrifta. Me merkar oss og at det er hytteeigar som omtalar vegen som landbruksveg og ikkje eigar av landbrukseigedommen.

Landbrukskontoret v/underteikna var tilstade på synfaring med hytteeigar, Arvid Eik, og hans representant den 05.11.2018.

Med helsing

Andreas Granli

Rådgjevar landbruk

Felles landbrukskontor Austrheim, Fedje og Radøy

Tlf 56 34 90 68

VURDERING

Klagen går i hovudsak ut på følgjande tema;

- Om vegen er ein landbruksveg og skal handsamast etter forskrift om planlegging og godkjenning av vegar for landbruksformål.
- Om Arvid Eik er uriktig rettssubjekt
- Sakshandsamingsfeil ved at det ikkje er utført synfaring før vedtak vert fatta
- At vegen ikkje er utvida og at oppgraderinga samsvarar med tilhøvet Fylkesmannen aksepterte i 2003.

Landbruksveg

Kommunen gjorde følgjande vurdering i vedtaket;

«Landbrukskontoret har tidlegare uttalt seg i saka og konkludert med at vegen ikkje er ei landbruksveg. Bakgrunnen for uttala er at landbruksareala allereie har tilkomst til arealet gjennom vegen over «Neset». Denne vegen gjev ei betre tilkomst til landbruksareala enn ei veg langs med strandlina. Vegen langs strandlina ligg plassert slik at det ikkje er naturleg at den skal nyttas som

tilkomst til landbruksareal. Frå vegen er det bratt opp til beite og tilkomst er sperra med gjerde. Vegen fungerer i dag som tilkomst til fritidsbustad.»

I klagen kjem det fram at ei omklassifisering av vegen må gjerast i eit vedtak og ikkje gjennom ein konklusjon frå landbrukskontoret. Vidare kjem det fram at landbrukskontoret sin e-post den 22.08.2017 ikkje kan nyttast som argumentasjon då det ikkje kjem tydeleg fram kva veg på gbnr. 22/12 den handlar om. Landbrukskontoret har vore på synfaring før handsaming av klagesaka, og har på bakgrunn av synfaringa og klagen kome med følgjande uttale:

Det er satt spørsmålsteikn ved kva veg som var omtalt i e-post sendt frå landbrukskontoret 22.08.17:

Det var vegen frå kryss på gbnr 22/12 over 22/10 og 22/6 og fram til hytteeigedommen 22/26 som var tema for denne eposten.

Ein veg kan ha verdi for landbruket utan at det er ein landbruksveg. For å handsame vegar etter landbruksvegforskrifta skal landbruket stå for hovudvekta av bruken i vegen. I denne saka er det andre vegar som kan løyse ut landbruket sitt behov på store delar av arealet. Slik den omtalte vegen er plassert har den mindre verdi for landbruket i dag, da ein ikkje kan nytte vegen som utgangspunkt for å komme ut i beite/slåttemark med traktor. Siste flybilete serie viser og at det er vegen som går over gbnr 22/12 og fram til 22/33 som er nytta til køyring ut på gbnr 22/10 og 22/6. Da primærbruken av vegen er som tilkomstveg til hytten på gbnr 22/6 er det landbrukskontoret sin vurdering at vegen ikkje kan sjåast som ein landbruksveg og dermed kan ikkje oppgraderinga handsamast etter landbruksvegforskrifta. Me merkar oss og at det er hytteeigar som omtalar vegen som landbruksveg og ikkje eigar av landbrukseigedommen.

Vidare kjem det fram i klagen at kommunen sin e-post av 14.08.2017 klart definerer den aktuelle vegen som ein landbruksveg og at denne e-posten viser kommunen sitt synspunkt og må leggjast til grunn i saka.

Kommunen legg til grunn at e-posten det vert vist til er ein e-post frå Stian Marøy ved bygningsstyresmakta til landbrukskontoret.

Bakgrunnen for e-posten er at Stian Marøy vart kontakta av grunneigar med spørsmål om graving og oppgradering av vegen var lovleg. Basert på ei misforståing vart det sendt ein e-post frå Marøy der det kjem fram at vegen er ein landbruksveg og er sendt til landbrukskontoret for vurdering. Saka skulle ha vore sendt til landbrukskontoret med eit spørsmål om dette var ein landbruksveg, og om arbeidet i så tilfelle vart rekna som vedlikehald. Marøy er tilsett som byggesakshandsamar og har ikkje mynde til å vurdere/konkludere om ein veg er ein landbruksveg eller ikkje. Dette er det landbrukskontoret som er rette instans til å gjere.

Landbrukskontoret sendte tilbakemelding i e-post den 22.08.2018 at vegen tidlegare hadde vore synfara og at Landbrukskontoret då hadde konkludert med at dette ikkje var ein landbruksveg, slik at byggesak måtte handtere saka etter plan- og bygningslova. E-posten frå Stian Marøy inneheldt ukorrekte opplysningar basert på ei misforståing. Den kan på grunnlag av dette ikkje leggast til grunn som dokumentasjon på at kommunen har vurdert og konkludert at vegen er ein landbruksveg.

Rådmannen er av den oppfatning at vegtraseen langs sjøen aldri har vore ein landbruksveg. I gamle flyfoto kan det sjå ut til at det har vore ein sti langs med sjøen, medan avtrykket til landbruksvegen ser ut til å vera der vegen over «Neset» ligg i dag.



Flyfoto 1961

Vegen som går langs sjøen tener som tilkomstveg til fritidsbustad. Slik den er bygd fungerer den ikkje som tilkomst til beite. Oppgraderinga tener hytteeigar, ikkje grunneigar som tilkomst til landbruksareal. Det vert og vist til at både Jostein Jacobsen, eigar av gbnr. 22/12 og Elin Dalland, eigar av gbnr. 22/10, hevdar vegen ikkje er - eller har vore ein landbruksveg.

Kommunen held etter dette fast si vurdering om at vegen - frå der vegen delar seg mot «Neset» og fram til gnr. 22 bnr. 26, ikkje er eller har vore ein landbruksveg. Vegen markert med grønt under er felles tilkomst veg til landbruksvegen som går over «Neset» og vegen til gbnr. 22/26.



Oppgradering av vegen skal dermed vurderast etter plan- og bygningslova. Dette gjeld og arbeidet

som er utført på areal markert med grønt, då arbeida er utført i samband med kvarandre av den same entreprenøren, og bestilt av Arvid Eik.

Riktig rettssubjekt

Det følgjer av klagen at det er tidlegare eigar av gbnr. 22/33, Karstein Flagtvedt, som er den reelle bestillar av arbeidet; pigging, knaus, grøft, graving, singel og rør, over veg og i grøft, på arealet markert med grønt i kartet under. Det vert hevda at det også er han som har betalt for arbeidet og at det dermed er han som er nærast til å vere tiltakshavar, ikkje Arvid Eik.

Det følgjer av pbl. § 32-3 at pålegg og tvangsmulkt kan rettast til «den ansvarlige».

Vidare kjem følgjande fram i Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) på s. 354; «Med uttrykket «den ansvarlige» i første ledd menes personer eller foretak som enten har ansvar for feil, eller som ut fra eierskap, avtale eller liknende står inne for prosjektet. Dette kan for eksempel være eier, rettighetshaver, tiltakshaver, ansvarlig søker og utførende, prosjekterende, kontrollerende eller bruker.»

Kommunen har vore i dialog med Entreprenør Rune Ulvatn AS, som har stadfesta å ha utført arbeida med vegen. Han har stadfesta at det var Arvid Eik som har tinga arbeida både på vegen markert med raudt, og på vegen markert på grønt. Kommunen har motteke 2 faktura som Entreprenør Rune Ulvatn har sendt ut som følgje av arbeida. Faktura nr. 6470 er stila til Karstein Flagtvedt og er merka «Avtale Arvid Eik Rikstadvågen» og er på kr. 18750,-. Faktura nr. 6518 er stila til Arvid Eik, er merka med vedlikehald i Kasteviken og er på kr 100 000,-. Begge faktura ligg vedlagt.

Vidare kjem følgjande fram i brev frå Arvid Eik datert 18.09.2017.

Jeg hadde startet vedlikehold på vei mot hytten også over Jacobsen sin eiendom. Arbeidet er kjent og varslet.

Illustrasjon av veistandard før vedlikeholdet startet foreligger.

Det er min oppfatning at saken faller inn under privatrettslige regler.

Det ble lagt ned drenerør i eksisterende vei. I telefonsamtalen kom det klart frem at Jacobsen mente at jeg ikke hadde anledning å utføre vedlikehold på veien over hans eiendom. Han viste til at hans advokat Duesund hadde avklart at jeg ikke hadde anledning til å foreta meg noen form for bedring av veien. Jeg avviste dette som en klar misforståelse.

Vidare kjem følgjande fram i brev frå Arvid Eik datert 31.10.2017

Veitrasse (ca. 80 m) merket rødt. Dette er veien jeg benytter over Gnr.22 bnr.12. I bukten er veien bygget opp over flomål. Det er lagt ned drenerør og rør som leder vannet ut i sjø. Dette fremkommer i vedlagt foto.

Vei merket grønn. Dette er vei som viser hvor K. Flagtvedt og jeg har begynt med vedlikehold. Vann fra terrenget er en utfordring. Det ble fjernet en ubetydelig mengde stein, slik at en fikk anledning til å lede vann i drenerør bort fra veien. Inngrepet ansees som ubetydelig og ikke skjemmende ut fra forholdene. Dette kan en se ut fra vedlagt foto.

Direktoratet for byggkvalitet har i temarettleiar for utbygging i fareområde pkt. 11.3 uttalt følgjande;

«Med tiltakshaver menes primært eier av eiendommen eller tiltaket - den som vil oppføre eller utføre et tiltak.

Tiltakshaver har i utgangspunktet fullt ansvar for oppfyllelse av alle relevante krav for sitt prosjekt.»

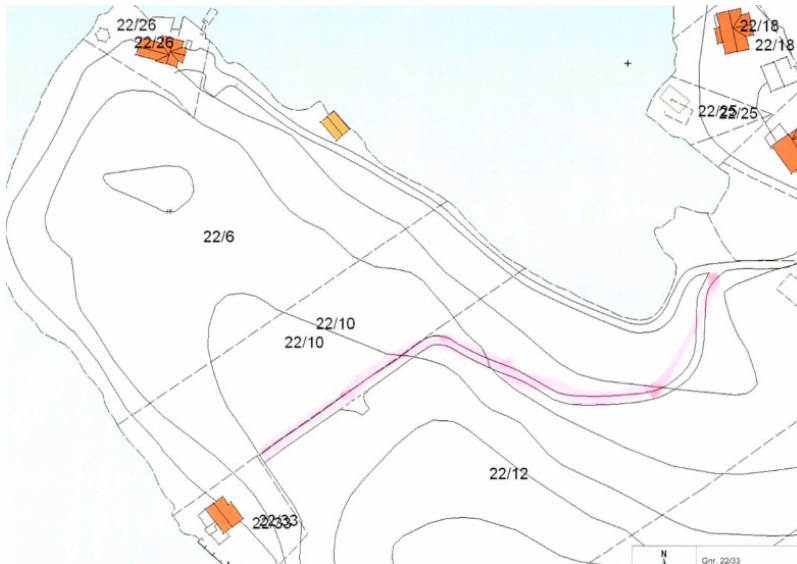
Som vist til over følger det av Ot. prp. nr. 45 (2007-2008) på s. 354 at «den ansvarlige» er den som «står inne for prosjektet»

Arvid Eik skriv sjølv i sitt brev til kommunen at han og K. Flagtvedt har starta vedlikehald av vegen på område markert med grønt. Arvid Eik har tinga arbeida av entreprenør Rune Ulvatn. Det er uklart for kommunen om K. Flagtveit har betalt for alt arbeid på den vegen som er market med grønt, eller om kostnaden er delt mellom Flagtvedt og Eik. Det kjem ikkje fram av faktura som er sendt frå Entreprenør Rune Ulvatn. Arvid Eik har uansett hatt ein hovudrolle i prosjektet ved at han har tinga alt arbeidet og betalt for mesteparten av arbeidet.

Dette er tilstrekkeleg til at Arvid Eik er «den ansvarlige» etter pbl. § 32-3 og dermed riktig rettssubjekt for vedtak om pålegg og tvangsmulkt.



For ordens skuld må det nemnast at det det vart gjeve løyve til oppgradering av landbruksveg over gnr. 22 bnr. 12 «Neset» i vedtak datert 21.09.2011. Dette løyve er gyldig i 3 år, fram til 21.09.2011 og gjeld ikkje for arbeid utført i 2017. Det gjeld vidare berre for strekninga markert i kartet under.



Sakshandsamingsfeil for manglande synfaring på staden

Det vert i klagen peika på at det er ein sakshandsamingsfeil at bygningsstyresmakta ikkje har vore på synfaring før vedtak vart fatta.

Det følgjer av forvaltningslova § 17 at bygningsstyresmakta «skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes».

Bygningsstyresmakta har motteke store mengder med biletdokumentasjon i saka, vidare har flyfoto gjeve eit godt bilete av korleis tilhøva på staden har vore tidlegare. Bygningsstyresmakta var dermed av den oppfatning at saka var tilstrekkeleg opplyst til at vedtak kunne fattast, jf. fvl. § 17.

Bygningsstyresmakta har saman med landbrukskontoret vore på synfaring i samband med klagevurderinga.

Rådmannen finn ikkje at det ligg føre ein sakshandsamingsfeil som følgje av at administrasjonen ikkje har vore på synfaring før vedtak vart fatta.

Utviding av vegen

Det er vidare peika på at vegen ikkje er utvida og at oppgraderinga samsvarer med tilhøvet Fylkesmannen aksepterte i 2003.

Følgjande vurdering kjem fram av vedtaket datert 12.09.2018;

«Kommunen har motteke bilete som dokumenterar at det under arbeid med oppgradering av vegen har vore tatt ut masser, fylt på masser, utført pigging som har medført endra terreng på ein meter og planert/utbetra vegdekke. Det er synlege sår i terrenget og landskapsverkanden er endra ved at tiltaket er meir eksponert i terrenget. Det er lagt asfaltgrus som dekke. Arvid Eik stadfester vidare i sitt brev datert 11.03.2018 at det er lagt ned drenerør og rør som førar vatn ut i sjø.»



«Det er bygningsstyresmakta si vurdering at arbeidet som er utført er eit tiltak etter plan- og bygningslova § 1-6 og kjem i konflikt med føresegnar om byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Tilkomstveg til fritidsbustad er heller ikkje i tråd med arealføremålet LNF etter kommuneplan for Radøy kommune og krev også dispensasjon frå arealføremål.

Ei oppgradering av vegen som utført vil vere søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav l).»

Bygningsstyresmakta har ikkje konkret konkludert med at vegen er utvida, men at tiltaka som er utført er av ein sånn karakter at det er i strid med plan- og bygningslova.

Saka vart handsama av Fylkesmannen i 2003. Konklusjonen frå kommunen og Fylkesmannen i Hordaland var den gong at arbeidet som vart gjort på vegen var innafor det som reknast som vedlikehald (ikkje vesentleg) og dermed ikkje søknadspliktig.

Det kjem samstundes fram av Fylkesmannen si avgjerd datert 17.10.2003 at på bakgrunn av saksopplysningar «meinar fylkesmannen at saka er eit grensetilfelle der det er vanskeleg å trekkja klare konklusjonar». I dette ligg at arbeida som var utført før 2003 var heilt på grensa til det som kan reknast for å vere vedlikehald. Dette trekkjer i retning av at ei ytterlegare oppgradering vil vere meir enn vedlikehald og søknadspliktig etter plan- og bygningslova.

Det er lagt ved følgjande bilete som dokumentasjon på at oppgraderinga er i samsvar med det Fylkesmannen aksepterte som vedlikehald i 2003;



Rådmannen finn at dei tiltaka som er utført i 2017 er av eit klart større omfang og landskapsverknaden større ved at tiltaka er meir eksponert i terrenget enn det som vart akseptert i 2003. Bileta viser ein grusa veg, delvis grøn, som ligg lågare i terrenget og gjev ein heilt anna landskapsverknad. Bilete under viser vegen etter oppgradering i 2017.



Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det i klagen ikkje har kome fram nye opplysningar 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 03.10.18. Frist for saksførebuing er 28.11.18. Grunna møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebudd i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 05.12.18. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland (klageorganet) 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 200/2018 datert 12.09.2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 32-3 og 32-5.
Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 081/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Hovudutvalet gjorde ei grundig drøfting av saka. Utvalet konkluderer med at vegen ikkje er ein landbruksveg. Vidare finn utvalet at tiltaket er så omfattande at det er søknadspliktig etter plan- og bygningslova.

For å finna ei løysing i saka ønskjer utvalet at Arvid Eik søkjer om å oppgradera vegen. Frist for søknad er 31.01.2019.

Utvalet vil utsetja saka i påvente av at tiltakshavar søkjer om løyve til tiltaket.

Det vart sett fram følgjande felles framlegg:

Saka vert utsett.

PLT - vedtak:

Saka vert utsett.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 057/2019

PLT - handsaming:

Utvalsleiar Christel Villanger Håland orienterte om saka, og sa at hovudutvalet tidlegare har vore på synfaring på staden.

Utvalsleiaren ba fungerande leiar teknisk forvaltning om å ein gjennomgang i saka. Silje Haukedal viste til dommar i tingretten og lagmannsretten.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 200/2018 datert 12.09.2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 32-3 og 32-5.
Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Gulating lagmannsrett _ Kjennelse av 30.08.2019 (1) (L)(311914

Bergen Tingrett _ dom i sivil sak

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - uttale til klage

Uttale til klage

Kommentar til brev frå advokatfirmaet Rasmussen og Broch, dagsett 26.10.2018

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - Førhandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - vegbygging og inngrep i privat grunn
Brev til Radøy kommune, 30.08.17
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - bilete
20171012_111156
20171012_111241
20171012_111306
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - bilete
20171012_111332
20171012_111556
20171012_112136
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - svar på melding om tvangsmulkt
TILSVAR
31.10.17
Rossnesvegen 46
Før vedlikehold2
Før vedlikehold3
Før vedlikehold
Før vedlikehold1
Resten av vei
001
003
011
012
014
Mot 46
oversikt
Flagtevd
Flagtevd2
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - vedkomande vegrett
Godkjent park.
Vurdering Vei
Detakelse Flagtevd
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - vedkomande førhandsvarsel om pålegg om retting og tvangsmulkt - svar
Sak 171683 - 183638 Gbnr 2212 Rikstad - hytteveg
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - svar på førhandsvarsel
Vedr. Byggesak - svar på forhåndsvarsel sak 171683 og 183638, Ref
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - spørsmål om merknader
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - vedkomande merknader
Byggesak Gbnr 2212 Rikstad - hytteveg - svar på førhandsvarsel (...
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - pålegg om retting og tvangsmulkt
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg . merknader
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - klage på vedtak
EIKOJ3O02QV
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - svar på mail
EIKOJ3O02QV
Notat og epost frå Landbukskontoret
VS 17 10281 Byggesak Gbnr 22 12 - Rikstad - hytteveg
VS bekymringsmelding
2212
Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - epostdialog - Graving på tomt gbnr 22/26

Sak 171683 - 1814677 Utfyllende klage Ref

EIKOJUL55FM

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - kommentarer til nye dokumenter

Kommentarer

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - Faktura frå Rune Ulvatn

Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - kommentarer til nye dokumenter - ber om kopi

170814 Vurdering Vei

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
058/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.10.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Madeleine Fonnes Aase	18/2670	19/14716

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om:

- Mindre fasadeendringer knytt til eksisterande vindauge/dører.
- Erstatte overbygg inngangsdør med nytt overbygg.
- Ny platting nord for fritidsbustad.
- Ny bryggje, tenkt som tilkomstbryggje.
- Drenering rundt fritidsbustad og planering av område sør for fritidsbustad.
- Riving av eksisterande tilbygg.
- Søknad om nytt tilbygg.
- Riving og fjerning av eksisterande toalett i strandsona.

Grunngjeving

Tiltakshavar viser til at tiltaka vil forenkle bruken og gjere område meir tilgjengeleg for ålmenta.

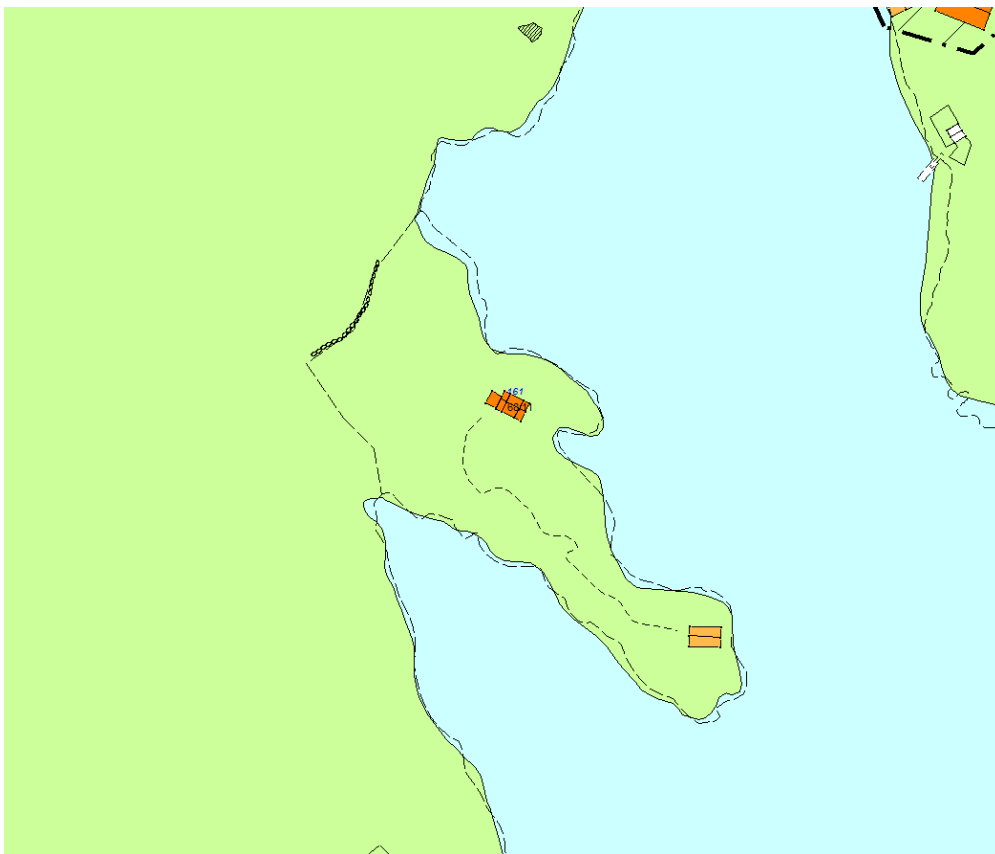
Det vert elles vist til søknad mottatt 17.06.2019.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 68/11 ligg i uregulert område som etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 har arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

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

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



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Bruk og vern av sjø og vassdrag, jf. pkt. 3.5.1:

Areal avsett til hovudføremålet kan nyttast i samsvar med dei aktuelle underføremåla med unntak av akvakultur og småbåthamn, jf. pbl.§§ 11-7 3. ledd, 11-9 og 11-11 nr. 3.

I hovudføremål og underføremål inngår fortøyningar til akvakulturanlegg når sjølve akvakulturanlegget ligg innafor akvakulturområde (AK), og fortøyningane ikkje kjem i konflikt med omsynet til likestilt bruk og utlegging av sjøledningar for vatn, avlaup, varmepumper, straum og telenett, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

Hovudføremålet i sjø kan ikkje nyttast til fartøy i opplag, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

Friluftsliv (sport) som medfører ureining, støy eller vesentleg reduserer områda sine naturkvalitetar har ikkje prioritet i områda, jf. pbl.§ 11-11 nr. 3.

Dispensasjon

Tiltaka på land krev dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023 og frå byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8.

Tiltaka i sjø krev dispensasjon frå arealføremål etter kommuneplanen, jf. føresegna til kommuneplanen pkt. 3.5.1.

Uttale frå anna styresmakt

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

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Vestland datert 23.09.2019:

Fylkesmannen si vurdering

Området der tiltaka skal utførast har store strandsoneverdiar og har få tiltak. Fylkesmannen finn det difor rett å gje negativ uttale til auka privatisering og nedbygging av området. Fasadeendring, vedlikehald og mindre tilbygg vekk frå sjøen har vi ingen merknader til, men rår elles ifrå platting, planering og brygge.

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. Vi gjør derfor oppmerksom på at vi ikke kan behandle søknaden uten dokumentasjon som viser at tiltaket er i samsvar med plan. Det er plan- og byggesaksmyndigheten i Radøy kommune som må bekrefte at det omsøkte tiltaket er i samsvar med plan.

Dersom tiltaket ikke er i samsvar med plan må dere søke kommunen om dispensasjon. Vi gjør også oppmerksom på at vi må avvente vår behandling av søknaden inntil en eventuell dispensasjonssøknad er ferdigbehandlet i kommunen.

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.

Vi opplyser imidlertid at det går en biled like utenfor det omsøkte område. Tiltaket må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/forankres forsvarlig slik at den tåler de påkjenninger som følger av sjøtrafikken i området.

Tiltakshavar har den 02.10.2019 kome med svar på uttale frå Fylkesmannen i Vestland:

Vi håper at kommunen vektlegger nevnte elementer i deres vurdering av søknad, og således heller lar Fylkesmann få et positivt vedtak til klagevurdering. Da er vi også sikret at Fylkesmann faktisk setter seg grundig inn aktuelle forhold.

I forbindelse med søknad kan vi gjerne ta en befaring om ønskelig med saksbehandler/politisk komite. Vi er også tilgjengelig for diskusjon av andre deler av søknaden om ønskelig.

Først av alt vil jeg si det er positivt Fylkesmannen ivaretar de nasjonale og regionale interessene som han er satt til å gjøre. På generelt grunnlag så er jeg også for en relativt streng praksis for å ivareta naturen (her strandsonen)

I denne konkrete saken ønsker jeg likevel å trekke frem noen få punkter som jeg mener at saksbehandler i kommune bør legge seg merke i:

* Uttalen fra Fylkesmannen fremstår litt som «standard praksis/svar» for denne type tiltak. Da uttale ikke er begrunnet er det umulig å vite hva og i hvilken grad de ulike momentene i søknad er lest, vurdert, forstått og vektlagt. Jeg er klar over at det er en streng praksis for dispensasjon i strandsonen, dermed er det også lagt mye flid i søknaden på å begrunne de ulike tiltakene. Elementer her er HMS, historisk opphav og tilgjengelighet for allmennheten. Tiltakene er også forsøkt beskrevet og planlagt for å ivareta disse interesser. Her er det ikke snakk om store inngrep i i nytt område, men små endringer i et område som har vært brukt i kanskje 100 år. Vi ønsker å gjøre alt riktig, og forsøkt å være moderate og løsningsorienterte og har forsøkt å spille med helt åpne kort i denne saken.

* Som argumentert i søknaden er naturlig tilkomst/eneste mulighet adkomst via sjøveien. Det vil dermed være viktig å få godkjent en tilkomstbrygge. Størrelse/plassering/type kan selvsagt diskuteres, men vi har i søknad forsøkt å begrunne valgte alternativ. For alle parter, inkludert naboer, vil det være en fordel om utedo fjernes fra strandsonen. Dette ønsker vi å gjøre som et kompenaserende tiltak for evt. ny brygge i strandsonen. Vi mener at dette til tjene alles interesser. (Dette punktet fremstår også som viktigere for oss enn tilbygg om de ses i sammenheng.)

* Den omsøkte platting vil ikke/knapt være synlig fra sjøen. Det er ingen rekkverk eller andre synlige elementer. Det er et godt alternativ for oss, da det i dag er delvis våt jord/plen i området. Størrelsen kan selvsagt diskuteres, men det fremstår noe merkelig at Fylkesmann kan være positiv til et evt. «stort» synlig tilbygg, men ikke til en liten (lite synlig) platting.

* Hva gjelder punktet om terrenginngrep/planering bemerker jeg at det aktuelle er å lage en ujevn slette litt jevnere med å bruke overskuddjord fra drenering/graving. Jeg er også i tvil om dette faktisk er søknadspliktig i den grad tiltak er så lite omfattende. Uansett så er dette et punkt som vi ikke har vansker med å fjerne fra søknad om ønskelig/nødvendig.

Nabovarsling

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

Det ligg føre kommentar frå to naboar, frå Harald Rune Askeland i e-post av 13.12.2018, og Kjell-

Tore Aarnes i e-post av 16.12.2018.

Det kjem fram av merknaden at det er stilt spørsmål til parkering og gangrett. Det ligg ikkje føre tingslyst parkering og gangrett. Kommunen legg til grunn at eigedomen har hatt tilkost sjøvegen.

Vidare kjem det fram ønskje om at utedo skal fjernast. Kommentaren er vurdert i dispensasjonshandsaminga.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert motteken 13.06.2019:



Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar 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.

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

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

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

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

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere 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

Det er rådmannen si vurdering at bryggje ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF på land og bruk og vern av sjø og vassdrag i sjø. Tiltaka ligg i tillegg innafor byggeforbodssone mot sjø. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggegrense mot sjø.

Tilbygg er ikkje i samsvar med arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona.

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 arealføremålet LNF, bruk og vern av sjø og vassdrag og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremåla og strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF-føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

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 friluftinteresser, 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.

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.

Mindre fasadeendringer knytt til eksisterande vinduage/dører og erstatte overbygg ved inngangsdør med nytt overbygg.

Mindre fasadeendingar krev ikkje dispensasjon frå byggeforbodet mot sjø, jf. Pbl. § 1-8. Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF. Oppføring av overbygg krever dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbodet mot sjø, jf. pbl. § 1-8.

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Generelt for fasadeendringene bemerker vi:

- Dagens vinduer er i dag ødelagt av råte og vann. Det er også ødelagte glass.
- Det er i dag ingen helhetlig stil over vinduer. Det finnes i dag tre typer vinduer: vinduer har små sprosser, todelte vinduer og vinduer uten sprosser/deling. Det virker tilfeldig hvor de enkelte vindustyper er benytte, og det eksisterer ulike typer i alle rom. Vi ønsker at hytten fremstår som helhetlig, dvs. samme type vinduer i hele hytten.
- Endringene vil også være positive i forhold til Helse/Miljø/Sikkerhet.
 - Det bemerkes generelt at dagens vinduer er en-lags. Det vil således medføre en økt isolering, og reduert energiforbruk med å erstatte disse med nye.
 - Hytten har ikke strøm eller solcellestrøm, og lyskilder er fra parafin/levende lys. Det å kunne øke lysinnslipp vil kunne medføre mindre bruk av lyskilder (reduert brannfare, bedre inneluft).
 - Rømming og brannsikkerhet vil generelt øke med flere evakueringsmuligheter.

Det kjem fram av dispensasjonssøknad at fritidsbustaden ber preg av dårleg vedlikehald. Det gjer at dei fleste vindaug må skiftast. Dagens vindaug er øydelagde av råte og vatn. Det er og øydelagde glas i vindaug. Eksisterande vindaug har forskjellige stilar. Tiltakshavar ønskjer å byta til ein type vindaug for at fritidsbustaden skal framstå som meir heilhetleg estetisk.



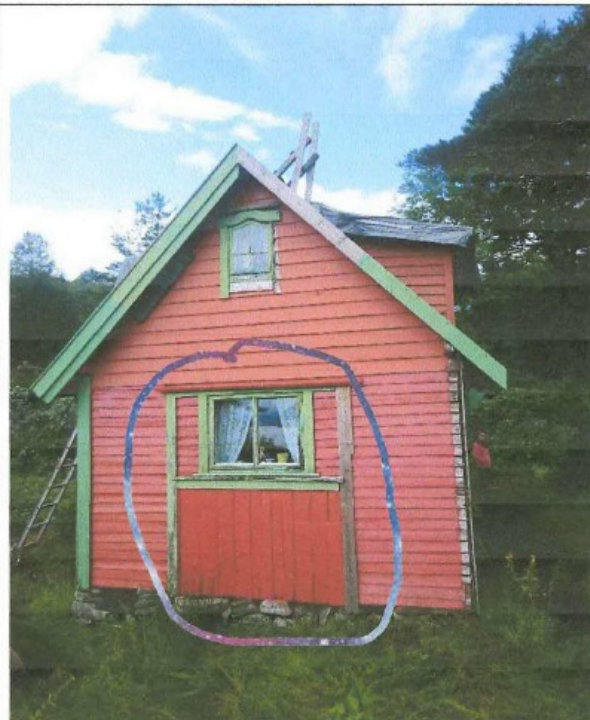
Figur 8: Vindu i stue østside



Vindu overetasje østside



Figur 9: Inngangsdør, må byttes



Fasade øst, merk at det opprinnelig var dør i front som lister viser. Merket med sirkel.



Figur 10: Overbygg, er råttent og må rives





Fylkesmannen i Vestland er positiv til mindre fasadeendringar i si uttale. Mindre fasadeendringar fell ikkje innunder tiltaksbegrepet når det gjeld byggeforbod mot sjø. Oppføring av nytt overbygg over inngangsdør vil krevje dispensasjon frå byggeforbodet mot sjø, jf. pbl. § 1-8. Begge tiltaka vil krevje dispensasjon frå arealføremål LNF.

Rådmannen ser positivt på tiltakshavarar ønskje om å ta vare på fritidsbustaden. Tiltaka vil gjere det betre med tanke på estetikk ved å få samla til ein type vindaug. Samstundes vil desse fasadeendringane gjere at fritidsbustaden vert brukt og teke vare på.

Tiltakshavar viser til dei manglande rømningsvegane i fritidsbustaden slik den er i dag. Det er vist til at det ved nye vindaug vil verte tilfredsstillande rømningsveger slik at det er tryggleiken i fritidsbustaden vert betydeleg forbedra.

Tiltaket vil ikkje bidra til auka privatisering og nedbygging av området. Tiltaka skal utførast i allereie etablert bygningsmasse, og er naudsynt med tanke på vedlikehald. Eksisterande overbygg over inngangsdør i dag beskriv tiltakshavar som øydelagt og klart for utskifting. Det er hensiktsmessig med eit overbygg då det bidrar til å gje inngangsparti le for ver og vind.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8, for mindre fasadeendringar og overbygg over inngangsdør er oppfylt.

Ny platting nord for fritidsbustad

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Vi ønsker å anlegge en ny platting nord/øst for hytte. Denne vil for det meste følge dagens terrenghøyde (maksimalt + 30 cm), men unntak av et lite parti mot øst der en vil lage en trapp ned pga. høydeforskjell på ca. 40 cm mellom platting og dagens nivå. Platting/trapp vil dermed følge dagens terreng, og det blir ingen rekkverk. Foruten trapp mot øst, vil terrenget være høyere enn platting mellom platting og sjø, slik at platting ikke vil bli synlig fra sjøen.

Med en svært liten hytte er det naturlig å være mye ute. Området nord for hytten ved inngangsdøren består i dag av jord og enkelte stener. Ved regn blir det fort gjørmete. For en småbarnsfamilie er det også viktig å ha et område der små barn kan gå/leke selv.

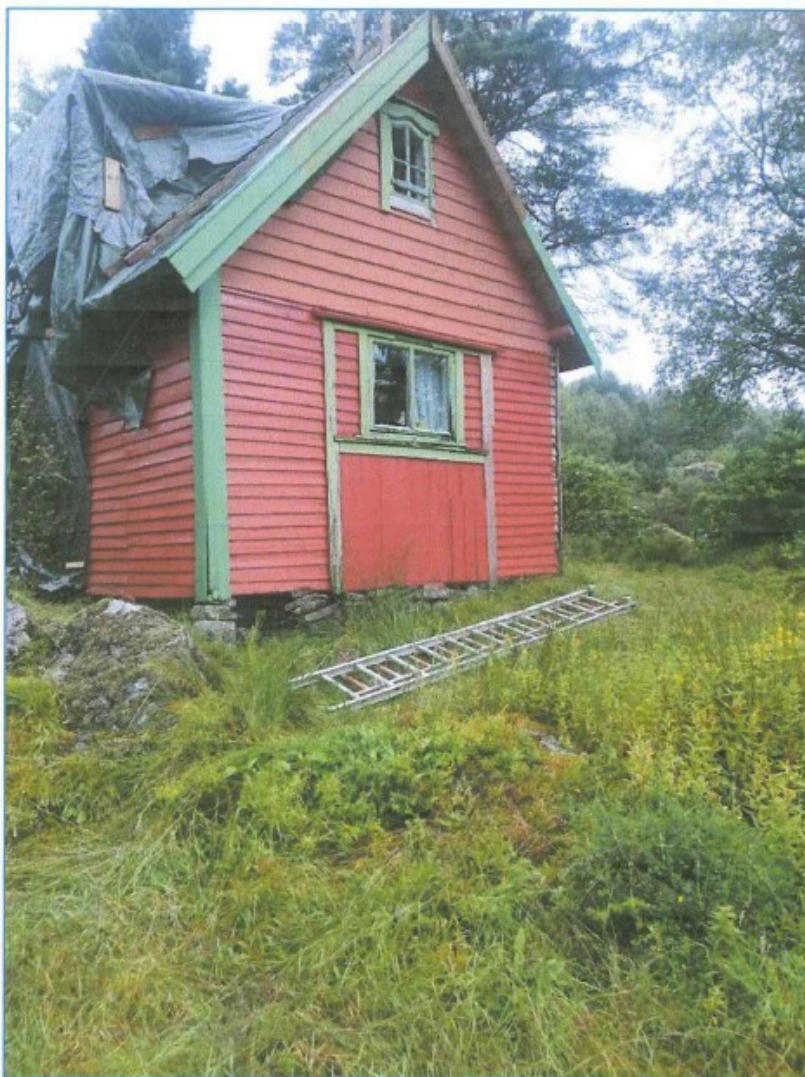
Vi kan ikke se at allmennheten på noen som helst måte blir skadelidende av denne endring. De visuelle profil blir svært begrenset, og skulle de benytte området vil de antagelig foretrekke å sitte på

en platting, sammenlignet med et gjørmete gress/myr område.

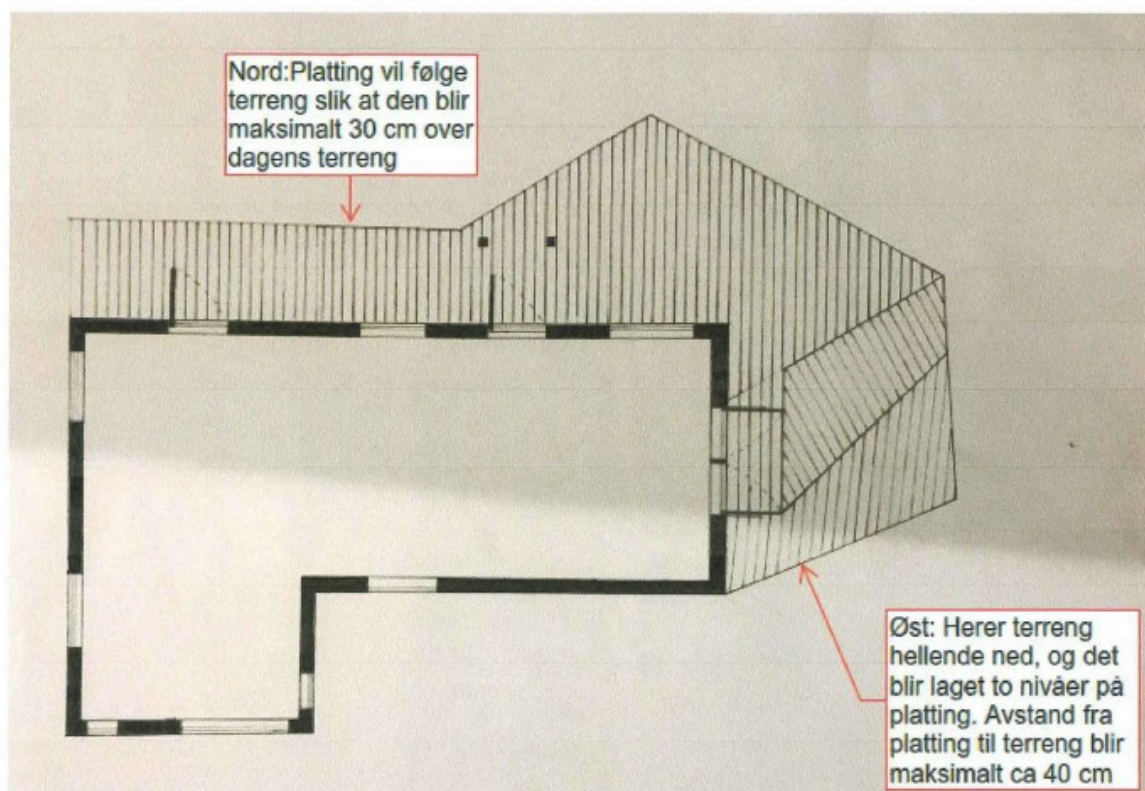
Vi gjøres også oppmerksom på at platting ikke øke total BYA for eiendommen, da den til enhver tid vil være mindre enn 0,5 m over planert terreng. Størrelsen for platting vil være om lag 30 m².



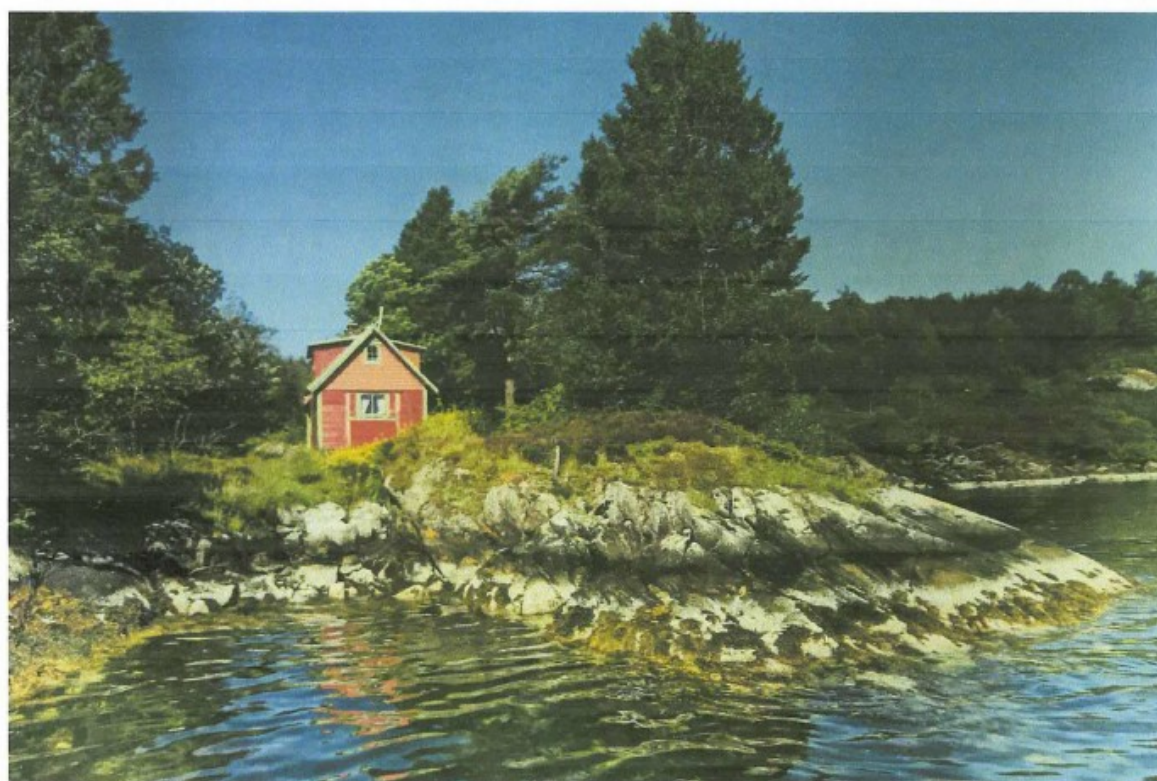
Figur 15: Område der en ønsker å lage platting. Merk spesielt at terreng er høyere mellom plattinggrense (illustrert i rødt) og sjø.



Figur 16: På østside vil det komme en to trinns trapp omtrent der stigen ligger, for at platting skal følge terrenget naturlig. Se neste figur.



Figur 17: Oversikt over platting



Figur 18: Østsiden sett fra sjøsiden. Som en ser vil platting med stor sannsynlighet synes fra denne siden (eller noen andre plasser fra sjøsiden, inkludert øst)

Platting ligg lavere i terreng slik at den ikkje skal synast frå sjø.

Omsyna bak arealføremålet LNF og standsonevernet er som nemnd mellom anna rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Tiltakshavar ønskjer ein platting rundt fritidsbustaden for å ha eit uteområde som er tilknyta fritidsbustaden. I søknaden opplyser tiltakshavar at det ved ein mindre fritidsbustad er behov for ein uteplass som er tilpassa fritidsbustaden. Dette ettersom storleika på fritidsbustaden gjer at ein er mykje ute. Tiltakshavar trekk fram at det er fordelar med platting med tanke på barn som skal vere i området saman med tiltakshavar og sikkerheita rundt dette. Etablering av platting skal ligge lågare enn terreng mellom fritidsbustad og sjø, slik at plattingen ikkje skal kunne sjåast frå sjø. I så tilfelle minimalt. Platting vil bli etablert i litt ulike høgder frå terrenget for å tilpassa i høve terreng. Platting vil vere under 0,5 meter over terreng og er difor ikkje eit tellande areal.

Fylkesmannen er i si uttale negativ til platting. Rådmannen ser at det er naturleg med ein platting i tilknytning til fritidsbustaden. Det er positivt at plattingen tilpassast terrenget for å ikkje ha negativ innverknad på omgjevnaden. I vurderingen er det tatt omsyn til at plattingen ikkje er eit vesentleg inngrep i terrenget, og at det enkelt kan fjernast igjen. Det vil kunne vere eit reversibelt tiltak som ikkje lagar sår i terrenget og strandsona forøvrig.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona for etablering av platting er oppfylt.

Bryggje

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Eiendommen har en strandlinje på flere hundre meter i dag. Etter å ha vurdert ulike alternativer har vi endt på at det best egnede området er øst for hytten. Argumenter for plasseringen er:

- Området er allerede «berørt» av hytten som kun ligger noen få meter lenger opp på land. Det endrer dermed ikke områdets karakter.
- Det er ikke mulig å bevege seg naturlig langs strandlinjen hvor bryggen er planlagt grunnet at terrenget er uframkommelig, og bryggen vil dermed ikke skape noen ny hindring for allmennheten i strandsonen. Se figur under.
- Bryggen vil bli lite synlig, primært kun i en liten sektor i retning nordover i farleien.
- Vi ser på det som hensiktsmessig at en brygge legges i nærheten av eksisterende bygg. Vi mener det er en fordel at det ikke gjøres inngrep i strandsonen på selve neset eller i Mjølkevika. Dette er områder som i dag fremstår som mer uberørte, og dermed også mer tilgjengelige for allmennheten i dag. Er man i Mjølkevika vil man for eksempel nesten ikke kunne se dagens eller omsøkte bygningsmasse.
- Dette er også det punktet som er tilnærmet nærmest naboen sin brygge på Fargarholmen. Plasseringen vil således ikke være et «nytt fremmed element» i strandsonen, da det allerede eksisterer en godt synlig brygge under 100 meter unna.
- Området og viken nord for hytten inneholder grunne partier/skjær, og er ikke egnet.

Adkomsten til eiendommen er i dag begrenset også for allmennheten, uten brygge er det utfordrende å komme i land. Kanskje kan en brygge bedre tilkomsten til allmennheten også? I og med at hytten er rett i bakkant, kan vi heller ikke se at tiltaket fremstår mer privatiserende enn dagens situasjon. Som nevnt senere i søknad forslår vi også gjøre et kompenserende tiltak med å fjerne toalettet i strandsone. Vi mener dermed at det kan argumenteres for at situasjonen for allmennheten totalt sett vil fremstå bedre. Det bemerkes også at sundet mellom Fargarholmen og vår eiendom allerede har inngrep i strandsone, mellom annet en flytebrygge og diverse andre inngrep. Vår brygge vil dermed ikke endre området karakter, her er det allerede inngrep og bruk av strandsone i umiddelbar nærhet.

I forhold til dispensasjon skal og bør aspektet med sikkerhet (HMS) vektlegges. Vi er mellom annet kjent med at den forrige eieren falt ned fra en stige og måtte fraktes på bære til sykehus. Med manglende tilkomst ble dette en vanskelig og utfordrende affære etter hva vi kjenner til. Til slutt ble han evakuert via sjøveien med hjelp fra flere parter. Med en bedre adkomst via brygge ville en slik evakuering vært langt lettere, og større båter kunne også avhjulpet.

Adkomsten slik den foreligger i dag er spesielt utfordrende for barn og eldre, og andre med spesielle behov som nedsatt bevegelses evne. Det er det nå veldig vanskelig å komme seg over fra båt til land uten hjelp, og det utgjør også et risikomoment med fare for fallulykker.

Vi har vurdert to alternativer for selve bryggen og presenterer begge to. Vi har fått en positiv forhåndsuttalelse fra Bergen og Omegn Havnevesen som er vedlagt

Alternativ 1: (foretrukket og ønsket alternativ):

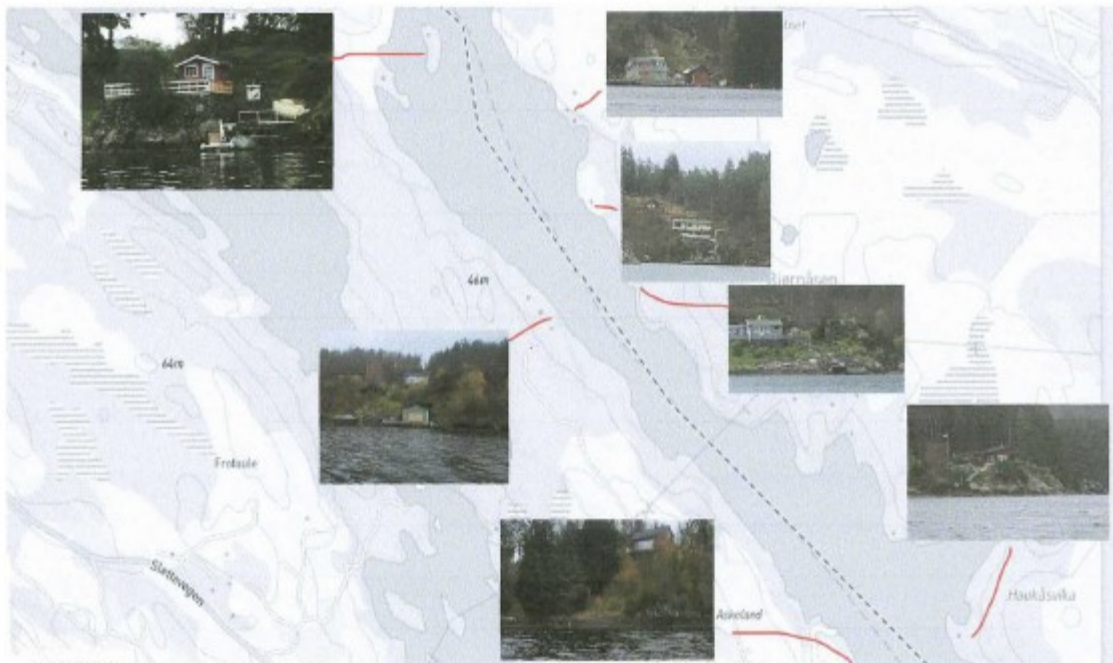
Fast brygge i vik rett øst for hytten.

Fordeler:	Ulemper:
Dekker alle våre behov, glir naturlig inn i terreng. Vil ikke gi noe «utstikk» ut i sjø som brygger ofte gjør.	Faste brygger fremstår muligens som et større inngrep enn flytebrygger. Vanskeligere å fjerne i fremtiden.
God tilkomst også for de med nedsatt bevegelsesevne.	Areal av brygge blir større enn flytebrygge (dybde/terreng gjør at brygge må bli ca 15 m2)
Ved å male bryggen i mørke farger vil bli veldig nøytral. Vi vurderer en brygge uten skjørt, slik at front kun blir maksimalt synlig med 30 cm sett forfra.	Påvirker flere meter av strandsonen. MEN: dette er bratte berg/store stener. Umulig å gå langs denne delen av strandsone i dag.
Kun visuelt synlig i en liten sektor ved retning nordover i indre farlei, elles ikke synlig.	
Ikke fremkommelig terreng i strandsone i dag, vil i dermed ikke medføre nedsatt fremkommelighet i strandsone for allmennheten (se bilde)	

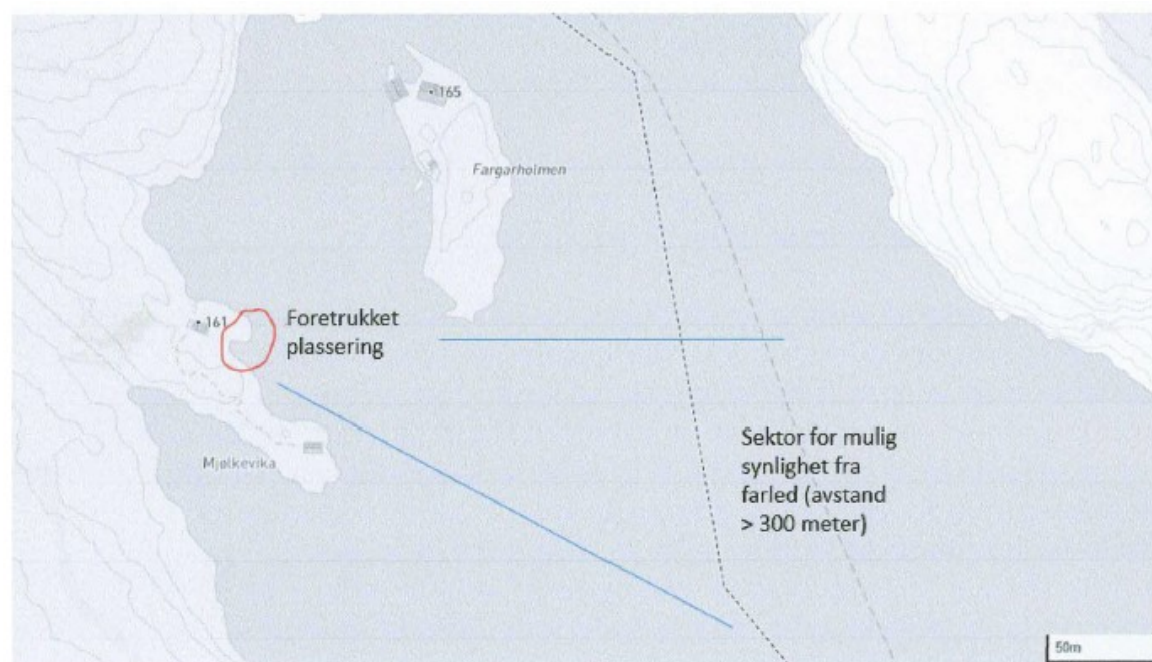
Tiltakshavar har i e-post frå 15.10.2019 presisert kva alternativ han ønskjer at Radøy kommune skal ta stilling til. Tiltakshavar ønskjer å gå vidare med alternativ 1 som er fast bryggje.

Avslutningsvis oppsummerer vi følgende angående tilkomstbrygge:

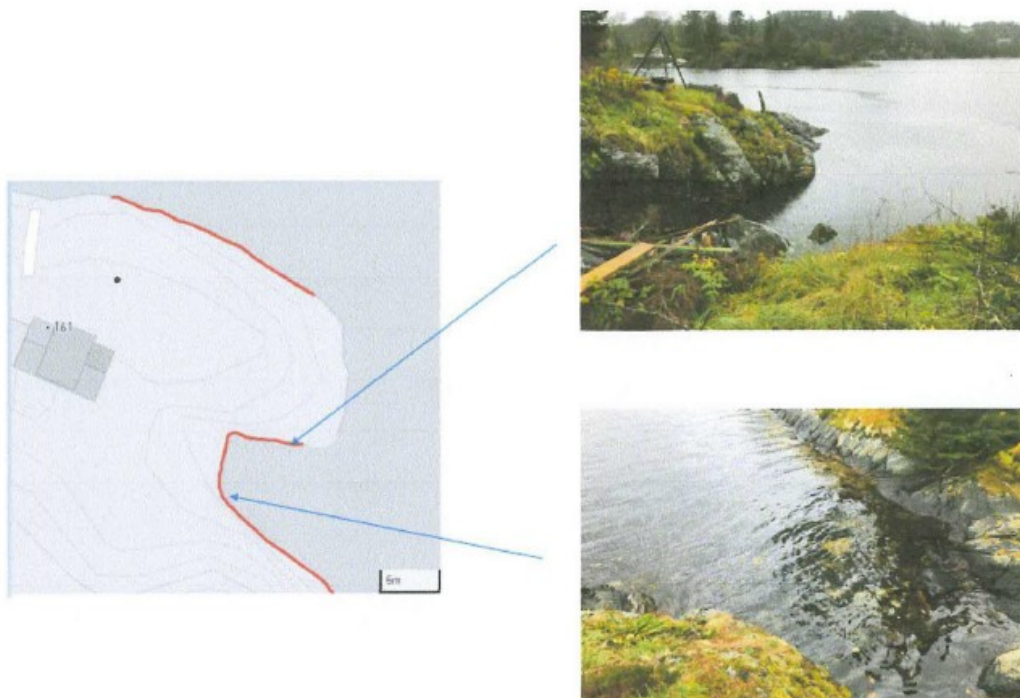
- Det fremstår som om samtlige hytter i området fra Nøtlevågen til Feste har brygger (se figur 26 viser noen av disse). Vi mener derfor at det å ha brygge/tillatelse til dette i området er det normale, og at vår søknad bør behandles med bakgrunn i dette (likebehandling).
- Innvilget adkomstbrygge for oss vil etter vår syn ikke fraviker eksisterende praksis, og neppe vil kunne betraktes som noen liberalisering av gjeldende strenge praksis
- Det er en rekke eksisterende brygger/tiltak i nærområdet, som dermed ikke gjør vår brygge til et nytt fremmedelement.
- Vi har forsøkt å tilpasse plassering og størrelse for å gjøre minst inngrep / minst synlighet / minst skade for bruk for allmennheten.
- Vi gjør et kompenserende tiltak med å fjerne utedo i strandsone.
- Våre to hovedargument for å få innvilget brygge er tilkomst til eiendommen (eneste/beste mulighet) og økt sikkerhet (HMS). Dette bør være tungtveiende grunner for dispensasjon.



Figur 26: Illustrasjon som viser noen av de mange bryggene og inngrepene i området rundt vår eiendom. Listen er ikke uttømmende



Figur 19: Ønsket plassering av brygge

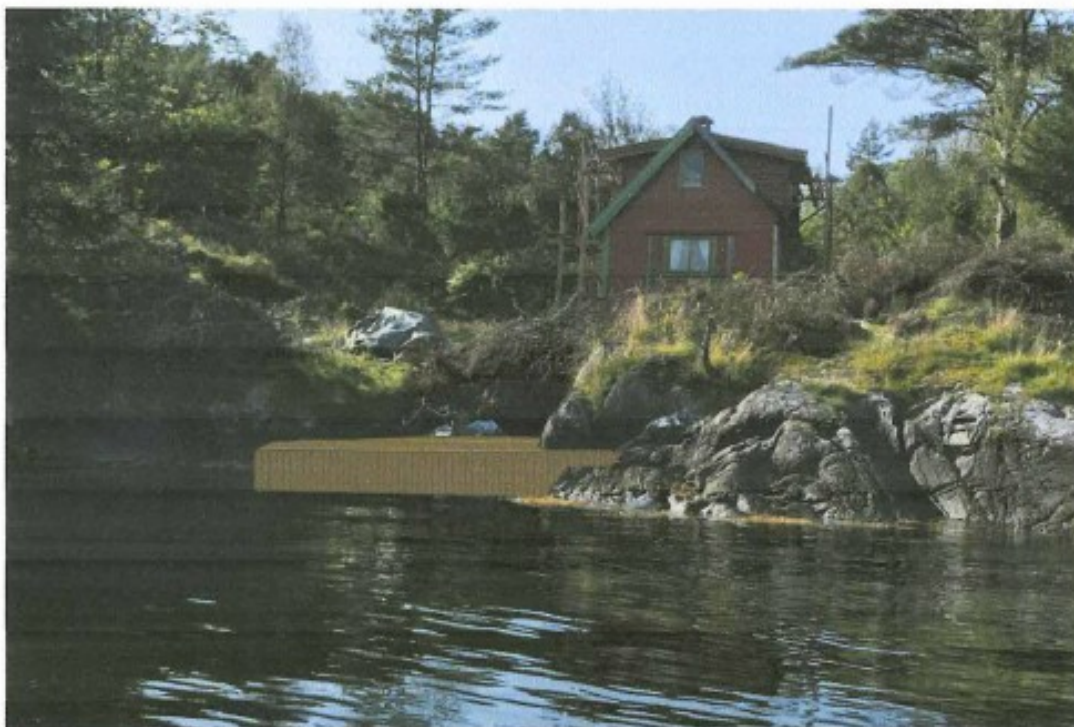


Figur 20 viser kart der rød linje signaliserer ufremkommelighet til fots, samt bilder viser hvordan terrenget ser ut i virkeligheten.



Figur 22 viser illustrasjon av fasttilkomst brygge i viken

Eksempelbrygge:

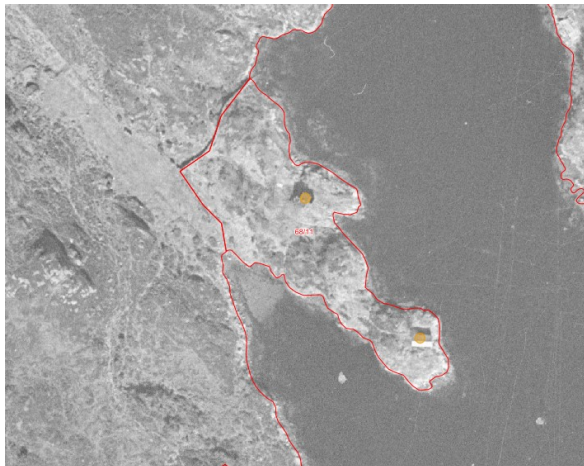


Figur 23: Illustrasjon over fast brygge

Det vert vist til at det ikkje ligg føre vegrett til fritidsbustad, og at det difor er sjøvegen som må nyttast. Det kjem fram i søknaden at det då er naudsynt med bryggje, både med tanke på praktiske og sikkerheitsmessige omsyn.

Tiltakshavar viser til historikk frå fritidsbustaden der det mest sannsynleg har vore nytta båt for å komme seg til eigedomen.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har vore etablert noko bryggje på eigedomen så langt tilbake som i 1961 og fram til i dag. Sjå flyfoto nedanfor.



Flyfoto 1961



Flyfoto 2018

Fylkesmannen i Vestland rår frå bryggje i si uttale då det bidrar til auka privatisering og nedbygging av området. Fylkesmannen peiker spesielt på at området der tiltaka skal utførast har store strandsoneverdiar og har få tiltak. Fleire tiltak i strandsona vil då auke privatiseringa av området.

Omsyna bak arealføremålet LNF og strandsonevernet er som nemnd mellom anna rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Etablering av bryggje vil i vesentleg grad endre terrenget og landskapsverknaden. Dette er omsyn som særleg strandsonevernet skal sikre.

Tiltaka inneber ei stor visuell landskapsendring i forhold til slik områda er i dag. Fylkesmannen har i sin uttale peika på den negative landskapsverknaden tiltaka vil medføre.

Søknaden er grunngjeven med at tilkomsten betrar tilgjenge for ålmenta og forenkla bruken. Rådmannen finn at ei utbygging i form av bryggje vil bidra at eigedomen vert privatisert og allemannsretten vil verte svekka. Videre vil tiltaket endre landskapsverknaden på staden.

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. Vidare finn rådmannen grunn til å nemne at forvaltningspraksis i Radøy kommune når det kjem til etablering av bryggje har vore konsekvent. Det har ikkje vorte gjeve løyve til oppføring av bryggje i områder med store strandsoneverdiar i LNF-område. Dersom kommunen opnar for etablering av bryggje på LNF-eigedomar med slike verdiar vil dette skape uheldig presedensverknad.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i

strandsona vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for etablering av bryggje.

Drenering rundt fritidsbustad og planering av område sør for fritidsbustad

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngeving:

En av de største utfordringene med dagen bygg er manglende/dårlig drenering. Verst står det til under tilbygget, der det faktisk er fritt vann under bygget. Vi har målt dette til å være ca 1 meter dypt, altså en stor vanndam. Vi har forsøkt å drenere dette med spader, uten å lykkes. Det sier seg selv at dette er en uholdbar situasjon.

Det er også mulig at hele konstruksjonen til tilbygg er råtten på undersiden, fordi denne situasjonen har vart i mange år. Problemet er at området vest for bygget har helling inn mot bygning, og her er det myr. Laveste punkt i terrenget er under tilbygg. Det eksisterer en drenasjegrøft fra området til sjøen, men denne er tilgrodd og fungerer ikke tilfredsstillende. I forbindelse med at vi reparerte grunnmur på øst siden av hytten, oppdaget vi at det rant vann under hytten også. Vi frykter at dette vannet kommer fra denne dammen på vestsiden av hytten.

Det må graves ned drenasjerør på alle sider av hytten, se figur under. Løsmasser som da blir til overs må plassere en plass, og vi har funnet det hensiktsmessig å legge disse ut på området sør for hytten. Her er det i dag en litt ujevn slette med myr/våt jord og noen gamle trestubber. I bakkant av området

vil man fjerne ca 30 cm jord, mens man i forkant vil bygge opp ca 40 cm. Det vil bli en jevn helling ned mot eksisterende nivå mot sjø. Fra sjø vil dermed dette fortsatt se ut som en grønn slette, kun marginalt høyere i forkant av tidligere. Området vil deretter bli beplantet. Ut fra situasjonkart vedlagt i målestokk 1:200 med koter 1 m kan vi ikke se at tiltak faktisk vil endre eksisterende koter på kart. Vi er usikre om tiltak er søknadspiktig.



Figur 27: Bildet viser vanddammen under tilbygg. Det er ca 1 meter med vann, her forsøkt illustrert med en lang planke.



Figur 28: Vannansamling på østsiden av hytten. Denne dammen oppsto i løpet av ca 10 minutter, og viser at det er mye vann som nå har naturlig drenering under hytten.

Målestokk: 1:250

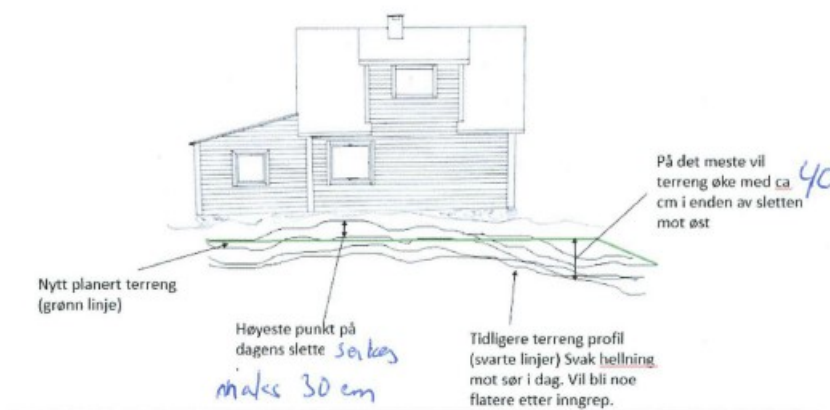
Koordinatsystem: UTM 32N



Figur 29: Illustrasjon over dreneringsgrøfter og område som vil bli planert. Merk at det er ingen høydekoder i området vi ønsker å planere, dette er kun mindre terrengendringer.



Figur 30: Bilde over viser område som blir drenert og planert sør for hytten. Hytten til høyre i bildet, bildet er tatt mot vest. Som man ser er terrenget tilnærmet flatt, og består av myr/våt jord i dag. Grøn linje angir omtrentlig området, og arealet av grenset av dette vil bli drenert og planert.



Figur 31: Illustrasjon over endringer på sletten sør for hytten etter drenering og planering

Det kjem fram av søknaden at drenering rundt fritidsbustad per i dag er dårleg, og har blant anna resultert i ein vannoppsamling under eksisterande tilbygg. Drenering fell ikkje under tiltaksbegrepet og er difor ikkje eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova, heller ikkje byggeforbodet mot sjø i pbl. § 1-8. Tiltakshavar kan difor gå i gong med å drenere rundt fritidsbustaden, men terrenget skal førast tilbake til eksisterande situasjon når drenering er utført.

Når det gjeld planering reknast dette som eit terrenginngrep og fell difor innunder tiltaksbegrepet. Det medfører at det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbodet mot sjø.

I uttale frå Fylkesmannen i Vestland rår dei frå planering. Tiltaket vil bidra til auka privatisering og nedbygging av området. Sidan området har store strandsoneverdiar og få tiltak i dag vil planering av

området vere ei negativ utvikling i høve området si verdi.

Faren for å gje dispensasjon er faren for presedens og utholing av planar og regelverk. I vurderinga om å gje dispensasjon er det slik at det er fleire ulemper enn fordeler ved å gje dispensasjon etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak føremåla til arealføremålet LNF og omsyna bak byggeforbodet mot sjø vesentleg tilsidesatt ved å gje dispensasjon, jf. pbl. § 19-2.

Riving av eksisterande tilbygg, oppføring av nytt tilbygg

Det er søkt om dispensasjon med slik grunngjeving:

Dagens tilbygg er vidare i svært dårlig teknisk stand. Taket er delvis rehabilitert nå, men det er fortsatt råteskader i takkonstruksjon innvendig etter lengre tids lekkasje. Vinduene er også råtne. Sammen med utbedring av fritt vann under bygget, vil det naturlige være å rive/erstatte hele tilbygget.

Som erstatning ønsker vi å bygge et nytt tilbygg som er noe større. Dette blir da plassert på samme plass, altså i bakkant, og lite synlig fra sjøsiden. I forhold til eksisterende tilbygg på ca 10 m2 blir nytt tilbygget 25 m2. Med tanke på utnyttelsesgrad av tomt utgjør endring svært liten endring, se vedlagt utregning.

Vi har tegnet inn to varianter, der det opprinnelige forslaget fra arkitekt har et lite utstikk på nordsiden av hytten (versjon 1). Dette er det ønskede alternativet.

Tiltakshavar har i e-post den 15.10.2019 presisert at han ønskjer å gå vidare med versjon 1, det største tilbygget.

Vidare grunngjev tiltakshavar:

Bygget vil inneholde nytt toalett rom, ny gang, bod og nytt soverom.

Det bemerkes at dagens soveløsning på hemsen er best egnet for friske folk som liker å klatre bratte og trange hemstrapper. Det er også manglende isolasjon i overetasje, og dermed relativt trekkfullt. Det at hytten vil få et funksjonelt og trygt soverom mener vi ikke kan betegnes som en vesentlig endring i bruksformål for eiendommen.

Gitt at dette nye tilbygget vil være skikkelig konstruert uten vann under, uten råteskader og med skikkelig isolering, kan man også hevde at det kan medføre redusert oppvarmingsbehov sammenlignet med å varme opp dagens soveløsning. For helsen vil selvsagt mindre fukt/trekk være gunstig. I en nødsituasjon som krever evakuering, vil også et soverom i første etasje, være å foretrekke. Sammen med at dagens toalettløsning fjernes (se under), mener vi det er gode HMS argumenter for å tillate dette.

Reiser man sørover lang indre farvei vil ikke nybygget bli synlig, eller eventuelt være like synlig som dagens tilbygg. Reiser man nordover vil utstikker mot sør kunne synes i en begrenset vinkel rett før man nå Fagarholmen. I praksis vil man neppe oppdage dette fra seilingsleden. Vi har tilstrebet å lage tilbygg i bakkant vekk fra sjøen slik at det skal påvirke strandsone minst mulig.

Det er søkt om tilbygg. Det følger av dispensasjonssøknaden at dagens tilbygg er plassert oppå det som i dag er blitt ein dam grunna manglande drenering. Det gjer at tilbygget er i dårleg stand, og det er ønskeleg å rive eksisterande for å bygge nytt tilbygg.



Figur 32: Tilbygg er i dårlig teknisk stand, og har en vanndam under seg.

Omsyna bak arealføremålet LNF og standsonevernet er som nemnd mellom anna rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Det er eit tilbygg på fritidsbustaden per i dag som det er ønskeleg å fjerne for å etablere eit nytt tilbygg. Etablering av nytt tilbygg gjer at tiltakshavar kan nytta fritidsbustaden meir etter dagens standard med toalett, samt noko meir plass enn det er i dag i det som er ein forholdsvis nøktern fritidsbustad. Tiltakshavar har ikkje innlagt vatn, men opplyser i søknad at han henter det i ein brønn.

Toalettet som skal etablerast i nytt tilbygg er av typen forbrenningstoalett. Sidan det ikkje er innlagt vatn vil dette vere ei grei løysing ut i frå dei forhalda som er på eigeidomen.

Samstundes opplyser tiltakshavar og nabo at det ved ei slik løysing gjer det mogleg å kunne fjerne eksisterande toalett i strandsona som er eit utedo. Nabo har i kommentar til nabovarsling ytra eit ønske om å få den fjerna då den verkar skjemmande for dei og området forøvrig. Etablering av tilbygg vil kunne dekke behova til tiltakshavar, samstundes som det vil betre det heilskapelege uttrykket i området.

Fylkesmannen har i si uttale uttrykt seg positivt til eit tilbygg, og hadde følgeleg ikkje noko merknader til dette tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona for etablering av nytt tilbygg er oppfylt.

Riving og fjerning av eksisterande toalett i strandsona

Riving og fjerning av eksisterande toalett i strandsona fell ikkje innunder tiltaksbegrepet og er difor ikkje eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova. Samstundes ser rådmannen at fjerning av toalett i strandsona vil vere positivt for omgjevnaden. Tiltakshavar vil ved oppføring av tilbygg få dekkja behova for toalett på ein meir høveleg måte.



Figur 33: Bilde som viser dagens toalettløsning. Det er en enkel bøttedo. Som man ser vil vannstand ved høyvann nærmest gå inn i dø.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønne 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

Tiltaket vert godkjent med plassering som søkt om.

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 10 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 17.06.2019. Søknaden er handsama 30.10.2019. Sakshandsamingstida har vore 19 veker og 2 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 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til etablering av bryggje og planering.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6 og 11-6 vert søknad om løyve til bryggje og planering avvist.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til etablering av tilbygg, platting, mindre fasadeendringar og overbygg over inngangsparti på følgjande vilkår:

1. Utedo skal rivast før det kan søkast om mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 058/2019

PLT - handsaming:

Eit skriv frå søkjar vart sendt ut til medlemene i hovudutvalet før møtet.

Hovudutvalet finn at sjøvegen er einaste lovlege tilkomst til eigedomen og at det historisk er brukt

sjøen som framkomst til hytta. Hovudutvalet viser også til at bryggja vil liggja skjerma for ver og vind og vil ikkje vera synleg frå farleia. Søknaden gjeld ein eksisterande eigedom, som har stått her i over 100 år. Utvalet finn difor at det er behov for ei bryggje for å kunne koma i land til eigedomen på trygg og forsvarleg vis. Det vert også vist til at det vil ta minst ein times gange over land. Bryggja vil liggja skjerma til for ver og vind, og vil ikkje vera eksponert frå farleia. Utvalet finn at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt dersom storleiken på brygga avgrensast til 10 kvm, som er innanfor det kommuneplanen for Radøy opnar for i område for naust og småbåthamn. Utvalet finn at denne saka er så spesiell at ein dispensasjon i dette tilfellet ikkje vil gje presedensverknad.

Det vart sett fram følgjande felles endringsframlegg:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til planering.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til etablering av tilbygg, platting, mindre fasadeendringar, overbygg over inngangsparti og bryggje på følgjande vilkår:

1. Størrelse på bryggje kan vere maks 10 kvm. Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan og teikning av bryggja før arbeidet kan starta.
2. Utedo skal rivast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Hovudutvalet vedtok endringsframlegg sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til planering.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1, 20-2 og 20-4 vert det godkjent søknad om løyve og dispensasjon til etablering av tilbygg, platting, mindre fasadeendringar, overbygg over inngangsparti og bryggje på følgjande vilkår:

1. Størrelse på bryggje kan vera maks 10 kvm. Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan og teikning av bryggja før arbeidet kan starta.
2. Utedo skal rivast før det kan søkjast om mellombels bruksløyve/ferdigattest.

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 68/11 Askeland - flytebryggje og kai - førehandsuttale

AcosSvarInn.xml

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m - søknad

Opplysningar i nabovarsel

Drenering

Bilete

Situasjonjkart

Situasjonjkart

Situasjonjkart

Situasjonskart

Teikningar

Førehandsuttale Bergen Havne

Bilete

Korrespondanse Maritex

Søknad personleg ansvarsrett

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m - søknad om dispensasjon

Vedlegg - grunngjeving

Arealdisponering

Epostdialog

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m - e-postkorrespondanse

image001

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m - uttale

Uttale - Radøy - 68 11 - fasadeendring og ny brygge med mer - dispensasjon

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m. - Tiltakshavars kommentar til uttale frå

Fylkesmannen i Vestland

Byggesak Gbnr 68/11 Askeland - flytebryggje og kai m.m - presisering av søknad

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
059/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.10.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	18/1241	19/8639

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

Saksopplysingar:

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 at plassering 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/innspeil.

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, vil med denne merknaden 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.

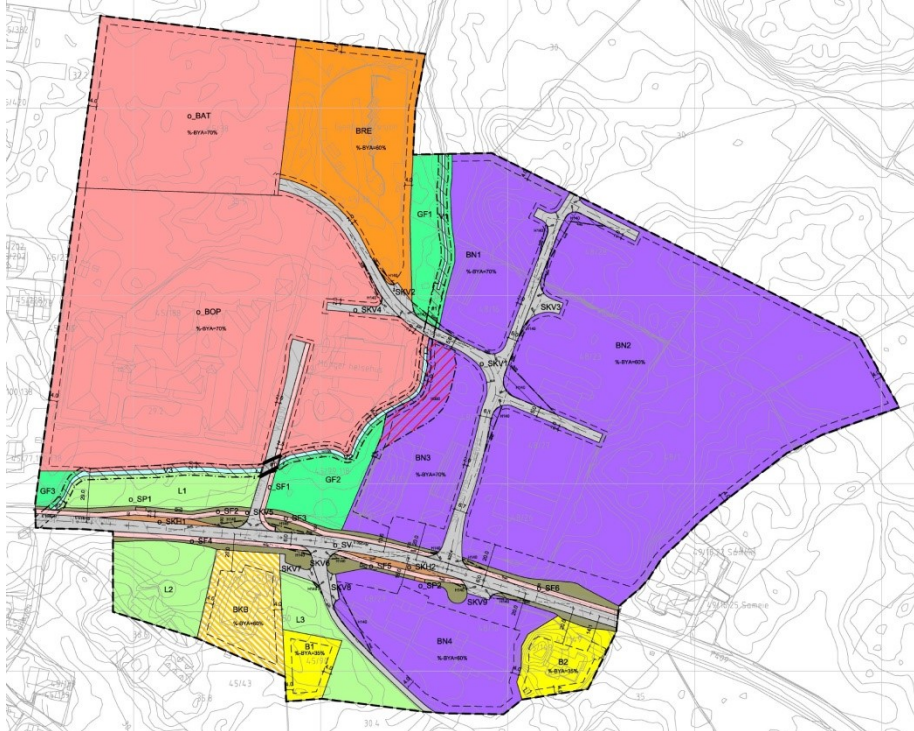
Det er ikkje endra på arealbruken for brannstasjonen i nytt planforslag. Merknaden må takast med vidare når situasjonsplan for ny brannstasjon skal utformast. Omsynet til naboar vil uansett plassering vera viktig.

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

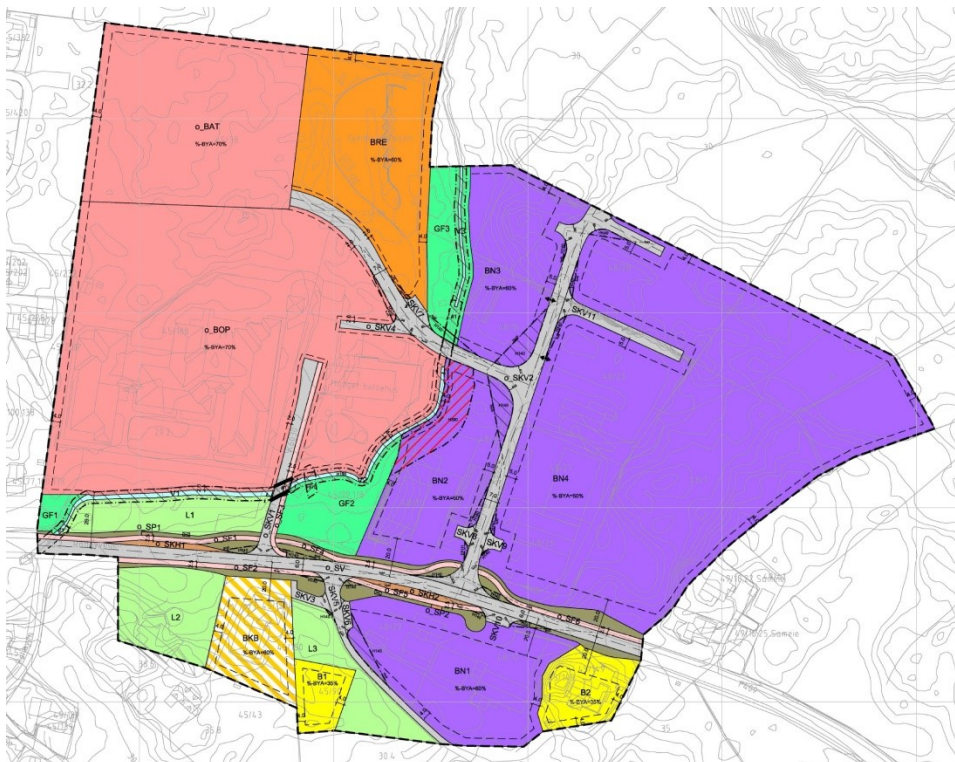
Endringane som er gjort frå første planframlegg til andre planframlegg er i store trekk:

Plankart:

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



2. gong høyring, faste byggegrenser, FVkryss i samsvar med N100, ryddig midtkryss, meir areal til vegføremål. Omsynsone for stemma (bevaring kulturmiljø)



Med unntak av noko meir areal til vegføremål er arealbruken behalde i nytt planframlegg.

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 () Avkøyrse – inn- og utkøyring er vist til næringsføremåla.

Planskildring:

På side 9 er framleis referanse til kommunedelplan for Manger. Denne er no avløyst av ny revidert kommuneplan vedteken 20.06.2019. Det vert å rette før ny utlegging.

Plankartreferansar og arealoppgåve er oppdatert.

Skildringa er justert noko i høve til vegløysingane, 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. 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 07.10.2019 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.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 059/2019**PLT - handsaming:**

Utvalsleiar Christel Villanger Håland informerte om nye opplysingar som gjer at administrasjonen meiner det vil vera rett å trekkja saka i dette møtet.

Leiar teknisk forvaltning orienterte om status for planen og bakgrunnen for at administrasjonen ber om at saka blir trekt.

Hovudutvalet godkjende at saka vert trekt.

PLT - vedtak:

Saka vert trekt.

Vedlegg:

10204419-PLAN-TEG-001_Plankart_07.10.2019

Føresegner - revidert 07.10.2019

10204419-PLAN-PBL-002-Planomtale - revidert 07.10.2019

10204419-PLAN-RAP-001-ROS-analyse - revidert 07.10.2019

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
060/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	30.10.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	19/1148	19/14382

Plansak 12602019000400 - Detaljreguleringsplan - for akvakulturområde ved Toska sør - framlegg til 1 gong offentleg høyring og ettersyn

Saksopplysingar: Bakgrunn

Saka gjeld detaljregulering for endra plassering av akvakulturområde Toska sør, Mangersfjorden, Radøy kommune. Gjeldande planstatus er gjeve i gjeldande kommuneplan der er planområdet sett av til Akvakultur (AK) og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørande strandsone. Planområdet ligg på nordsida av Mangersfjorden, og søraust av øya Toska om lag 2km vest for Mangersvågen.

Tiltakshavarar er Lingalaks AS og plankonsulent ABO Plan & Arkitektur Stord AS

Hovudføremål med ny plan er å flytte område for akvakultur. Planområdet sin storleik er omlag 1660 dekar. Det er foreslått eit bytte slik at eksisterande AK område blir regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag samtundes som det blir regulert nytt AK område lenger ut i fjorden.

Aktuelle problemstillingar er naturmangfald, villfisk, samla belastning samt verknad for ytre miljø og naboar. Landskapsomsyn og friluft/friluftslivinteresser er også viktige tema. I høve til sjøareala vert det vurdert korleis ny plan vil påverke farlei og ferdsel samt fiskeriinteresser, tiltak på sjøoverflata og fortøyingar.

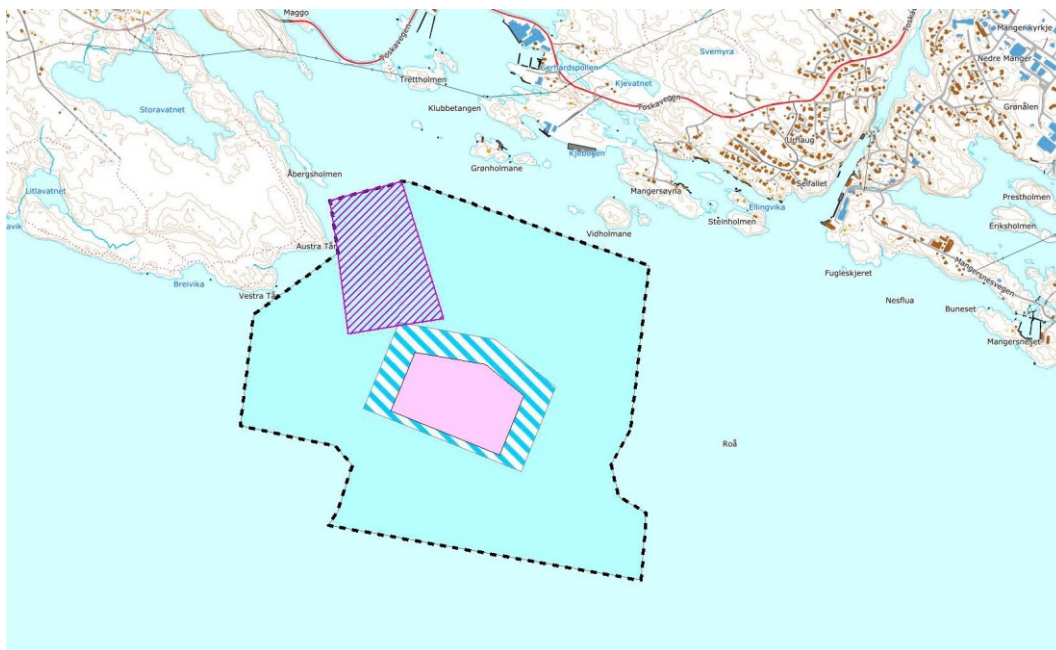
I oppstartsmøte 15.05.2019 vart det slått fast at det måtte gjennomførast konsekvensutgreiing og utarbeidast planprogram. Politisk handsaming av oppstart vart gjort møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 05.06.2019. Varsel om oppstart og høyring av planprogram vart utført i perioden 12.06.2019 -16.08.2019. Planprogram vart endeleg vedteke i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 18.09.2019.

Neste steg i planprosessen er at planframlegg vert lagt ut til 1.gong offentleg høyring og ettersyn.

Vurdering

Denne planprosessen skal avklare om gjeldanede AK område kan flyttast. Planframlegget beskriv ny plassering av AK-området og areala i nærleiken.

Eksisterande og ny plassering er beskrive i skissa under:



Noverande AK-område teikna med lilla skravur og nytt AK-område med rosa farge.

Tiltakshavar/plankonsulent har i samsvar med kommunen sitt krav utarbeidd planprogram og KU for detaljplanen. Planprogram vart godkjent og konsekvensutgreiinga følgjer med framlegg til planskildring. Rådmanen vurderer utgreiingane som turvande.

Plankart:

Arealbruken opnar for anlegg og tiltak på sjøoverflata til akvakultur og kombinert føremål, samt fortøyningsanlegg med feste på sjøbotn innanfor fleirbruksareal i sjø. Rådmannen vurderer dette som ei god løysing som samsvarer godt med reglane i kommuneplan for Radøy 2011-2023, revidert 20.06.2019.

Plasseringa av VA og VKA området er valt ut frå vurderingar som kjem fram av vurderingar gjort i søknad om ny plassering av akvakulturanlegg frå 2016.

Rådmannen finn det forvirrande at det er nytta terminologi som VA og VKA. I område for akvakultur bør det nyttast AK i tråd med kommuneplanen.

Rådmannen vurderer at plankartet kan leggest ut til 1.gong offentleg høyring og ettersyn, men med endra forkortelse for akvakultur til AK.

Føresegner:

Føremåla V, VA(AK) og VKA er i samsvar med plankart. Generelle føresegner er dekkande.

Føresegnene for V, VA og VKA regulerer bruken av områda for akvakulturanlegg på ein god måte.

Rådmannen vurderer at føresegnene kan leggest ut til 1.gong offentleg høyring og ettersyn.

Planskildring med KU (Konsekvensutgreiing) og ROS (Risiko og Sårbarheit analyse):

Planskildringa startar med utgreiing av planføremål og planstatus. Det er vidare gjort greie for planprosessen med planprogram og KU etter forskrift. På side 8-9 er føremålet med planen godt utgreidd med skildring og kartsisser. Sjølv om skissene ikkje viser ferdig prosjektert anlegg, er skissene gode i høve til å illustrera kva anlegg som kan forventast i nytt område.

Kap 4 inneheld konsekvensutgreiinga. Her er konsekvens vurdert for følgjande tema:

Naturmangfald (Noko negativ konsekvens)
Fiskeriinteresser (Liten eller ingen konsekvens)
Ferdsel på sjø (Liten eller ingen konsekvens)
Friluftsliv på sjø, på land og i strandsona (Liten negativ konsekvens)
Landskap og kulturminne (Noko negativ konsekvens for landskap, ingen konsekvens for kultur)
Samfunnsverknad på nærmiljø –lyd, lys og lukt (Liten negativ konsekvens)
Samfunnsverknad på sysselsetting og ringverknader (Positiv konsekvens)

Rådmannen vurderer at tema i utgreiinga er godt dekkande. Konsekvensane av ny plan i høve til 0-alternativet (som det er no) er godt og grundig utgreidd.

Kap 5 inneheld ROS – analyse.

Analysa tek med hendingar som er relevante for denne typen tiltak. Først er lista nokre naturhendingar, dernest andre aktuelle hendingar for akvakulturanlegg. Hendingar med høg risiko er avdekka og lista med forslag til avbøtande tiltak. Hovudkonklusjonen er at sjølve flyttinga av anlegget ikkje utgjer den største risikoen, men i og med at anlegget skal utvidast noko vert den samla risikoen noko større. Samstundes vil nytt anlegg verte meir moderne enn det eksisterande.

Rådmannen vurderer at planskildring med KU og ROS kan leggst ut til 1.gong offentleg høyring og ettersyn.

Konklusjon

Tiltakshavar/Plankonsulent har gjennomført planprosessen som avtala i oppstartmøte. Planprogram er vedteke og planframlegg med KU og ROS er lagt fram for vidare handsaming. Rådmannen visar til vurderinga over og rår til at planframlegget vert lagt ut til 1.gong offentleg høyring og ettersyn.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune vedtek, i samsvar med reglane i plan og bygningslova § 12-10 og 12-11, å leggje ut framlegg til detaljreguleringsplan datert 09.10.2019 for akvakulturområde ved Toska sør PlanID 12602019000400 til 1.gong offentleg høyring og ettersyn på følgjande vilkår;

- Forkortinga VA blir endra til AK

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 060/2019

PLT - handsaming:

Rådmannen fremja forslag om at vilkår om forkorting blir tatt vekk.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak, men med den endring at vilkåret blir fjerna.

PLT - vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune vedtek, i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 12-10 og 12-11, å leggja ut framlegg til detaljreguleringsplan datert 09.10.2019 for akvakulturområde ved Toska sør PlanID 12602019000400 til 1.gong offentleg høyring og ettersyn.

Vedlegg:

Planomtale. Toska sør. 09.10.2019

Føresegner, Rplan Toska Sør. 09.10.2019

Plankart. Rplan Toska Sør. DREG 09.10.2019-A0-L

Vedlegg. Toska Sør Søknadskart_nov.2017 (316549)

Vedlegg. KU Toska Sør 2591 (316546)

Vedlegg. Planprogram. Toska sør. 12.06.2019 (316545)