



Innkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 24.01.2018
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: 09.00

Saksliste:

Saksnr	Tittel
001/2018	Delegerte saker
002/2018	Meldingar og referatsaker
003/2018	Byggesak gbnr 28/77 Kvalheim nedre - uthus/grillhus og uthus/røykehus - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone
004/2018	Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll - einbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone
005/2018	Delingssak gbnr 24/11 Bø - to nye grunneigedomar og arealoverføring - dispensasjon frå byggegrense mot sjø og plankrav
006/2018	Delingssak gbnr 28/13 Kvalheim nedre - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF
007/2018	Delingssak gbnr 46/8 og 9 Manger øvre - ny grunneigedom for to eksisterande våningshus og arealoverføring til landbrukseigedom
008/2018	Delingssak gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF
009/2018	Plansak - Gnr/Bnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - konseptskisse og mogleg ny plansak - førespurnad om politisk signal
010/2018	Plansak 12602011000400 - detaljregulering - Mangersnes bustadområde - framlegg om 1.gong høyring og offentleg ettersyn

Den som har lovleg forfall eller er ugild i nokon av sakene må melda i frå til kultur- og sørvistorget så snart som råd, tlf 56 34 90 00. Varamedlemmer møter etter nærare innkalling.

5. februar 2018

Christel Villanger Håland
møteleiar

Arthur Kleiveland
utvalssekretær

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
001/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	18/12	18/54

Delegerte saker

Saksopplysingar:

Det vert lagt fram følgjande delegerte saker.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Underliggjande saker:

263/2017, Adresstildeling Gbnr. 17/3 Rossnes - Rossnesvegen 491

Vedtak:

«Radøy kommune har i samsvar med gjevne retningsliner gjort følgjande adresstildeling:

Gnr.	Bnr.	Bueining	Vegnamn	Tildelt husnummer
17	3	H0101	Rossnesvegen	491

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

280/2017, Adresstildeling Gbnr. 24/314 og 24/101 Bø

Vedtak:

«Radøy kommune har i samsvar med gjevne retningsliner gjort følgjande adresstildeling og

adresseendring:

Gnr.	Bnr.	Bueining	Vegnamn	Tildelt husnummer
24	314	H0101	Radøyvegen	2738 A

Gnr.	Bnr.	Bueining	Eksist. adresse	Ny adresse
24	101	H0101	Radøyvegen 2738	Radøyvegen 2738 B

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

274/2017, Adressetildeling Gbnr. 28/128 Kvalheim Nedre

272/2017, Byggesak 28/128 Kvalheim Nedre - ny bustad - rammeløyve godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§, 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om rammeløyve for oppføring av ein bustad og garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 01.09.2017, med endra veg og garasje i rev C datert 13.11.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Det må søkjast om løyve til tilknytning til kommunalt vassverk før søknad om igangsetting.

277/2017, Byggesak Gbnr 16/6 Mjøs - tilbygg og garasje - dispensasjon frå plan og løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a og b vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål LNF og GODKJENT oppføring av tilbygg/vinterhage og garasje som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.10.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om

søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

283/2017, Byggesak Gbnr 22/16, 37 Rikstad - tilbygg einebustad og bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a jf. byggesaksforskrifta § 3-1 c og pbl. § 19-2 vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål LNF og GODKJENT bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel som omsøkt på følgjande vilkår :

1. Tiltaket skal stette krava i teknisk forskrift (TEK10).
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a jf byggesaksforskrifta § 3-1 a og pbl. § 19-2 vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål LNF og byggjegrensa mot sjø og GODKJENT oppføring av terrasse som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Vilkår gitt i løyve frå Statens vegvesen må ivaretas.

007/2018, Byggesak Gbnr 23/66, 24 Marøy - reinseanlegg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 23 bnr.66, 24 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).

003/2018, Byggesak Gbnr 24/304 Bø - Einebustad - Søknad om ferdigattest - godkjenning

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 24 bnr. 304 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).

275/2017, Byggesak Gbnr 24/314 Bø - einebustad og veg - dispensasjon frå plan og løyve i eitt trinn

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplan for Radøy 2011 - 2023 for oppføring av omsøkt bustad på følgjande vilkår:

1. Vilkår som følgjer av PLT-vedtak sak 034/2016 og sak 048/2017 gjeld.

Med heimel i plan- og bygningslova §§, 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av ny bustad på følgjande vilkår.

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.09.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
 3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 24.11.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 276/2017], og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 01.06.2017.
 6. I erklæring om ansvarsrett for Fargehuset Villanger AS er det kryssa av for når samsvarserklæringar/kontrollerklæringar skal føreligge. Det må sendast inn ny erklæring der dette blir ivaretatt.
-

011/2018, Byggesak Gbnr 24/4 Bø - rehabilitering av skorstein - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §20-1 f, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt – trinn som omsøkt for rehabilitering av skorstein på følgjande vilkår:

1. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
-

294/2017, Byggesak Gbnr 25/81 Bøtjørnvegen - tilbygg einebustad - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

268/2017, Byggesak Gbnr 26/3 m.fleire Listveiten - framføring av vatn til Listveiten og Mykingvatnet - rammeløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve DISPENSASJON frå LNF-føremålet i kommuneplanen for legging av vassleidning med kummer.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1a, 20-3 vert det GODKJENT søknad om rammeløyve for legging av vassleidning med kummer som omsøkt 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 utført i tråd føresegne 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 2.
 4. Arbeida kan ikkje setjast i gang før det ligg føre heimelshavarfråsegn frå alle direkte råka grunneigarar.
 5. 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.
-

297/2017, Byggesak gbnr 28/101 Kvalheim nedre/Bressvikta - einebustad - avslag på søknad om fråfall av tvangsmulkt

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-5, 2. ledd vert søknad om frafall av tvangsmulkt avslått.

Grunngjevinga for vedtaket er at vilkåret i pbl. § 32-5, 2. ledd om at «det ulovlige forholdet er rettet» ikkje er oppfylt.

002/2018, Byggesak Gbnr 28/163 Kvalheim Nedre - fritidsbustad - søknad om ferdigattest - godkjenning

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 28 bnr 163 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).

293/2017, Byggesak Gbnr 29/10 Vågenes Øvre - Riving av eksisterande hus og oppføring av våningshus og garasje - igangsetjingsløyve for resterande arbeider

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om igangsetjingsløyve som søkt for resterande arbeider på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast i som vist i situasjonsplan motteke 22.12.2016 med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
 2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 3. Vilkår sett i tidligare løyve gjeld framleis, derunder:
 1. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
 2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 20.12.2016, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 3. Tiltaket skal knytast til offentlig avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 16/563 - 16/16103 datert 20.12.2016 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 4. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikkisikker, og i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 04.09.2014 godkjent situasjonsplan datert 22.12.2016.
-

292/2017, Byggesak Gbnr 29/12, 57, 58 Vågenes øvre - felles slamavskiljar - søknad om løyve til tiltak- godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 (bokstav a) vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn om etablering av slamavskiljar og vassleidning som omsøkt 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 utført 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. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 16/426, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.
-

305/2017, Byggesak GBNR 33/33 Hella - Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - terrasse og endring fra vindu til terrassedør - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 a, jf byggesaksforskrifta § 3-1 a, vert det GODKJENT

fasadeendring som vist i søknad av 22.12.2017 på følgjande vilkår:

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

271/2017, Byggesak Gbnr 33/89 Hella Indre - forsterking av naustegrunn - dispensasjon frå plan og løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 b, 20-2 b og 20-4 e vert det godkjent løyve til tiltak for forsterking av naustegrunn og støypt dekke til opptrekk på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.05.2017, men justert i samsvar med rådmannen sin vurdering i dispensasjonssaka, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Vilkår satt i PLT-vedtak 41/2017 skal følgjast. Som eksemplar merkast det at tiltaket sikring av grunn vert vesentleg redusert i samsvar med det som er naudsynt for å sikre grunnane, dette utan å etablera dekke og platting. Vidare at støypt båtopptrekk skal plasserast på same stad og med omtrent same omfang/storleik som eksisterande.
3. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
4. Eigedomane gbnr 33/89 og 33/123 må samanføyast, grensejusterast eller rettast slik at naustet ikkje står på to gards- og bruksnummer. Retting må skje før det blir utstett ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket.

Det er ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av fundament i full breidde/mur i forkant av kai, og det kan difor ikkje handsamast byggeløyve for dette tiltaket.

299/2017, Byggesak gbnr 34/9 Grindheim - Familiebarnehage - reinseanlegg - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for etablering av minireinseanlegg 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 føresegne 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. Det må liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.
 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.
-

295/2017, Byggesak Gbnr 43/39 Toska - tilbygg og altan - dispensasjon frå plan og rammeløyve

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål LNF og byggjegrensa mot sjø og GODKJENT rammeløyve for oppføring av altan, bad og entré som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.07.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 3. Slamavskiljar/septiktank må aukast frå 2 m³ til minimum 4 m³ og det må søkjast om løyve til utslepp.
 4. Det presiserast at det ikkje er køyrbar tilkomst til tomta, det er i frådeling berre gitt løyve til gangtilkomst via hovudbruk.
-

302/2017, Byggesak Gbnr 43/91 Toska - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 43 bnr. 91 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).

304/2017, Byggesak Gbnr 43/93 Toska - ferdigattest - Søknad om ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 43 bnr. 93 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).

262/2017, Byggesak Gbnr 45/1/26 Manger skule - nye garderober - ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg med garderober, sportsbod og overbygd utandørs stormskur på gnr. 45, bnr. 1, fnr. 26.

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

267/2017, Byggesak gbnr 45/10 Manger - kaianlegg, planering, utfylling i sjø og undervasssprenging - endringsløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, §§ 20-2 a og 20-3 vert det godkjent endring av løyve i sak 132/2017 og 135/2017 i samsvar med situasjonsplan og profil datert 28.09.17.

282/2017, Byggesak Gbnr 45/127 Manger - toalett - løyve i eit trinn - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan – og bygningslova §20-1(bokstav a) vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt – trinn om for oppføring av offentlig toalett 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 byggverket vert oppført i tråd føresegne 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 23.11.2017.
-

255/2017, Byggesak Gbnr 45/448 Manger - Ny garasje - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a, jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det GODKJENT oppføring av garasje som vist i søknad av 30.10.2017 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.09.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med

offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

287/2017, Byggesak Gbnr 45/451 Manger - tomannsbustad - mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tomannsbustad på gnr. 45, bnr. 451 på følgjande vilkår:

1. Ferdiggattest skal liggje føre innan 13.12.2018.
-

284/2017, Byggesak Gbnr 45/452 Manger - tomannsbustad - løyve til tiltak i eitt-trinn

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.10.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
 3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 30.11.17, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med byggeløyve av 12.03.15 og utsleppsløyve av 08.02.07/14.02.08, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i reguleringsplan og godkjent situasjonsplan i sak 15/324 datert 15.12.2014.
-

303/2017, Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad naust - søknad om løyve til tiltak uten ansvarsrett - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 (bokstav a) jf byggesaksforskrifta § 3-1 (bokstav b) vert det GODKJENT oppføring av naust som vist i søknad av 15.08.2017 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
 2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 3. Vilkår sett i dispensasjonsvedtak 045/2017 skal fortsatt gjelde.
-

266/2017, Byggesak Gbnr 71/4 Taule indre - driftsbygning - riving og nybygg - dispensasjon frå plan og løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-1, 20-1 a og e, 20-2 b og 20-4 b jf. byggesaksforskrifta § 3-2 a og b vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål LNF og GODKJENT riving av nordre del av låven og oppføring av nytt tilbygg som vist i søknad av 08.09.2017 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 03.08.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet

008/2018, Byggesak Gbnr 74/39 Olsvoll - treningslokale - ferdigattest

Vedtak:

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

004/2018, Byggesak Gbnr 79/21 Tjore Nedre - Tomannsbustad - forlenga mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tomannsbustad på gnr. 79 bnr. 21 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 30.05.2018.

289/2017, Byggesak Gbnr 79/21 Tjore Nedre - Tomannsbustad - mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tomannsbustad på gnr. 79 bnr. 21 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 04.01.2018.
-

288/2017, Byggesak Gbnr 79/21 Tjore Nedre - Tomannsbustad - Søknad om endring av løyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det GODKJENT søknad om endring av løyve som omsøkt for endra planeringshøgde 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 byggverket vert oppført i tråd føresegne 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. Vilkår sett i tidlegare løyver skal fortsatt gjelde.
-

291/2017, Byggesak Gbnr 82/13 Storheim -garasje/bod - løyve til tiltak i eitt-trinn

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.11.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
-

264/2017, Byggesak Gbnr 82/88 Storheim - Ombygging og vesentleg reparasjon etter brann - løyve i eitt trinn

Med heimel i plan- og bygningslova §§, 20-1 b, 20-2 a og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for vesentleg reparasjon og ombygging av eksisterande bygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.10.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasser som beskrive under ansvarsretter og tiltaksklassar i saksutgreiing, med heimel i SAK § 9-3.
 3. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
-

290/2017, Byggesak Gbnr 99/157 Ystebø - tomannsbustad - mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for

tomansbustad på gnr. 99, bnr. 157 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 14.05.2018.

005/2018, Byggesak Gbnr 99/77 Ystebø - bruksendring til bustad - korrigert ferdigattest

279/2017, Delingssak Gbnr 17/1 Rossnes - Ny grunneigedom for fritidsbustad - delingsløyve

Vedtak:

Det vert gjeve løyve til deling av grunneigedom gbnr 27/86 slik det er beskrive i søknad av 23.11.2017.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

281/2017, Delingssak Gbnr 27/86 Kvalheim øvre - nye grunneigedomer for fritidsbustader - delingsløyve

Det vert gjeve løyve til deling av grunneigedom gbnr 27/86 slik det er beskrive i søknad av 23.11.2017.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

296/2017, Delingssak Gbnr 41/42 Birkeland - Arealoverføring - Delingsløyve.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 20-1 m og naturmangfaldslova §§ 8-12, samt matrikkellova § 33 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF, samt løyve til deling som omsøkt, for arealoverføring frå gbnr 41/42 til gbnr 41/13 slik det er beskrive i søknad av 19.10.2017.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

270/2017, Delingssak Gbnr 45/10 og 231 Manger - søknad om deling - delingsløyve

Det vert gjeve løyve til deling og arealoverføring av grunneigedomane parsell nr.1 frå 45/10 og parsell nr.2 frå 45/231 slik det er beskrive i søknad av motteken 03.10.2017, men med unntak av sjøareal for parsell nr.1.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i Plan og bygningslova § 20-1 d m og naturmangfaldslova §§ 8-12, samt matrikkellova §§ 15,33

273/2017, Gbnr 25/81 Bøvågen - dispensasjon frå avstandskravet mot veg

298/2017, Miljøsak 34/9 Grindheim - familiebarnehage - søknad om utsleppsløyve etter forureiningslova - godkjenning

Vedtak:

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

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

276/2017, Miljøsak Gbnr 24/314 Bø - minireinseanlegg - søknad om utslepp - 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.
-

260/2017, Oppmålings sak Gbnr 25/97 Haugland - Klage på kart- og delingsforretning.

Vedtak:

Klage over kart- og delingsforretning halden 25.11.1983 vert avvist.

Vedtaket har heimel i fovaltningslova §29. jf. § 31.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

257/2017, Oppmålings sak Gbnr 28/59 Kvalheim Nedre - Klage på oppmålingsforretning.

Vedtak:

Klage på oppmålingsforretning halden 24.01.2012 vert avvist.

Vedtaket har heimel i matrikellova § 46 og fovaltningslova §29. jf. § 31.

Krav om retting av opplysningar i matrikkelen vert avvist.

Vedtaket har heimel i matrikellova § 26.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

265/2017, Seksjoneringsak Gbnr 45/451 Manger - krav om seksjonering - vedtak

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tomannsbustad på gnr. 45 bnr. 451. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

001/2018, Seksjoneringsak Gbnr 45/484 Manger Hesthaugen - vedtak om seksjonering

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tremannsbustad på gnr. 45 bnr. 484. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

014/2018, Byggesak Gbnr 28/148 Kvalheim nedre - einebustad - forlenga mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for einebustad på gnr. 28 bnr. 148 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 11.01.2019.
-

016/2018, Byggesak gbnr 34/9 Grindheim - våningshus - mellombels bruksendring til familiebarnehage - forlenga mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for mellombels bruksendring til familiebarnehage på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 15.08.2018.
-

269/2017, Gbnr 18/35 Villanger - Konesjon for overtaking av fast eigedom - Nancy Marie Dahl.

013/2018, Landbrukssak Gbnr 100/3 og 11 Gjerde - Bygging av landbruksveg - Vedtak

Vedtak:

Pål Bjarte Kolås får løyve til å byggje landbruksveg som omsøkt på gnr/bnr 100/3 og 11 i Radøy kommune.

Vilkår for løyve:

- Dersom det kjem fram kulturminner under arbeidet med vegen må alt arbeid stogkast, og Hordaland fylkeskommune varslast (Telefon 55 23 90 00).
- Vegen skal byggast slik kart viser.
- Kommunen skal varslast når vegen er ferdig bygd.

Vedtaket er gyldig til 10.01.2021

285/2017, Landbrukssak gbnr 25/2 Haugland - arealoverføring til eksisterande bustad - handsaming etter jordlova

301/2017, Landbrukssak Gbnr 46/8 og 9 Manger øvre - delingssak - løyve til deling etter jordlova

Vedtak:

Radøy kommune gjev løyve til den omsøkte delinga på gbnr 46/8 og 9 Manger Øvre. Det vert sett som vilkår at heile gbnr 46/8 og 168,8 dekar av gbnr 46/9 jfr søknad, vert seld som tilleggsjord til

eit gardsbruk i aktiv drift. Det ligg føre kjøpekontrakt med eigarane av gbnr 43/11 Toska. Vedtaket har heimel i § 12 i jordlova.

286/2017, Landbrukssak Gbnr 99/9 Ystebø - ny grunneigedom for heilårsbustad - Løyve til deling etter jordlova.

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
002/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	18/12	18/46

Meldingar og referatsaker

Saksopplysingar:

Det vert lagt fram følgjande meldingar og referatsaker:

- a. Byggesak gnr 19 bnr 28 - Risnes - tilbygg til fritidsbustad - vilkår for dispensasjon - fylkesmannen i Hordaland
- b. Byggesak Gbnr 25/59 Haugland - einebustad - stadfesting av klagesak

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 1928 Risnes - Tilbygg til fritids(151891)

Radøy - Gnr 25 bnr 59 - Haugland - Riving og oppføring av einebustad (L)(150069)

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
003/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1490	17/13969

Byggesak gbnr 28/77 Kvalheim nedre - uthus/grillhus og uthus/røykehus - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Tiltak

Saka gjeld søknad om legalisering av:

- Uthus 1- grillhus, på ca. 11 kvm , oppført i 2006/2007
- Uthus 2 - røykehus på 22,5 kvm, oppført i 2017

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) etter Kommuneplan for Radøy kommune og byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjeving

Uthus 1 - Grillhus

Skisse i **vedlegg 10** viser inntegning i terreng med høyder og mål. Grillhuset ble oppført i 2006/2007, etter mediebølgen om at et slikt omfang kunne bygges uten byggemelding. (hvilket jeg trodde).

Uthus 2 - røykehus

Etter 32 år med aktiv hyttebruk på helårsbasis har det som en del av tidens utvikling blitt behov for bedre plass til primær utstyr og tekniske hjelpemidler.

Det er behov for å samle utstyr med en god og ryddig plassering under høy grad av miljøvennlige hensyn til kulturlandskapet, både for brukerne og omgivelsene.

Forholdene ligger til rette for en enkel og effektiv røkeri prosess på en enkel hobby basis innenfor areal i skrått ubenyttet terreng.

Et uthus som her beskrevet kan tilpasses eksisterende terreng uten særlig betydning/sjenanse for friluftsliv og natur interesser eller friluftsområde.

Saken betraktes fra min side som prinsipielt å kunne sammenlignes med Bygningsrådssak 66/93 "Bygging av gjestehytte Gnr 28 bnr 76, Kvalheim" (nabotomt) som ble godkjent i september 1993. Her var det også mulighet for plassering av utstyr under gjestehytten.

Ut fra en samlet helhetsvurdering er det tatt store hensyn til miljø og helheten i området slik at det ikke skal være negative utslag for nærområdet.

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det er opplyst i søknaden at uthus 1, som er omtalt som grillhus, er ei ope konstruksjon.

Det er videre opplyst at uthus 2, som er omtalt som røykehus, skal nyttast til oppbevaring (bod), samt hobbyrøykeri.

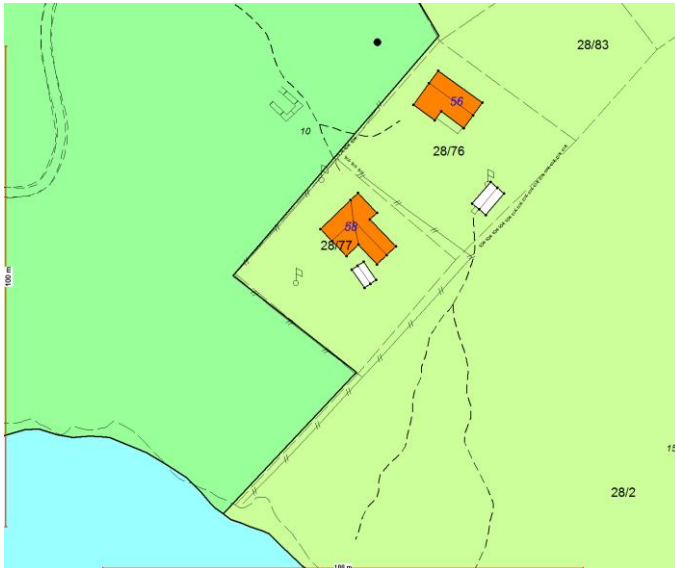
Søknaden er vedlagt skisser samt bilete av grillhuset og bilete av terrengarbeid knytt til grillhuset. Det fremgår av vedlagte bilete at det er sprengt i fjell som del av grunnarbeidet for røykehuset.

Det vert elles vist til søknad mottatt 06.10.17.

Planstatus

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

Eigedomen ligg i sin heilskap innafor 100-metersbeltet mot sjø.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 16.10.17. Det har ikkje komen uttale frå fylkesmannen innan fristen. Fylkesmannen har i e-post av 13.11.17 opplyst til kommunen at dei har vald å ikkje kome med uttale i saka.

Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje har i brev av 19.10.17 opplyst at landbrukskontoret ikkje har innvendingar til omsøkte tiltak.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Statleg sikra friluftsområde

Eigedomen ligg delvis innafor kartlagd svært viktig friluftsområde - Byngja (blå skravur i kart under).

Eigedomen grensar til den del av friluftsområdet som er statleg sikra (blå farge i kart under).



Nordhordlandskart – WMS friluftsliv

Nabovarsling

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

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gnr. 28 bnr. 76 ved brev av 29.09.17:

ETTER MIN MENING, ER NYBYGGET FOR STORT
OG DOMINERENDE, SETT BÅDE FRA Sjø OG
LAND.

DET HAR OGSÅ ET TAKAREAL PÅ CA. 35 m²
SOM ER MEKKT STORT.

NYBYGGET LIGGER OGSÅ I EN AVSTAND PÅ 40 METER
FRA STRANDSONEN, SAMT PÅSATT I ET
LNF. OMRÅDE

PÅ TAKET PÅ NYBYGGET, SKAL DET LEGGES
TORV OG GRESS, DETTE VOKSER HØYT OG FOOT.
SE TAK HOVEDHYTTE.

DETTE VIL REDUSERE MIN UTSIKT TIL Sjø
BETRÅKTELIG.

DET ER OGSÅ OPPLYST AT DET SKAL OPPDRES
ET RØYKHAMMER I NYBYGGET.

DETTE SKAL BRUKES TIL RØYKING AV FISK. ETE.
RØYKEN SKAL FJERNES UT GJENNOM EN SØRSTEIN
PÅ TOMTENS HØYESTE PUNKT.

ETtersom NYBYGGET, ER NERMESTE NABO
TIL FRILUFTSOMRÅDET, SOM ER TILGJENGELIG
FOR ALLE, SKULLE MAN TRØ AT FRISE LUFT
ER Å FORETRUKNE, IEMOT RØKELUFT.
VED SØR OG VESTAVIND, VIL RØKEN VERE
TIL STOR SKJEMSE OG USEMAG FOR MÆR.

FOR PLASSERING AV HAGEUTSTYR, SØUTSTYR,
PLANTER, PUNKER ETC. KAN DISSE PLASSERES,
LAGRES I TIDLIGERE OPPFØRT GRILLHUS.

LØVEN FOR Å OPPFØRE ET NYBYGG I ET
LNF. OMRÅDE, SAMT STRANDSONE, MÅ
LEGGES TIL GRUNN MÆR.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonskart datert 22.08.17:



Røykehuset er plassert heilt i nabogrensa i høve grense som fremgår av offentlege kart. Tiltakshavar legg til grunn at minsteavstand til nabogrensa er 2 meter ut i frå grensemåling utført av Radøy jordstyre 30.08.79. Det er ikkje vedlagt dokumentasjon for desse grensene, og det er ikkje fremja krav om retting av kart. Rådmannen legg såleis til grunn at tiltaket vert ført opp i nabogrensa mot gbnr 28/2. Tiltaket er uansett oppført med mindre avstand enn 4 meter, jf. pbl. § 29-4.

Det ligg ikkje føre samtykke frå eigar av gbnr 28/2 for avstand nabogrense.

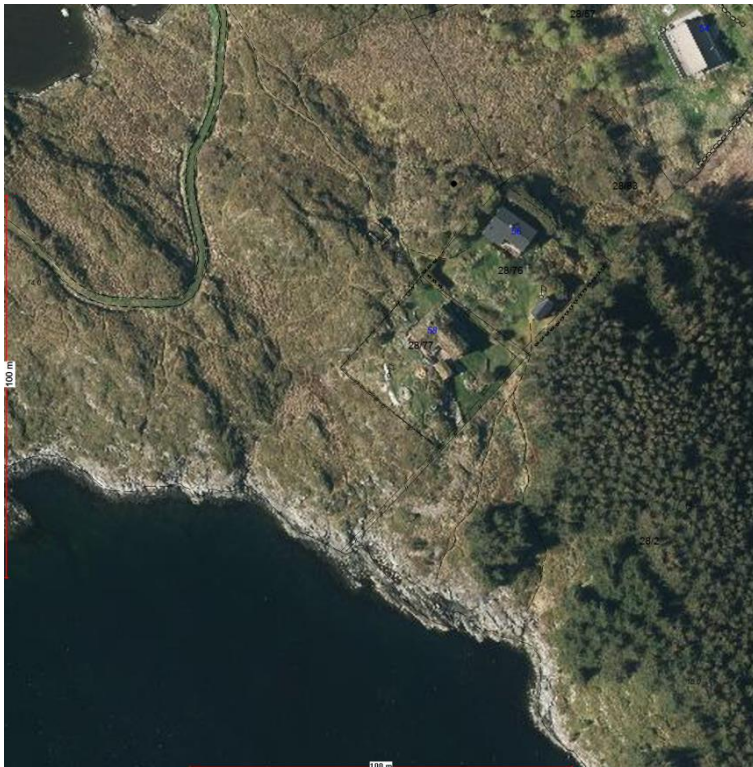
Vatn og avløp (VA)

Det skal ikkje leggast inn vatn eller avlaup i omsøkte tiltak.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaka er uthus og endrar ikkje tilhøva når det gjeld tilkomst, avkjørsle og parkering.

Foto





Ortofoto 2015





Foto: Nordhordland Digitalt 2011

LOVGRUNNLAG:

Det følgjar 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 bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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

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

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

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

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, 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:

Begge tiltaka er oppført/delvis oppført og søknad om dispensasjon er ei legaliserings sak.

Kommunen vart gjort kjent med at røykehuset var under oppføring 13.07.17 og tok omgående kontakt med tiltakshavar. Tiltakshavar har svart på kommunen sin førespurnad 17.07.17, og kommunen gav pålegg om stopp i arbeidet 27.07.17. Tiltakshavar opplyste at status per 17.07.17 var at sperr var komen opp og at sutak ville være neste steg. Tiltakshavar opplyste 28.07.17 at arbeidet var stoppet denne dagen. Kommunen legg såleis til grunn at det er utført arbeid på røykehuset etter at kommunen tok kontakt med tiltakshavar 13.07.17. Søknaden er ikkje vedlagt bilete av røykehus og kommunen har såleis ikkje status på ferdigstillingsgrad på denne bygningen per i dag. Legg ein til grunn tiltakshavar sin utgreiing frå 28.07.17 skal bygningen stå med sperr, men utan tett tak.

Kommunen gjorde i møte med tiltakshavar i august 2017 merksam på at også grillhuset som er oppført i 2006/2007 krev dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone.

Det at tiltaka allereie er oppført skal ikkje leggjast vekt på i sakshandsaminga. Tiltakshavar skal ikkje straffast for å ha ført opp tiltaka utan løyve, og skal heller ikkje ha eit føremonn av at tiltaka allereie er oppført. Like sakar skal handsamast likt og det skal ikkje vere enklare å få løyve til eit tiltak som allereie er oppført, enn om tiltaket ikkje hadde vore oppført.

Det er rådmannen si vurdering at tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og frå byggeforbod i strandsone.

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

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, mellom anna landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

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

Uthus 1 - Grillhus

Når det gjeld grillhuset er det rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbod i strandsone ikkje vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon i saka.

Grillhuset er eit delvis ope uthus og har ei beskjeden storleik på ca. 11 kvm. Bygningen er bygd inn i terrenget og bare taket ligg høgare enn terrenget mot vest/sjø. Grillhuset har fått ei god estetisk utforming. Grillhuset litt tett opp til eksisterande fritidsbustad slik at den privatiserte sona ikkje vert utvida.

Grillhuset har ei storleik og plassering som er i samsvar med Radøy kommune si praksis i saker som

gjeld mindre tiltak på eksisterande eigedomar i LNF område.

Korkje landbruksinteresser eller landskapsinteresser vert råka av tiltaket.

Tiltaket ligg innafor områder som inngår i kartlagd friluftsområde av svært stor verdi. Det er likevel rådmannen si vurdering at tiltaket ligg så tett på eksisterande fritidsbustad at friluftslivet ikkje vert vesentleg råka.



Grillhuset har ei plassering ned i terrenget som gjer at bygningen ikkje er synleg/i svært liten grad er synleg frå sjø. Bygningen ligg ikkje i funksjonell strandsone korkje når det gjeld ferdsle, landskap eller visuelle kvalitetar i frå sjø. Bygningen ligg innafor allereie bygningspåverka strandsone (definert som 25 meter frå eksisterande bygning) og utvidar bygningspåverka strandsone i svært liten grad – på det meste ca. 3 meter (sjå gul markering i bygningspåverka strandsonekart under).

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søker si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om oppføring av uthus til fritidsbustad vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg åleine, men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre uthus plassert tett til eksisterande bygg i LNF områder. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Der arealføremål, og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedom ikkje harmonerer, legg kommunen til grunn at det kan vere kurrant å gje dispensasjon, sjølv om det bare er einskilde personar som får ein fordel av tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF føremål og byggeforsbod i strandsone for oppført grillhus er oppfylt.

Uthus 2 - Røykehus

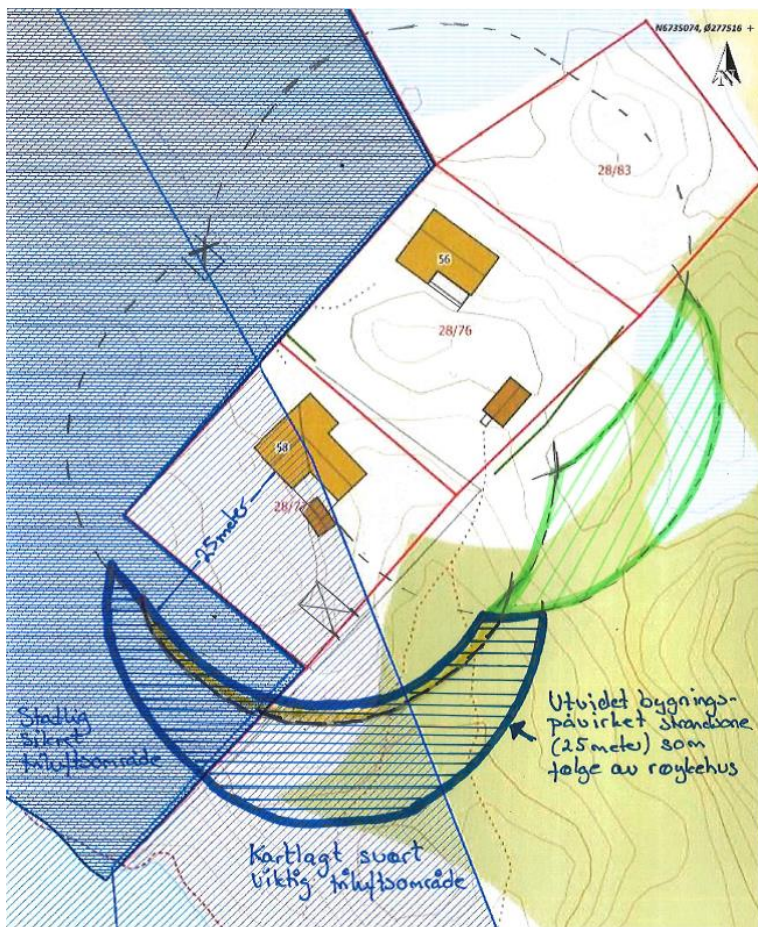
Når det gjeld røykehuset er det rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbød i strandsona vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon i saka.

Rådmannen har ikkje sett bilete av tiltaket, men legg ut i frå skisser og utgreiing av tiltaket til grunn at tiltaket har fått ei god estetisk utforming og god landskapstilpassing.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre uthus plassert tett til eksisterande bygg i LNF områder. Mindre uthus har normalt ei storleik på 10 til 15 kvm. Røykehuset har ei storleik på 22,5 kvm er større en det som etter kommunen sin praksis normalt vert godkjent i LNF område. Det må i tillegg leggast vekt på at eigedomen også har eit anna uthus på ca. 11 kvm som er søkt legalisert i same sak. Radøy kommune har ikkje praksis for at det vert godkjent to uthus på same fritidseigedom i LNF område og strandsona.

Avgjerande for rådmannen si vurdering er likevel tiltaket si plassering, og der av konsekvensane for strandsona og friluftsliv.

Bygningen ligg innafør allereie bygningspåverka strandsona, men utvidar bygningspåverka strandsona vesentleg – på det meste ca. 15 meter. Utvidinga av bygningspåverka strandsona skjer inn eit kartlagt, svært viktig friluftsområde og statleg sikra friluftsområde (Byngja).



Bygningspåverka strandsonekart

Radøy kommune har for tida under utarbeiding strandsoneanalyse for heile kommunen. Plasseringa av røykehuset vil få verknad for strandsoneanalysen og medføre ei endring i sona for bygningspåverka strandsone. Det vil etter rådmannen si vurdering vesentleg setje til side omsyna bak byggeforbodet i strandsone om ein dispensasjon får den verknad at sona for bygningspåverka strandsone vert vesentleg utvida, og funksjonelle strandsone tilsvarande redusert. Bygningen er i sin heilskap plassert i området som er definert som svært viktig friluftsområde. Når utvidinga av bygningspåverka strandsone i tillegg skjer både inn i eit område som er definert som svært viktig friluftsområde, og inn i statleg sikra friluftsområde, vert omsynet til friluftsføremålet vesentlig sett til side.

Tiltakshavar har vist til Bygningsrådet si sak 66/93 frå 1993 som gjeld oppføring av annex på naboeigedomen gbnr 28/76. Tiltakshavar meiner desse sakene er samanliknbare og må handsamast likt. Sak 66/93 er handsama etter plan- og bygningslova 1985 og det kommunale planverket på den tida. Kommunen har ikkje informasjon om kvifor saka frå 1993 ikkje er handsama som ei dispensasjonssak i høve byggeforbod i strandsone. Uansett skal saka om røykehuset handsamast etter det regelverk som gjeld i dag, det vil seie plan- og bygningslova frå 2008 og gjeldande Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23. Frå 1993 og fram til i dag har det vore ein vesentleg innstramming i byggeforbod i strandsone i plan- og bygningslova. Samstundes opnar Radøy kommune sin kommuneplan frå 2011 ikkje for tiltak på bygde eigedomar i LNF område slik tidlegare kommuneplanar har gjort. Ei byggesak som er handsama etter regelverket frå 1993 vil såleis ikkje kunne skape presedens for ei byggesak som skal handsamast etter regelverket som gjeld i 2018. Bygningspåverka strandsonekart over viser samstundes at annekset på gbnr 28/76 får ei vesentleg anna effekt for bygningspåverka strandsone (grøn skravur i bygningspåverka strandsonekart over). Bygningspåverka strandsone som følgje av annekset på gbnr 28/76 råker ikkje området som er definert som svært viktig friluftsområde eller statleg sikra friluftsområde. Annekset på gbnr 28/76 sett i mindre grad omsynet bak friluftsføremålet og strandsonevernet til side.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsynet bak byggeforbodet i strandsone og LNF-føremålet vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon i saka. Rådmannen går etter dette ikkje inn i vektinga av fordelar og ulemper.

Vurdering av nabomerknad

Det ligg føre nabomerknad i saka. I og med at rådmannen har konkludert med at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt går rådmannen ikkje inn i vurderinga av om tiltaket er til vesentleg skade eller ulempe for nabo.

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.

Eigedomen ligg ned mot Byngjevågen som er registrert med viktig naturtype – større kamskjellførekomstar.

Eigedomen grensar til kartlagt og statleg sikra friluftsområde Byngja i sør og vest, som har status som svært viktig.

Eigedomen er delvis berørt av kartlagt friluftsområde Kvolmo – Byngja, som har status som svært

viktig.

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

Sakshandsamingsfrist

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

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

Søknaden er motteke 06.10.17. Søknaden er handsama 24.01.17. Sakshandsamingstida har vore 16 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppført uthus 1 - grillhus som omsøkt.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppført/delvis oppført uthus 2 - røykehus.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering når det gjeld uthus 1 - grillhus.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 28/77 Kvalheim nedre - røykjeshus - søknad om løyve utan ansvarsrett

Søknad om dispensasjon

Bilete og kart

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
004/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Hogne Askeland	17/1848	18/294

Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll - einebustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om oppføring av nytt våningshus. Landbrukskontoret har konkludert med at det ikkje er trong for hus nr 2 på bruk, og søknaden vil difor måtte handsamast som søknad om oppføring av einebustad.

Dispensasjon

Når bustaden ikkje er eit våningshus er det trong for dispensasjon frå arealformål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23. Det er samstundes trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Det er 04.09.2017 søkt om dispensasjon frå byggeforbod i strandsone, og supplert med søknad om dispensasjons frå arealformål LNF datert 02.01.2018.

Grunngjeving for søknaden om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø

Vi søker hermed om å få byggja våningshus innanfor 100 m-beltet på gard 74,2 (Lyseknappen). Vi kjøpte eigedomen i 2005 og har hittil bygt reiskapshus, 2 garasjar og utbeta naustet. Dette er gjort etter tidlegare søknad og godkjenning. Dessutan er grunnmur for bustadhus goskjent og oppført. Av ulike årsaker har bygginga av huset vorte utsett slik ar vi no må til med ny søknad.

Grunnmurane til huset står ganske identisk med plasseringa til det gamle våningshuset, som

etter søknad vart rive for å gi plass til eit meir moderne og tenleg hus.

Vi vil gjerne busetja oss på garden vår i Lyseknappen og ta vare på dei kulturminner og den historie som er knytt til denne garden. Huset vil liggja på den opprinnelege hustomten og skapa eit komplett tun i omgivnadar der det har stått hus sidan seint på 1800-talet. Det har ingen ruvande fasader og vil liggja fint i terrenget. Vi kan ikkje sjå at huset er til hinder for nokon form for allmenn tilgong i området eller på nokon måte er til skade for landbruke på garden. Snarare tvert i mot – at ein kan bu på garden gjer det sjølvstøtt lettare med den daglege skjøtselen av bruket. Det vil då også vera slik det alltid har vore i Lyseknappen – bustadhus med aktivitet på landbruksområdet og ved sjøen.

Dessutan vil området framstå meir heilskapleg med eit våningshus som «motoren» i bygningsmassen. Elles vil det nesten sjå litt rart ut – reidskapshus, garasje, hage, men manglande hovudbygning!

Vi vonar de ser nytten av at det er hus og folk på permanent basis i Lyseknappen, slik det alltid har vore, og ser fram til svar frå dykk.

Grunngjeving for søknaden om dispensasjon frå arealformål LNF

Vi viser til dykkar svar 4.12.17 på søknaden vår datert 4.09.17 om dispensasjon for bygging innanfor 100m-beltet på bruk 74.2.

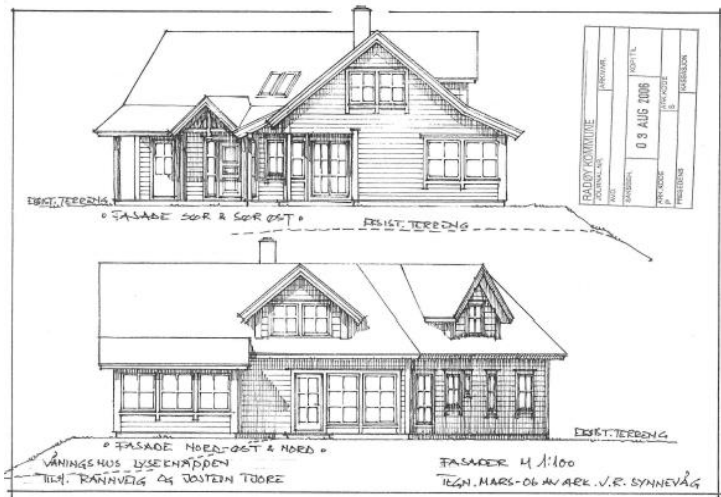
I overskrifta dykkar frå 4.12. er det snakk om trong for tilleggsopplysningar som til slutt i brevet endar opp i at vi må søkje om dispensasjon frå arealformål LNF.

Grunngjevinga vår ligg i søknaden frå 4.09.17. men vi kan ikkje unngå å atter presisera at på plassen som det no ligg godkjente grunnmurar til hus, har det vor hus sidan 1899, på tilnærma same plassen. Noko nytt/ekstra inngrep i området/naturen er soleis ikkje dette.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 19.09.2017.

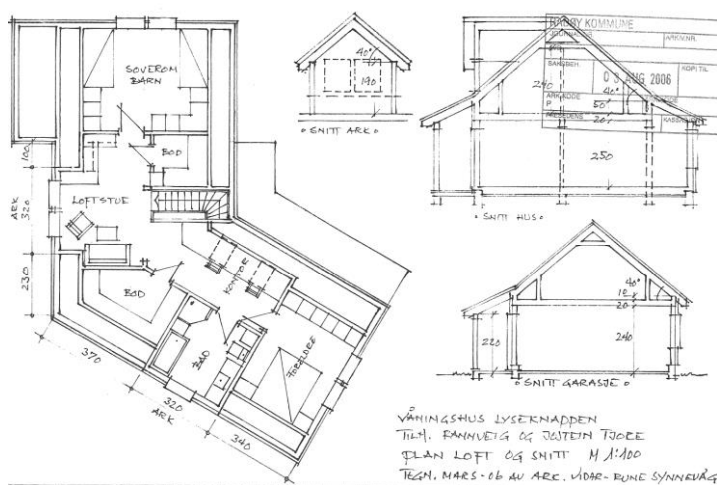
Kotehøgder og topp mønehøgde er ikkje opplyst i søknaden. Ut i frå offentlege kart legg kommunen til grunn at byggegropa er planert på ca. kote +17. Ut i snitteikning frå tiltakshavar legg kommunen til grunn at omsøkt våningshus får topp møne på ca. kote + 22



Fasader



Fasade



Snitt som viser mønehøgd.

Foto



Foto: Radøy kommune 13.01.2016 (e-skatt taksering)



Foto: Radøy kommune 05.01.2012 (e-skatt taksering)

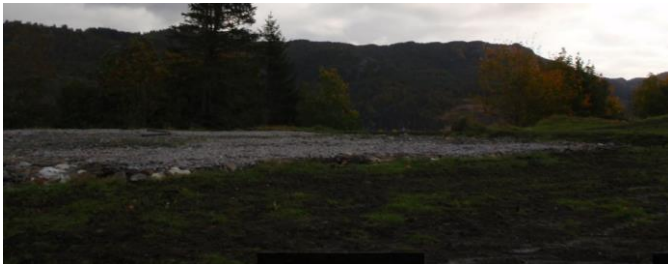


Foto: Radøy kommune 06.10.2008 (e-skatt taksering)



Ortofoto 2015



Ortofoto 2011



Ortofoto 2008



Ortofoto 2006



Foto: Nordhordland digitalt – skråfoto 2012

Sakshistorikk

Heimelshavar overtok eigedomen 12.12.2005. Byggesak knytt til eigedomen har ein lang historikk og går tilbake til hausten 2006.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjorde i sak 160/06, datert 06.12.2006 følgjande vedtak:

*Radøy kommune godkjenner søknaden frå Jostein Tjore og Rannveig Espenes Tjore om å få riva omsøkte bygningar (bustadhus, løe, uthus, vedhus og garasje) på gnr. 74/2 Lyseknappen.
Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 93 d.*

Vedtaket i hovudutvalet vart følgd opp med administrativt vedtak i sak 020/07, datert 07.02.07:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune, og gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret den 01.12.2005, vert det gjeve dispensasjon og RAMMELØYVE for riving av eksisterande bygningar (bustadhus, løe, uthus, vedhus og garasje) og oppføring av bustadhus, reiskapshus og to garasjar i medhald av plan- og bygningslova §§ 7, 17-2, 66, 70, 74, 93 b og 95 a, på følgjande vilkår:

- 1. Det må lagast ein rivingsplan for handtering av rivingsmateriala.*
- 2. Dei nye bygningane kan plasserast slik som vist i søknaden.*
- 3. Det må sendast inn opplysningar/dokumentasjon om noverande utslepp, samt nytt situasjonskart kor utsleppet er innteikna.*
- 4. Avlaupsanlegget skal vere i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg.*
- 5. Det vert forutsett at byggverka vert oppført i tråd med kommuneplanen sine føresegner.*

Byggjesaksavdelinga gjorde i sak 038/07, datert 12.03.07 følgjande delegert vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune, og gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret den 01.12.2005, vert det gjeve IGANGSETJINGSLØYVE for arbeida med graving, boring, sprenging og betong i medhald av plan- og bygningslova §§ 93 b, 95 a og 98 på følgjande vilkår:

- 1. Vilkår som elles er sett i rammeløyve gjeld framleis.*
- 2. Det vert forutsett at byggverket vert oppført i tråd med kommuneplanen sine føresegner.*
- 3. Det vert å betale følgjande gebyr for denne handsaminga av søknaden Dykkar:
Plan og forvaltning: Til konto: 16220 4000 1200:
C.3.3.1 Igangsetjingsløyve for delar av tiltaket : Kr. 1500,-
Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato, jf. gebyrregulativet.*
- 4. Radøy kommune gjev Hallgeir Vetås ansvarsrett og lokal godkjenning (tidlegare lokalt*

godkjent føretak) i godkjenningssområda UTF/KUT-utføring/kontroll av utføring for arbeida med graving, boring, sprenging og betong for tiltaket.

Byggesaksavdelinga gjorde i sak 142/17, datert 14.08.2017 følgjande delegert vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §93, jf. § 95 1 ledd vert det GODKJENT søknad om igangsetjingsløyve som omsøkt for oppføring av reiskapshus og 2 garasjar på følgjande

vilkår:

- 1. Igangsetjingsløyvet gjeld frå 30.08.2011.*
- 2. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.*
- 3. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne 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.*
- 4. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.*

Saka 142/17 gjaldt igangsetjingsløyve for allereie oppførte bygningar (reiskapshus og 2 garasjar). Tiltaka er utført i tidsrommet 2007-2013. Kommunen hadde motteke søknad om igangsetjingsløyve for tømrrar-, rørleggjar- og murararbeida den 24.08.2010. Søknad om igangsetjingsløyve vart ikkje handsama av kommunen, men besvart med utgåande brev datert 21.09.2010. (ref. 05/670-24 10/6630/74/2/ÅMS):

(...) Ved hurtig gjennomgang av dykkar søknad ser ein mellom anna følgjande:

Det vart i rammeløyve av 07.02.07 sett m.a. følgjande vilkår:

- 3. Det må sendast inn opplysningar/dokumentasjon om noverande utslepp, samt nytt situasjonskart kor utsleppet er innteikna.*
- 4. Avlaupsanlegget skal vere i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg*

I brev frå tiltakshavar datert 06.03.07 står det m.a. følgjande: "Punkt 3 og 4 i brev frå dykk 08.02.07 som gjeld utslepp og avlaupsanlegg, vart vi einige om kunne avklårast i samband med innsending av søknad om ansvarsrett for røyrleggjar, tømrrar og murar (våtrom)."

Kommunen har no motteke søknad om igangsetjingsløyve for røyrleggjar-, tømrrar- og murararbeid, men kan ikkje sjå å ha motteke etterlyst dokumentasjon i samband med utslepp. Dykkar søknad om igangsetjingsløyve vert lagt på vent inntil dette er avklart (...)

Kommunen har 28.06.2011 mottatt søknad om utsleppsløyve og det er i sak 223/11, datert 30.08.2011 gjeve utsleppsløyve.

Vilkår i rammeløyvet var med det oppfylt og søknad om igangsetjingsløyve skulle såleis vore handsama av kommunen. På grunnlag av dette har kommunen den 14.08.2017 gjeve igangsetjingsløyve for dei allereie oppførte bygningane - Reidskapshus og 2 garasjar.

Når det gjeld våninghuset er arbeida med graving, boring, sprenging og betong utført i hh. til igangsetjingsløyve løyve av 12.03.07 og det vert på grunnlag av ortofoto lagt til grunn at tiltaket fram til oppført ringmur er lovleg utført. På grunnlag av ortofoto er det kommunen si vurdering at arbeida med oppføring av sjølvvåningshus ikkje er starta opp innan frist 3-årsfristen etter plan- og bygningslova. Våningshuset kan derfor ikkje førast opp før det ligg føre nytt gyldig løyve.

Bygningsstatus

Eigedomen har i følgje matrikkelen følgjande bygg:

Bygningsnummer 24210162 Våningshus Igangsetjingsløyve 01.12.2007.

Bygningsnummer 24210170 Garasje/uthus/anenks til bustad Tatt i bruk 25.10.2008.

Bygningsnummer 24210189 Annen landbruksbygning Tatt i bruk 01.11.2008.

Bygningsnummer 176134720 Naust/båthus/sjøbu Tatt i bruk.

Bygningsnummer 176134739 Annen landbruksbygning Tatt i bruk.

Bygningsnummer 176134747 Annen landbruksbygning Tatt i bruk 01.11.2008.

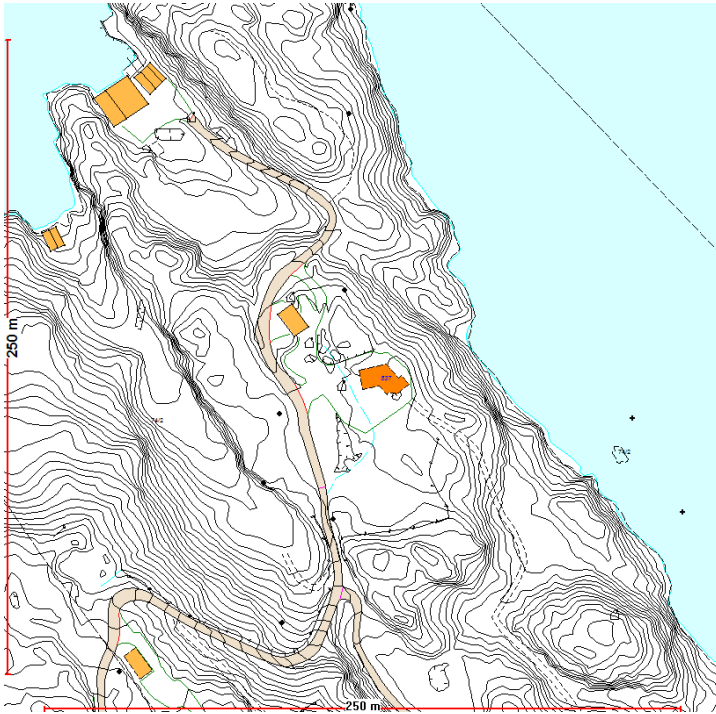
Bygningsnummer 176134763 Naust/båthus/sjøbu Tatt i bruk.

Bygningsnummer 176164836 Garasje/uthus/anenks til bustad Tatt i bruk.

Bygningsnummer 176158727 Annen fiskeri og fangstbygning Tatt i bruk.

Bygningsnummer 176158735 Annen landbruksbygning Tatt i bruk.

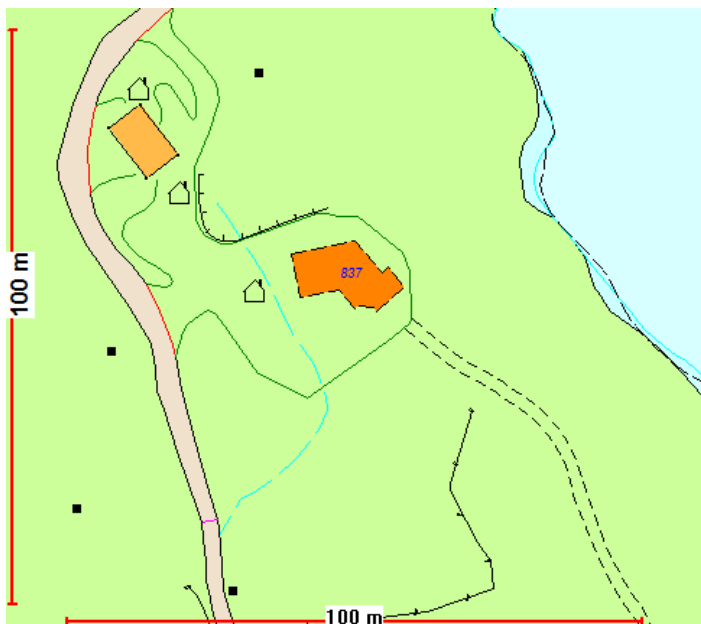
Bygningsnummer 176162554 Hus fir dyr/landbr.lager/silo Tatt i bruk



Kart med meterkoter

Planstatus

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



Utsnitt frå kommuneplan 2011-2023

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen, Felles landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy og Kulturminneansvarleg i Radøy kommune.

Fylkesmannen i Hordaland har ikkje gjeve uttale i saka.

Det er ligg føre slik uttale frå Landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy datert 08.11.2017:

Jostein Tjore har sauehald på landbrukseigedomen sine gbnr 73/3 Radøy kommune. Gbnr 74/2 er ein del av denne driftseininga. Dette vert understreka i konsesjonsvedtak i 2005.

Det er ikkje behov for hus nr 2 på garden for landbruksdrifta sin del.

Saka skal ikkje handsamsamast på nytt etter § 9 i jordlova då ringmur med plate er støypt og arealet såleis ikkje lengre er dyrkbart.

Kulturminne

Det ligg føre slik uttale frå kommunal kulturminneansvarleg av 11.01.18:

Ingen av dei gamle bygningane i tunet i Lyseknappen står att.

Nede i Knappevika står den gamle sjøbua som vart sett opp her av Mikal Lyseknappen på slutten av 1800-talet. Sjøbua vart brukt til produksjon av nøter. Ved sidan av sjøbua står eit naust som skal vera frå slutten av 1700-talet, men som i dag er mykje ombygd. I same området er også ein eldre potetkjellar/jordkjellar og ruinar etter barkehuset. Dette kulturmiljøet er svært verdifullt og plassert i verneklasse A i kulturminneplanen. Det er også eit til naust på eigedomen, lenger inne i Knappevika. Dette er ikkje registrert, men kan vera av eldre dato.

Eg gjer også merksam på at heile den indre farleia er kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

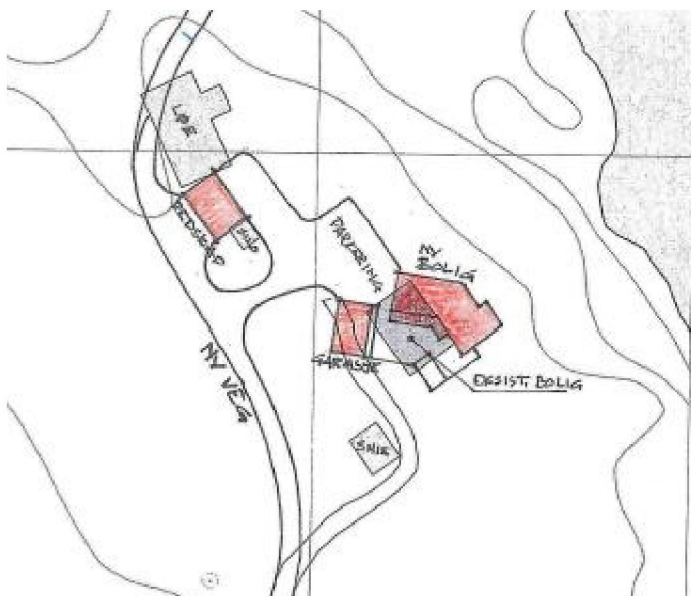
Bygningsvernkonsulent Arild Sætre hjå kulturverntenesta i Nordhordland gjorde okotober 2006 fylgjande vurdering:

Lyseknappen - gnr. 74 bnr. 2 - Radøy - Søknad om riving av bygningar og oppføring av nybygg.

Kulturverntenesta i Nordhordland var i mars i år på ei synfaring der miljøvernleiar Asbjørn Toft i presenterte nokre av dei viktigaste kulturminna i Radøy kommune. På denne runden var vi mellom anna på Lyseknappen. Då synfaringa på Lyseknappen i mars dreia seg om sjøbua og ein meir generell presentasjon av området, og ikkje om søknad om riving av bygningar, er det behov for meir informasjon og ny synfaring før underteikna kan uttale seg spesifikt om bygningane der. Det ein likevel kan seie, på bakgrunn av synfaringa i mars, er at Lyseknappen er eit verdifullt kulturmiljø med våningshus, løe, sjøbu og smie som ligg i sitt opphavlege miljø utan nyare inngrep i landskapet rundt. Bygningane på Lyseknappen, som alle er typiske representantar for byggeskikken i området, ligg og godt synleg frå den Indre Farleia og er eit døme på eit typisk bruk langs leia på 1900 talet med kombinasjonen jordbruk, fiske og småindustri. Med bakgrunn i dette vil Kulturverntenesta i Nordhordland sjå det som eit tap av viktige kulturminne i Radøy Kommune om bygningane på Lyseknappen vert rivne til fordel for nyare bygningar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.05.2006.



Situasjonsplan

Avstand til strandlina er omlag 32 meter.

Nabovarsling

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

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

Det ligg føre godkjenning frå Bergen og Omland Havnevesen datert 26.01.2016 for utlegging av avlaupsleidning i sjø. Løyvet er gyldig i 3 år. Det må søkjast om nytt utsleppsløyve frå Radøy kommune etter forureiningslova.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det ligg føre slik uttale frå Statens vegvesen datert 23.10.2017:

Søknaden gjeld oppføring av nytt bustadhus på eigedomen til erstatning for eit eldre våningshus. Eigedomen har avkjørsle frå fv. 565. Statens vegvesen legg til grunn at eigedomen allereie har eit godkjent avkjørsleløyve og at dette ikkje fell vekk sjølv om det no vert søkt om riving og oppattbygging av bustadhuset. Vi vil presisere at dersom det er aktuelt med fleire bueiningar på eigedomen eller endra / utvida bruk må dette søkjast om etter veglova.

Det må dokumenterast at tilkomstveg stettar krav i kommuneplanen når det gjeld stigningsforhold på maks 1:8.

Parkering er vist i garasje med to parkeringsplassar.

LOVGRUNNLAG

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

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

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

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

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

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

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg 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:

I samband med dispensasjonssøknaden er det to forhold som skal vurderast, arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone.

Eigedomen bnr 74/2 på Lyseknappen er ein landbrukseigedom saman med gbnr 73/3 på Tolleshaug. Dette er undrstreka i konsesjonsvedtak i 2005. Heimelshavar har sauehald på landbrukseigedom.

Det er våningshus på gbnr 74/3 og landbrukskontoret har konkludert med at det ikkje er naudsynt med hus nr 2. Oppføring av nytt hus på eigedomen vil då ikkje vere i tråd med arealføremålet LNF.

Unntaket frå byggegrense mot sjø etter kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.5(3) kjem ikkje til anvending når oppføring av nytt hus ikkje er naudsynt for landbruket. Tiltaket kjem då i tillegg i konflikt med byggeforbod i strandsone og vil ha trong for dispensasjon frå Plan- og bygningsloven § 1-8.

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

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

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

Rådmannen kan ikkje sjå at omsøkte tiltak vil endre tilhøva for ålmenta si tilgjenge eller friluftslivet.

Eigedomen er bygd med reiskapshus og garasje, og arealet rundt fremstår privatisert. Ålmenta er såleis allereie stengt ute frå arealet.

Som det fremgår av landbrukssjefen si vurdering råker tiltaket heller ikkje dyrkbar mark då grunnmur allereie er oppført, og bygningen vert ein del av tunet.

Det er først og fremst landskapsomsynet og eksponering i frå sjø som er tema i saka.

Eigedomen ligg i eit småkupert, gammalt landbruks- og kulturlandskap. Eigedomen ligg også i den indre farleia, som er kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Eigedomen skråar ned mot sjøen og tunet ligg på ei flate litt opp frå sjøen. Eksisterande bygg knytt til tunet ligg tilbaketrekt på denne flaten og er ikkje i noko særleg grad eksponert frå sjø.

Huset det er søkt om er på 173 m² BRA og 130 m² BYA. Delar av det nye huset vert plassert på same stad som det gamle våningshuset stod, men delar av bygget er trekt nærmare sjøen, og vert av den grunn noko meir eksponert. Samstundes vert nytt hus ført opp i 1 1/2 høgde, utan kjellar, medan det gamle våningshuset var eit bygg som fremstod med tre etasjar. Plassering av hus vert styrt av at det allereie er oppført ringmur.

Den negative verknaden for landskapet kan etter rådmannen si vurdering lempast ved at eksisterande terreng og vegetasjon vert teke vare på, og at det ikkje vert planert, ført opp terrasseplattingar/beleggningsstein/asfalt/betong el. tiltak som aukar det totale volumet og fjernverknaden av tiltaket. Også val av kledning og farge er vesentleg for i kva grad bygningen vert eksponert i landskapet og i frå sjø.

Under føresetnad av at det vert sett krav til plassering, terrenginngrep, estetikk og material- og fargeval er det rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbod i strandsone ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

I vekting av fordelar og ulemper ha rådmannen særleg lagt vekt på at eigedomen har hatt eit våningshus tidlegare og at det tidlegare er gjeve løyve til oppføring av nytt våningshus. Eigedomen har komen i ein uheldig situasjon ved at tidlegare løyve for oppføring av våningshus har falt bort som følge av tre-årsfristen etter at det er ført opp ringmur og fleire andre bygningar i tunet. Rådmannen har lagt vekt på at når tunet først er bygd med andre bygningar vil det vere narturleg at eigedomen forsatt også er bebygd med bustad. Tiltakshavar har peika på at området vil framstå meir heilskapleg med eit våningshus som «motoren» i bygningsmassen. Det vert peika at det vil sjå rart ut med reidskapshus, garasje og hage, men utan hovudbygning.

Av ulemper vil rådmannen peike på at det er svært uheldig at det vært ført opp hus nr. 2 på dispensasjon på landbrukseigedomar. Erfaringar viser at neste ledd i desse prosessane ofte er søknad om frådeling med grunngeving i at det ikkje er trong for to hus på landbrukseigedomen. På den måten vært det etablert ein fritt omsetjeleg bustad på ein landbrukseigedom, og regelverket som skal hindre ei slik løysing vert omgått. Rådmannen meiner difor det vil vere relevant å setje vilkår om at bustaden ikkje skal kunne delast i frå landbrukseigedomen for å hindre ei uønska utvikling vidare.

Kulturminneverdien knytt til eigedomen og tunet har i stor grad falle bort i samband med rivingsløyva frå 2007. Slik eigedomen framstår i dag vil kulturminneverdien vere knytt til sjøbua/naustmiljøet og til kulturlandskapet i den indre farleia. Oppføring av våningshus vil etter rådmannen si vurdering ikkje påverke eller endre naustmiljøet. Når det gjeld omsynet til kulturlandskapet og den indre farleie ser rådmannen det som særst viktig at det vert sett vilkår om

utforming og estetikk som tek i vare dette omsynet.

Det er rådmannen si vurdering at fordelane er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og arealformål LNF som omsøkt er oppfylt.

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. Ytre del av neset i Lyseknappen er registrert i naturbase som viktig naturtype - naturbeitemark.

Bustaden skal ikkje førast opp i området som er registrert som viktig naturtype og rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

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

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

Dispensasjonssøknaden er motteken 19.09.2016. Søknaden vart sendt på høyring 26.09.2016. Det ligg føre uttale frå Statens vegvesen mottatt 23.10.2017 og frå Landbrukskontoret mottatt 13.11.2017.

På grunnlag av Landbrukskontoret sin uttale var det også naudsynt med dispensasjonssøknad frå arealformål LNF. Tiltakshavar vart gjort merksam på dette ved brev frå kommunen datert 04.12.2017. Søknad om dispensasjon frå arealformål LNF er motteken 04.01.2018.

Sakshandsamingsstida frå det forligg komplett søknad har vore 3 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av ny einebustad på følgjande vilkår:

1. Våningshuset skal etablerast på allereie oppført ringmur, og med høgdeplassing og volum som det fremgår av søknaden.
2. Terreng og vegetasjon på egedomen elles skal takast vare på og bustaden skal plasserast i terrenget. Det skal ikkje planerast rundt bustaden eller førast opp tiltak som terrasseplating ol.

som eksponerer tiltaket i landskapet og gjev fjernverknad.

3. Bygningen skal ha tradisjonell utforming, og fargeval som er gunstig i høve til landskap, refleksjon og fjernverknad. Takstein skal i utgangspunktet haldast i tradisjonell farge (skifergrå).
4. Kulturminnestyresmakt i Radøy kommune kan i byggesaka setje krav til utforming og fargeval av omsyn til den indre farleia.
5. Det må søkjast om utsleppsløyve etter Forureingslova .
6. Godkjent stignigsgrad på veg må dokumenterast før det vert gjeve byggeløyve.
7. Føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 gjeld.
8. Bustaden skal ikkje delast I frå landbrukseigedomen.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. plan- og bygningslova § 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll - våningshus innaføre 100-metersgrensa - søknad om dispensasjon

Planteikning

Fasader

Fasade

Situasjonsplan

Brev frå Bergen- og omland havnevesen

Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll - våningshus - uttale

17_164715-2Uttale - Fv. 565 - Gnr. 74 bnr. 2 - Våningshus - OlsvollLyseknappen - -

Gbnr 74/2 Olsvoll/Lyseknappen - Uttale frå landbrukskontoret til byggesøknad

Gbnr 742 OlsvollLyseknappen - Uttale frå landb(1)

Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll - våningshus - søknad om dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
005/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/2135	18/389

Delingssak gbnr 24/11 Bø - to nye grunneigedomar og arealoverføring - dispensasjon frå byggegrense mot sjø og plankrav

Saksopplysingar:

Det er søkt om oppretting av to nye eigedomar med føremål bustad, samt arealoverføring frå eksisterande bustadtomt gbnr 24/37:

- Tomt 1 med areal på ca. 1170 kvm
- Tomt 2 med areal på ca. 806 kvm, inkludert areal på ca. 194 kvm som vert overført frå gbnr 24/37.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå

- Kommunalt fastsett bygge- og delegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.
- Eigedomsgrenser i reguleringsplan
- Krav i reguleringsplan om detaljregulering (bebyggelsesplan)

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at:

Det er gode argumenter for å godta dispensasjonssøknaden. Det vises til at tiltaket er i tråd med arealformålet i reguleringsplanen. Det har hele tiden vært forutsetningen at det skal bygges boliger i området. Dette har også til nå vært kommunens holdning.

Når det gjelder byggegrense mot sjø er området i nærheten av eksisterende etablert bebyggelse. Det vil ikke være naturlig for publikum å nyttiggjøre seg området i nærheten av det planlagte tiltaket og det kommer derfor ikke i konflikt med de hensynene som byggegrensen skal ivareta.

Når det gjelder avviket fra reguleringsplanens opprinnelige tomtegrenser, vises det til at planen er av eldre dato. Behovene for bolig og boligareal har endret seg med tiden. Fradelingssøknaden prøver å imøtekomme dagens behov. Det er derfor god grunn til å akseptere en viss endring i arealstrukturen og dispensasjonssøknaden her.

I forhold til plankravet vil en fradeling ikke komme i konflikt med det overordnede arealformålet da planen er å bruke tomten til søknad til boligformål. Fradelingssøknaden i seg selv vil med andre ord ikke komme i konflikt med det som er bakgrunnen for kravet om bebyggelsesplan i reguleringsbestemmelsene. Man vil uansett kunne ta hensyn til dette ved en evt. fremtidig byggesøknad.

Basert på argumentene ovenfor bør kommunen kunne godta dispensasjonssøknaden.

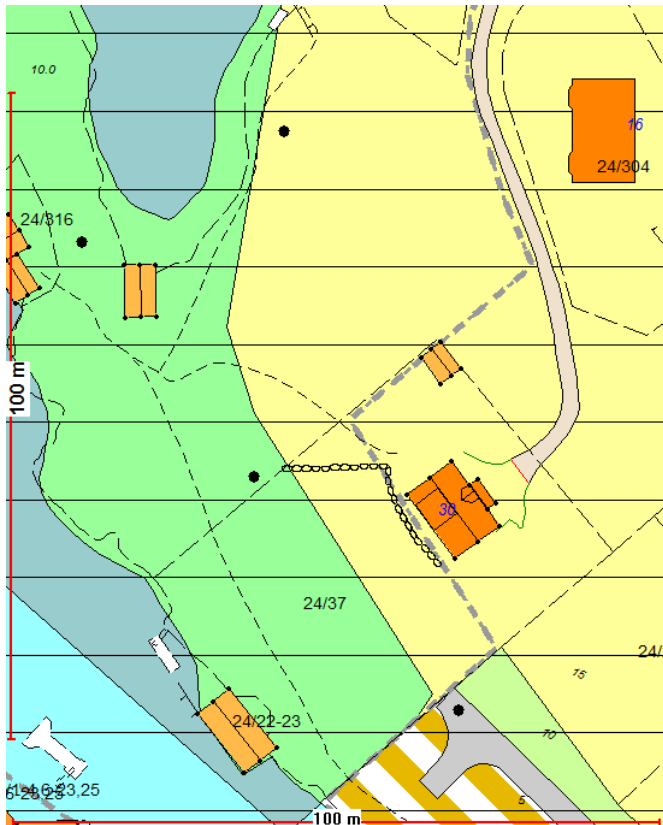
Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad om deling og dispensasjon motteke 01.11.17.

Planstatus

Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 ligg eigedomen innafor område som har delvis arealføremål byggeområde for bustad og delvis arealføremål friområde.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

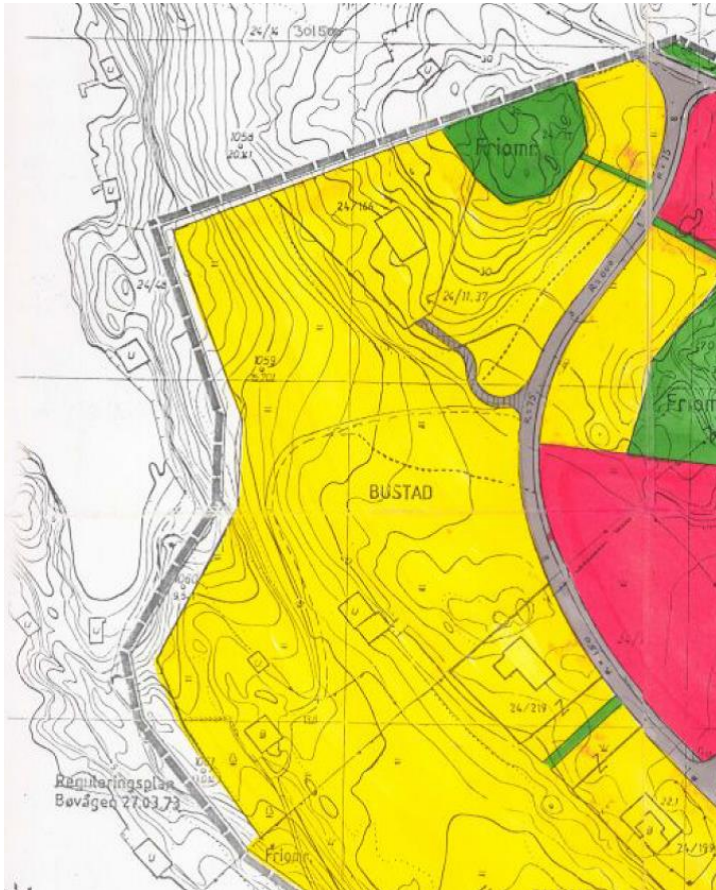
Det er i kommuneplanen satt byggegrense mot sjø (grå stipla line). Kommunalt fastsett byggegrense mot sjø går føre føresegner om byggegrense i plan- og bygningslova § 1-8.

Eigedomen ligg i kommuneplanen innafor omsynsone H910 der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.

Kommunalt fastsett byggegrense mot sjø går føre arealføremål i eldre reguleringsplan utan byggegrense.

Reguleringsplan for Nordbø

Eigedomen ligg i hovudsak innafor område som i reguleringsplan for Nordbø, plan id 12601994000100, er definert som byggeområde for bustad.



Utsnitt frå Reguleringsplan for Nordbø

Det er i reguleringsplan for Nordbø satt krav om utarbeiding av bebyggelsesplan, jf. føresegna § 6 pkt 1:

§6 BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER

1. Arealet viser eksisterande bustader med tomtegrenser, og eit større bustadareal der nye bustader og tomtegrenser ikkje er vist i detalj. Det skal utarbeidast eigen utbyggingsplan for dette området, som skal handsamast i bygningsrådet.

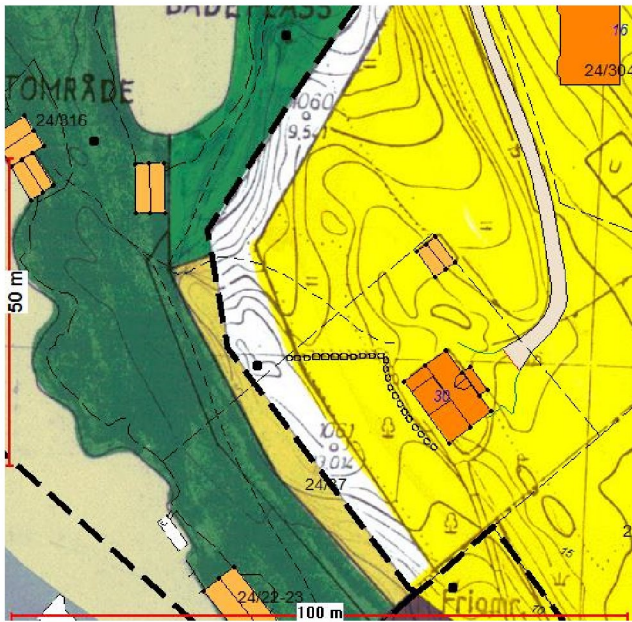
Krav til utbyggingsplan/bebyggelsesplan er etter plan- og bygningslova 2008 tolka som krav om detaljregulering.

Det ligg føre utbyggingsplan for Nordbø I av 20.03.96. Tomtene som er søkt frådelt ligg utanfor utbyggingsplanen. Rådmannen er ikkje kjent med at det er vedteke utbyggingsplan for den delen av planområdet der det no er søkt om deling.

Reguleringsplan for Bøvågen

Ein mindre del av tomt 2 synast å ligge i område som har reguleringsføremål byggeområde for bustad

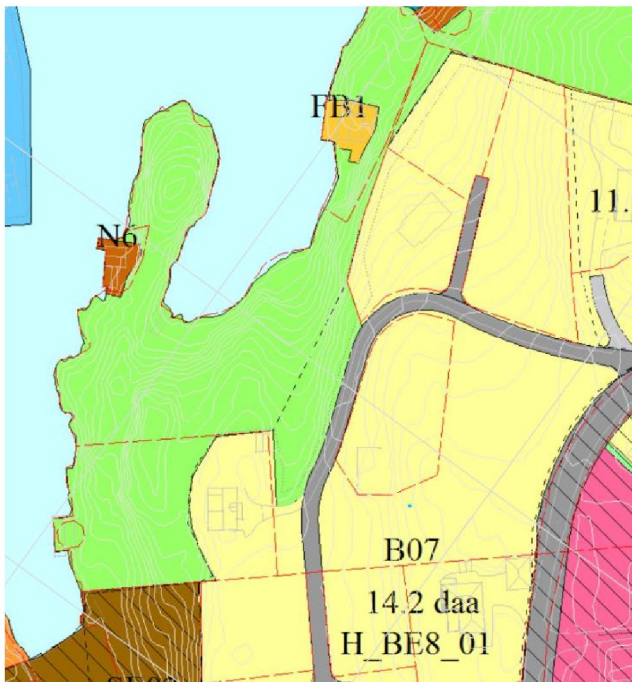
etter reguleringsplan for Bøvågen, planid. 12601973000200.



Utsnitt frå Reguleringsplan for Bøvågen og Reguleringsplan for Nordbø

Planar under arbeid:

Eigedomen er i sin heilskap omfatta av Kommunedelplan for Bø, planid. 12602016000100, som for tida er på høyring. Både reguleringsplan for Nordbø og reguleringsplan for Bøvågen er foreslått oppheva som ledd i arbeidet med kommunedelplanen.



Utsnitt frå Kommunedelplan for Bø (på høyring)

Både tomt 1 og tomt 2 kjem i sin heilskap i konflikt med arealføremål og byggegrense i framlegg til

Kommunedelplan for Bø.

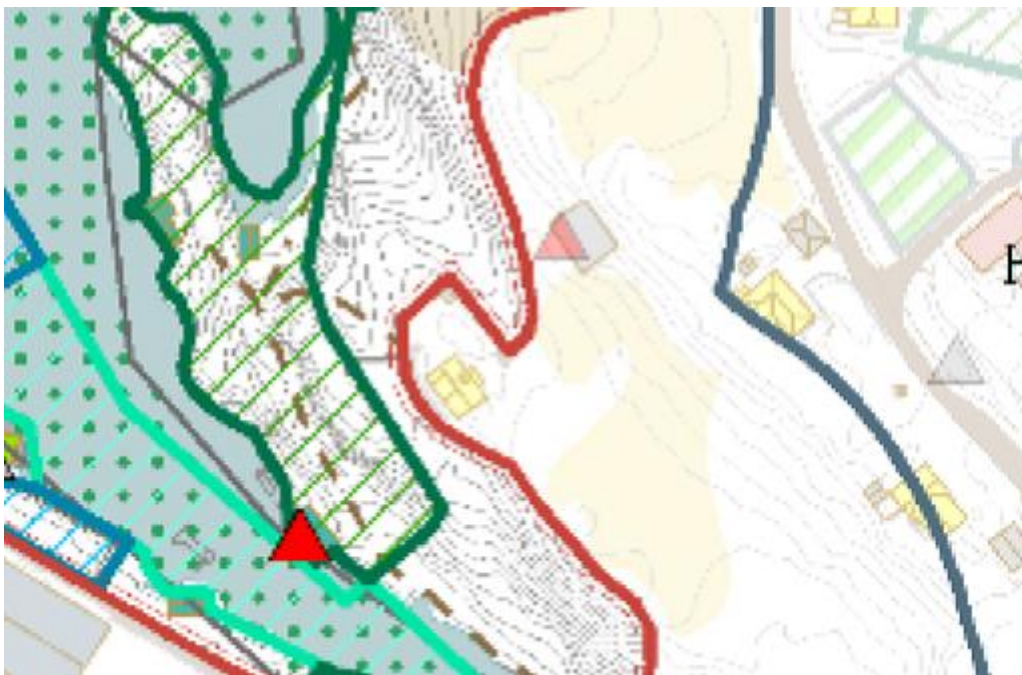
Tomt 1 ligg i tillegg innafør området der det i framlegg til Kommunedelplan for Bø er sett krav om grunnundersøking som følgje av at området kan vere utsett for leireskred:

2.15 Kpføresegnsområde #H_BE8_01, plan- og bygningslova §11-9 nr 8

Innafor føresegnsområde H_BE8_01 er det leiregrunn som kan gje fare for leireskred. Det kan ikkje førast opp nye bygg og infrastrukturiltak i området før det ligg føre geologisk rapport for leireskredområde.

Strandsoneanalyse

Det er i samband med Kommunedelplan for Bø gjennomført funksjonell strandsoneanalyse for området.



Utsnitt frå funksjonell strandsonekart

Blå line = 100-meter

Raud line = funksjonell strandsone

Byggegrense mot sjø i Kommunedelplan for Bø er på denne eigedomen satt i samsvar med funksjonell strandsone.

Foto



Ortofoto 2015



Foto: Nordhordland digitalt – skråfoto 2012

Uttal frå annan styresmakt

Rådmannen har negativ innstilling i saka og saka er difor ikkje sendt på høyring til regionale styresmakter etter plan- og bygningslova § 19-1.

Kulturminne

Naustet på gbnr 24/37 er sefrak-registert. Det er ikkje kjende kulturminne på teigane som er søkt frådelt, men eigane ligg i sin heilskap innafor sone som i følge Hordaland fylkeskommune har potensiale for steinalderfunn (blå sone):



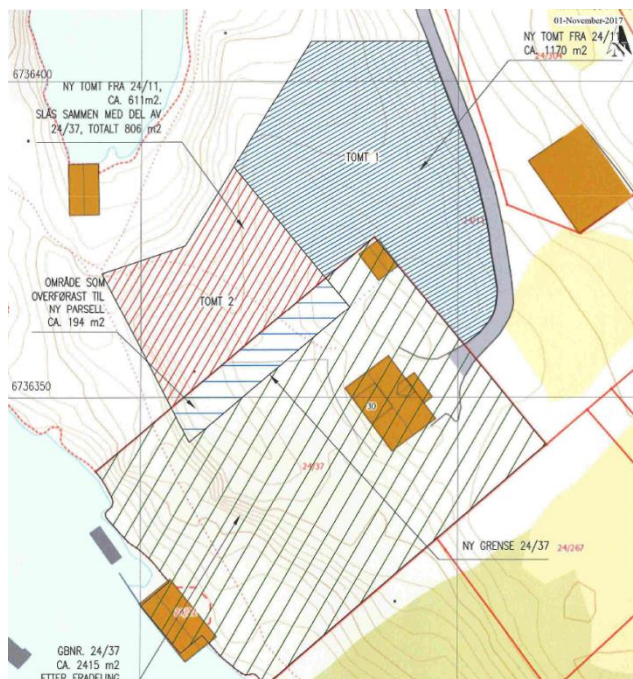
Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av dei to nye eigedomane og arealoverføringa er vist i situasjonskart datert 29.09.17.



Vatn og avløp (VA)

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

Det er ikkje søkt om tilknytning til kommunalt leidningsnett.

Det ligg føre erklæring om rett til å føre avlaupsleidningar over gbnr 24/11 fram til dei to nye tomtane. Det ligg ikkje føre erklæring om rett til å føre fram vassleidning over gbnr 24/11 til dei to nye tomtane.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det er ikkje søkt om utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg.

Situasjonsplan viser ikkje plassering av tilkomstveg og avkjørsle til privat veg.

Det ligg føre erklæring om vegrett over gbnr 24/11 fram til dei to nye tomtane. Erklæringa sikrar tilkomst for tomt 1 direkte til eksisterande veg.

Når det gjeld tomt 2 er tilkomst ikkje sikra. Etablering av veg frå til tomt 2 frå nord vil skje i konflikt med byggegrense mot sjø og vil krevje dispensasjon. Tilkost til tomt 2 frå sør eller aust vil krevje vegrett over tomt 1 eller over gbnr 24/37.

LOVGRUNNLAG:

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 20-1 m om deling.

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

med kommuneplan eller reguleringsplan.

Vidare er det i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 fastsett bygge-og delegrense mot sjø.

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

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

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

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

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

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

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

VURDERING:

Deling er etter rådmannen si vurdering i samsvar med arealføremål byggeområde for bustad i reguleringsplan for Nordbø og reguleringsplan for Bøvågen.

Deling og påfølgjande oppføring av bustad kjem i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune.

Området er bare flateregulert i reguleringsplan for Nordbø, og planen viser ikkje eigedomsgrensar. Rådmannen kan difor ikkje sjå at delinga kjem i konflikt med eigedomsgrensar fastsett i reguleringsplan.

Søknad om deling krev vidare dispensasjon frå krav om utarbeiding av detaljplan (utbyggingsplan/bebyggelsesplan) for området etter reguleringsplan for Nordbø.

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

Vurdering knytt til byggegrense mot sjø

Omsynet bak byggje- og deleforbodet 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.

Radøy kommune ligg i sone 3 etter «Statlige planrettningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjø». Det er viktig å vere merksam på at kommunane i sone 3 er gjeve eit større lokalt handlingsrom i strandsone gjennom plan, ikkje gjennom dispensasjonar i einskildesaker:

*I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan **vedta planer** som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet.*

Det er såleis gjennom å fastsette arealføremål og byggegrense mot sjø i kommuneplan og reguleringsplanar at kommunen kan leggje til rette for bruk av strandsona til utbygging.

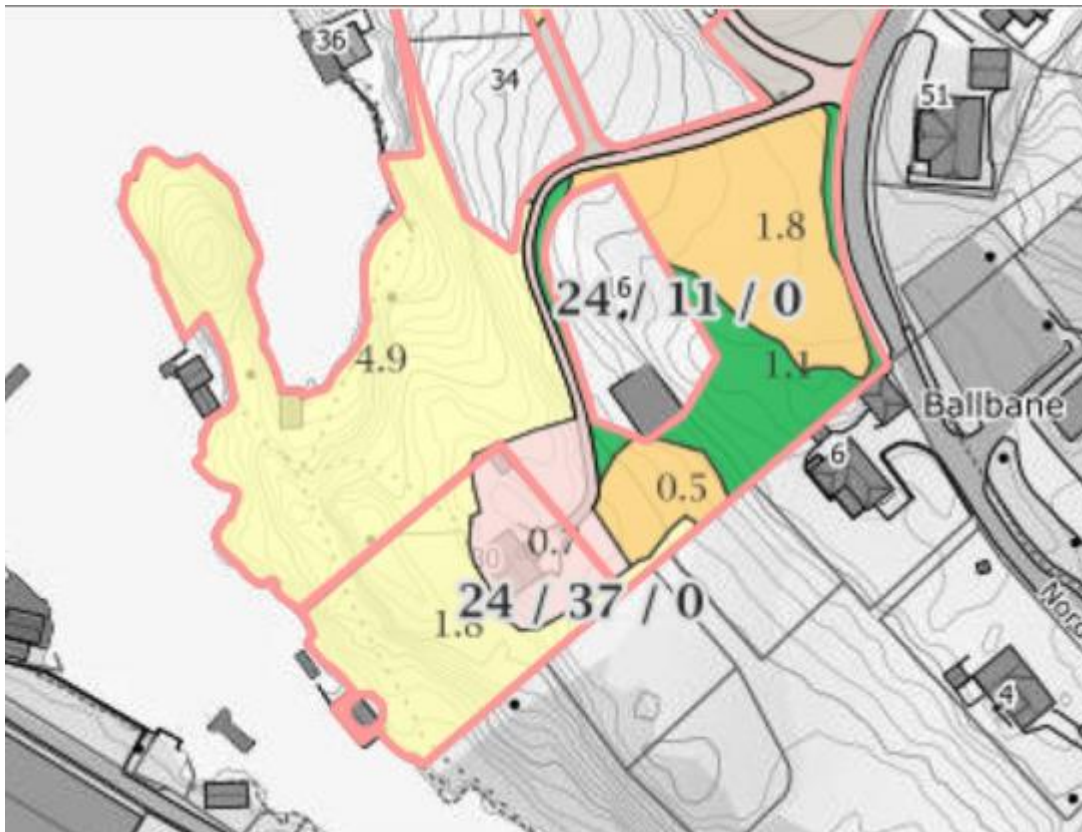
Når Radøy kommune gjennom Kommuneplan for Radøy kommune har tatt stilling til arealbruken i strandsone ved å fastsette byggegrense mot sjø vil kommunen sin soneplassering ha liten relevans i dispensasjonssaker. Det er ein nasjonal forventning om at kommunen gjennom sin dispensasjonspraksis skal følgje opp eigne arealplanar. Byggegrensen i kommuneplanen er grovmaska, så mindre avvik/justeringar kan handterast gjennom dispensasjonar, men om kommunen vesentleg vil endre bruken av strandsona skal dette skje gjennom ny planavklaring/ending av byggegrense i plan.

Eigedomane som er søkt frådelt kjem i sin heilskap i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø. Frådeling av eigedomane vil såleis vere å sjå som vesentleg ending av arealbruken i strandsone.

Kommuneplan for Radøy kommune som er frå 2011 er framleis ei relativt ny plan, og vesentleg nyare enn gjeldande reguleringsplan for eigedomen som er frå 1994. Byggegrensa for eigedomen er vidareført og til dels innstramma i framlegg til kommunedelplan på Bø, som følgje av nyleg gjennomført strandsoneanalyse.

Eigedomen som er søkt frådelt ligg i sentrum av tettstaden Bø, og fortetting er i samsvar med gjeldande generell arealpolitikk for området. Fortetting som generell arealpolitikk kan imidlertid ikkje skje i konflikt med juridisk bindande byggegrense i plan som er underbygd gjennom ein heilt fersk strandsoneanalyse.

Eigedomane som er søkt frådelt ligg i eit gammalt, kupert kulturlandskap, med markslag innmarksbeite.

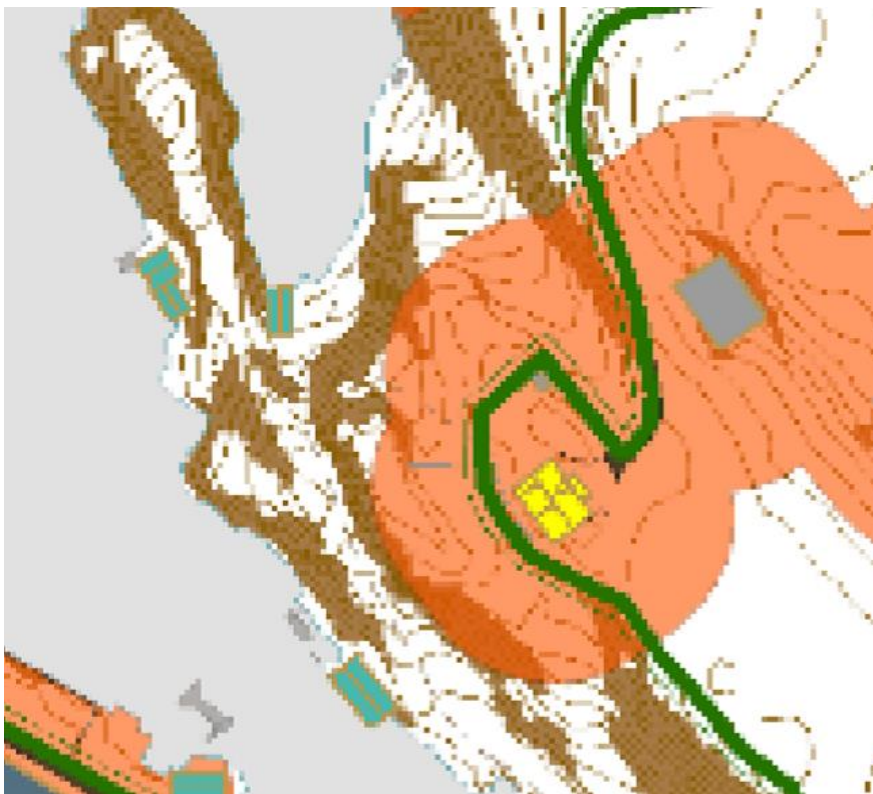


Kartutsnitt frå gardskart.no

Frå sjøsida er det siktlinjer inn i vika og mot bustaden på gbnr 24/37 som ligg på høgde innafor. Det er godt landskapskvalitetar i området, med eit samahengande landskapsstrekk i strandlina, og gode visuelle kvalitetar i frå sjø.

Det er rådmannen si vurdering at deling for oppføring av bustad vil få vesentleg verknad for landskapsbilete i området. Eksisterande bustad bør vere eit framste bygningspunkt mot sjø og utbygging bør skje bakover mot sør-aust i samsvar med det både gjeldande kommuneplan og planframlegg for kommunedelplan for Bø legg opp til.

Avstanda frå eksisterande bustad og ned til strandlina i vika er på bare ca. 50 meter. Strandsoneanalysen viser at eksisterande bustad allereie gjev eit vesentleg utslag på bygningspåverka strandsone (oransje felt i kart under), men at sjølve strandlina er upåverka i ein sone på ca. 25 meter breidde. Strandsoneanalysa viser også at området i vika har helning på mindre en 25 grader (kvite felt i kart under) og såleis er definert som tilgjengeleg strandsone.



Utsnitt frå temakart tilgjengeleg strandsone (bygningpåverknad og heldning) i strandsoneanalyse for Bøvågen

Plassering av ein ny bustad mellom eksisterande bustad og strandlina vil medføre at heile strandlina kjem i kategorien bygningpåverka strandsone. Ein dispensasjon frå byggegrense mot sjø vil såleis endre grensa for funksjonell strandsone og medføre at strandsona i sin heilskap vert definert som utilgjengeleg. Ein dispensasjon vil såleis få direkte konsekvensar for strandsoneverdiar i form av tilgjenge og ferdsle.

Det er rådmannen si vurdering at deling for oppføring av bustad vesentleg vil setje til side omsynet bak den byggegrensa som er satt i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Omsynet bak krav til utarbeiding av detaljplan

Omsynet bak krav til utarbeiding av detaljplan er heilskapleg planlegging for god og effektiv arealbruk, tenleg infrastruktur og ivaretaking av samfunnsmessige interesser som landskap, rekreasjonsområder, tilgang til sjø, miljøkvalitet mm.

Planavklaring skal mellom anna sikre ålmen tilgang til sjø og landskapskvalitetar. Når vurderinga i høve byggegrense mot sjø viser så tydeleg at både tilgjengeleg strandsone og landskap vesentleg vert råka av ein dispensasjon er det eit argument som i seg sjølv talar for planavklaring.

Det er såleis rådmannen si vurdering at omsynet bak plankravet vesentleg vert sett til side av ein dispensasjon i saka.

Konklusjon

Når omsynet bak byggegrense mot sjø og krav til utarbeiding av detaljplan vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka er eit av to kumulative vilkåra for dispensasjon ikkje oppfylt, og rådmannen

går etter dette ikkje inn i vektinga av fordelar og ulemper.

Rådmannen vil avslutningsvis vise til at del av tomt 1 ikkje kjem i konflikt med byggegrense mot sjø i gjeldande kommuneplan. Om ynskjeleg kan kommunen vurdere å juster byggegrensa i framlegg til Kommunedelplan for Bø noko, slik at det vil vere mogleg å dele i frå tomt 1, men med ei vesentleg justert eigedomsgrænse mot nord og vest. Krav i framlegg til Kommunedelplan for Bø om grunnundersøking med tanke på leireskred vil i så tilfelle gjelde.

Rådmannen vil vidare peike på at intensjonen med Kommunedelplan for Bø er at fortetting i eksisterande bustadområder skal kunne skje direkte med grunnlag i kommunedelplanen. Om reguleringsplan for Nordbø vert oppheva, eller får trinnhøgde etter kommunedelplanen, vil kravet til detaljregulering etter reguleringsplan for Nordbø falle bort.

Forutsatt ovannemnde vil ein framtidig delingssak for ein justert tomt 1 kunne handsamast utan dispensasjonar.

Når det gjeld tomt 2 er denne så vesentleg i strid med nasjonale retningslinjer for strandsoneforvaltning og dei verdiane som er identifisert i gjennomført strandsoneanalyse at det etter rådmannen si vurdering ikkje kan leggjast til rette for frådelinga i framlegg til Kommunedelplan for Bø.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon og løyve til deling legg rådmannen til grunn at sak om arealoverføring vil falle bort. Rådmannen har difor ikkje tatt stilling til denne.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har negativ innstilling i saka og har difor ikkje gått inn i vurderinga etter naturmangfaldslova §§ 8 – 12.

Sakshandsamingsfrist

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

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

Søknaden er motteke 01.11.17. Søknaden er handsama 24.01.18. Sakshandsamingstida har vore 12 veker inkludert høringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune, eller frå krav om detaljregulering (utbyggingsplan/bebyggelsesplan) etter reguleringsplan for Nordbø, for oppretting av to nye grunneigedomar for bustad.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Situasjonskart

Delesak Gbnr 24/11 Bø - søknad om frådelling og oppmåling - søknad om dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
006/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/2043	18/1032

Delingssak gbnr 28/13 Kvalheim nedre - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om deling med føremål bustad for eksisterande våningshus, bygningsnr. 300341796.

Våningshuset er oppført i 2012/2013, etter søknad om riving av eksisterande våningshus på gbnr 28/13 og oppføring av nytt.



Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplane for Radøy kommune 2011-23.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at delinga er ynskjelig for neste generasjon på bruket, og vidare at arealet er naturleg avgrensa i forhold til landbruksinteresser og vil dermed ikkje medføre endra driftsforutsetningar for landbruket.

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.10.2017.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i Kommuneplan for Radøy 2011- 2023, planID: 12602008000300, er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det ligg føre slik uttale datert 03.01.2018.

Det ligg føre vedtak om omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12 av 06.12.17. Vedtak etter jordlova er gjeve med vilkår om maks tomteareal på ca. 2000 m². Vi legg til grunn at det også i dispensasjonssaka er snakk om 2 daa og ikkje 4 daa.

I vedtaket etter jordlova er det vurdert at det ikkje er naudsynt med to våningshus på garden. Fylkesmannen er langt på veg samd med kommune i dette.

Vi vil likevel peike på at området framstår som eit samanhengande landbruksområdet. Ein fritt omsetteleg bustad her vil føre til oppsplitting av landbrukseigedomen og kan føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv. Ei frådelling kan også føre til ein uheldig presedensverknad i liknande saker i kommunen.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling på gnr. 28 bnr. 13

Jordlovshandsaming

Eigedomen gbnr 28/13 er ei landbruksigedom saman med gbnr 28/3.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 og løyve til deling etter jordlova § 12 frå landbrukskontoret i sak 17/2086 av 06.12.2017.

Kulturminne

Den østre del av tomten, som og søkast frådelt, er bebygd med ein gamal landbruksbygning som er SEFRAK registrert, bygningsnr, 176107766.



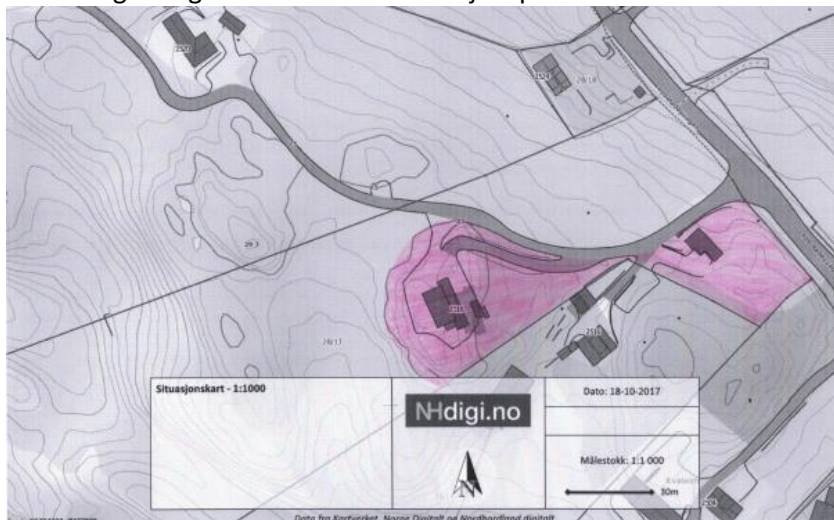
Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 18.10.2017.



Vatn og avløp (VA)

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

Eigedommen er tilknytt offentleg vassverk og privat avløp.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 12.12.2012.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløye i sak 12/662. Utsleppsløye gjeld etablering av minireinseanlegg med utslepp via tett leidning til heilårsresipient.

Fråsegn om rett til å ha vass- og avløpsleidningar over annan eigedom, samt rett til å vedlikehalde desse må tinglysast.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det ligg føre avtale om vegrett over gnr. 28 bnr. 13 av 20.10.2017.

Bustaden er relativt ny og kommunen føreset difor at eksisterande bustad har lovleg avkjørsel i høve veglova.

Fråsegn om vegrett må tinglysast.

LOVGRUNNLAG:

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 26-1, jf. § 20-1 m) om deling.

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

Vidare kjem det fram av pbl. § 26-1 at etablering av ny grunneigedom «*ikke må gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan*». Deling krev dermed dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanens arealdel og saka vert difor lagt fram for avgjerd i politisk utval, jf. delegasjonsreglement for Radøy kommune.

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

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

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

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

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

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, 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 tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

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

Første del av vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna (LNF-føremålet) det vert dispensert i frå, jf. pbl. § 19-2.

Dei jordfaglege spørsmåla er vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve løyve til deling etter jordlova, men for eit redusert areal. Frådeling med føremål bustad vil etter landbrukssjefen si vurdering ikkje komme i konflikt med landbruksdrifta i området.

I denne saka gjeld det frådeling av våningshus nr. 2 på garden. Garden si storleik er som det kjem fram av lanbrukskontoret si vurdering ikkje stor nok til å gje næringsgrunnlag for to hushald. Garden vil fullt ut og tilstrekkeleg kunne drivast vidare med det eine våningshuset som står på bnr. 3. Våningshuset på bnr. 3 er vidare i ein slik tilstand at det stettar dagens krav til bustandar utan vesentleg oppgradering. Bustaden er dermed ikkje viktig for drifta av landbrukseigedomen.

Bustaden som vert søkt frådelt er allereie bygd, og deling vil ikkje råka jordbruksareal eller natur- og landskapsbilete på staden ytterlegare. Vidare er bustaden plassert i grense mot nabo og nært vegen. Det vil dermed ikkje vere naudsynt å kjøre gjennom gardstun for å kome fram til bustaden. Frådelingen vil heller ikkje få særlege negative verknader, verken miljømessige eller driftsmessige for bustaden eller landbrukseigedomen. Noke støy som ledd i landbruksdrifta må påreknast i eit slikt område.

Fylkesmannen skriv i sin uttale at området fremstår som eit samanhengande landbruksområde og at ei deling vil føre til oppsplitting av landbrukseigedommen og føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv. Arealet som bustaden er plassert på ligg i grensa mot nabo og forholdsvis tett opp mot veg. Dyrka mark er allereie oppdelt av internvegen på garden, og delinga vil ikkje krevje nye infrastrukturtiltak.

Kommunen vil påpeike at bustaden berre er plassert ca. 20 meter frå driftsbygning på gnr. 28 bnr. 6, men på grunn av terrenget sin topografi er driftsbygningen plassert mykje lågare i terrenget. Eventuelle støy- og miljømessige konsekvensar frå nabogarden vil dermed i stor grad skjermast av terrenget. Sjå utsnitt i kart under.



Driftsbygning på gnr. 6 markert med rødt.

Når det gjeld den austlegaste delen som vert søkt frådelt ligg der eit gammalt landbruksbygg som er SEFRAK registrert, bygningsnr. 176107766. Eit slikt gammalt landbruksbygg høyre naturleg til garden og ikkje til eit bustadhus. Arealet er delvis dyrka mark og kan nyttas som ledd i landbruksdrifta. Ein frådelling av dette vil setje omsyna bak LNF-føremålet til side.

Ei avgrensing av arealet til ca. 2000 kvm. rundt bustaden er også meir i tråd med praksis for frådelling av nye bustadeigedommar. Avgrensinga vil også vere i tråd med landbrukskontoret sitt løyve etter jordloven § 9 og 12 datert 06.12.2017.



Den austlege del av ynskja frådelt areal markert med gult.

Kommunen kan etter dette ikkje sjå at frådelling av ca. 2 daa rundt bustaden vil setje omsyna bak LNF-føremålet vesentleg til sidas. Ein frådelling av arealet i øst, markert med gult i kartet over vil derimot sette omsyna bak LNF føremålet til sides.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bustaden har gode bustadkvaliteter, der i blant er tilknytt offentleg vatn og har etablert nytt avløypsanlegg. Vidare ligg eigedommen forholdsvis nær barnehage, skule og butikkar i Bøvågen og er dermed egna til bruk som

bustad. Frådelingen krev ikkje nye infrastrukturtiltak for å kunne gjennomførast. Ettersom landbrukseigedommen i dag har to våningshus utan at det er næringsgrunnlag for det kan ikkje kommunen sjå at ein frådeling vil gje negative verknader for landbruket, natur- eller friluftslivet.

Rådmannen er samd med Fylkesmannen i at omdisponering prinsipielt skal skje gjennom plan og at det ikkje er ynskjeleg med ein praksis der frådeling skjer på dispensasjonar. Radøy kommune har i sitt planverk både regulerte bustadområder og områder som er satt av til spreidd utbygging. Samstundes er busettingsstrukturen på Radøy slik at det ikkje er mogleg å fange opp alle behov gjennom plan. Radøy kommune har heller ikkje kapasitet til å ha eit planverk som til ein kvar tid er så oppdatert som ein kunne ynskje. Så lenge arealplan får vere styrande i det vesentleg tal sakar ser rådmannen det som tenleg og naudsynt at nokre få sakar kvart år vert løyst gjennom dispensasjonar. Rådmannen er restriktiv i sine vurderingar, og det skal vere spesielle tilhøve i saka for å gje dispensasjon til frådeling.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet av ca. 2 daa rundt bustaden som markert i kartet under er oppfylt.



Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltak som søkt om 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 frådelinga vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

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

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krev 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 mottatte 20.10.2017. Søknaden er handsama 24.01.2018. Sakshandsamingstida har vore 14 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og løyve til deling av bustadeigedom på ca. 2 daa. på følgjande vilkår:

1. Rett til åtkomst over gnr. 28 bnr. 13 skal leggjast fram for tinglysing.
2. Rett til vass- og avløpsleidning i grunn over gnr. 28 bnr. 13, samt rett til vedlikehald av denne, skal leggjast fram for tinglysing.
3. Eigedomen får gjerdeplikt.

Saka vert ikkje sendt til oppmåling før vilkår 1 og 2 er oppfylt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 m, jf. § 26-1, § 11-6, § 19-2 og §§ 27-1, 27-2 og 27-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

GBNR 2813 Kvalheim Nedre - Svar på søknad om d(1)

Situasjonskart

Dispensasjon

Delingssak Gbnr 28/13 Kvalheim Nedre - deling av grunneigedom - einebustad - uttale

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
007/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/2367	18/53

Delingssak gbnr 46/8 og 9 Manger øvre - ny grunneigedom for to eksisterande våningshus og arealoverføring til landbrukseigedom

Saksopplysingar:

Kva saka gjeld

Søkjer ynskjer å avvikle landbrukseigedommen gbnr 46/8 og 9, og selje jorda til samdrifta Toska storfe. I den samanheng ynskjer søkjer å opprette eigne eigedomar kring to av våningshusa. Søkjer har opplyst på telefon 04.01.18 at han ikkje skal bu att på garden, slik at begge dei frådelt bustadene vil verte seld.

Søkjer har endra planar for landbrukseigedommen og eiga eigarskap undervegs i prosessen. Søkjadsprosessen har difor vorte todelt, og har i høve dei heilskaplege vurderingane som skal gjerast både etter jordlova og plan- og bygningslova komen i eit uheldig spor.

Det var først søkt om oppretting av ny grunneigedom for hus nr 2 våren 2017. Denne saka er handsama av kommune, og påklaga av Fylkesmannen i Hordaland.

I november 2017 mottok kommunen ei ny søknad som gjaldt deling av gbnr 46/8 frå gbnr 46/9, og frådelling av jorda frå gbnr 46/9 som tilleggsareal til gbnr 46/8. Gards- og bruksnummer 46/8 skal deretter seljast som tilleggsjord til gbnr 43/11 på Toska.

Kommunen ynskja å samordne klagesaken og den nye delingssaka, men Fylkesmannen i Hordaland fremja på telefon 03.01.18 krav om at klagesaka knytt til hus nr 2 skulle handsamast uavhengig av den nye delingssaka. I e-post 08.01.18 har fylkesmannen likevel funnet det tenleg at sakene vert samordna:

Vårt råd til kommunen er nå gjøre ei samla vurdering av alle dei tre pågåande sakene på eigedommen, jordlovssaka pluss dei to frådelingssakene.

Fylkesmannen i Hordaland har i same e-post trekt klagen over vedtak som gjeld hus nr 2:

Fylkesmannen trekk klagen frå 18.12.17 til frådelling av bustadeigedom ved sidan av.

Når klagesaken er trekt fremstår det noko uklar for kommunen kva saker fylkesmannen meiner kommunen skal samordne. Kommunen forstår imidlertid fylkesmannen slik at fylkesmannen sin aksept av oppdelinga av landbrukseigedommen føreset ei samla og heilskapleg vurdering.

Samstundes har søkjer i samband med søknad som gjeld hus nr 1 levert revidert søknad for hus nr 2. Revidert søknad for hus nr 2 vil uansett krevje nytt vedtak i saka som gjeld hus nr 2.

For å få saka inn i eit tenleg spor, og samstundes imøtegå både fylkesmannen sine krav og søkjer sine ynskjer, finn rådmannen det tenleg å oppheve vedtak som gjeld hus nr 2 og gjennomføre ei ny, samordna handsaming av heile landbrukseigedommen gbnr 46/8 og 9.

Tiltak

Hus nr 1

Slik saka no ligg føre er det søkt om ei eigedom på ca. 3,1 daa for hus nr 1.

Det er opphavleg søkt om ei eigedom på 11 daa, men arealet er redusert i kart motteke 09.01.18 i samsvar med uttale frå Fylkesmannen i Hordaland av 08.01.18.

Søkjer sitt ynskje er at hus nr 1 skal behalde gbnr 46/9 medan det er jorda som vert delt i frå. Det fremgår av søknaden at gbnr 46/9 «*beheldt sine rettar i sameige*», det omfattar mellom anna naust i uregistrert jordsameige i Mangersøyna.

Hus nr 2

Slik saka no ligg er det søkt om ei eigedom på ca. 1,7 daa for hus nr 2.

Det var opphavleg søkt om ei eigedom på 1,5 daa, men arealet vart redusert i vedtak etter jordlova av 04.09.17 til 1,2 daa for å unngå å dele i frå dyrkbar mark.

I samband med søknad om frådelling av hus nr 1 er det søkt om endring av vedtak i sak som gjeld hus nr 2 slik at arealet som er søkt frådelt no er på 1,7 daa. Det nye arealet på 1,7 daa er annleis arrondert enn den opphavlege søknaden og rårer no ikkje dyrka mark.

Dispensasjon

Hus nr 2

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF for oppretting ny grunneigedom for hus nr 2.

Som det fremgår ovanfor har Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har allereie i sak 050/2017 den 22.11.17 gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF etter plan- og bygningslova § 19-2 og løyve til deling etter plan- og bygningslova § 20-1m for hus nr 2 med ein eigedom på 1,2 daa:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til frådelling av eksisterande bustad på følgjande vilkår:

1. *Eigedommen får eit areal på 1200 kvm i samsvar med vedtak i jordlovsaka*

2. *Tilkomstveg til den frådelt bustaden skal ikkje gå gjennom tunet, men følgje vegen fram til bygdevegen.*
3. *Den frådelt eigedomen får gjerdeplikt.*

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 20-1m og § 19-2 jf. § 11-6, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedtaket er påklaga av Fylkesmannen i Hordaland den 18.12.17, og klagen er grunngjeve som følgjer:

Fylkesmannen held fast på si vurdering frå høyringsrunden, og klagar på det grunnlaget på vedtaket til Radøy kommune frå Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i sak 50/2017. Vi har i tillegg nokre supplerande tilleggsvurderingar som står opp under klagen.

Vår vurdering er at den frådelt bustaden ligg så nær opp til gardstunet at bustadeigedomen vil bety ei driftsulempe for bruket, i form av at landbrukseigedomen må heile vegen tilpasse aktiviteten på gardsbruket til bustaden. Sidan bustaden er fritt omsetteleg, vil det over tid kunne føre til vesentlege problem med ein slik sameksistens.

At det er sett vilkår om at bustaden skal ha eigen tilkomst, for å unngå køyring på tunet, vil i liten grad avhjelpe problemet med driftsulemper.

At denne landbrukseigedomen er ein del av ein omsynssone «kjerneområde landbruk» understrekar at landbruksinteressene bør ha prioritet, og at kommunen bør unngå å dele i frå til ulike byggeføremål. Frådelinga vil ha som verknad at det gradvis splittar opp samanhengen i landbruksområda.

Søkjjar har forhandla med fylkesmannen, og fylkesmannen har så vidt rådmannen forstår av e-post av 08.01.18 trekt klagen under føresetnad at kommunen handsamar delingssakene for hus nr 1 og hus nr 2 samla.

Hus nr 1

Fylkesmannen i Hordaland har i e-post av 03.01.18 vurdert at det også er trong for dispensasjon for oppretting av ny grunneigedom på ca. 11 daa for eksisterande hus nr 1:

Vi gjer merksam på at ei frådeling av parsell på 11 dekar som omfattar hus nr. 1, krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen. Parsellen på 11 dekar er ikkje å rekne som landbrukseigedom, og vil difor vere i strid med LNF-føremålet i kommuneplanen.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon følgjer av brev av 05.01.18, sjå vedlegg.

Grunngjevinga er i hovudsak knytt til bruksrasjonalisering i form av sal av tilleggsjord til gbnr 43/11. Søkjjer peiker på at det er tenleg for aktive bruk å eige jord, framfor å leige. Søkjjer har også vist til at

delinga ikkje stykkar opp landbruksareal og ikkje får negative konsekvensar for landbruket elles.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad om deling mottatt 30.11.17 og søknad om dispensasjon mottatt 05.01.18.

Det er lagt fram selskapsavtale for Toska storfe som er ein samdriftsavtale mellom gbnr 43/11, 43/5, 63/1 og 46/8. Det er lagt fram dokumentasjon på tinglyst, gjensidig uråderett i eigedomane datert 01.03.07 i samsvar med samdriftsavtalen. Samdriftsavtala omfattar for gbnr 46/8 sin del plikt til å levere grovfor. Skog og utmark er ikkje omfatta av samdriftsavtala. Det er vidare lagt fram dokumentasjon på at mjølkvota på gbnr 46/8 og 9 er på 187 387 liter og utgjer ca. 35 % av mjølkekvota i samdrifta.

Søkker har i e-post av 09.01.18 levert revidert situasjonskart, som kommune også oppfatter som revidert søknad når det gjeld hus nr 2:

Har forslag om å la redskapshuset gå med bolighuset. Da vil vi unngå at det trengs mer bygging i tunet, da garasje allerede er med.

Tomtene består av bebygd areal, og er på 3,1 og 1,7 dekar. Dersom det skaper problemer, så får vi gå tilbake til opprinnelig plan, der redskapshus går med tunet.

Planstatus

Eigedomane som etter delinga skal vere bustadeigedomar ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsliv – kjerneområde landbruk (LNF-L).



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Eigedomstatus og eigedomen sin historikk

Arne Manger har eigd gbnr 46/8 og 46/9 sidan 2005. Landbrukseigedomen hadde på dette tidspunktet eit areal på ca. 205 daa.

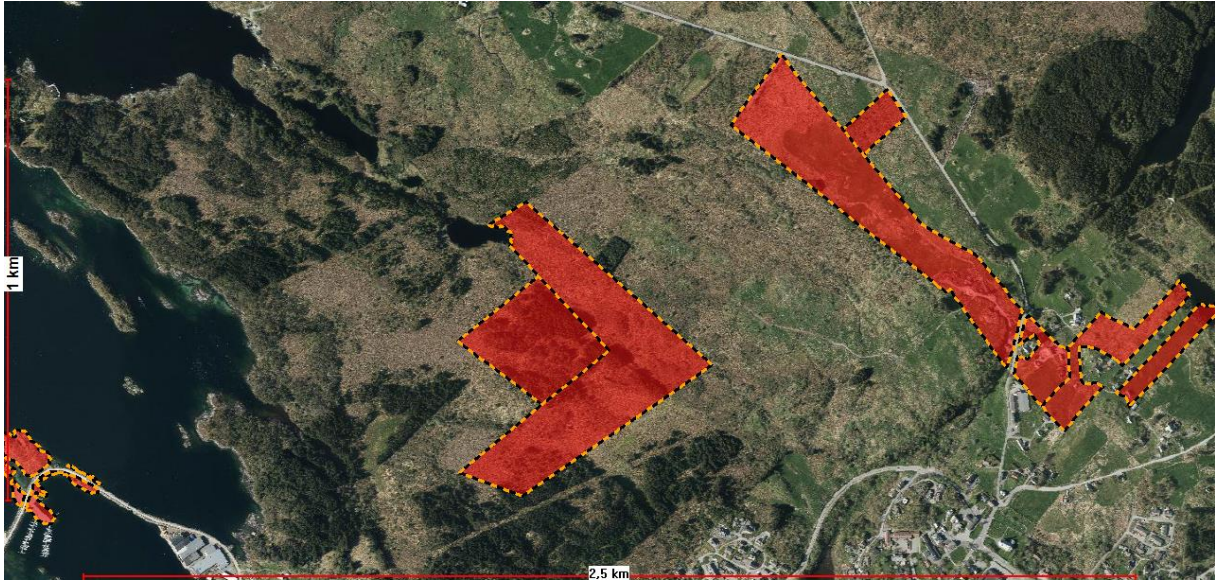
I samband med deling av eigedomen gbnr 46/15 i 2015 kjøpte Arne Manger tilleggsareal på ca. 175 daa. Tilleggsareal til gbnr 46/8 og 9 var eit av hovudargumenta i jordlovsvedtaket for deling av gbnr 46/15:

Eigar av landbrukseigedommen gnr/bnr 46/8 har ikkje dyr i driftsbygningen på heimegarden i dag. Jamfør eigaren sjølv lyt det investerast noko dersom driftsbygningen skal være eigna for kjøtproduksjon. Ergo ynskjer ikkje eigaren gjere det, når det er eigen mjølkeproduksjon som er hovudmålsetninga for drifta. Eigaren haustar og sel grovforet på heimegarden, og driv leigekjøyring for andre i tillegg. Det er mjølkekvote knytta til landbrukseigedommen. Denne er del av produksjonsgrunnlaget for samdrifta på Toska. Eigar av gnr/bnr 46/8 kjøper meir mjølkekvote jamt og trutt. Planen i år er også å kjøpe meir mjølkekvote. I dag er det knytta kvote på 118 000 liter til gnr/bnr 46/8. Eigar av gnr/bnr 46/8 ynskjer utvide garden på Manger. Den jorda som er ynskt kjøpt ligg i grensa til egne teigar og ligg såleis godt lageleg til for meir rasjonell drift. Eigar av gnr/bnr 46/8 finn også at det er viktig å eige jord framfor å leige jord. Eigar av gnr/bnr 46/8 tek vaksenagronom på Stend jordbruksskule no.

Etter kjøp av tilleggsjord frå gbnr 46/15 er gbnr 46/8 og 9 per i dag den det største garden på Manger

med eit areal på 370 daa, kor av 67 daa fulldyrka, 42 daa overflatedyrka og 26 daa innmarksbeite.

Landbrukseigedomen gbnr 46/8 og 9 har i dag til saman 12 teigar, kor 5 av teigane er uregistrert jordsameige i Mangersøyna.

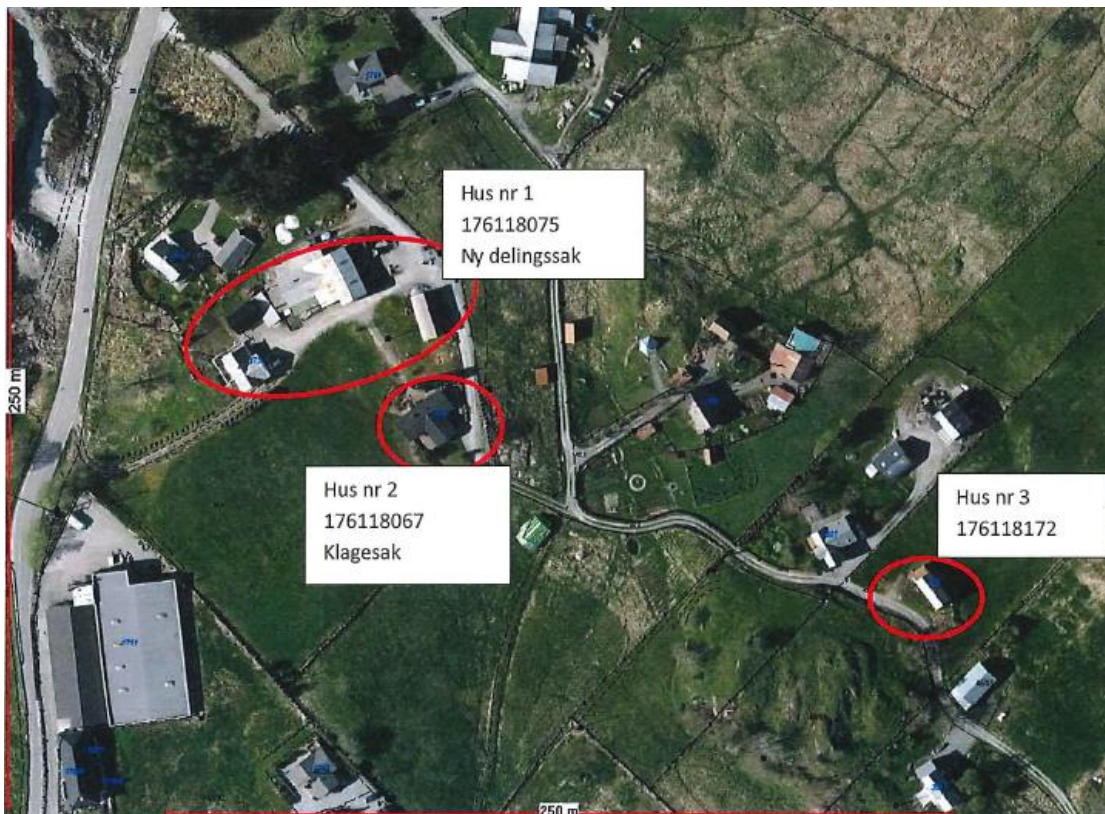


Bygningsstatus

I matrikkelen er det registrert totalt 10 bygningar på eigedomen gbnr 46/8 og 9:

- Våningshus på gbnr 46/8, bygningsnummer 176118172
- Våningshus på gbnr 46/9, bygningsnummer 176118067
- Våningshus på gbnr 46/9, bygningsnummer 176118075
- Driftsbygning, bygningsnummer 13274924
- Driftsbygning, bygningsnummer 176118059
- Driftsbygning, bygningsnummer 176118083
- Annen lagerbygning, bygningsnummer 300269850 (kun registrert med rammeløyve)
- Annen restaurantbygning, bygningsnummer 3000389484 (ureg.jordsameige på Mangersøyna)
- Naust, bygningsnummer 300389484(ureg.jordsameige på Mangersøyna)
- Naust, bygningsnummer 300389523(ureg.jordsameige på Mangersøyna)

I følgje matrikkelen er det tre våningshus på landbrukseigedomen:



Uttal frå annan styresmakt

Dispensasjonssøknaden som gjeld hus nr 2 er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 25.09.17. Det ligg føre negativ uttale frå Fylkesmannen i Hordaland til denne saka:

Fylkesmannen registrerer at søkjar og landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy meiner at det ikkje er naudsynt med to våningshus på garden. Fylkesmannen si vurdering er at dette er ei relativ stor gard i vestlandssamanheng. Sjølv om det på noverande tidspunkt ikkje er trong for to bustadhus kan det ved seinare generasjonsskifte verte aktuelt. Det kan då verte naudsynt å bygge endå eit hus på eigedommen.

Vi vil og peike på at bustadhuset vil vere fritt omsetteleg og ligge nær både tun og fulldyrka mark. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulempar for landbruket i eit lagtidsperspektiv ved frådeling av dette bustadhuset.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling.

Dispensasjonssøknaden som gjeld hus nr 1 er sendt på e-post direkte til sakshandsamar hjå Fylkesmannen i Hordaland den 05.01.18. Det ligg føre slik uttale i e-post av 08.01.18:

Saka gjeld frådeling av bustadeigedom på gnr. 45 bnr.8 og 9 på Manger Øvre. Omsøkt frådeling er på rundt 11 dekar, og krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen.

Den 18.12.17 påklaga Fylkesmannen ei tilsvarande frådeling til bustad på same eigedom rett ved. Dette var ei frådeling på 1,5 dekar. I denne saka gjekk det ikkje klart fram at frådelingssaka hang saman med ei sak om bruksrasjonalisering. At begge søknadene om frådeling gjeld

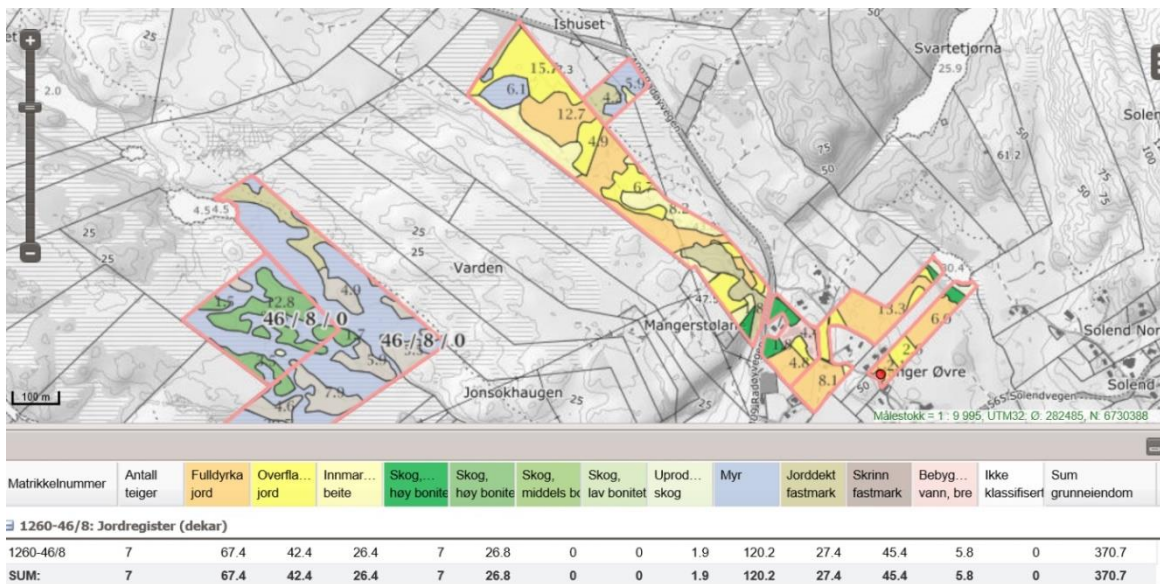
bruksrasjonalisering gjer at grunnlaget for dispensasjon frå plan- og bygningslova blir styrka.

Vårt råd til kommunen er nå gjøre ei samla vurdering av alle dei tre pågåande sakene på eigedomen, jordlovssaka pluss dei to frådelingssakene. Fylkesmannen vil akseptere begge frådelingane under føresetnad av at frådelingane får eit nøkternt omfang, og ikkje kjem i konflikt med landbruksareal som er i drift.

Ei frådeling på 11 dekar som omsøkt er for omfattande. Tomta må justerast vesentleg ned i storleik, til det som berre omfattar bygningsmassen. Eit areal på 2-3 dekar vil vere tilstykkeleg. Alt landbruksareal må tilfalle landbrukseigedomen.

Fylkesmannen trekk klagen frå 18.12.17 til frådeling av bustadeigedom ved sidan av.

Jordlova



Markslagskart

Det ligg føre jordlovsvedtak for hus nr 2 og «naustrett» av 04.09.17 (datert 12.05.17):

Radøy kommune gjev løyve til omsøkt deling av bustadtomt og ein naustrett på gbnr 46/8,9 av Øvre Manger. Det vert sett vilkår for delinga :

- Bustadtomt vert avgrensa til 1200 m² i tråd med Landbrukssjefen sitt forslag for tomtegrenser.
- Tilkomstveg for bustadtomt vert dagens veg fram til bygdevegen. Ikkje gjennom hovedbruket.

Det må avklarast om søknad om endring av eigedomen for hus nr 2 frå 1,2 daa til 1,7 daa krev ny jordlovshandsaming.

Det ligg føre jordlovsvedtak for hus nr 1 av 21.12.17:

Radøy kommune gjev løyve til den omsøkte delinga på gbnr 46/8 og 9 Manger Øvre. Det vert sett som vilkår at heile gbnr 46/8 og 168,8 dekar av gbnr 46/9 jfr søknad, vert seld som

tilleggsjord til eit gardsbruk i aktiv drift. Det ligg føre kjøpekontrakt med eigarane av gbnr 43/11 Toska. Vedtaket har heimel i § 12 i jordlova.

Ingen av jordlovsvedtaka gjev løyve til frådelling av andel i uregistrert jordsameige.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminner på dei to teigane som er søkt frådelt.

Nabovarsling

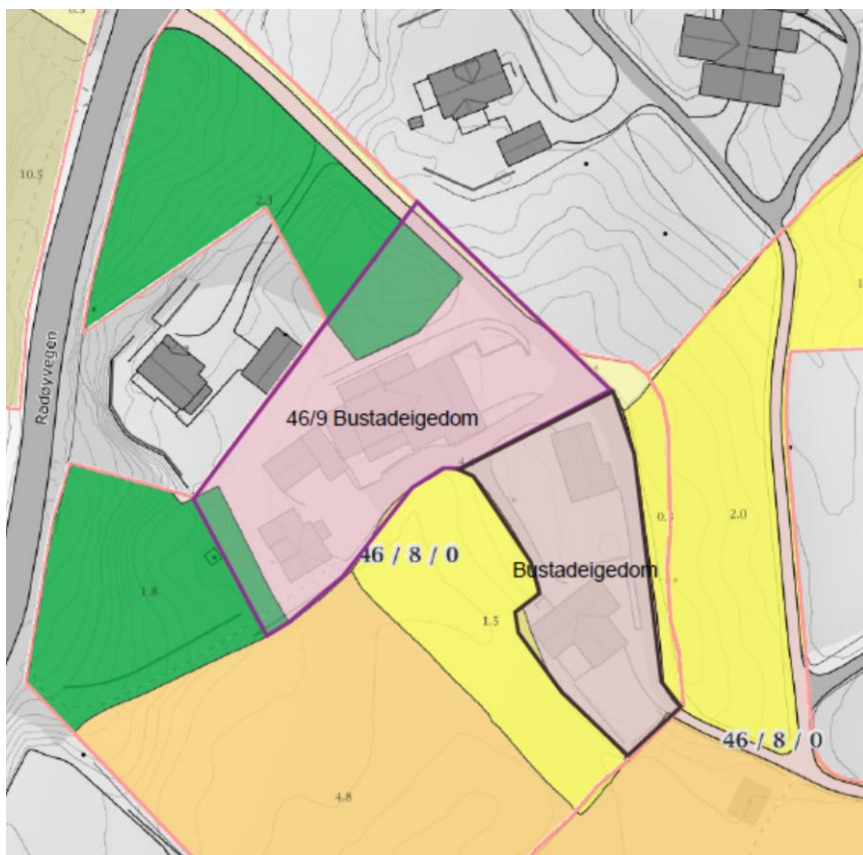
Søknad om deling er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Søknad om dispensasjon er ikkje vedlagt dokumentasjon for nabovarsling, men søker har vedlagt følgjande «eigenfråsegn» dater 05.01.18:

Bekreftar med dette at det ikkje har komme merknader frå naboar til tiltaket på 46/8 pg 9, som omfattar deling av landbrukseigedom og salg av tilleggsjord til 46/11.

Sidan det er uklart om dispensasjonssøknaden er lagt fram for naboane vert vedtak i saka sendt naboar til klagevurdering.

Plassering

Plassering av dei to bustadeigedomen er vist i situasjonskart mottatt 09.01.18:



Revidert situasjonsplan mottatt 09.01.18

Vatn og avløp (VA)

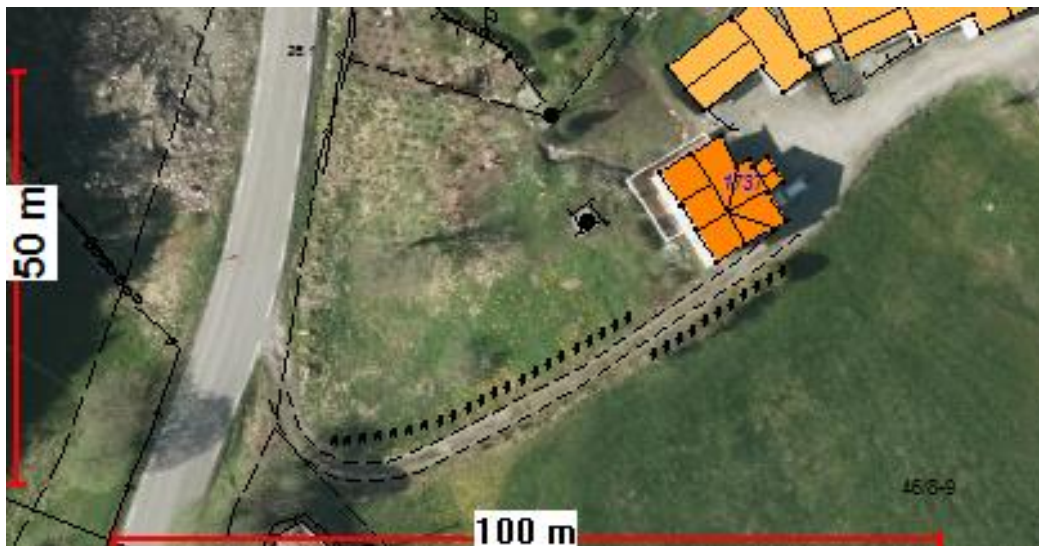
Det er ikkje dokumentert i søknaden at bustadeigedomane er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2. Dette må dokumenterast.

For begge bustadene må det leggjast fram for tinglysing erklæring om rett til å føre fram leidningsnett for vatn og avlaup over gbnr 46/8.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon for at hus nr 1 er sikra lovleg tilkomst i samsvar med pbl. § 27-4.

I tillegg til tilkomst via felles privat veg viser foto tilkomst direkte til fylkesveg. Kommunen er ikkje kjent med status for denne avkjørsla.



Hus nr 2 er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. For hus nr 2 ligg det føre slik uttale datert 31.10.17 frå Statens vegvesen:

Vi har funne avtalane mellom tidlegare eigar og Statens vegvesen som du refererer til. Avtalane vart undertekna i perioden 1976 – 1979 i samband med utbetring av fv. 409. Vi legg til grunn din merknad at omsøkte våningshus var oppført i denne perioden og difor har eit godkjent avkøyrsløype.

Etter dette har vi ikkje fleire merknader til din søknad om frådeling.

For begge bustadene må det leggjast fram for tinglysing erklæring om vegrett over gbnr 46/8 og bruksrett til eksisterande veg.

LOVGRUNNLAG:

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 20-1 m om deling.

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

kommuneplan.

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

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

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

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

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

Ved dispensasjon frå lov og forskrifter skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, 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:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Dei to bustadene ligg i tillegg i kjerneområde landbruk etter Kommuneplan for Radøy kommune (LNF-L) der landbruksinteressane skal ha særleg vern.

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

Omsynet til friluftsliv og landskap vert etter rådmannen si vurdering ikkje sett til side av ein dispensasjon i saka. Det er såleis omsynet til landbruket som er tema i saka.

Det fremgår av fylkesmannen sin siste uttale av 08.01.18 at det er ein føresetna for fylkesmannen sin aksept av delingssakene at:

..... frådellingane (...) ikkje kjem i konflikt med landbruksareal som er i drift.

Samstundes har Fylkesmannen i Hordaland i uttale av 25.09.17 og klage av 18.12.17 lagt til grunn at frådelling av fritt omsetjelege bustadeigedomar i landbruksområde vil vere i konflikt med landbruksareal i drift.

Frå uttalen:

Vi vil og peike på at bustadhuset vil vere fritt omsetteleg og ligge nær både tun og fulldyrka mark. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikhtar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit lagtidsperspektiv ved frådeling av dette bustadhuset.

Frå klagen:

Vår vurdering er at den frådelte bustaden ligg så nær opp til gardstunet at bustadeigedomene vil bety ei driftsulempe for bruket, i form av at landbrukseigedomene må heile vegen tilpasse aktiviteten på gardsbruket til bustaden. Sidan bustaden er fritt omsetteleg, vil det over tid kunne føre til vesentlege problem med ein slik sameksistens.

Så vidt rådmannen kan forstå er det i den første uttalen og i klagen til Fylkesmannen konstatert at det ligg føre konflikt som medfører at omsynet bak arealføremålet LNF-L vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon, medan fylkesmannen i den siste uttalen ikkje har teke stilling til om det ligg føre konflikt.

Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje har i si sakshandsaming lagt til grunn at oppretting av dei to nye bustadeigedomane ikkje kjem i konflikt med landbruksareal som er i drift. Det er vanskeleg for Radøy kommune som forvaltningsstyresmakt etter plan- og bygningslova å overprøve den landbruksfaglege vurderinga som er gjort av landbruksjefen i saka.

Det er difor rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF-L ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper må det leggjast vesentleg vekt på at delinga, og der av oppretting av to nye bustadeigedomar, er eit ledd i bruksrasjonalisering og tilleggsareal til anna bruk i aktiv drift. Omsynet til bruksrasjonalisering er vesentleg vektlagt i nasjonale føringar for kommunen sin forvaltning av delingsføresegna i jordlova § 12. Det er naturleg at kommunen også i handsaming etter delingslova følgjer opp dette omsynet.

Dispensasjon og løyve til deling vil også vere i samsvar med den presedens som er skapt ved Fylkesmannen i Hordaland sitt omgjeringsvedtak av 27.03.15 som gjeld gbnr 46/15 i Radøy kommune (Fylkesmannen sin referanse 2015/606 423.1):

Sjølv om Fylkesmannen kan sjå ulemper ved at eigedomene etter frådeling vert fritt omsetteleg, endrar ikkje ein dispensasjon arealføremålet i kommunedelplanen. Dispensasjonen gir berre løyve til å fråvike planen for det aktuelle tilfellet søknaden gjeld. Området skal fortsatt vere LNF-L. Fylkesmannen er etter dette av den oppfatning at fordelane ved å gi dispensasjon erklart større enn ulempene etter ein samlet vurdering

Fylkesmannen har på telefon med kommunen den 03.01.18 opplyst at vedtaket ikkje skal danne presedens, men så vidt rådmannen kan vurdere følgjer fylkesmannen sin uttale av 08.01.18 opp presedensverknaden av vedtak, med unntak av når det gjeld storleike på den frådelte eigedomene.

I vektinga av fordelar og ulemper finn rådmannen likevel å måtte leggje avgjerande vekt på at det er søkt om at hus nr 1 beheld gbnr 46/9 slik at andel i uregistrert jordsameige, og eventuelt andre rettar og pliktar som ligg til bruket, følgjer bustadeigedomene. Ut over fem teigar av uregistrert jordsameige,

har kommunen ikkje oversikt over kva rettar og pliktar som ligg til bruket.

Det er etter rådmannen si vurdering ei vesentleg ulempe at bustadeigedomen, som også kan verte seld til bruk som sekundærbustad (fritidsbruk), skal eige deler i uregistrert jordsameige og ha rettar og pliktar saman med andre landbrukseigedomar. Med dette som grunnlag er det rådmannen si vurdering at ein dispensasjon råker fleire landbrukseigedomar og at fordelane ved ein dispensasjon difor ikkje er klart større enn ulempene.

Rådmannen kan heller ikkje sjå at jordlovsvedtaka i saka tek stilling til frådeling av uregistrert jordsameige, og eventuelle andre rettar og pliktar som ligg til bruket. Det er i jordlovsvedtak for hus nr 2 gjeve løyve i frådeling av «naustrett», men så vidt rådmannen kan vurderer er det i denne saka ikkje snakk om ein naustrett, men eit naust som ligg i uregistrert jordsameige. Jordlovshandsaming må såleis ta stilling til *heile* det uregistrerte jordsameiget om naustet skal kunne delast i frå jorda, jf. Rundskriv M-1/2013 side 14-15:

Det går fram av bestemmelsen at begrepet eiendom også omfatter rettigheter, og parter i sameie som hører til eiendommen (sameie mellom bruk). Slike rettigheter og parter kan blant annet gjelde beiteretter, seteretter, fiskeretter, jaktretter, fallretter og sameie i utmark.

Fradeling av servitutter, jaktretter og fiskeretter er også regulert i hhv. servituttloven § 9, viltloven § 28 annet ledd og i lakse- og innlandsfiskeloven § 19 første ledd.

For sameieparter knyttet til fast eiendom sier sameieloven § 10 annet ledd første punktum at slike sameieparter ikke kan "avhendast utan saman med eigedomen eller ein tilsvarande del av han".

Lovavdelingen i Justisdepartementet legger til grunn i en tolkningsuttalelse at et samtykke til deling etter jordloven § 12 ikke fører til at en sameiepart i et realsameie kan fradeles uhindret av avhendelsesbegrensningen i sameieloven § 10 annet ledd første punktum. Lovavdelingen legger også til grunn at sameieloven § 10 annet ledd ikke innebærer noen begrensning i landbruksmyndighetenes kompetanse til å treffe vedtak etter jordloven § 12.

Etter matrikkellova kan andel i uregistrert jordsameige ikkje delast i frå utan at jordsameiget først er matrikulert. Om søkjer og øvrige eigarar i det uregistrert jordsameiget ynskjer å leggje til rette for at nausta skal vere fritt omsetjeleg, bør dette skje gjennom matrikulering av det uregistrerte jordsameiget etter matrikkellova § 14 og deling eller seksjonering.

I staden for å tilrå avslag, finn rådmannen det tenleg å tilrå at det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling på vilkår om at bustadene får nytt gards- og bruksnummer og at gbnr 46/8 og 46/9, og der av rettar og pliktar som ligg til bruket, følgjer jorda. Dette vil etter rådmannen si vurdering også vere i samsvar med jordlovsvedtaka i saka.

Forutsatt at gbnr 46/8 og 46/9, og der av rettar og pliktar som ligg til bruket, følgjer jorda vert andre landbrukseigedomar ikkje råka av vedtaket og det er rådmannen si vurdering at fordelane er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF-L for oppretting av ny grunneigedom for hus nr 1 og 2 er oppfylt, under føresetnad av at bustadene får nye gards- og bruksnummer.

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. Det er ikkje treff på eigedomen.

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

Sakshandsamingsfrist

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

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

Søknaden om deling er motteke 30.11.17, medan søknad om dispensasjon er motteke 05.01.18 og revidert søknad 09.01.18. Søknaden er handsama 24.01.18. Sakshandsamingstida har vore 13 dagar inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vedtaket i sak 050/2017 vert oppheva.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til frådelling av to nye grunneigedomar for eksisterande bustad på følgjande vilkår:

1. Tomt 1 rundt eksisterande hus nr 1 og driftsbygning kan ha eit areal på inn til 3,1 daa. Eigedomen får nytt gards- og bruksnummer.
2. Tomt 2 rundt eksisterande hus nr 2 og uthus kan ha eit areal på inn til 1,7 daa. Eigedomen får nytt gards- og bruksnummer.
3. Tomtene skal arronderast slik at areal som er bygd med felles tilkomstveg skal liggje att på jorda.
4. Gbnr 46/8 og gbnr 46/9 skal samanføyast og seljast som tilleggsareal til gbnr 43/11. Alle rettar og pliktar skal følgje jorda.
5. Begge bustadeigedomene skal ha lovleg avlaup før oppretting av nye eigedomar.
6. Det må leggjast fram for tinglysning rett til å føre fram leidningsnett for vatn og avlaup over gbnr 46/8,9.
7. Det må leggjast fram for tinglysning vegrett over gbnr 46/8,9.
8. Dei frådeltte eigedomane får gjerdeplikt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1m (deling) og § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) / § 12-4 (disp frå reguleringsplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen og naboer for klagevurdering.

Vedlegg:

Søknad om omdisponering frå LNF til bustadføremaal - eksisterande bustad.

Kart tun Manger

Delingssak Gbnr 46/8 og 9 Manger øvre - ny grunneigedom for eksisterande bustad og arealoverføring til landbrukseigedom - løyve til deling etter jordlova

Delingssak Gbnr 46/8 og 9 Manger øvre - ny grunneigedom for eksisterande bustad og arealoverføring til landbrukseigedom - uttale

Delingssak Gbnr 46/8 og 9 Manger øvre - ny grunneigedom for eksisterande bustad og arealoverføring til landbrukseigedom - uttale

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
008/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1882	18/282

Delingssak gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Det er søkt om frådeling av eksisterande våningshus (byggningsnummer 1761222137) og landbruksbygning/garasje (byggningsnummer 1761222153) med føremål bustad. Arealet på den nye eigedomen er opplyst å vere ca. 2 daa. Delingssøknaden gjeld det nyaste av to våningshus på garden.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon er at:

Ønskar å frådle bustadhus før neste generasjon over-teke garden.

Èg ynskjer å eige min bustad.

Ny generasjon har ikkje anledning til å eige 2 hus då det ikkje er drift på garden.

Det er heller ikkje behov for 2 bustad hus på garden når det ikkje er drift.

Der yngre generasjonen ynskjer å bruke tilgjengelig kapital til å restaurere der gamle våningsbygningene..

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 26.09.17 og supplert 18.12.17.

Bygningsstatus

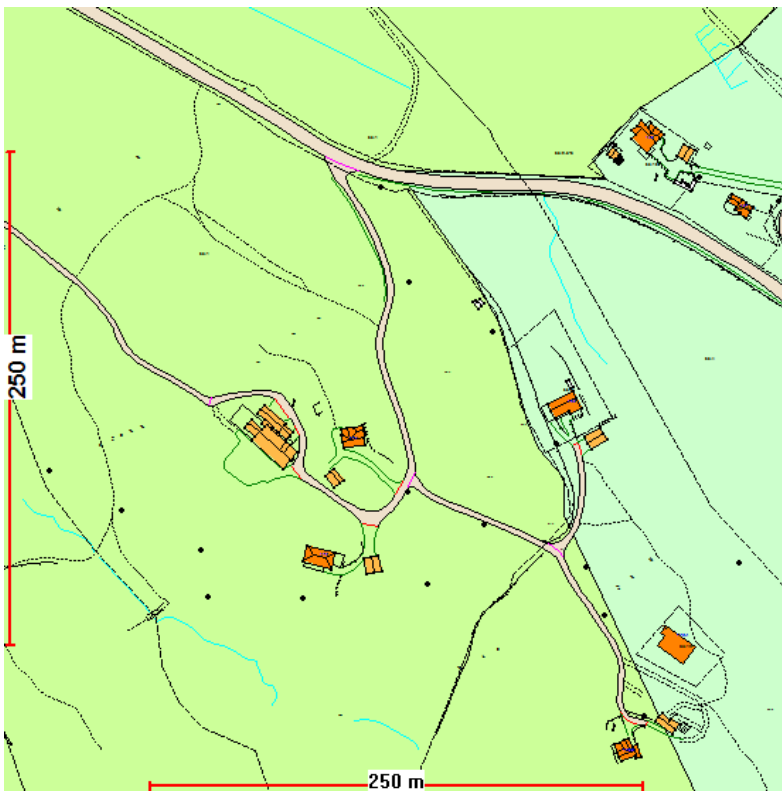
Eigedomen er bygd med to våningshus, to driftsbygningar og anna landbruksbygning.

Teigen som er søkt frådelt er bygd med våningshus og driftsbygning (garasje).



Planstatus

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



Utsnitt Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Uttal frå anna styresmakt

Søknaden er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 30.11.17. Det ligg føre slik uttale datert 18.12.17:

Det er Fylkesmannen si vurdering at ei frådelling av dette huset vil føre til ei uheldig fragmentering av landbrukseigedomen, ved at det vil ligge eit fritt omsetjeleg bustadhus midt inne på landbrukseigedomen. Det er også kort avstand til dyrka mark, og det vil difor ikkje vere usannsynleg at ei frådelling kan føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv. Ifølge markslagskart har eigedomen 33,9 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, samt 52,4 dekar innmarksbeite. Sjølv om arealgrensene som følger av odelslova § 2 og konsesjonslova § 5 ikkje er oppfylt, så er dette ein relativt stor landbrukseigedom på Vestlandet.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling av eksisterande bustad på gnr. 63 bnr. 1.

Jordlovshandsaming

Arealet som er søkt frådelt har markslag bygd areal. Arealet grensar til innmarksbeite.

Det ligg føre løyve til omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12 av 07.11.17:

Radøy kommune gjeve løyve til den omsøkte delinga på gbnr 63/1 Marås. Grunngevinga framgår av vurderinga ovanfor. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Grunngevinga i jordlovsvedtaket:

Ei frådelling av den 2000 m2 store bustadtomten råkar ikkje ressursgrunnlaget på garden jfr omtale av arealet lengre framme i saksutgreiinga. Arealet har liten verdi for jordbruket. Ei deling av det omdisponerte arealet resulterer i ein fritt omsetteleg eigedom som kan selgast og dermed verta eigd av folk utan tilknytting til garden og landbruket. På ei anna side er det god buffertzone mellom tomten og jordbruksareal i aktiv drift og delinga vil såleis ikkje medføre drifts eller miljømessige ulemper for landbruket. Ein tilrår at ein spesifiserer i skøyte til den nye tomten at den får gjerdeplikta rundt heile tomten.

Eit ekstra hus på garden kan sjølvsagt vere ein ressurs gjennom leigeinntekter. Men på ei anna side problematiserer det aktuelle huset eit generasjonskifte. Dagens eigar ynskjer å halde fram å bu i huset sitt, men det vert økonomisk vanskeleg for den nye generasjon på garden å betale for eit hus dei ikkje sjølv kan nytta. Den yngre generasjon ynskjer heller å bruka tilgjengeleg kapital til å restaurere den gamle våningshuset på garden og flytta inn der.

Delinga vil gjera det mogeleg å ha to generasjonar på garden og såleis styrka busetting og rekruttering på Marås som er eit tynt befolka område i Radøy kommune.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i skråfoto vedlagt søknaden:



Vatn og avløp (VA)

Det er ikkje dokumentert at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er ikkje opplysningar i søknad om løysing for vatn og avlaur, og det er ikkje lagt fram erklæring om rett til å føre leidningsnett for vatn og avluap over anna eigedom.

Før eigedomen kan delast i frå må det leggjast frem dokumentasjon og erklæring for tinglysing.

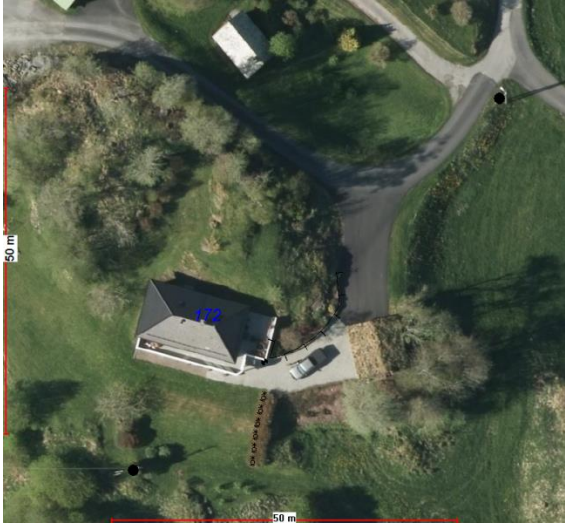
Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er ikkje opplysningar om veg og avkjørsle i søknaden.

Det er ikkje lagt fram dokumentasjon for at eigedomen har lovleg avkjørsle til offentleg veg. Det er heller ikkje lagt fram erklæring om vegrett.

Før eigedomen kan delast i frå må det leggjast frem dokumentasjon og erklæring for tinglysing.

Foto



Orofoto 2015



Foto: Radøy kommune – Bustaden som er søkt frådelt (bygningskode 1761122137)



Foto: Radøy kommune – Bustaden som vert igjen på bruket (bygningskode 176122145)

LOVGRUNNLAG:

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 20-1 m om deling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VURDERING:

Det er rådmannen si vurdering at deling ikkje er i samsvar med arealføremåle LNF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

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

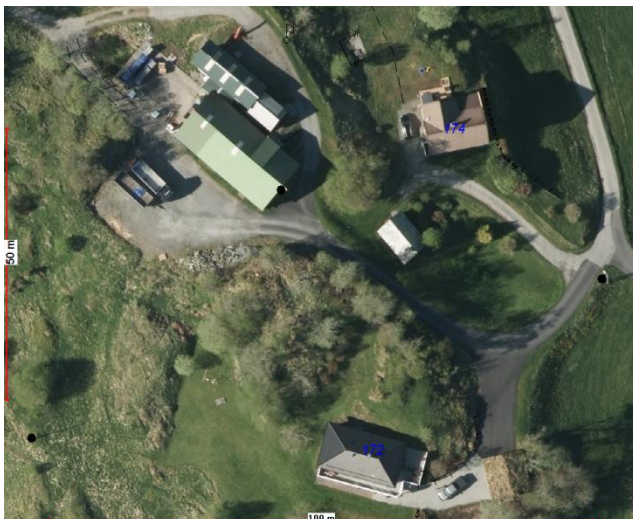
Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Søkker har opplyst i dispensasjonssøknaden at garden ikkje er i sjølvstendig drift, men i følge landbrukskontoret er mjølkekvoten og grasproduksjonen på garden nytta i ein stor samdrift. Landbruksareala på garden er såleis i drift. Det må også takast omsyn til at garden i framtida kan kome i sjølvstendig drift.

Dei jordbruksfaglege spørsmåla er vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve løyve til deling etter jordlova. Frådeling med føremål bustad vil etter landbrukssjefen si vurdering ikkje komme i konflikt med landbruksdrifta i området.

Garden gjev ikkje næringsgrunnlag for to hushald, og vil kunne drivast vidare med det eine våningshuset. Bustaden er dermed ikkje viktig for drifta av landbrukseigedomen.

Garden har to bustadhus og bustaden som er søkt frådelt ligg lengst i frå driftsbygningen, med ein avstand til driftsbygningen på ca. 40 meter. Det er ein god buffer av terreng og vegetasjon mellom bustaden og driftsbygning.



Bustaden som er søkt frådelt er allereie bygd, og deling vil ikkje råka landbruksjord eller natur- og landskapsbilete på staden ytterlegare. Bustaden ligg i eit område med fleire bustader og infrastruktur. Bustaden har tilkomst som ikkje går igjennom tunet til landbrukseigedomen.

Deling vil heller ikkje råke friluftslivet.

Fylkesmannen skriv i sin uttale at *frådeling av dette huset vil føre til ei uheldig fragmentering av landbrukseigedomen, ved at det vil ligge eit fritt omsetjeleg bustadhus midt inne på landbrukseigedomen. Det er også kort avstand til dyrka mark, og det vil difor ikkje vere usannsynleg at ei frådeling kan føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv.* Fylkesmannen sin uttale er generell og tek ikkje stilling til dei konkrete tilhøva på eigedomen.

Det er rådmannen si vurdering at dispensasjon til deling ikkje vil føre til at omsynet bak arealføremålet LNF vert vesentleg sett til side.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bustaden har gode bustadkvaliteter, at frådelinga ikkje krev nye infrastrukturtiltak og at det samfunnsmessig er tenleg at eksisterande bygg kan nyttast som bustad for å gje tilvekst i bygda.

Rådmannen er samd med Fylkesmannen i at omdisponering prinsipielt skal skje gjennom plan og at det ikkje er ynskjeleg med ein praksis der frådeling skjer på dispensasjonar. Radøy kommune har i sitt planverk både regulerte bustadområder og områder som er satt av til spreidd utbygging. Samstundes er busettingsstrukturen på Radøy slik at det ikkje er mogleg å fange opp alle behov gjennom plan. Radøy kommune har heller ikkje kapasitet til å ha eit planverk som til ein kvar tid er så oppdatert som ein kunne ynskje. Så lenge arealplan får vere styrande i det vesentleg tal sakar ser rådmannen det som tenleg og naudsynt at nokre få sakar kvart år vert løyst gjennom dispensasjonar. Rådmannen er restriktiv i sine vurderingar, og det skal vere spesielle tilhøve i saka for å gje dispensasjon til frådeling.

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

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. Det er ikkje treff i naturbase på eigedomen.

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

Sakshandsamingsfrist

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

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

Søknad om dispensasjon er motteke 18.12.17. Søknaden er handsama 24.01.17. Sakshandsamingstida har vore 6 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling av eksisterande våningshus med ca. 2 daa eigedom som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Det må dokumenterast at eigedomen har lovleg avlaup, vassforsyning og tilkomst.
2. Det må leggjast fram for tinglysing erklæring om vegrett.
3. Det må leggjast fram for tinglysing erklæring om rett til å føre leidningsnett for vatn- og avlaup over anna eigedom.
4. Eigedomen får gjerdeplikt.

Saka vert ikkje sendt til oppmåling før vilkår 1-3 er oppfylt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1m, jf. § 26-1, § 19-2, § 11-6 og §§ 27-1, 27-2 og 27-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Skråfoto

Vedkomande frådeling av bustadhus

Delingssak gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for bustad - søknad om dispensasjon

Delingssak Gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - uttale

Gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom - Handsaming etter jordlova §§ 9 og 12

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
009/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	17/2297	18/463

Plansak - Gnr/Bnr 27/12 Kvalheim øvre/Fløholmen - konseptskisse og mogleg ny plansak - førespurnad om politisk signal

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Siv.Ing. Vidar Mjøs har som konsulent for Fløholmen AS, 5937 BØVÅGEN, v Håkon Zachariassen levert skisse over

- a) reguleringsplan for småbåthamn
- b) utviklingskonsept for Fløholmen og Nordre Byngja

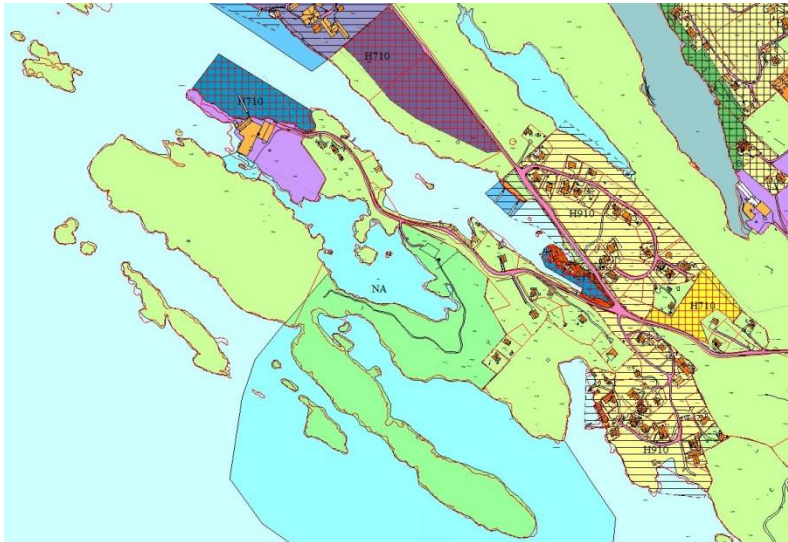
Det er ynskje om politisk signal i høve til vidare handsaming. Konseptskissa dannar grunnlag for kva områdeavgrensing og type føremål det er ynskje om å planleggja for.

Småbåthamna a) har vore handsama i dei tidlegare plansakene 10/1089 og 14/178 med PlanID: 12602010000300. Plansaka vart avslutta utan endeleg planvedtak.

Gjeldande planstatus

Det er gjeldande kommuneplan som regulerer arealbruken for området.
PlanID: 12602008000300 «Kommuneplan for Radøy kommune 2011 – 2023»

Her utsnitt av plankartet:



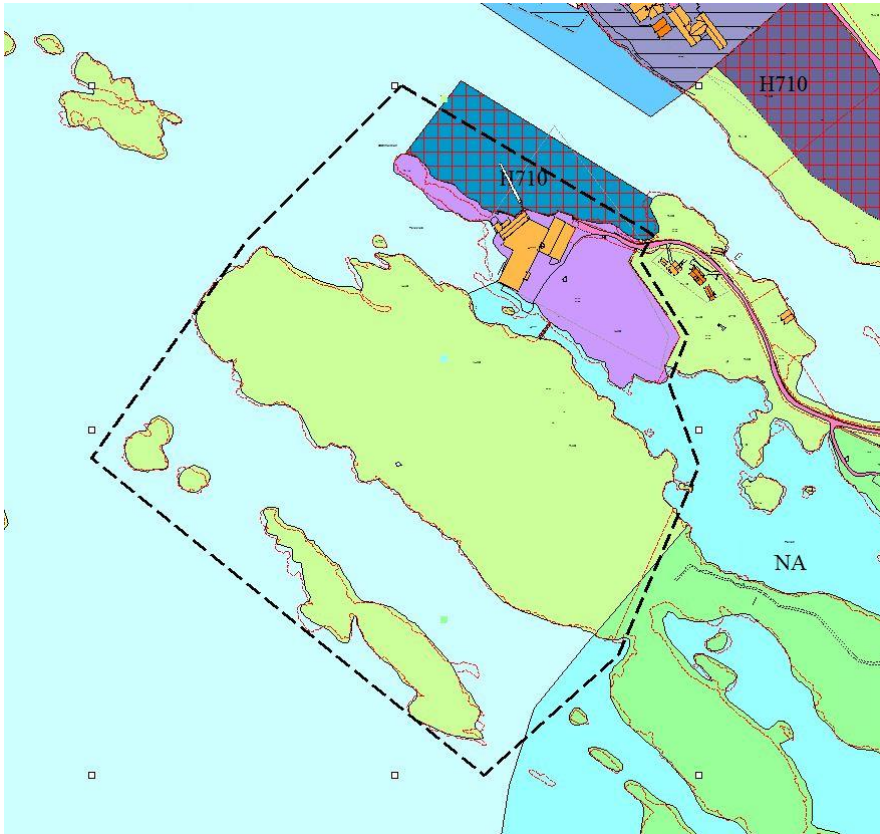
Tema i kommuneplan:

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

✓		Båndlegginggrense nåværende
✓		Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
✓		Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig
✓		Detaljeringgrense
✓		Detaljeringssone
✓		Boligbebyggelse - nåværende
✓		Boligbebyggelse - fremtidig
✓		Fritids- og turistformål - nåværende
✓		Fritids- og turistformål - fremtidig
✓		Næringsbebyggelse - nåværende
✓		Andre typer bebyggelse - nåværende
✓		Andre typer bebyggelse - fremtidig
✓		Havn - nåværende
✓		Friområde - nåværende
✓		Friområde - fremtidig
✓		Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende
✓		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende str
✓		Småbåthavn - nåværende
✓		Småbåthavn - fremtidig
✓		Naturområde vann - nåværende
✓		Friluftsområde - nåværende
✓		Forbudsgrense sjø

Framlegg

I konseptskissa er det forslag om plangrense for heile området (både a) og b))
Her er konseptet sitt forslag til plangrense vist i saman med gjeldande kommuneplan:



Vi ser her at store delar av området er sett av til arealføremål LNF. Det er eit eksisterande næringsområde og eit område for småbåthamn (som har krav om detaljregulering «H710»)

Her visast plangrenseforslag saman med konseptskissa (som i vedlegg):



Her er tiltak som landbasert oppdrett, utleiehytter, gjestgiveri, kontor, visningsenter, tunnelli, bygg

og kai. Ny veginfrastruktur, småbåthamn og noko meir plass til næring.

Lovgrunnlag

Plan- og bygningslova § 12-8.

Førespurnad vert lagt fram for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk for avgjerd, og eit politisk signal vil gjevast i høve den vidare handsaminga før det eventuelt vert halde formelt oppstartsmøte i moegeleg plansak.

Vurdering

Her vil tiltak som landbasert oppdrett, utleigehytter, gjestgiveri, kontor, visningscenter, tunnell, bygg og kai være i strid med overordna plan. Det same gjeld ny veginfrastruktur. Det er berre småbåthamn som er i samsvar med overordna plan, samt noko meir plass til næring.

Området har begrensning i høve til utbygging gjennom vedteken byggjegrænse i kommuneplan. Den er avgrensa til arealområde for næring og småbåthamn. I LNF og NA områda er det følgeleg byggje og deleforbod i strandsone etter PBL § 1-8.

a) Område for småbåthamn

Rådmannen vurderer at område for småbåthamn kan regulerast i samsvar med overordna plan. Det vil då vera naturleg at både område i kommuneplan (merka H710) samt tilhøyrande areal på land inngår i planen. Eit nytt småbåtanlegg må også forventast å ha innverknad på trafikk til området, noko som igjen kan gje konsekvens for veginfrastruktur, parkering m.m. både i og utanfor området.

b) konseptområde

Landbasert oppdrett, utleigehytter, gjestgiveri, kontor, visningscenter, tunnell, bygg og kai utgjør ei betydeleg utbygging. Ei so omfattande utbygging i strandsone planlagt for LNF og NA (Naturområde) på land og i sjø vil måtte gjennomgå omfattande utgreiingsarbeid. Det er grunn til å tru at det må utførast konsekvensutgreiing og ROS-analyse for området. Samstundes vil nærleik til særskild verdifulle og statleg sikra friluftsområde vera utfordrande.

I og med manglande avklaring i overordna plan vil ei regulering i området måtte omhandle vurderingar i høve til heilskapeleg arealbruk i kommunen. Det er difor særskild utfordrande å ta stilling til ein so omfattande arealbruk berre i eit avgrensa planområde.

Konklusjon

a) Reguleringsplan for småbåthamn

Rådmannen vurderer at detaljregulering av småbåthamn kan startast i samsvar med reglane i PBL kapittel 12. Dette grunna at småbåthamnarealet og tilhøyrande landareal er del av overordna plan og detaljering kan gjerast i samsvar med det.

b) Utviklingskonsept for Fløholmen og Nordre Byngja.

Initiativtaker har bede om politisk signal og avklaring omkring konseptskissa. Rådmannen vurderer at konseptskissa viser tiltak som er omfattande og som vil ha stor innverknad på miljø og samfunn. Eit innspel av denne størrelse og art vil høyra naturleg til i ein revisjon av kommuneplanen. Det er trong for ei politisk avklaring av om det skal opnast for denne type anlegg i kommunen, og om det då eventuelt kan finnast alternative plasseringar for dette i kommunen. Konseptet vil vera i strid med gjeldande kommuneplan og samstundes kunne ha innverknad på statleg sikra friluftsområde i

nærleiken. Det er og store (NA) naturområde i sjøen omkring Sandholmen og i Pollen som kan verta påverka. Omlegging og utbetring av infrastruktur vert også her eit viktig tema, noko som igjen peikar mot ei vurdering i overordna plan. Rådmanen ser det som tenleg at konseptet vert lagt inn som innspel til neste rullering av kommuneplanen og ikkje som privat detaljreguleringsforslag i strid med gjeldande kommuneplan.

Initiativtaker har bede om eit politisk signal og saka vert difor lagt fram for hovudtuvalet utan innstilling frå rådmanen.

Rådmanen sitt framlegg til vedtak:

Vedlegg:

B47 - rk - ny plansak 171117 med vedlegg

Plansak - detaljreguleringsplan - Fløholmen næringsområde og småbåthamn Gnr/Bnr 27/12 - Nye opplysningar

Seafood Group 201217

Plansak - detaljreguleringsplan - Fløholmen næringsområde og småbåthamn Gnr/Bnr 27/12 - Førespurnad om vidare prosess

Notat 100118

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
010/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	14/1926	18/127

Plansak 12602011000400 - detaljregulering - Mangersnes bustadområde - framlegg om 1.gong høyring og offentleg ettersyn

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Plangrense i høve oppstart vart definert som dette:



Weglo Design AS leverte første framlegg til reguleringsplan for nytt bustadområde på Mangersnes hausten 2015.

Saka vart meldt opp til Hovudutval for plan, landbruk og teknisk **PLT-sak 070/2015** av 04.11.15, men saka vart trekt av rådmannen då ein fann avvik mellom byggeområde for bustad i framlegget og avsett byggeområde for bustad i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Weglo design AS vart gjort kjent med grunnlaget for at saka vart trekt og leverte 30.11.15 revidert planframlegg. Byggeområdet var ikkje endra i det nye framlegget. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vedtok i **PLT-sak 078/2015** av 16.12.15 å ikkje leggje planframlegget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Weglo Design AS leverte nytt revidert planframlegg den 25.07.16, med ytterlegare revisjon 25.08.16. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk vedtok i **PLT-sak 067/2016** av 14.09.2016 å ikkje leggje planframlegget ut til 1. gongs høyring og offentleg ettersyn:

Framlegg til detaljregulering for Mangersneset bustadområde med planID 1260201100400 vert ikkje godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Grunngjevinga for vedtaket er at rekkefølgekrevna i reguleringsplanen ikkje er i samsvar med krav sett i overordna plan, jf. Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.4.

01.11.2017 har plankonsulent Weglo Design AS, på vegne av forslagsstiller Kvalheim Eigedom AS, levert nytt revidert planframlegg til reguleringsplan for Mangersnes bustadområde. Det er dette planframlegget som vert vurdert vidare i denne saka.

Vurdering

I førre vedtak i sak 067/2016 vart alle innspel til oppstarten av planarbeidet gjennomgått og kommentert av rådmannen. Saksdokumentet frå den handsaminga er vedlagt denne saka.

Avslaget i førre handsaming var først og fremst grunna i kravet som følgjer av gjeldande kommuneplan sine føresegner pkt 2.4:

I byggeområdet Mangersnes kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før hovudveg til området er utbetra.

Samstundes peike rådmannen på at følgjande del av planforslaget ikkje var i samsvar med byggeområdet avsett i gjeldande kommuneplan frå 2011:

- Del av veg SKV9
- Veg til reinseanlegg SKV 6
- Reinseanlegg (BVF)
- To bustader i nord-aust (BF 25 og BF 26)
- Del av to bustader i nord (BF 23 og BF 24)
- Del av sju bustadeigedomar i sør (BFS1-7), men byggegrensa er satt lik føremålgrensa i KP.
- Eksisterande hytte på gbnr 44/31m/kaiområde (BFS 8 og SK2)
- Naust m/kaiområde (N/B og SK3)
- Eksisterande kommunal veg frå Manger sentrum til Mangersnes

Endringar som er gjort i planframlegg av 01.11.2017

Plankart

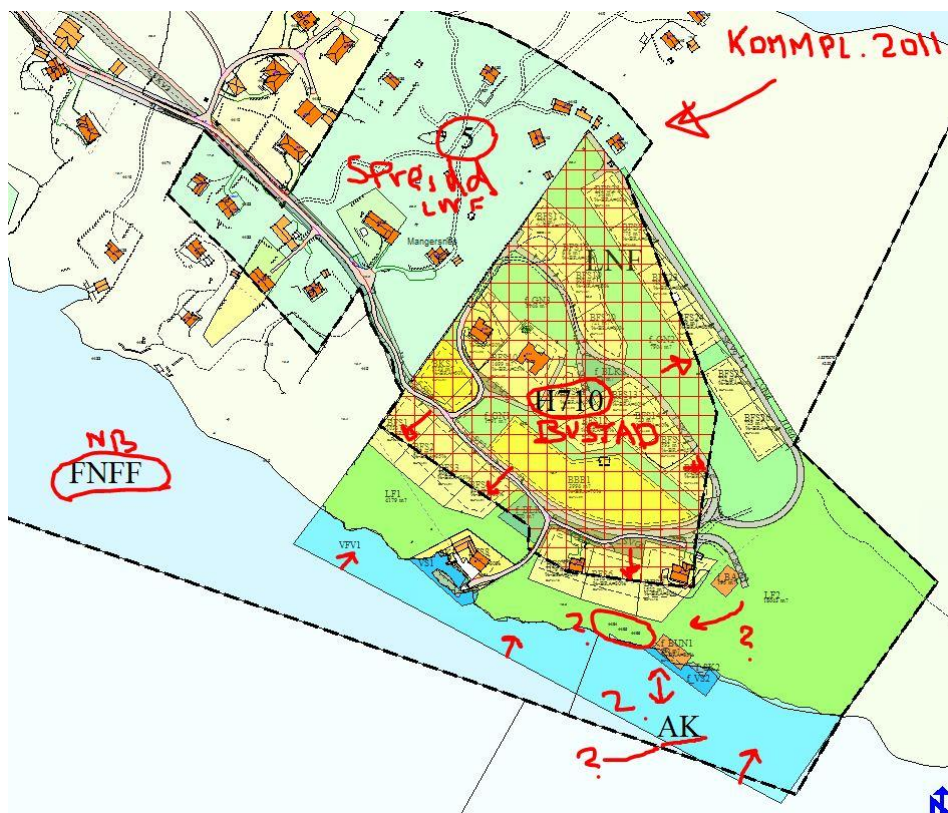
Det er ikkje gjort særlege endringar på nytt plankart.

Graden av utbygging er den same som i førre planframlegg:

Einebustader	26 stk
Tomannsbustader	1 stk
Leilegheitsbustader	17 stk
Felles Sjøbod/badehus	4 stk

Planen strekkjer seg framleis utanfor utbyggingsområde i kommuneplan. Utbygginga er i hovudsak innafor, men det er noke arealbruk som rådmannen i førre sakshandsaming peika på som avvikande i høve til avsett byggeareal i gjeldande kommuneplan, ref. oppstilling over.

Plangrensa er også trekt ut i sjø vesentleg meir enn det varsel om oppstart viser. Dette må korrigerast.

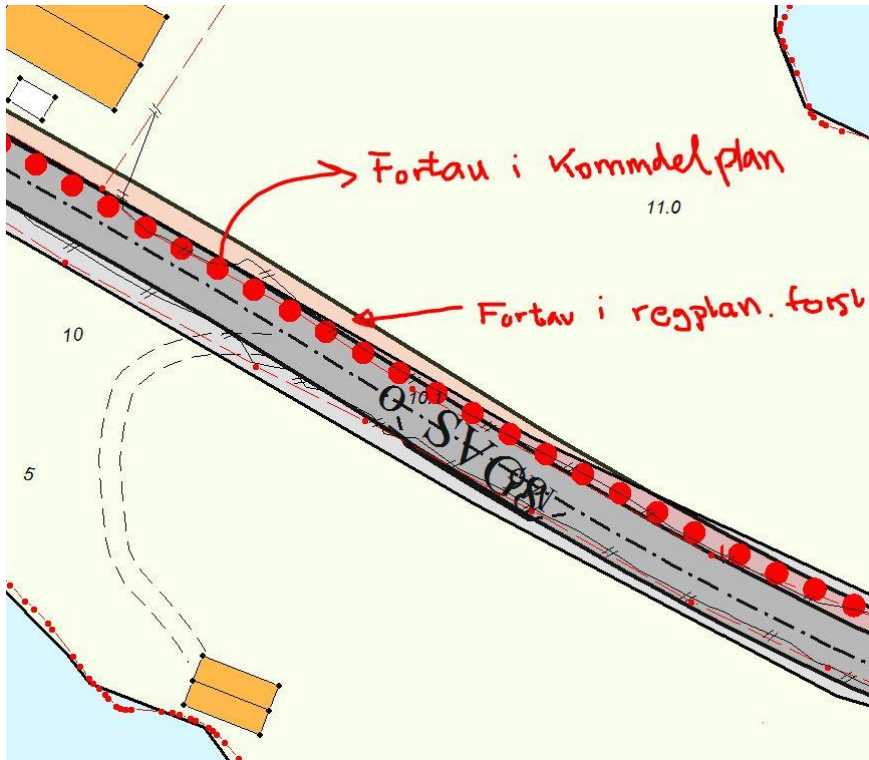


Det er framleis utbetring av veg og etablering av fortau som er det avgjerande punkt i vurderinga av om planen bør leggest ut til høyring og offentleg ettersyn.

Kravet til utbetring av sjøve vegen til Mangersnes følger av Kommuneplan for Radøy kommune frå

2011.

Allereie i Kommunedelplan for Manger frå 2007 er det gjeve eit viktig signal i høve trafikktryggleik. Det er i kommunedelplanen vist trase for fortau langs kommunevegen ut til Mangersneset. Det kan difor ikkje vera tvil om at det er intensjon i overordna plan at trygg løysing for mjuke trafikkantar mellom Mangersnes og Manger sentrum skal på plass.



Det er i framlegg til reguleringsplan planlagt for 6m regulert vegbreidde for kommunal veg og 2,5 m regulert breidde for fortau langs heile hovudvegen. Det er i det nye planframlegget no også sett av og markert 11 møteplassar langs eksisterande veg i plankarta.

Føresegner

Møteplassar som fyste innslagspunkt:

Det er i reviderte føresegna § 1.11.10 lagt inn rekkefølgekrav med innslagspunkt for opparbeiding av møteplasser:

Møteplassar langs kommunal veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS11-BFS26 og BBB1.

Rådmannen kan ikkje sjå at innslagspunktet for rekkefølgekrava er i samsvar med dei signal forslagsstiller har fått frå kommunen, både planfagleg og politisk.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk var tydeleg i sin vurdering i sak 067/2016. I e-post til forslagsstiller av 15.09.16 har administrasjonen presisert utvalet sin vurdering:

Utvalet var tydeleg på at det er innslagspunktet i kommuneplanen dei i utgangspunktet vil

leggje til grunn og at dei ikkje vil tillate utbygging/anleggstrafikk overhode før vegen er utbetra.

Og ytterlegere i e-post av 16.09.16 på førespurnad frå forslagsstiller om kva som ligg i omgrepet «utbetra»:

«Utbedra» er ikkje definert i kommuneplanen, men jeg oppfatter at de mener at et minimum av tiltak, for eksempel møteplasser, i hvert fall må på plass før første spadetak på Mangersnes.

Ref. også uttale frå kommunal vegstyrmakt i møtereferat datert 17.10.16:

Kommunal vegstyresmakt saknar som nemnd eit grunnlag for å vurdere dei trafikale- og trafikksikingsmessige konsekvensane av å planleggje med møteplassar. Kommunal vegstyresmakt finn ikkje å kunne ta stilling til om ei løysing med møteplasser vil vere godt nok som eit trinn 1 utan å ha kunnskap om t.d kva trafikk ein anleggsperiode vil generere. Dei eksisterande møteplassane er ikkje egna for møte av to tyngre køyretøy, eller fleire køyretøy samla. Vegstyresmakta peike elles på at det i hovudsak er private avkjørsle som vert nytta som møteplasser per i dag. Om møteplassar skal vere eit utbetringstiltak må møteplassane sikrast i plan. Forslagsstiller har ynskja å leggje inn 4 møteplasser. Vegstyresmakta kan uansett ikkje sjå at det vil være tilstrekkeleg. Eit minimum bør vere 1 møteplass per 100 meter.

Reviderte føresegner med innslagspunkt for møteplasser vil i praksis seie at all infrastruktur intert i feltet kan etablerast og alle bustadene i felte kan førast opp, utan at krav til møteplasser slår inn. Heile anleggsperioden for heile feltet vil såleis kunne gjennomførast utan at det kan setjast krav til noko tiltak for utbetring av den kommunale vegen.

I tillegg kan bustadene i BKS1 og BFS1 til 10 takast i bruk utan noko tiltak for utbetring av den kommunale vegen. Kravet til etablering av møteplasser vil først slå inn når bustadene i BFS11-26 og BBB1 skal takast i bruk.

Når ein tek med bustadene i BKS1 og BFS1 til 10, om lag 15 eksisterande og potensielt 5 nye einingar i LNF spreidd, vert det etter rådmannen si vurdering ikkje bara anleggstrafikk, men også ei permanent trafikkauka som vert for stor i høve det eksisterande vegstandard kan tole. Dette også når det gjeld tryggleik for mjuke trafikkantar.

Rådmannen kan ikkje sjå at innslagspunktet for rekkefølgekrav knytt til møteplasser er i samsvar med overordna plan, politiske signal og signal frå kommunal vegstyresmakt og planstyresmakt.

Rådmannen kan heller ikkje sjå at plandokumenta følgjer opp dei krav til trafikkanalyse/konsekvensvurdering som er fremja av kommunal vegstyresmakt.

I samsvar med tidlegare politisk signal, og av omsyn til trafikktryggleiken også i anleggsperioden, rår rådmannen til at innslagspunkt for krav til opparbeiding av møteplasser skal vere før igangsetting av tiltak i planområdet. Føresegna bør gjere unntak for mindre tiltak på eksisterande bygd eigedom innafor planområdet.

Innslagspunkt for fortau:

Det er i reviderte føresegner § 1.11.11. lagt inn rekkefølgekrav med innslagspunkt for etablering av fortau langs kommunal veg:

Fortau langs kommunal veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustaden i BFS11-BFS26.

Kommunal vegstyresmakt har i møtereferat datert 17.10.16 vist til at:

Kommunal vegstyresmakt legg til grunn at innslagspunkt for fortau normalt vil være 20 bueiningar. Det er opplyst i planskildringa at det per i dag er 15 bueiningar som nyttar den kommunale vegen. Gjeldande kommuneplan opnar i tillegg for 5 nye bueiningar i LNF-spreidd område på Mangersnes i planperioden.

Reviderte føresegner med innslagspunkt for fortau vil i praksis seie at all infrastruktur intert i feltet kan etablerast, og aalle bustadene i felte kan førast opp, utan at krav til fortau slår inn.

I tillegg kan bustadene i BKS1, BFS1-10 og BBB1 (konsentrerte bustader) takast i bruk utan at krav til fortau slår inn.

Det utgjør om lag 26 nye einingar, i tillegg til 15 eksisterande og 5 i LNF-spreidd. Til saman vert det om lag 46 einingar før etablering av fortau. Som vegstyremakta har peika på er 20 einingar eit normalt innslagspunkt for fortau på tilkomstveg.

Det er rådmannen si vurdering at etablering av 26 nye bueiningar på Mangersnes utan etablering av trafikktryggleik for mjuke trafikkantar og trygg skuleveg vil vere i strid med både føremålsparagrafen i plan- og bygningslova og nasjonale retningsliner for areal og transportplanlegging.

Rådmannen rår til at BKS1 og BBB1 også vert teke inn i føresegna. På den måten vert det eit krav at fortau er på plass før områda BBB1 (17 einingar), BKS1 (2 einingar) og BFS11-26 (16 einingar) får bruksløyve/ferdigattest.

Vegutbetring:

Det er i reviderte føresegner ikkje lagt inn rekkefølgekrav for utbetring av sjølve den kommunale vegen i samsvar med plan.

Det vil vera naturleg, og til dels naudsynt med tanke på omlegging, at vegen vert etablert i samsvar med plan samstundes med utbygging av fortau.

Det er rådmannen si vurdering at det difor også må rekkefølgekrav på sjølve vegen som samsvarer med rekkefølgekrav til fortau.

Samla vurdering av det nye planframlegget:

Plandokumenta er greitt gjennomarbeidd og i hovudsak i samsvar med plan- og bygningslova sine krav. Illustrasjonar, snitt og kart gjev gode visuelle uttrykk for kvalitetar på staden og viser god tilpassing av arealbruk.

Det reviderte planframlegget av 01.11.17 er i hovudsak i tråd med arealbruk i overordna arealplan, men med nokre avvik.

Landskapet har fått vere styrande i prosessen, og løysingane som er vald når det gjeld plassering av bustader og infrastruktur er godt tilpassa landskapet. Landskapsanalyse for området, som vart

utarbeidd i samband med gjeldande kommuneplan, er lagt til grunn i reguleringsplanarbeidet. Forslagsstiller har hatt fokus på landskapsverknad, eksponering og terrengtilpassing.

Konsekvensane for naturmangfaldet er vurdert i planen, og kulturminneregistrering er gjennomført. Planen får nokre konsekvensar for friluftsliv, men samstundes er det kvalitetar i feltet som sikrar gode rekreasjonsområder og tilgang til friluftsområder.

Sjøbodar/badeplass er plassert i strid med overordna plan. Rådmannen vurderer det som viktig at området vert planlagt for felles bruk og at den ikkje legg opp til privateigde naust. Rådmannen er positiv til å leggje til rette for ålmenn ferdsle og bruk av delar av strandsona. Ålmenta si bruk av området er sikra i føresegna pkt. 3.5.2 og 6.1.3, men i og med at området ligg utanfor utbyggingsføremålet i kommuneplan, må areala vurderast gjennom KU og ROS.

Mogeleg konflikt med AK område i Kommunedelplan for Manger må utgreiast. Sjøareal utanom småbåthamn bør ha same føremål som i kommunedelplan.

Rådmannen saknar også ein betre konsekvensvurdering av trafikkauke og trafikktryggleik.

Det viktigaste nye tema i revidert planforslag er endring av rekkefølgekrav i høve veg og fortau. Vegen er svært dårleg og trafikkfarleg. Vegen vil vere skuleveg både for born i eksisterande og nye bustader på Mangersnes. Rådmannen vurderer at sjølv ei lita auke i daglege passeringar vil gjere det naudsynt å etablere nye møteplassar. Auka trafikk i anleggsfasen vil også gjere det naudsynt å etablere nye møteplassar. Innslagspunkt for fortau er også vesentleg av omsyn til mjuke trafikantar. Rådmannen rår difor til at det vert sett vilkår før eventuell utlegging til høyring og offentleg ettersyn.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til detaljregulering for Mangersneset bustadområde med planID 1260201100400 vert godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Føresegn § 1.11.10. vert endra til:
Møteplassar langs kommunal veg skal vere ferdigstilt før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltak i planområdet. Rekkefølgekravet gjeld ikkje mindre tiltak på bygd eigeidom.
2. Føresegn § 1.11.11. vert endra til:
Kommunal veg og fortau skal vere opparbeidd i samsvar med plan og ferdigstilt før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for bustadene i BFS11-BFS26, BBB1 og BKS1.
3. I føresegna § 1.4.3 er det falt ut eit «ikkje». Dette må rettast slik at det ikkje kan førast opp tiltak i branngate.
4. Arealbruk i strandsona utanfor utbyggingsføremål i kommuneplan må KU og ROS vurderast. Det bør regulerast felles, køyrbar universelt utforma gangveg til eventuelle fellesareal i strandsona.
5. Plangrense i sjø må justerast i samsvar med oppstartsvarsel.
6. Referansar i kart, føresegner og planskildring må synkroniserast, samt generell språkvask og feilretting i føresegna.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-10.

Vedlegg:

Plansak 12602011000400 - detaljregulering - Mangersnes bustadområde - revidert planframlegg til 1. gongs høyring og offentlig ettersyn

Føresegner

Illustrasjonsplan

Plankart vei 1

Plankart vei 2

Plankart

Planrapport

Snitt BB

Snitt CC

veg1

veg2

veg3

veg4