



Innkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 07.03.2018
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: 09.00

Saksliste:

Saksnr	Tittel
012/2018	Delegerte saker
013/2018	Meldingar og referatsaker
014/2018	Delingssak gbnr 64/4 Haugstad - ny grunneigedom for fritidsbustad og to eksisterande naust - dispensasjon frå plankrav
015/2018	Delingssak Gbnr 87/1 Sæbø indre - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF
016/2018	Delingssak gbnr 24/11 Bø - to nye grunneigedomar for bustad - dispensasjon frå byggegrense mot sjø og plankrav - 2. gongs handsaming
017/2018	Byggesak gbnr 25/58 Haugland - garasje - dispensasjon frå arealføremål LNF
018/2018	Byggesak gbnr 28/77 Kvalheim nedre - uthus/grillhus og uthus/røykehus - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone - 2. gongs handsaming
019/2018	Mellombels forbod mot tiltak for eigedomar med verneklasse A og B etter Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-2027 - vedtak om førehandsvarsling
020/2018	Plansak 12602017000600 - Detaljregulering - Mangersvåg kloakkanlegg - framlegg til vedtak om offentleg høyring og ettersyn

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

28. februar 2018

Christel Villanger Håland
møteleiar

Arthur Kleiveland
utvaldssekretær

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
012/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.03.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	18/449	18/2969

Delegerte saker

Saksopplysingar:

Det vert lagt fram følgjande delegerte saker.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Underliggjande saker:

038/2018, Byggesak Gbnr 17/91 Rossnes - bod og levegg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 17 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).

012/2018, Byggesak Gbnr 18/41 Villanger - Tilbygg - søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, 20-2b, 20-4a jf. byggesaksforskrifta § 3-1a vert det GODKJENT oppføring av tilbygg som vist i søknad av 09.01.2018 til tiltak på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.01.18 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningslova § 23-1,2.ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyve.
-

253/2017, Byggesak Gbnr 24/311 Bø - parkeringsplass og veg - avvising av søknad om løyve til tiltak

Søknad om løyve til tiltak for oppføring av parkeringsplass og intern veg motteke 20.09.17 vert avvist med heimel i pbl. § 21-4, jf. §§ 11-6, 12-4 og 1-6, reguleringsføresegna §§ 2 og 6 og kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.5.

Grunngjevinga for avvisingsvedtaket er at oppføring av intern veg og parkeringsplass er i strid med arealføremål bustad etter reguleringsplan og byggegrense mot sjø etter kommuneplan, samt at det ikkje er godkjent detaljregulering for eigedomen i samsvar med reguleringsføresegna § 2.

Søknaden er heller ikkje opplyst i samsvar med reguleringsføresegna § 6.

015/2018, Byggesak Gbnr 24/315 Bø - oppføring av tomannsbustad - ferdigattest - godkjenning

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 24 bnr. 315 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).

037/2018, Byggesak Gbnr 28/134 Kvalheim nedre - garasje og bod - dispensasjon - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggjegrænse i plan for oppføring av frittstående garasje og bod.

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.
-

024/2018, Byggesak Gbnr 33/54 Hella Indre - Forlenging av kai - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b, 20-4 a og 21-4, jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det GODKJENT utviding av kai som vist i søknad datert 16.01.2018 på følgjande villkår:

1. Villkår gitt i dispensasjonssak 099/2017 er gjeldande.
2. Villkår gitt av Bergen og omland havnevesen i sak 201623144-4 er gjeldande.
3. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan D 1-1, mottatt 17.01.2018, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
4. Eigedom 33/54 må plasserast i kart og eigedomsgrensa mellom eigedom 33/105 og 33/47 må rettast før ferdigattest vert gjeve, jf plan- og bygningslova § 21-4.
5. 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.

010/2018, Byggesak Gbnr 35/20 Myking - einebustad - endring av løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT endring av vedtak i sak 203/2017 som omsøkt på følgjande villkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan rev 01, datert 08.01.2018.

031/2018, Byggesak gbnr 37/18 Dalland - Einebustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 37 bnr. 18 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).

018/2018, Byggesak Gbnr 41/47 Birkeland - tilbygg hytte - ferdigattest - godkjenning

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 41 bnr. 47 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).

045/2018, Byggesak gbnr 45/301 Manger - søknad garasje - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 a vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av garasje på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 22.02.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
-

036/2018, Byggesak gbnr 45/431 Manger - 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 23.01.2018 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.01.2018 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.
-

042/2018, Byggesak gbnr 45/438/1 Manger - bod på terrasse (påbygg) - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, jf. §§ 20-2 b og 20-4 e vert det godkjent oppføring av bod på terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 30.01.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3
 2. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10.
-

040/2018, Byggesak Gbnr 45/449 Manger - tremannsbustad - søknad om mellombels bruksløyve - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tremannsbustad på gnr. 45, bnr. 449 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 14.02.2019.
-

030/2018, Byggesak Gbnr 45/453 Manger Selfallet Nord - tremannsbustad - mellombels bruksløyve - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for rekkehus og boder på gnr. 45, bnr. 453 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 16.01.2019.
-

278/2017, Byggesak Gbnr 45/464 Manger - tørrmur og terrasse med rekkverk/levegg og betongfundament - avslag

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå avstand nabogrense mindre enn 4 meter for oppføring av tørrmur.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a, 20-3, 29-4 a og 29-2 vert det ikkje godkjent søknad om løyve til tiltak for oppføring av terrasse, rekkverk/legvegg med betongmur og tørrmur.

020/2018, Byggesak gbnr 45/470 Langhøyane - Einebustad - løyve til tiltak i eit - trinn

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknaden med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av 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 med heimel i SAK § 9-3.
 4. Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk. Løyve til påkopling er gjeve i sak 18/129 den 18.01.2018. i samsvar med løyve til påkopling av dato 18.01.2018.
 5. Tiltaket skal knytast til offentleg avlaupsanlegg. Løyve til påkopling er gjeve i sak 18/129 datert 18.01.2018.
 6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
 7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.
 2. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
-

043/2018, Byggesak Gbnr 45/74,93 Manger - Einebustad - bruksendring - søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a jf. byggesaksforskrifta § 3-1 c vert det 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.
-

035/2018, Byggesak Gbnr 77/2 Solheim vestre - Driftsbygning - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, jf. §§ 20-2 og 20-4 b, jf. byggesaksforskrifta § 3-2 vert det gjeve godkjent oppføring av driftsbygning på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.12.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
-

006/2018, Byggesak Gbnr 89/6 Kvamme - Våningshus - riving og nybygg - ferdigattest

017/2018, Byggesak gbnr 98/58 Mellingen - utviding av terrasse - 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 og 21-4 a og b, jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål jordbruk og GODKJENT oppføring av terrasse med underleggjande bod som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.07.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Tomteområde må grensejusterast så bustaden ikkje står på to gards- og bruksnummer før det blir utstett ferdigattest/mellombels ferdigattest.
 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.
-

028/2018, Byggesak gbnr. 28/11 Kvalheim nedre - tilbygg til einebustad - søknad om endring av ansvarsrettar - godkjenning

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune vert nye ansvarsrettar godkjent i samband med tilbygg til einebustad som omsøkt i medhald av plan- og bygningslova 1985 §§ 93 b og 97 på følgjande vilkår:

1. Vilkår som elles er sett i byggeløyve gjeld framleis.
 2. Radøy kommune gjev **Hammar-kameratane AS** ansvarsrett (sentralt godkjent føretak) i godkjenningssområda **SØK, UTF og KUT som omsøkt.**
-

009/2018, Delingssak Gbnr 27/52 og 72 Kvalheim øvre - arealoverføring - Delingsløyve

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 m, naturmangfaldslova §§ 8-12 samt matrikkellova § 33 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggje- og deleforbod i strandsona. Det vert også gjeve løyve til deling som omsøkt, for arealoverføring frå gbnr 27/52 til gbnr 27/49 slik det er beskrive i søknad motteke 08.12.2017.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

033/2018, Delingssak Gbnr 45/1/47 Manger - ny grunneigedom for eksisterande bustad på festetomt- delingsløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 m vert det gjeve løyve til deling på følgjande vilkår:

1. Eigedomen skal ha lovleg avkjørsle til offentleg veg.
 2. Eigedomen skal ha lovleg vatn og avlaup.
-

022/2018, Landbrukssak Gbnr 33/4 Hella-Søknad om tilskot til drenering av jordbruksjord - svar på søknad

Vedtak:

Med heimel i Forskrift om tilskot til drenering av jordbruksjord § til dei aktuelle teigane vert det løyvd kroner 38 000 til drenering på gbnr 33/2,3,4 og 9 på følgjande vilkår:

- Tilskotet kan verta trekt inn dersom det oppstår tilhøve som er i strid med føresetnad for ordninga jf. § 10, t.d. vesentleg skade på annan eigedom, biologisk mangfald, automatisk freda kulturminne, eller forureining.
- Innvilga tilskot vert utbetalt etter at tilskotsmottakar har dokumentert at tiltaket er gjennomført.
- Anmodning om utbetaling skal sendast kommunen
- Er tilskotet over 10.000 kroner kan ein gjera delutbetaling av inntil 75% av innvilga tilskot tilsvarande arbeid som er gjort.
- I søknad om sluttutbetaling skal det gjennom dokumentasjon syna at tiltaket er gjennomført.

Løyvinga er eit eingongstilskot.

047/2018, Miljøsak Gbnr 14/140 - Valdersnes - Minireinseanlegg - pålegg om retting og førehandsvarsel om tvangsmulkt

Med heimel i forureiningslova § 7 og lokal forskrift § 13 vert det med dette gjeve pålegg om utbetring av reinseanlegg og etablering av serviceavtale for reinseanlegg.

Frist for utbetring og etablering av serviceavtale vert sett til 26.04.2018.

034/2018, Miljøsak gbnr 14/53 Soltveit - Søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for utslepp til 4m³ slamavskiljar på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent 4 m³ slamavskiljar Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning ut i sjø som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
2. Plassering av leidning i sjø må godkjennast etter hamnelova av Bergen og Omland Havnevesen før arbeidet kan setjast i verk.
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. 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.

026/2018, Miljøsak Gbnr 44/9 Mangersneset - minireinseanlegg - søknad om utsleppsløyve etter foureiningslova - 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.
-

027/2018, Miljøsak Gbnr 44/9 Mangersneset - søknad om løyve til tiltak - minireinseanlegg - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for etablering av minireinseanlegg på eigedom gnr. 44 bnr.9 på følgjande vilkår:

Vedtak:

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. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket skal vere innmålt og koordinatar sendt skal vere sendt til kommunen.
 2. Servicekontrakt for drift og vedlikehald skal vere sendt til Radøy kommune.

023/2018, Miljøsak Gbnr 97/9 Instebø - forureining - førehandsvarsel om tvangsmulkt og pålegg om utbetring.

Med heimel i forureiningslova § 7 og lokal forskrift §12 og 13 vert det med dette gjeve pålegg om opphør av bruk av eksisterande kloakkutslepp og krav om utbetring.

Frist for opphør og utbetring vert sett til 02.04.2018.

Nytt utslepp må etablerast i samsvar med «Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune, datert 01.09.2010.

019/2018, Oppmålingssak Gbnr 17/1,128 Rossnes - grensejustering - avvising av søknad

Søknad om grensejustering mellom gbnr 17/1 og 17/128 slik det er beskrive i søknad om grensejustering motteken 29.12.2017 kan ikkje handsamast og vert å avvise.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i matrikkellova § 16, jf. matrikkelforskrifta § 23(6).

021/2018, Seksjonering Gbnr 45/449 Manger - oppdeling i eigarseksjonar - vedtak

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av

tremannsbustad på gnr. 45 bnr. 449. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

025/2018, Seksjoneringsak Gbnr 45/453 Manger Selfallet Nord - krav om oppdeling i eigarseksjoner - vedtak

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tremannsbustad på gnr. 45 bnr. 453. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
013/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.03.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	18/449	18/2903

Meldingar og referatsaker

Saksopplysingar:

Det vert lagt fram følgjande meldingar og referatsaker:

- a. Gnr 45 bnr 10 - kaianlegg og industriområde – avvising av klage – Fylkesmannen i Hordaland
- b. Orientering – status oppfølging av ulovlege møte (vert lagt fram i møte)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

Vedlegg:

Byggesak gbnr 4510 Manger Kaianlegg og planering av industriområde - avis (L)(155882)

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
014/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.03.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/2294	18/2071

Delingssak gbnr 64/4 Haugstad - ny grunneigedom for fritidsbustad og to eksisterande naust - dispensasjon frå plankrav

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om oppretting av ny grunneigedom på ca 1,5 daa med føremål fritidsbustad (tomt A).

Det var opphavleg søkt om oppretting av to nye grunneigedomar, men søkjar har i e-post av 11.01.18 trekt søknaden som gjeld tomt B.

På egedomen som er søkt frådelt ligg det to eksisterande naust.

På egedomen som er søkt frådelt ligg det også ein driftsbygning, men denne er godkjent riven i sak 235/2015 av 16.09.15.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå krav til utarbeiding av reguleringsplan etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.1, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1.

Det er allereie gjeve dispensasjon frå plankrav for oppføring av ny fritidsbustad på egedomen, PLT-sak 040/2015 av 10.06.15:

Det vert gjeve dispensasjon i frå plankrav og løyve til bygging av 1 fritidsbustad som omsøkt på eigedom gnr 64 bnr 4. Det vert sett følgjande vilkår for dispensasjonen:

1. krav satt av Statens vegvesen til utbetring av avkjørsle til fv 565 skal gjelde og må vere utført før det vert gjeve bruksløyve til ny fritidsbustad på egedomen.

2. byggjetiltak kan ikkje setjast i gong før det er gjeve løyve i byggjesaka.

For frådelling i naustområde, som del av eigedom med føremål fritidsbustad, vil det også vere trong for dispensasjon frå arealføremål. Det er ikkje søkt dispensasjon frå arealføremål naust.

Grunngjeving

Søklar si grunngjevinga for søknaden om dispensasjon i brev av 16.11.17:

Etter den siste kommunale arealplanen er det satt av eit området for fritidsbustader på Haugstad. Iht til føresegnene er det open for en ein fortetting av inntil 3 einingar utan reguleringsplan. På bakgrunn av dette ynskjer eg å søkje om løyve til å skille ut to hytte tomter (A og B) som ligg innafor dette same området.

Ettersom mesteparten av området som etter arealplanen er avsett for bygging av fritidsbustader allereie et utbygd, og det i seinare tid er gitt løyve til frå deling av fleire tomter til same føremål, ser eg det som vanskelig å utarbeide reguleringsplan for restarealet. Søklar derfor med dette om dispensasjon for krav om reguleringsplan.

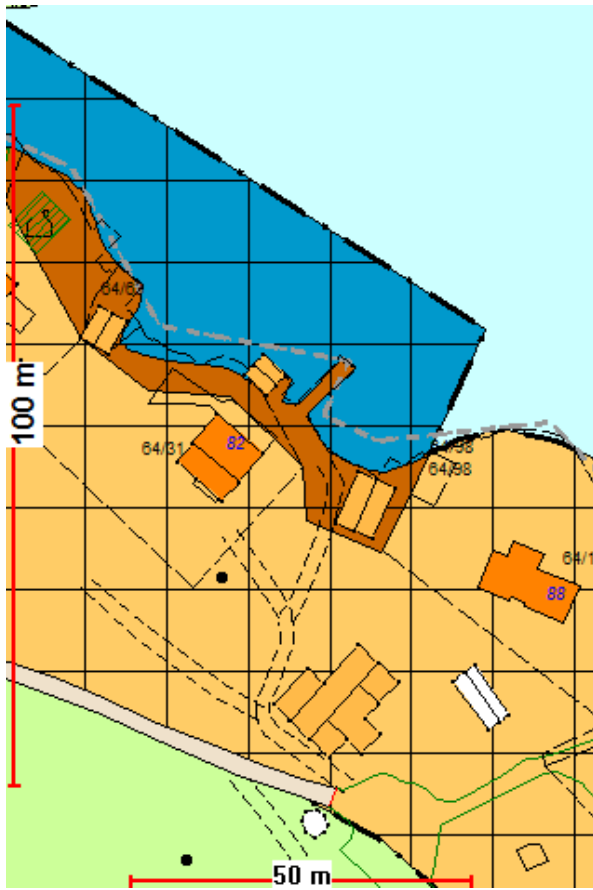
Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.11.17 og supplert 27.12.17 og 11.01.18.

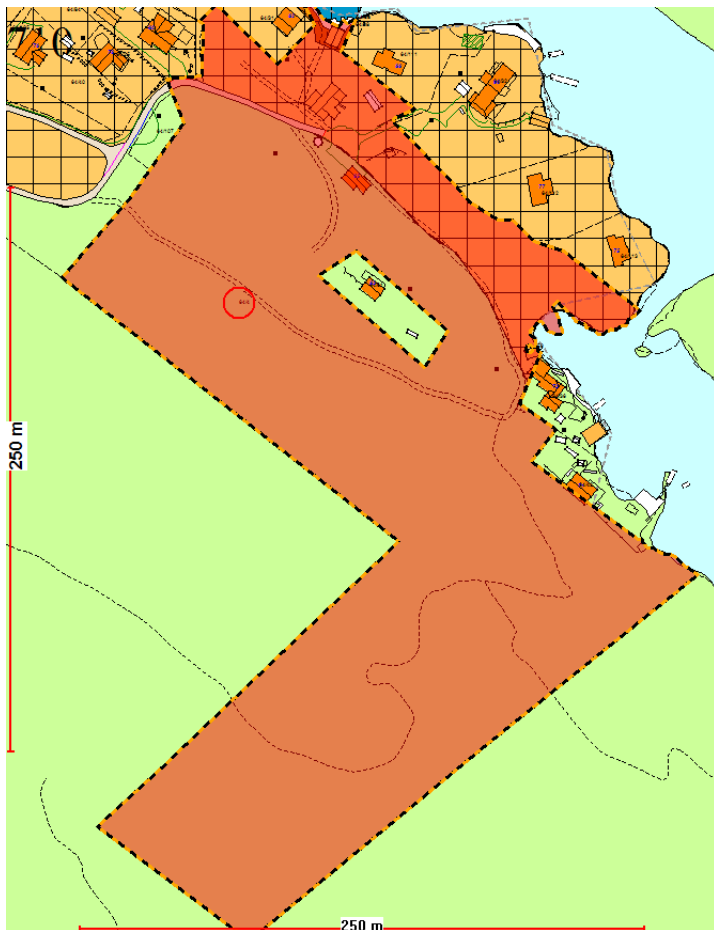
Planstatus

Størstedelen av arealet på eigedomen gbnr 64/4 ligg i uregulert område som har arealføremål landbruk, natur og frilfutsliv (LNF) etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23, medan eit mindre areal ligg innafor uregulert området som har arealføremål byggeområde for fritidsbustader.

Del av eigedomen som er søkt frådelt ligg i uregulert området som har arealføremål byggeområde for naust etter kommuneplanen.



Kartutsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23



Kartutsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 med gbnr 64/4 markert i raudt

Det er plankrav på byggeområdet for fritidsbustader etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.1.

Det er sett byggegrense mot sjø i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5. Delinga kjem ikkje i konflikt med byggegrense mot sjø.



Kartutsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 med byggegrense mot sjø (grå stipla line)

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 25.01.18. Det ligg føre slik uttale datert 16.02.18:

Dette området er delvis utbygd, men det er framleis plass til ein god del fleire fritidsbustader her. Det er også press på å få bygge naust og bryggar i området. Fylkesmannen si vurdering er at det er uheldig å gje dispensasjon frå plankravet her. Det kan føre til ein gradvis utbygging med dårlege løysingar.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon frå plankrav.

Eigedom- og bygningsstatus

Eigedomen gbnr 64/4 er ein landbrukseigedom og har eit areal på ca. 50 daa.

Det er registrert 4 bygg på eigedomen:

- Våningshus (nytta som fritidsbustad), bygningskode 176116048
- Naust, bygningskode 176155701
- Naust, byningskode 176159995
- Driftsbygning, bygningskode 176116056 – rivningsløyve datert 16.09.15.

Jordlov

Garden Straumsnes (gbnr 64/4) har framleis landbruksareal med driveplikt etter jordlova. Det er ca.

5,5 daa dyrkbart areal på garden, resten er i hovudsak skog.

Våningshuset ligg i LNF-området, medan driftsbygninga og nausta ligg i området som er lagt ut til byggeområde for fritidsbustad. Arealdisponeringa i kommunenplanen har såleis medført at garden mister driftssenteret og tilgang til sjø/naust.

Kulturminne

Våningshuset og det eine nauset (bygningsnummer 176155701) er Sefrak-registrert.

Området er del av den indre farleia.

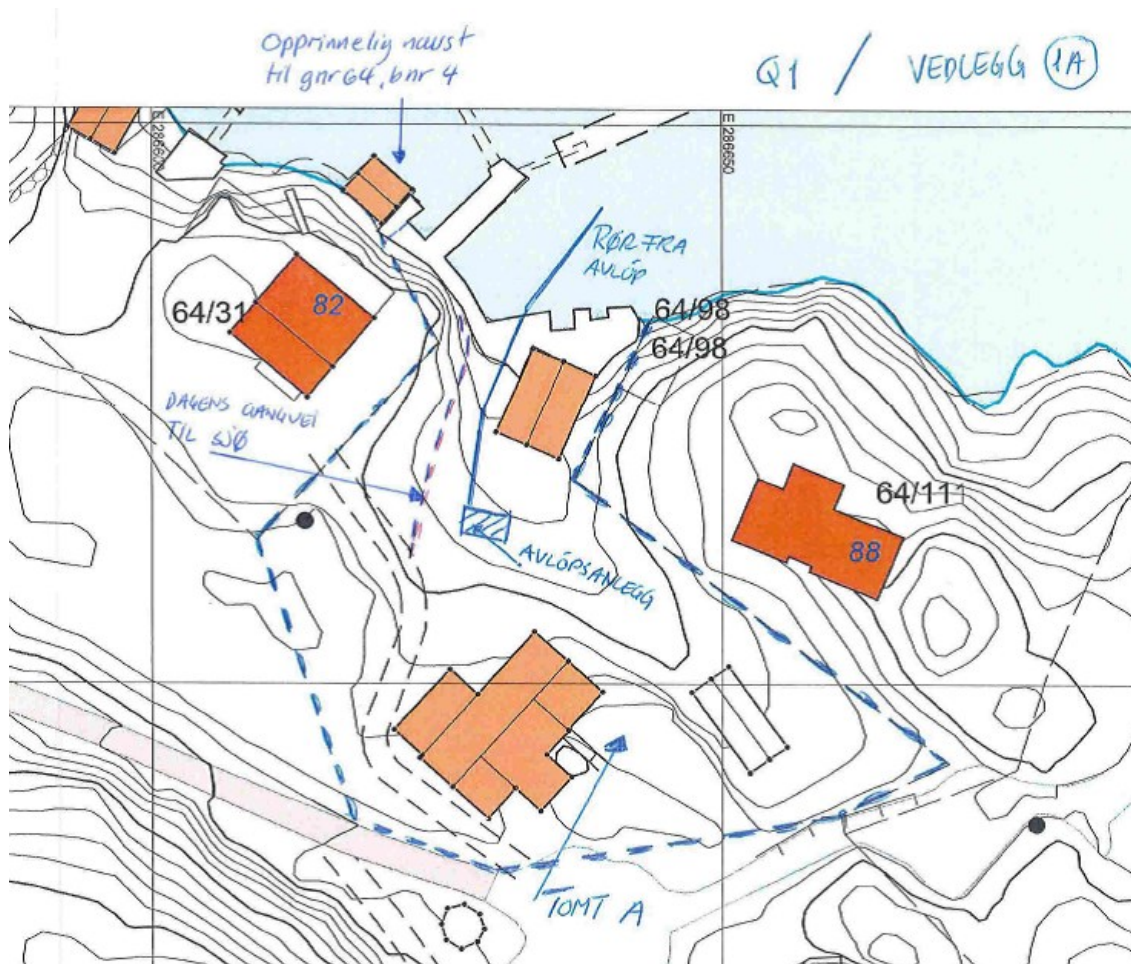
Nabovarsling

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 08.07.17:



Vatn og avløp (VA)

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

Eigedomen får vatn frå borehol. Det ligg føre avtale om rett til å kople eigedomen til eksisterande borehol på gbnr 64/4 som er etablert av gbnr 64/31.

Radøy kommune har gjeve førehandstilsagn for avlaup i brev av 04.11.17.

Det er opplyst at det ligg føre erklæringar om rett til å føre vatn og avlaupsleidningar over gbnr 64/4 fram til den nye eigedomen.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Tiltakshavar har søkt Statens vegvesen om utvida bruk av eksisterande avkjørsle, men Statens vegvesen har i brev datert 15.09.17 avvist søknaden inn til det ligg føre avklaring etter plan- og bygningslova:

Statens vegvesen utsetjer vidare handsaming av søknad om utvida bruk av avkjørsle til tiltaket er avklart etter føresegnene i plan- og bygningslova frå kommunen si side.

Når kravet til avkjørsle i pbl. § 27-4 ikkje er oppfylt kan kommunen bare handsame dispensasjonssøknaden og ikkje søknad om deling, jf. pbl. § 21-5.

I same brev har Statens vegvesen gjeve følgjande førehandstilsagn når det gjeld avkjørsle:

Det er ikkje lagt ved kart til søknaden som syner dei to tomtene. Vi legg likevel til grunn at

tomtene ligg innanfor det arealet som er avsett til fritidsbustad jf. arealdelen av kommuneplan for Radøy. Området har eit krav om felles planlegging jf. Generelle føresegner pkt. 2.1 i føresegnene til kommuneplan.

Sjølve krysset og avkjørsle frå fylkesvegen har ei dårleg utforming og stiller ikkje dei tekniske

krav vi setter mellom anna til svingradius. Dette medfører ein ikkje oppnår den fartsreduksjonen ein ynskjer ut og inn i avkjørsle, særleg for køyretøy som kjem til eller frå retning sør. Sikta vart utbetra i 2015. Den er likevel ikkje fullt ut tilfredstillande i høve til dei krav vi stiller når skilta fart er 80 km/t.

Statens vegvesen har behandla fleire liknande saker i området, og meiner det er uheldig med

gradvis utbygging slik det no er tilfellet. Det er vårt syn at området bør sjåast under eitt og at

det vert planlagt for gode felles løysingar mellom anna for infrastruktur og særleg for avkjørsle fv. 565.

Vi har tidlegare meint at det ikkje er tilrådeleg med fleire brukarar i denne avkjørsla før den er vesentleg utbetra. Denne vurderinga står ved lag. Dersom kommunen vel å gje dispensasjon i dette tilfellet vil vi vurdere avkjørsleforholda på nytt. Det kan kome nye krav til utbetring sjølv om sikta vart utbetra i 2015.

Statens vegvesen har i tidlegare saker som gjeld tre andre fritidsbustader i området gjeve løyve til utvida bruk av avkjørsle:

- Gbnr 64/112 den 02.10.13 (frisikt 70 meter)
- Gbnr 64/113 den 23.03.15 (frisikt 72 meter mot Knarvik og 100 meter mot Mongstad)
- Gbnr 64/111 den 31.03.16 (frisikt 72 meter mot Knarvik og 100 meter mot Mongstad)

Det ligg føre ferdiggodkjenning av avkjørsla frå Statens vegvesen datert 23.06.15 (arkivsak 14/3114).

Området har tilkomst til fylkesveg via privat veg og landbruksveg. Vegen over gbnr 64/2 ligg i LNF-føremål og vegen over gbnr 64/54 og 64/4 ligg i byggeområde for fritidsbustad.

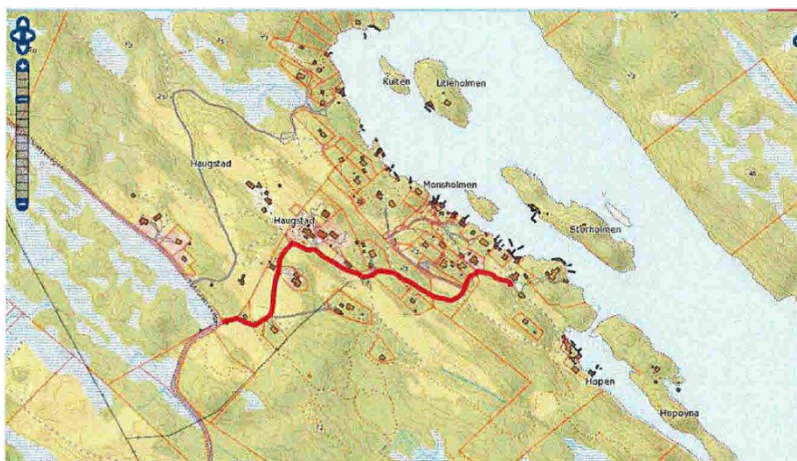
Det er i PLT-sak 22/2014 av 19.03.14 gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og plankrav for å nytte eksisterande landbruksveg som tilkomstveg til nye fritidsbustader.

Det er vidare i sak 16/2014 (arkivsak 14/2176) godkjent løyve til tiltak for oppgradering av eksisterande landbruksveg og framføring av ny veg. Det ligg føre ferdigattest på vegen datert 08.11.16.

Det ligg føre tinglyst avtale om vegrett over gbnr 64/2 av 02.11.81. Det er uklart for kommunen om det ligg føre vegrett over gbnr 64/54.

Det ligg føre avtale om bruk og drift av veg over gbnr 64/4, tinglyst 10.05.17. Avtalen gjev gbnr 64/4 rett til vederlagsfritt å knyte ein ny fritidsbustad til vegen.

Det ligg føre stadfesting frå veglaget v/Jan Ove Haugstad, datert 10.07.17, på at Jarle Haugstad vil få rett til å nytte vegen til «den tomt som han nå ønsker å få klargjort som hyttetomt». Vegen som er markert i vedlagt kart gjeld heile den private vegen over gbnr 64/2, 64/4 og 64/54.



LOVGRUNNLAG:

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

Vidare følger det plankrav av Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.1, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1. Det er også eit generelt plankrav i plan- og bygningslova § 12-1.

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

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert 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 lova 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 fritidsbustad i plan, men utløyser plankrav. Det er i inneverande planperiode allereie frådelt 3 eigedomar innafør

området.

Omsynet bak plankravet er heilskapleg planlegging som tek i vare omsynet til tenleg og effektiv arealbruk, tilrettelegging av infrastruktur, grønne areal med gode uterom, tilgjenge for ålmenta og i denne saka også strandsoneverdiene.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak plankravet.

Området Haugstad vart frigiven for hyttebygging allereie i generalplan for Radøy frå 1972, men med føresetnad om at det skulle utarbeidast ein disposisjonsplan etter strandsone-lova. Plankrav på området etter det moderne lovverket kom først i kommuneplanen frå 2011.

Byggeområdet for fritidsbustader på Haugstad omfattar del av landbrukseigedomane gbnr 64/1, 64/2, 64/3 og 64/4. Det ligg 27 frådelte eigedomar innafor føremålet, der 15 er bygd med fritidsbustad, 3 med bustad, 2 med berre naust og 7 er ubygde. Fritidsbustadene i området er i hovudsak bygd i perioden 1950-1960, med unntak av 3 fritidsbustader oppført i 2015-2016.

Området er langt på veg nedbygd, men som Fylkesmannen i Hordaland peikar på i sin uttale er det framleis plass til fleire fritidsbustader både på allereie fråskilte eigedomar og ved deling av dei største eigedomane.

Som søker har peika på er det dei seinare åra frådelt fleire eigedomar for fritidsbustad i området. Omsynet til lik handsaming av like saker skal leggjast vekt på. Samstundes vil det på eit tidspunkt kunne nå ei tolegrense der kommunen vurderer at omsyna bak plankravet vert vesentleg sett til side. Om tolegrensa er nådd vil det ikkje vere usakleg forskjellsbehandling å avslå søknad om dispensasjon for nye frådelingar.

Presset på strandsona og areal tilgjengeleg for ålmenta har auka i området, og dei siste tre frådelingane har vesentleg bidrege til privatisering av strandsona. Delingssakerne som har vorte godkjent dei siste åra viser ein tydeleg tendens til at det er arealet som ligg fremst i strandsona som vert søkt frådelt til føremål fritidsbustad, medan arealet lengre bak ikkje vert nytta. Gjennom ein reguleringsplanprosess er det openbart at arealet fremst i strandlina ville vore sikra for ålmenta, medan dei private fritidsbustadene hadde vore trekt lengre bak i området.

Også den negative uttalen frå Statens vegvesen viser utfordringane som følgjer med ei utbygging som er basert på einskildsaker og dispensasjonar.

Det er såleis rådmannen si vurdering at tolegrensa for nye frådelingar på Haugstad utan reguleringsplan i utgangspunktet er nådd, og at vilkåret om at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side ikkje vil vere oppfylt for nye søknader om frådeling.

Men rådmannen vurderar at det ligg føre særlege omstende i denne saka som gjer at omsynet bak plankravet vert tilsidesett, men ikkje vesentleg. Følgjande er avgjerande for denne vurderinga:

- eigedomen allereie er bygd (driftsbygning),
- den nye fritidsbustaden vert plassert bak allereie oppført ny fritidsbustad på gbnr 64/111,
- eigedomen grensar direkte til godkjent privat veg,
- kryss mot fylkesveg er opparbeidd i samsvar med krav sett av Statens vegvesen og det ligg føre ferdiggodkjenning så seint som 23.06.15,

- tilknytning til vatn og avlaup er sikra,
- omsynet til effektiv arealbruk kan sikrast gjennom vilkår om storleik på eigedomen og
- omsynet til å sikre ålmenta si tilgang til strandlina og unngå privatisering kan sikrast gjennom vilkår om storleik og plassering.

Vurderinga føreset at det vert sett vilkår til dispensasjonen når det gjeld storleik og plassering av eigedomen.

Ein eigedom på 1,5 daa er ein stor fritidsbustadeigedom i dag. Det er lite effektiv arealbruk å nytte 1,5 daa til ein fritidsbustad. Dei tre siste eigedomane for fritidsbustad som er oppretta på Haugstad i 2013-2014 er på høvesvis 1,1 daa 1,4 daa og 1,8 daa. Rådmannen ser at det har vore ein uheldig praksis at det er godkjent så store fritidseigedomar, og at fritidseigedomane har fått privat strandline. Det å dele i frå eigedom med strandline for fritidsbustad privatiserar strandsona vesentleg. Rådmannen ser at denne praksisen har vore i strid med nasjonale retningsliner for strandsoneforvaltning, og vurderer at det naudsynt å endre praksis.

Tilgangen til strandlina på Haugstad er vesentleg redusert som følge av bygge- og delesaker dei siste åra. Frådeling i samsvar med søknaden vil føre til at ei strandline, der det i dag gjeld allemannsrett, vil verte fullt ut privatisert. Passasjen mellom gbnr 64/31 og 64/111 er einaste tilgjengelege opning mot sjø i denne delen av området. Ferdslø i området og ned til sjø er forsøkt teke i vare ved tinglyst gangrett over eigedomen for nausteigarar. Ferdslørett over privat fritidsbustadeigedom er etter rådmannen si vurdering ikkje god løysing og vil heller ikkje ta i vare ålmenta si ferdsle. Rådmannen vurderer difor dette som ei vesentleg ulempe.

Ut i frå flyfoto legg rådmannen til grunn at også fritidsbustaden på gbnr 64/31 ved ei frådeling vil ha trong for vegrett over den nye eigedomen.

Rådmannen ser det også som ei vesentleg ulempe at to eksisterande naust vert frådelt som del av fritidseigedomen. Ei eventuell frådeling må skje i samsvar med arealføremålet naust etter kommuneplanen. Nausta vil då framleis vere utmarksnaust og ålmenta si ferdslerett vil vere sikra. Om arealet kring nausta skal delast i frå som del av eigedom med føremål fritidsbustad, vil det krevje søknad om dispensasjon frå arealføremål naust.

Rådmannen ser det som ein klar fordel at eigedomen som i dag er bygd med driftsbygning, som ikkje er i bruk, heller vert nytta til fritidsbustad framfor å ta i bruk nytt naturareal til fritidsbustader.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankrav er oppfylt under føresetnad av at eigedomen får ein storleik på ca 0,9 daa og vert plassert i samsvar med kartvedlegg datert 20.02.18:



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 registrert funn av artar av særleg stor forvaltningsinteresse innafor området: Svartbak, bjørkefint, gråtrost, makrellterne, dvergfolk og gråsisik.

Området for fritidsbustader på Haugstad ligg med kort avstand til kartlagt friluftsområde – Lauvåsen.

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

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt 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 mottatte 20.11.17. Kommunen etterspurte tilleggsinformasjon 19.12.17 og søknaden var komplett og klar for handsaming 11.01.18. Søknaden er handsama 07.03.18. Sakshandsamingstida har vore 8 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå plankrav for oppretting av ny grunneigedom for fritidsbustad som omsøkt.

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav for oppretting av ny grunneigedom for fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Egedomen får ein storleik på ca. 0,9 daa.
2. Egedomen skal plasserast i det vesentlege i samsvar med kart datert 20.02.18, og slik at eksisterande vegar og gangvegar/stiar i området ligg utanfor egedomen sine grenser.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Søknad om deling kan ikkje handsamst før det ligg føre løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle til fylkesveg frå Statens vegvesen, jf. pbl. § 27-4, jf. § 2-5.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 64/4 Haugstad - fritidsbustad - søknad om dispensasjon frå kommunedelplan

Situasjonskart

Vedlegg 1 A - kart

Delingssak gbnr 64/4 Haugstad ny grunneigedom for fritidsbustad - trekker søknad for tomt B

Byggesak Gbnr 64/4 Haugstad - ny grunneigedom for fritidsbustad - utvida bruk av avkjørsle - uttale

gbnr 64_4 framlegg til eigedomsgrensar

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
015/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.03.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/2389	18/2302

Delingssak Gbnr 87/1 Sæbø indre - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om deling med føremål bustad for eksisterande våningshus, bygningsnr. 9863915.

Våningshuset er oppført i 1991 og er våningshus nr. 2 på garden. Det andre våningshuset, som etter frådelling vil bli ståande att på hovudbruket, er bygd i 1895 og det er føretatt ein stor rehabilitering av det i 1974. Etter det har det jamleg vorte vedlikehalden, men det er no trong for nytt tak og brannsikring av begge skorsteinane.

Våningshuset frå 1991 som søkast frådelt har eigen tilkomst og ligg adskilt frå gardstunet.



Historikk

Bustaden har vore søkt frådelt to gongar tidlegare, 30.12.1998 og 17.08.2009, sak 09/960. Begge gongane vart frådeling avslått med grunnlag i at kommunen ikkje fann at vilkår for å gje dispensasjon var oppfylt. Sidan den gong har praksisen i kommunen endra seg, og vilkåra for å gje dispensasjon vil i fleire tilhøve bli vurdert som oppfylt.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF i kommunedelplan Radøy sør, planid: 12602007000600.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at delinga er ynskjelig for å tilføre kapital då inntektsgrunnlaget frå bruket ikkje kan drifta og vedlikehalda bygningane og arealet på bruket.

Det vert elles vist til søknad mottatt 04.12.2017.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplan for Radøy sør, planid:

12602007000600, 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 16.02.2018.

Fylkesmannen si vurdering

Landbrukseigedomen har relativt store ressursar i form av dyrka jord samla sett, og Fylkesmannen meiner at kommunen i større grad må vurdere om det er naudsynt med to hus på garden. Der er svært uheldig om det ved neste generasjonsskifte må byggast eit nytt bustadhus fordi det no vert delt ifrå eit.

Fylkesmannen vil og peike på at ein frådelling vil føre til fragmentering av landbrukseigedomen. Bustaden vil også bli eit fritt omsetteleg bustadhus med overflatedyrka jord på fleire sider. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikstar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit langtidsperspektiv.

Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til frådelling.

Jordlovshandsaming

Eigedomen gbnr 87/1 er ei landbrukseigedom.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 og løyve til deling etter jordlova § 12 frå landbrukskontoret i sak 16/1819 av 20.10.2016.

Kulturminne

Det er ikkje registrert kultuminne på eigedomen som er søkt frådelt.

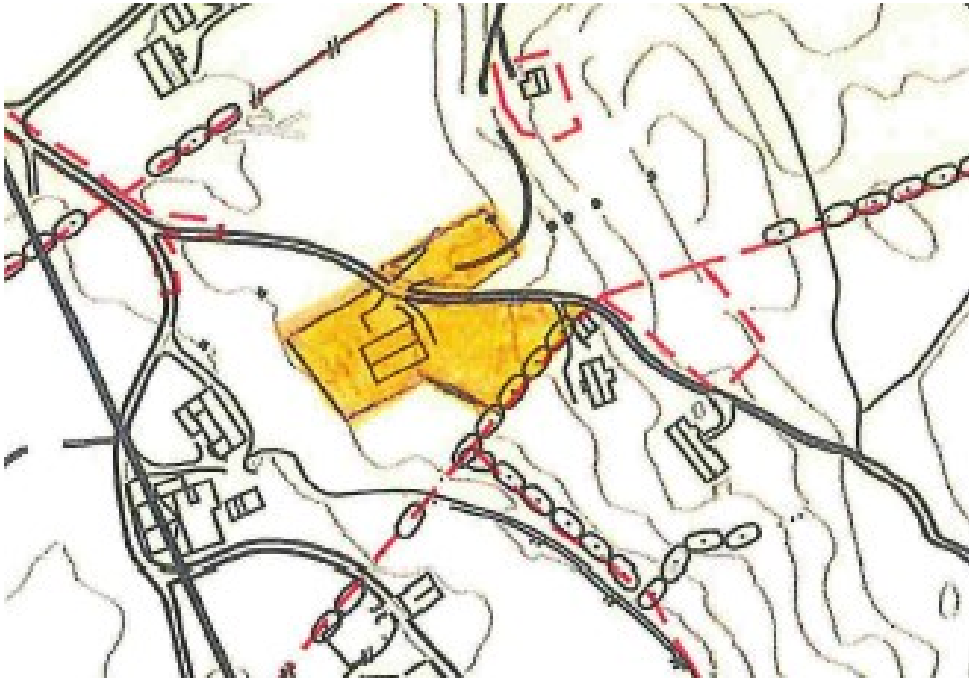
Nabovarsling

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 04.12.2017.



Det ligg også ved søknaden eit kart som viser arealet i større skala.



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.

Eigedomen fekk tilknytning til det kommunale vassverket på 1970 talet.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløye i forbindelse med byggesaken av bustaden i 1989. Det vart gjeve utsleppsløve på møte for bygningsrådet den 06.06.89 sak 54/89. Det vart gjeve løyve til utslepp på vilkår om at utsleppet må førast gjennom forskriftsmessig slamavskillar og gjennom sandfiltergrøft.

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 fråsegn om vegrett over gnr. 87 bnr. 1 av 25.05.2017.

Kommunen føreset 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 kommunedelplanen 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 tilleggas 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 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. 1. Våningshuset på bnr. 1 er vidare i ein slik tilstand at det stettar dagens krav til bustandar utan vesentleg oppgradering. Bustaden/våningshus 2 er dermed ikkje viktig for drifta av landbrukseigedom.

Bustaden som vert søkt frådelt er allereie bygd, og deling av arealet bustaden står på vil ikkje råka jordbruksareal eller natur- og landskapsbilete på staden ytterlegare. Vidare er bustaden/arealet som søkast frådelt 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 landbrukseigedom. Noke støy som ledd i landbruksdrifta må påreknast i eit slikt område, men bustaden ligg tett opp mot

vegen og vil dermed på ei side vere naturleg delt frå landbruksarealet.

Når det gjeld den nordlegaste delen som vert søkt frådelt, teig på andre sida av vegen markert med grønt, se kart utsnitt under, inneheld dette arealet avskjøesela og deler av vegen til gnr. 87 bnr. 28. Det vil vere lite tenleg at dette arealet skal vere del av den frådelt eigeidomen på andre sida av vegen, som ikkje ein gong nyttar areal til si tilkomst.

Heile tilkomstvegen bør liggje att på hovudbruket, jf. også jordlovsvedtaket.



Del av ynskja frådelt areal på andre sida av tilkomstveg markert med grønt.

Kommunen kan etter dette ikkje sjå at frådelingen av ca. 1,5 daa rundt bustaden vil setja omsyna bak LNF-føremålet vesentleg til sidas. Ein frådelling av arealet/teigen i nord, markert med grønt i kartet over vil derimot sette omsyna bak LNF føremålet til sides då delar er fulldyrka jord. Det er heller ikkje gjeve omdisponeringsamtykke etter jordlova for denne teigen.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bustaden har gode bustadkvaliteter, den er bygd på 1990 talet og er tilknytt offentleg vatn og privat avlaupsanlegg. Frådelingen krev ikkje nye infrastrukturtiltak for å kunne gjennomførast. Ettersom landbrukseigeidommen i dag har to våningshus utan at det er næringsgrunnlag for det kan ikkje kommunen sjå at ein frådelling vil gje negative verknader for landbruket, natur- eller friluftslivet.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet av ca. 1,5 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 frådellinga 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 04.12.2017. Søknaden er handsama 07.03.2018. Sakshandsamingstida har vore 13 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon og løyve til deling av teigen nord for vegen. Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og løyve til deling av bustadeigedom sør for vegen på ca. 1,5 daa

på følgende vilkår:

1. Rett til tilkomst over gnr. 87 bnr. 1 skal leggjast fram for tinglysing.
2. Rett til vass- og avløpsleidning i grunn over gnr. 87 bnr. 1, 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:

Delingssak Gbnr 87/1 Sæbø indre - grunneigedom for bustad - søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning

Situasjonsplan

Delingssak Gbnr 87/1 Sæbø indre - grunneigedom for bustad - søknad om dispensasjon

Delingssak Gbnr 87/1 Sæbø Indre - frådeling og oppmåling - søknad om frådeling

Delingssak Gbnr 87/1 Sæbø indre - ny grunneigedom for eksisterande bustad - vedtak etter jordlova

Delingssak Gbnr 871 Sæbø indre - ny grunneigedom for eksisterande bustad - Dispen (159122)

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
016/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.03.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/2135	18/1832

Delingssak gbnr 24/11 Bø - to nye grunneigedomar for bustad - dispensasjon frå byggegrense mot sjø og plankrav - 2. gongs handsaming

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Saka vart lagt fram for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk for handsaming i møte 24.01.18.

Rådmannen hadde negativ innstilling i saka, så saka har ikkje vorte sendt på høyring i samsvar med plan- og bygningslova § 19-1:

Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

Hovudutvalet ønskte å gje positivt vedtak i saka og saka vart difor utsett for høyring.

PLT-handsaming, sak 005/2018:

Henning Haugland (H) sa seg ugild i denne fordi han er part i saka. Hovudutvalet erklærte Haugland, ugild, og han deltok ikkje i handsaminga.

Leif Taule (SP) sa at SP ønskjer fortetting og ser ikkje problem med at det blir bygt på dei to omsøkte tomtane. Han viste mellom anna til at Bøvågen er peika ut som nærsenter i Alver kommune, og han meiner det omsøkte arealet er ein naturleg del av ei sentrumsnær fortetting.

Leiar teknisk forvaltning, Tonje N. Epland, viste til den ferske strandsone-analysen som er utarbeidd i samband med arbeidet med kommunedelplan for Bø. I denne analysen er det omsøkte arealet på "feil side" av den funksjonelle strandsona. Epland informerte utvalet om at fylkesmannen har signalisert klart at han ikkje vil gå med på ei utbygging som bryt med funksjonell strandsone.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ønskjer å gje dispensasjon og løyve til deling.

Rådmannen har negativ innstilling i saka og saka har difor ikkje vorte sendt på høyring til regionale styresmakter. Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-1 « Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.».

Etter denne avklaringa vart det sett fram følgjande fellesframlegg:
Saka vert utsett, og sendt på høyring.

Hovudutvalet vedtok framlegg til vedtak sett fram i møtet.

PLT-vedtak, sak 005/2018:

Saka vert utsett, og sendt på høyring.

Nye opplysningar i saka:

Uttale frå anna styresmakt

Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune 25.01.18.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 16.02.18:

Fylkesmannen legg særleg vekt på at det er opplagte strandsoneverdiar i området. Strandsona er tilgjengeleg og har eit fint kulturlandskap. Området bør difor ikkje privatiserast. Kommunen har også konkret vurdert at området ligg i funksjonell strandsone i arealdelen av kommuneplanen, i tillegg er byggegrensa nettopp vurdert igjen i samband med kommunedelplan for Bø som ikkje er vedtatt enda. Vi kan ikkje sjå at det er gode argumenter for at kommunen skal dispensera frå byggegrensa i denne saka.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon frå byggegrense og plankrav til frådelling av to bustadtomter. Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak i saka til eventuell klagevurdering.

Tilleggsdokument frå søkjsr

Det ligg føre eit tilleggsdokument av 22.01.18 frå Arkoconsult AS på vegne av tiltakshavar. Dokumentet vart lagt fram i møtet i hovudutvalet 24.01.18. Arkoconsult viser til følgjande:

- 1. Feil i saksframstillinga frå administrasjon vedr. erklæringa for VA. Overskrifta på erklæringa seier riktignok: Rett til å legge avløpsledningar, men det står i erklæringa at: tomt gis rett til å legge VA-ledningar over bnr. 11.*
- 2. Feil i saksframstillinga frå administrasjonen vedr. tilkomst for tomt 2. Tomt 2 er sikra tilkomst med vegrett over tomt 1 i avtale.*
- 3. Viser til tidlegare frådelt eigeedommar, bla. 24/311, som og ligg utanfor byggegrense mot sjø. I denne saka vart det heller ikkje sett krav om utbyggingsplan, ein søker no på samme måte som sist. Likebehandling?*
- 4. Tomtene er ein naturleg del av det som vert og er eit sentrumsområde i Bø.*

5. *Frådelinga vil være i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjeldt arealføremål.*
6. *Godkjent utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg kan setjast som vilkår i vedtak. Dispensasjonsshandssaminga av 24/311 vart løyst på slikt vis.*
7. *Samme gjeldt tilknytning til kommunalt leidningsnett.*

Pkt 1, 2, 6 og 7 – veg og VA

Pkt 1, 2, 6 og 7 er relevant for delingssaka, men ikkje for dispensasjonsvurderinga. Rådmannen vil presisere at kommunen ikkje har heimel til å gje løyve til deling etter pbl. § 20-1 m utan at tilhøve til veg og VA er ordna, jf. plan- og bygningslova §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Pbl. § 27-1:

Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Pbl. § 27-2:

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.

Pbl. § 27-4:

Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.

Pkt 4 – Lik handsaming av like saker

Arkoconsult har i pkt 4 vist til prinsippet om lik handsaming av like saker og herunder frådeling av gbnr 24/311, som også er oppretta frå gbnr 24/11. Det er gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø for gbnr 24/311, og det er ikkje stilt krav om utbyggingsplan i samband med delinga.

Kravet til utbyggingsplan følgjer av reguleringsplan for Nordbø, planid. 12601994000100, § 6

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.*

Det er riktig at kommunen ikkje har kravd utbyggingsplan i samband med frådeling av gbnr 24/311 i 2015. Omgrepet utbyggingsplan/bebyggelsesplan eksisterer ikkje i plan- og bygningslova frå 2008, så

kommunen kunne i 2015 ikkje setje krav om utbyggingsplan. Departementet har i ein prinsipputtale av 14.04.16 (15/3808-2) lagt til grunn at kravet til utbyggingsplan/bebyggelsesplan etter plan- og bygningslova 1985 og bygningslova 1965 skal tolkast som krav om detaljregulering:

Departementet mener derfor at der det i gamle reguleringsplaner er stilt krav om bebyggelsesplan, vil dette kravet i dag innebære at det må utarbeides detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 2008.

Kommunen har i nokre dele- og byggesaker frå 2014-2016 ikkje tolka reguleringsføresegna § 2 som eit krav om detaljregulering. Det har difor ikkje vorte sett krav til detaljregulering. Rådmannen legg til grunn at dette er ein sakhandsamingsfeil. Sakshandsamingsfeil gjev ikkje presedensverknad og kjem ikkje i konflikt med prinsippet om lik handsaming av like saker.

Når det gjeld gbnr 24/311 spesielt gjer rådmannen merksam på at kravet om detaljregulering er fremja i samband med søknad om løyve til tiltak på eigedomen, ref. avvisningsvedtak i sak 253/2017.

For eigedomane som ligg aust for gbnr 24/311 ligg det føre utbyggingsplan frå 1996.

Rådmannen vil også peike på at tilhøva for eigedomane som no er søkt frådelt ikkje er lik som for gbnr 24/311.

Strandsona framfor gbnr 24/311 er allereie privatisert og delvis nedbygd ved at det ligg ein fritidsbustad på gbnr 24/48.

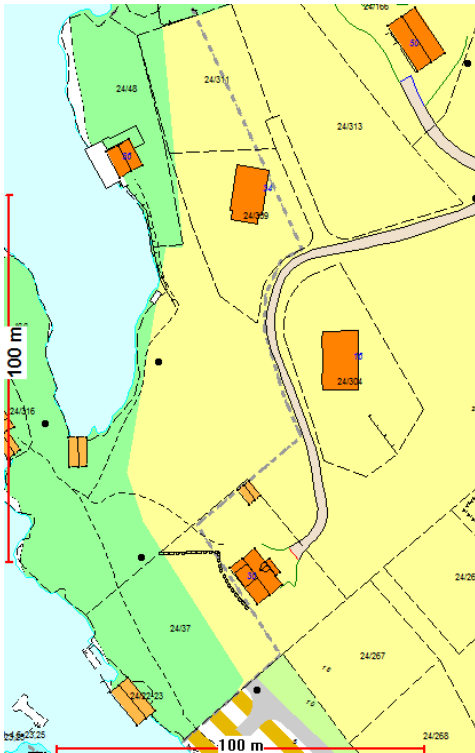


Ortofoto 2015 - gbnr 24/311 og fritidsbustad på gbnr 24/48

Dei to nye eigedomane som no er søkt frådelt vil ligge framfor eksisterande bustader.



Orofoto 2015 – område i strandsona som no er søkt frådelt



I motsetning til gbnr 24/311, der strandsona allereie er bygningspåvirka av fritidsbustaden på gbnr 24/48, vil oppføring av bustader på dei to eigedomane som no er søkt frådelt endre bygningspåverka strandsona vesentleg, jf. rådmannen sitt saksframlegg til sak 005/2018..

Også når det gjeld tilgjenge i form av topografi er det vesentlege skilnader gbnr 24/311 og dei to eigedomane som no er søkt frådelt. Strandsona framfor gbnr 24/311 er utilgjengeleg som følgje av topografi (stigning), medan strandsona der det no er søkt om frådeling av to nye eigedomar er topografisk tilgjengeleg, jf. funksjonell strandsonanalyse for Bø frå 2017.

Det vil vere vesentleg i strid med nasjonale forventingar for strandsoneforvaltning å godkjenne på dispensasjon nye tiltak i funksjonell strandsona og nærmare strandlina enn eksisterande bygningar, jf. mellom anna Statlige planretningsliner for differensiert forvaltning av strandsona langs sjø (kgl.res. av 25.03.11).

Rådmannen vil presisere at strandsonanalyse frå 2017 har gitt kommunen eit nytt kunnskapsgrunnlag for strandsoneforvaltninga på Bø. Grunnlaget for vurderinga av dispensasjon frå byggegrense mot sjø er såleis vesentleg endra i høve saker frå 2015.

Dei to nye tomtene som no er søkt frådelt ligg i funksjonell strandsona, framfor eksisterande bygningar. I høve kriteria bygningspåvirka strandsona og stigning/tilgjenge vil dei tomtane som no er søkt frådelt, spesielt tomt 1, i vesentleg større grad setje til side omsynet bak strandsonevernet enn det som er tilfelle for eigedomen gbnr 24/311.

Delingssaka for gbnr 24/311 skil seg såleis på fleire punkt vesentleg frå delingssakene som vert handsama her, og det er rådmannen si vurdering at eit avslag på søknad om dispensasjon i denne saka ikkje kjem i konflikt med prinsippet om lik handsaming av like saker.

Rådmannen vil også peike på at det går ei tolegrense når det gjeld frådelingar på dispensasjon og utan detaljregulering. Det er opp til kommunen å vurdere når tolegrensa er nådd, og når dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert i frå vert vesentleg sett til side. Her er det same grunneigar som i sak etter sak har søkt frådelingar på dispensasjon og som bidreg til ei framgmentert utbygging og nedbygging av strandsona, utan at det vert teke omsyn til ålmenn ferdsle og grønne verdier. Det er eit tydeleg mønster i delingssakene på gbnr 24/11 at det er areal fremst i strandsona på denne eigedomen som vert søkt frådelt og bygd, medan areal i bakkant ikkje vert nytta. Det er rådmannen si vurdering at tolegrensa er nådd i høve å ivareta strandsoneverdiane, og at også dette tilseier at det ikkje vil vere usakleg forskjellsbehandling å avslå ein dispensasjon i denne saka.

Pkt 5 og 6 – Tilhøve til overordna plan

Arkoconsult har i pkt 5 og 6 vist til at tomtene er ein naturleg del av det som vert og er eit sentrumsområde i Bø, og at frådeling vil vere i tråd med kommuneplanen sin arealdel når det gjeld arealføremål.

Rådmannen kan ikkje sjå at argumenta er relevant for dispensasjonsvurderinga når det gjeld byggegrense mot sjø. Byggegrense mot sjø følgjer av Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 og kommunen har gjennom denne aktivt tatt stilling til vern av strandsona *også* i område som har arealføremål bustad. Byggegrensa går føre arealføremålet. Om kommunenplanen ikkje hadde hatt byggegrense mot sjø ville byggeforbod i 100-metersbeltet etter plan- og bygningslova § 1-8 gjeldt for

området.

Konklusjon

Avslutningsvis vil rådmannen som ei vesentleg ulempe peike på konsekvensane for den planprosessen kommunen for tida er inne i med Kommunedelplan for Bø.

Plan- og bygningslova sitt system er at vurdering av arealbruk skal skje gjennom plan. Bruk av dispensasjon skal nyttast heilt unntaksvis, der plangrunnlaget av ei eller anna årsak gjev eit uheldig resultat.

Når Radøy kommunen no er inne i ein planprosess på Bø har kommunen moglegheit for å rette opp eventuelle manglar i gjeldande planverk gjennom plan, i staden for gjennom dispensasjonar.

I planframlegg for kommunedelplan for Bø har kommunen lagt byggegrense mot sjø i dette området som langt på veg samsvarar med byggegrense i gjeldande kommuneplan. Byggegrensa er sett med grunnlag i funksjonell strandsoneanalyse. Planframlegget har vore gjennom politisk handsaming både i formannskap og kommunestyre, utan at det har kome innspel til endring av byggegrensa. Det er likevel framleis mogleg å vurdere byggegrensa om det er politisk ynskje om det.

Ein dispensasjon i denne saka vil såleis ikkje berre vere eit unntak frå gjeldande kommuneplan, men i realiteten også ein dispensasjon frå kommunen sitt heilt ferske kunnskaps- og plangrunnlag. Det gjev eit signal inn mot regionale styresmakter som set kommunen i ein svært vanskeleg posisjon framover.

Administrasjonen er for tida i forhandlingar med regionale styresmakter om Kommunedelplan for Bø mellom anna når det gjeld arealbruk i strandsone. Eit vesentleg tema i forhandlingane har vore regionale styresmakter sin tillit til kommunalt sjølvstyre og kommunen si styring gjennom plan. Dispensasjon i denne saka i eit område og på eit tidspunkt der kommunen står midt i ein planprosess og har alle planfaglege verktøy tilgjengeleg, vil gjere forhandlingane særst vanskeleg.

Det har ikkje kome fram nye opplysningar som endrar rådmannen si vurdering av saka. Uttalen frå Fylkesmannen i Hordaland styrkar tidlegare vurderingar.

Saka vert lagt fram for ny handsaming med uendra framlegg til vedtak.

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:

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

Situasjonskart

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

Uttale - Radøy - Gnr 24 bnr 11 - Bø - To nye grunneigedomar for bustad - Dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
017/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.03.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/2525	18/2072

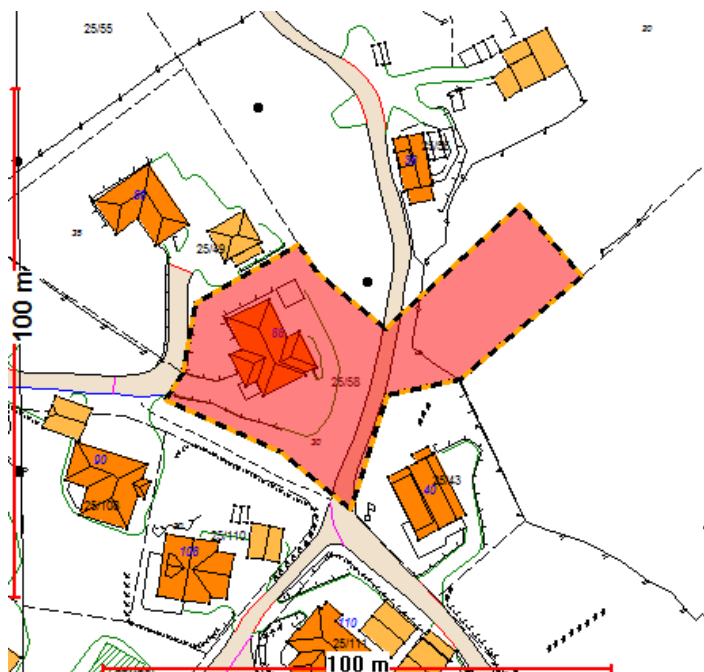
Byggesak gbnr 25/58 Haugland - garasje - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om oppføring av garasje på eksisterande bustadeigedom. Garasjen har ei grunnflate på ca. 42 kvm og høgde på 4,6 meter. Det er ikkje bruksareal på loft.

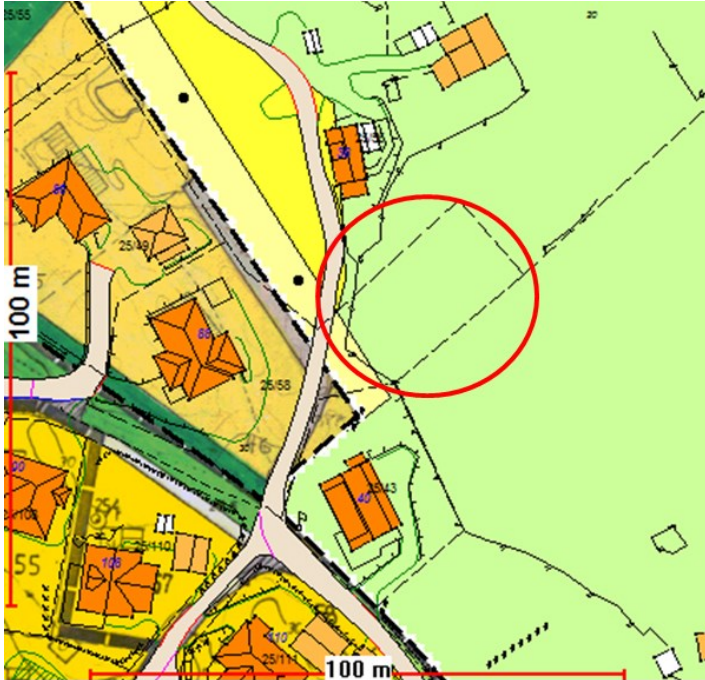
Det får ei felles privat veg over eigedomen som skiljar garasjeplasseringa frå bustaden.



Kart over eigedomen gbnr 25/58

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 er definert som område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF).



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Bustaden på gbnr 25/58 ligg i regulert bustadområde etter reguleringsplan for Bøvågen.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) for oppføring av garasjen.

Grunngjeving

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål LNF med slik grunngjeving:

Søker bygging av garasje til bruk som vinterlagring av båt og lignende, dette blir ikke en bilgarasje og heller ingen lagringsplass for barnesykkler og andre gjenstander som er i daglig bruk. Trafikken blir derfor minimal. Bygget plasseres så nær annen bebyggelse som mulig uten å komme i konflikt med privat vei som går gjennom eiendommen. Høyde grunnarbeid er lik høyde på vei.

Med tanke på bevaring av LNF området blir det i forbindelse med grunnarbeid bygd gangvei ned til dyrkbar mark/ landbruksformål for å lette fremkomst for slåmaskiner og andre mindre landbruksmaskiner. Gjerde for beitedyr blir satt opp så nært garasjen som mulig, her blir det satt inn grind/åpning med tanke på enklere bruk av eiendommen som natur- og friluftsførmål. Bygging vil ikke ha noen ødeleggende innvirkning for dette LNF området, men heller øke/enkle tilgjengeligheten for allmen ferdsel og evt fremtidig dyrking av matjorden.

Området der garasjen er planlagt er østvendt og derfor lite eintet til dyrking. (Info fra lokale bønder). Området har i dag mange enorme røtter fra nedsagde sitkagraner, en del av disse blir fjernet i forbindelse med grunnarbeid.

Plassering



Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det er opplyst i søknaden at garasjen skal nyttast til vinterlagring av båt etc, og ikkje skal nyttast til bil, sykklar og andre gjenstandar som er i dagleg bruk.

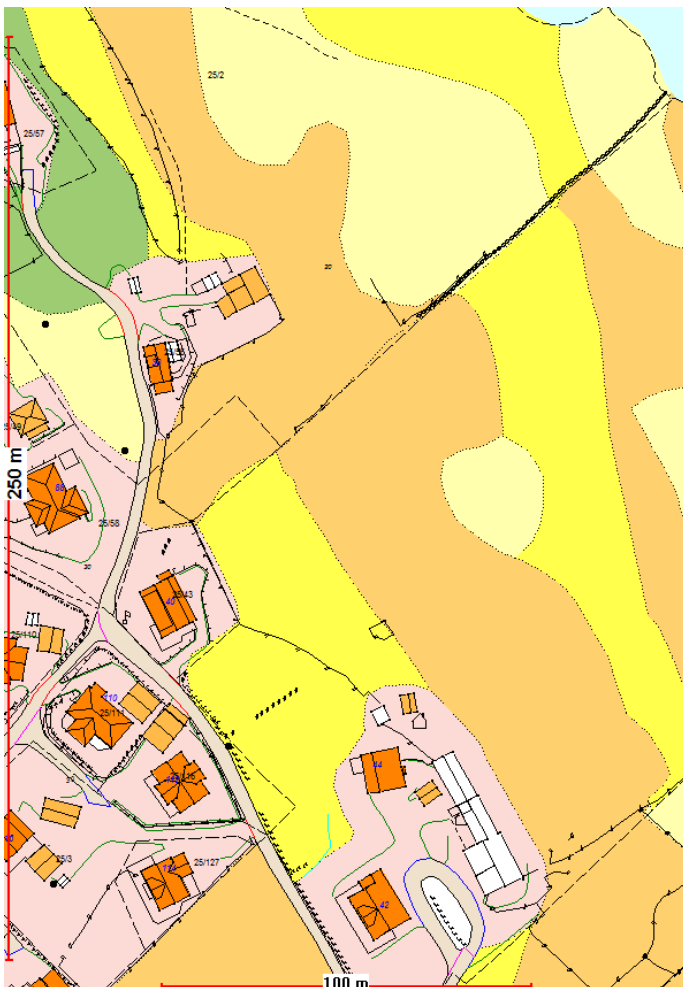
Det er allereie garasje for ein bil integrert i bustaden.

Det vert elles vist til søknad mottatt 28.12.17.

Markslag

Garasjen er plassert på areal som har markslag fulldyrka jord i AR5 kart, og som her fremstår som del av eit samahengande området med fulldyrka jord.

Teigen grensar til fulldyrka jord og overflatedyrka jord.



Utsnitt frå AR5 kart

Nasjonale føringar for jordvern er stramma inn frå eit tidlegare omdisponeringsmål på 6000 da dyrka mark per år til 4000 daa dyrka mark per år, jf. *Jordbruksoppgjøret 2015 - endringer i statsbudsjettet 2015 m.m. (nasjonal jordvernstrategi), Prop. 127 S (2014-2015), Innst. 56 S (2015-2016) - vedlegg 4:*

Stortinget fastsetter det årlige målet for omdisponering av dyrka mark til 4 000 dekar. Stortinget ber regjeringen sørge for at målet nås gradvis innen 2020.

Samstundes er jordvernet styrka i plan- og bygningslova i 2017 ved at jordvern er teke inn som eiga omsyn i dispensasjonsføresegna i pbl. § 19-2:

*Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, **jordvern**, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje 05.01.18.

Det ligg føre slik uttale datert frå Fylkesmannen i Hordaland datert 31.01.18:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf.

plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Området der garasjen skal oppførast er registrert som fulldyrka mark i markslagkart til NIBIO. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Stortinget har også nyleg skjerpa måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien.

Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av garasje på gnr. 25 bnr. 58.

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

Det er ligg føre slik uttale frå landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje i e-post av 21.02.18:

Dette arealet er avskrive for landbruket då det er tredelt og i realiteten ligg på ein bustadtomt. Då treng det ikkje handsamast etter jordlova.

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.

Vatn og avløp (VA)

Ikkje aktuelt.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Garasjen får tilkomst til offentleg veg via felles privat veg.

Avkjøring til offentleg veg følgjer av reguleringsplan for Bøvågen og Bøvågen bustadområdet.



Utsnitt frå reguleringsplan for Bøvågen og Bøvågen-bustadområdet

Det framgår av flyfoto at bustaden på gbnr 25/58 har avkjørsle mot vest. Garasjen vil såleis få anna tilkomst enn bustaden.

Eigedomen grensar til den kommunale vegen og det er ikkje naudsynt med vegrett over anna

eigedom.

LOVGRUNNLAG

Det følger av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-4 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, 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.

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

Det følger av plan- og bygningslova § 19-2 at

Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Fylkesmannen i Hordaland har rådd i frå å gje dispensasjon i saka i hovudsak med grunnlag i

nasjonale mål om omdisponering av dyrka mark.

Arealet framstår ikkje som fulldyrka jord i dag. Heller ikkje i flyfoto frå 1961 framstår arealet som dyrka jord, så kommunen legg til grunn at markslag i AR5-kartet er feil.



Flyfoto 1961

Søkjer har opplyst at arealet tidlegare har vore planta med sitkagran, og at det er store røter frå desse på eigedomen.

Saka har vore til vurdering på landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje og landbrukskontoret har vurdert at arealet ikkje har verdi for landbruket og at tiltaket ikkje krev omdisponering etter jordlova § 9.

Teigen som garasjen er plassert på grensar til dyrka areal. Garasje er imidlertid eit uthus og rådmannen legg difor til grunn at det ikkje vert driftsulemper for landbruket som følgje av tiltaket. Det er opplyst i søknaden at tilkomst til dyrka mark er sikra.

Rådmannen legg etter dette til grunn at omsynet til landbruket og det nasjonale jordvernet ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Det er vidare rådmannen si vurdering at tiltaket ligg så tett på anna bygningsmasse at omsynet til natur og landskap ikkje vert vesentleg sett til side. Tiltaket ligg ikkje i funksjonell strandsone, jf. strandsoneanalyse for Bø datert 17.03.17.



Ortofoto 2015



Utsnitt frå strandsonanalyse for Bø (funksjonell strandsone vist med blå markering)

Ein garasje er eit uthus og rådmannen kan ikkje sjå at tiltaket får konsekvensar for friluftslivet i området. Det er opplyst i søknaden at det skal etablerast gangveg forbi garasjen og at det skal vere grind i gjerde.

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

Rådmannen ser det i utgangpunktet som ei ulempe at garasjen vert plassert på andre sida av vegen i høve bustaden. Samstundes er vegen ein privat veg som er tilkomstveg for berre to bustader, og det må leggjast til grunn at det er lite trafikk på vegen. For å unngå fare for uønska hendingar er det

likevel viktig at garasjen har snuplass på eigen grunn slik at bilar ikkje må rygge ut i vegen, jf. Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lagt avgjerande vekt på at arealet i framlegg til Kommunedelplan for Bø, som er i prosess, er foreslått med arealføremål landbruk, natur og friluftsliv – spreidd busetnad tillate (LNF-SB). Kommunen si vurdering av arealbruken er såleis endra. Ein garasje tilhøyrande ein bustad vil vere i tråd med LNF-SB-føremålet.

Garasjen er plassert med noko større avstand til bustaden (20-25 meter) enn det framlegg til Kommunedelplan for Bø opnar for (maks 15 meter). Det er imidlertid spesielle tilhøve i denne saka ved at det går ein privat veg tvers over eigedomen som hindrar at garasjen kan førast opp med ein avstand på inntil 15 meter. Her må omsynet til å plassere nye bygningar i tunet vektast mot omsynet til trafikktryggleik (sikt) ved at garasjen ikkje vert plassert heilt i vegen. Den nedbygde og privatiserte sona vert som følgje av vegen heller ikkje vesentleg utvida om garasjen vert plassert med større avstand. Eit vedtak i saka vil såleis ikkje skape presedens for andre saker der arealet mellom tunet og det nye tiltaket er ubyggd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av garasje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltaket det er 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. Det er ikkje treff på eigedomen i naturbasene.

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

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt 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 28.12.17. Søknaden er handsama 07.03.18. Sakshandsamingstida har vore 11 veker inkludert høringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF som omsøkt for oppføring av garasje på ca. 42 kvm og med ei høgde på ca. 4,6 meter på følgjande vilkår:

1. Garasjen skal plasserast som det går fram av søknaden og med ei planeringshøgde som tilsvarar høgda på vegen.
2. Garasjen skal ha snuplass på eigen teig.

3. Det skal sikrast tilkomst forbi garasjen til landbruksarealet.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Vedlegg:

Dispensasjonssak Gbnr 25/58 Haugland - garasje - søknad om dispensasjon

Disp LNF formål

Dispensasjonssak Gbnr 25/58 Haugland - garasje - Uttale

Uttale - Radøy - Gnr 25 Bnr 58 - Haugland - Oppføring av garasje - Dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
018/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.03.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1490	18/1829

Byggesak gbnr 28/77 Kvalheim nedre - uthus/grillhus og uthus/røykehus - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone - 2. gongs handsaming

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for legalisering av uthus/grillhus og uthus/røykehus.

Saka vart lagt fram for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk for handsaming i møte 24.01.18, sak 003/2018. Hovudutvalet utsette saka for synfaring etter ynskje frå søkjar:

PLT-Handsaming sak 003/2018:

Utvalsleiar Christel Villanger Håland viste til skriv frå søkjar, der han ber utvalet koma på synfaring.

Med bakgrunn i ønskje frå søkjar om synfaring, vart det sett fram felles utsetjingsframlegg.

Hovudutvalet vedtok utsetjingsframlegget.

PLT-vedtak sak 003/2018:

Saka vert utsett.

Nye opplysningar i saka

Det har kome inn eit tilleggskildokument frå søkjar til hovudutvalet i samband med møtet 24.01.18. Dokumentet følgjer vedlagt saka.

Det har kome inn eit tilleggskjort dokument frå søkjar datert 14.02.18. Dokumentet følgjer vedlagt.

Kommunen har den 06.02.18 orientert naboar om krav om retting av grenser i kart. Naboar har 3 veker til å kome med motsegn til rettinga f r kommunen kan gjennomføre rettinga i kartet.

Konklusjon

Saka vert lagt fram for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk for ny handsaming.

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 til sak 003/2018.

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 - uthus/grillhus og uthus/røykehus - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

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

Søknad om dispensasjon

Bilete og kart

Fwd HOVEDUTVALG FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK nr. 0032018

RK svar 180118

RK brev 140218

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
019/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.03.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/391	18/2565

Mellombels forbod mot tiltak for eigedomar med verneklasse A og B etter Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-2027 - vedtak om førehandsvarsling

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Radøy kommune har nyleg vedteke Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-27. Bakgrunnen for arbeidet med kulturminneplanen er eit nasjonalt mål om at alle kommunar skal ha vedteke kulturminneplan innan 2020. Målsettinga med kulturminneplanen er å leggje grunnlag for at dei viktigaste lokale kulturminna vert teke vare på.

Kulturminneplanen har definert kulturminner i verneklasse A til D. Objekt i verneklasse A er objekt som det ikkje skal gjevast rivningsløyve for, medan objekt i verneklasse B er objekt som ikkje bør rivast.

Kulturminnelova og plan- og bygningslova har få heimlar for å sikre kulturminna. Kulturminnelova sikrar bare dei aller eldste kulturminna, medan plan- og bygningslova føreset at kulturminner vert verna gjennom plan. Anten med omsynssone bevaring i kommuneplan, eller i eigen verneplan med juridisk bindande verknad.

Kommunen arbeider for tida med delrevisjon av Kommuneplan for Radøy kommune der mellom anna kulturminne er tema. I kommuneplanen vil alle kulturminner ved verneklasse A og B verte sikra med omsynsoner med tilhøyrande føresegner.

For å sikre at ikkje kulturminna som har fått verneklasse A og B vert riven/bygd om i perioden fram til revidert kommuneplan er vedteken, vil det vere naudsynt å leggje ned mellombels forbod mot tiltak knytt til kulturminner i verneklasse A og B, samt to andre kulturminner som kommunen vurderer har særleg verneverdi.

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 13-1:

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Plan- og bygningslova § 13-2:

Er planspørsmålet ikke endelig avgjort senest fire år etter at forbud er nedlagt, faller forbudet bort og tinglyst vedtak etter § 13-1 tredje ledd skal slettes. Tidligere innsendte forslag til oppretting eller endring av eiendom og søknader om byggetillatelse tas straks opp til behandling og avgjørelse. Kommunen kan i tilfelle fastsette eiendomsgrenser og bebyggelsens beliggenhet, høyde og grad av utnytting.

Forvaltningslova § 16:

Part som ikke allerede ved søknad eller på annen måte har uttalt seg i saken, skal varsles før vedtak treffes og gis høve til å uttale seg innen en nærmere angitt frist.

Vurdering

For å sikre kulturminna som har fått verneklasse i kulturminneplanen må områda dei ligg i «*undergis ny planlegging*». Rullering av kommuneplanens arealdel er allereie under arbeid og det vil i den samanheng bli lagt inn omsynssone bevaring kring objekta som har fått vernestatus A og B i Kulturminneplanen for Radøy 2017-2027, samt to andre kulturminner som kommunen vurderer å ha særleg verneverdi (B objekt).

Rådmannen vil no setje i verk prosess for å leggje ned mellombels forbod mot tiltak i samsvar med vedlagt liste over objekt med verneklasse A og B.

Kulturminna som vert omfatta av mellombels forbod mot tiltak etter pbl. § 1-6 er lista opp i vedlegg. Kulturminne er omtala så presist som mogleg, og med informasjon om kvifor dei har verneverdi. Forbodet vil gjelde 132 objekt i verneklasse A og 82 objekt i verneklasse B, inkludert to nye objekt som er lagt inn med forslag til verneklasse B i januar 2018 (gbnr 43/21 og gbnr 66/5).

Nokre av objekta på lista har allereie vern gjennom omsynsone i gjeldande kommuneplan og kommunedelplanar. Desse vil ikkje verte omfatta av vedtak om mellombels forbod mot tiltak.

Forbodet gjelder frem til omsynssone for bevaring er lagt inn i kommuneplanens arealdel, eller i maksimalt 4 år, jf. pbl. § 13-2. Fristen kan berre forlengast i særlege tilhøve, jf. pbl. § 13-3.

Rådmannen vil starte arbeidet med å varsle aktuelle grunneigarar før det vert gjort vedtak om mellombels forbod mot tiltak.

Vedtak om mellombels forbod mot tiltak vil vere enkeltvedtak med klagerett etter forvaltningslova.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det skal varslast mellombels forbod mot tiltak etter pbl. § 1-6 på eigedommar som har kulturminner med verneklasse A og B etter Radøy kommune sin Kulturminneplan 2017-2027, samt to andre kulturminner som kommunen vurderer å ha særleg verneverdi.

Grunngjeving til vedtaket går fram av saksutgreiinga og vedlegga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 13-1, jf. forvaltningslova § 16.

Vedlegg:

Verneklasse A

verneklasse B

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
020/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.03.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	17/1210	18/1867

Plansak 12602017000600 - Detaljregulering - Mangersvåg kloakkanlegg - framlegg til vedtak om offentleg høyring og ettersyn

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Saka gjeld detaljregulering for etablering av nytt kommunalt reinseanlegg på Mangersvåg kai.

Grunnlaget for å etablere anlegget på Mangersvåg kai er gitt i Kommunedelplan for avløp for Radøy kommune, og vedtak i kommunestyret i sak 50/2016, jf. sak 20/2017. I sak 050/2016 vedtok kommunen at anlegget skulle byggjast som trykksilanlegg i området ved Mangersvåg kai.

Planarbeidet skal leggje til rette for å gjennomføra kommunestyret sine vedtak. Nytt reinseanlegg skal erstatte 3 etablerte kommunale slamavskiljarar, og vil gje høve til å rydde opp i private utslepp i området. Planforslaget vil ikkje endre etablerte rettstilhøve i området.

Planområdet omfattar del av etablert industriområde og tilstøytande areal ved Mangersvåg kai.

Nytt bygg for reinseanlegg blir etablert på eksisterande kai og industriområde. Eit mindre tilbygg/skur må rivast, medan resterande bygningsmasse i planområdet ikkje blir direkte påverka av planforslaget.

Forslagsstiller er Radøy kommune, Teknisk drift.

Gjeldande planstatus

Planområdet ligg innanfor kommunedelplan for Manger, plan ID 1960-2007000700. Planområdet er avsett til noverande industri, og mindre delar i nordaust til noverande vegareal og framtidig gang/sykkelveg.

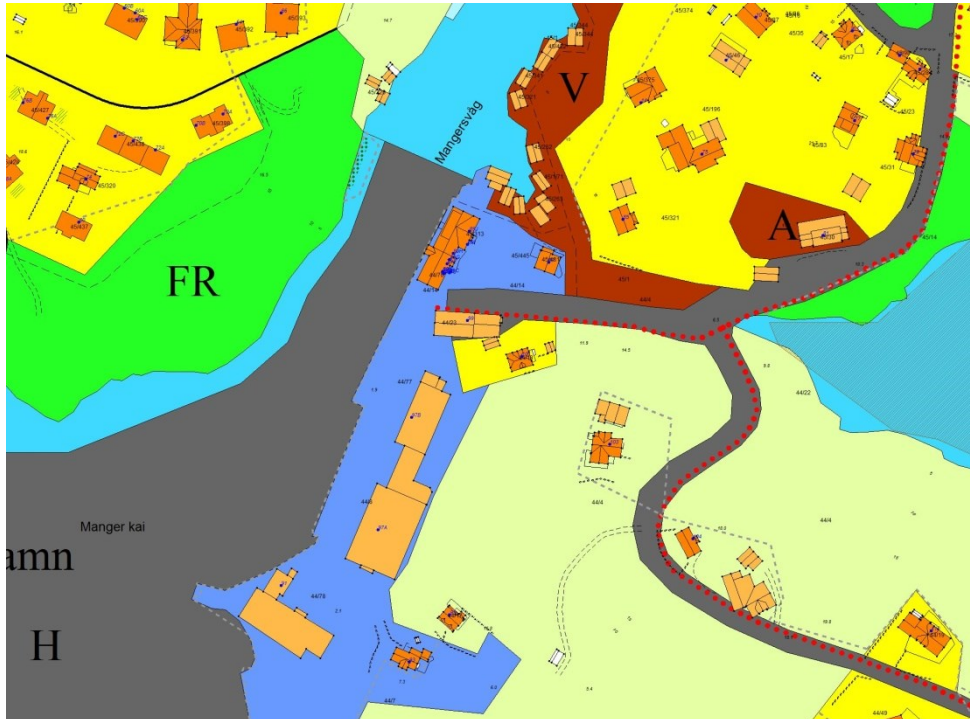
I føresegnene kapittel 5, pkt. 3 til kommunedelplan Manger går det fram at eksisterande

reguleringsplan framleis skal gjelde.

Reguleringsplan for Mangersvåg Industriområde, plan ID 1260-1996000300, omfattar deler av planområdet (industriområde, kai og trafikkområde). Planen vart utarbeida av Radøy

kommune etter oppmoding frå Manger Fiskemat A/S og vart vedtatt 14.03.1996.

Ny detaljplan for Mangersvåg kloakkanlegg erstattar delvis reguleringsplan for Mangersvåg industriområde.



Utsnitt av kommunedelplan for Manger



Utsnitt av reguleringsplan for Mangervåg Industriområde

Opstartvarsel og merknader til opstartvarsel

Det vart halde opstartmøte hjå kommunen 15.06.2017. Varsel om opstart vart kunngjort i avisa 26.06.2017. Høyringsinstansar og naboar vart varsla i brev dagsett 19.06.2017. Bergen Røkeri AS vart varsla ved brev 17.10.2017 og frist for å kome med merknader vart sett til 08.08.2017.

Ved merknadsfristen var det motteke i alt 8 merknader, alle frå høyringsinstansar, ingen frå private grunneigarar.

Merknadene er referert og kommentert i kapittel 10 i planskildringa.

Fylkesmannen i Hordaland hadde innspel i høve til ROS, folkehelse, naturmangfald og friluftsliv. Alle innspela har er teke omsyn til i planframlegget.

Fiskeridirektoratet peikar på at utslepp frå anlegg ikkje må råka registrerte fiskeområde.

Omsyn er teke i planforslaget.

Fiskarlaget Vest peikar på at nye leidningar i kaiområdet ikkje må vera til hinder for framtidig fiske.

Omsyn er teke i planforslaget.

Kystverket og Bergen og omland Hamnevesen peikar på at nytt anlegg ikkje må komme i konflikt med vanleg ferdsle i området.

Omsyn er teke i planforslaget.

Statens Vegvesen har merknad til at tilkomstvegen manglar tilbod til mjuke trafikantar og vil gjerne ha utarbeidd trafikkanalyse.

Det er utarbeidd enkel trafikkanalyse som del av planskildringa.

BKK vil at eventuelle utvidingsbehov vert meldt så tidleg som mogeleg.

BKK vil verte varsla om planen årsaker nye utvidingar.

Mattilsynet peikar på næringsverksemda i området ikkje må verte råka.

Manger Fiskeindustri AS og Bergen røkeri AS er varsla særskild. Planframlegget peikar på at tilhøva vil verte betre enn i dag.

VURDERING

Plankartet er utført i samsvar med kartforskrift og har med dei arealføremåla som det er trong for i høve til tiltak. Føresegnene regulerer bruken av arealføremåla. Planskildringa forklarar planframlegget og intensjon med planen.

ROS og KU

ROS-analyse ser på risiko og sårbarheit i området i høve til den bruken som planen legg opp til.

Det er i planframlegget konkludert med at planarbeidet ikkje utløyer krav om konsekvensutgreiing. Rådmannen er samd i denne vurderinga.

Det er utarbeidd ROS-analyse for planframlegget. Analyse konkluderer med at planen ikkje vil utløyse uakseptabel risiko og sårbarheit. Rådmannen er samd i denne vurderinga.

Den vedlagte ROS-analyse er utført med grunnlag i kommunen sine akseptkriterier. Analyse peikar på havnivåstigning, og difor er det teke inn i føresegna at byggehøgde skal vera minimum 3 m.o.h. Det er også peika på at skjeringar må sikrast og at tiltak ikkje må avgrensa ålmenn tilgjenge. Eit anlegg vil ikkje utgjera stor risiko, men det er positivt at analyse peikar på at uhell kan skje og moglege avbøtande tiltak. Her kan nemnast som døme restriksjonar for transport ved skulestart og slutt.

Tilkomst, parkering og VA

Leidningsnett må førast inn til anlegget på ein måte som tek i vare at kaiområde og vegtilkomst kan nyttast vidare som i dag. Parkeringsareal for servicebilar skal opparbeidast innanfor arealføremålet. Planforslaget endrar ikkje tilhøve for fylkesvegen og kaiarealet.

Eit anlegg vil føre til noko meir trafikk i anleggsfasen, men ikkje meir enn ca. 8 turar per dag i 2-3 veker. I driftsfasa vil anlegget truleg generere maks 4 turar per dag med personbil. Henting av slam vil truleg utgjere 1 anløp med lastebil per veke. Rådmannen vurderer trafikkauka som minimal og akseptabelt.

Kulturminne

Det er ikkje registrerte kulturminne innanfor planområdet, men indre del av Mangersvåg er registrert som særleg viktig kulturmiljø (sjøbruksmiljø), lokalitet ID 236195. Sjøbruksmiljøet i Mangersvåg har fått verneklasse A og er omtala i Kulturminneplan for Radøy kommune side 48:

Inst i Mangersvågen ligg eit av dei tettaste og mest omfattande sjøbruksmiljøa på Radøy. Frå gamle handelslaget og innover er det ikkje mindre enn 23 naust, notebu og noteheng, ein naustruin etter soknepresten sitt naust, den gamle dampskipskaien og skitkai, der ein tok i mot byskit. I lensmansnaustet, som er eitt av dei største nausta, ligg lensmannsbåten.

Planforslaget vil etter rådmannen si vurdering ikkje kome i konflikt med sjøbruksmiljøet. Tiltak i sjø (leidningsnett) vil ikkje vere synleg og tiltaka på land (reinseanlegg) har svært avgrensa omfang og er plassert inn til eksisterande industribygg og på eksisterande industrikai.

Estetikk

Planforslaget har føresegner om estetisk utforming og sett krav til terrenghandsaming.

Det er rådmannen si vurdering at krav til utforming og fargeval tek omsyn til påverknaden for omgjevnadene og fjernverkanden av bygning for reinseanlegg.

Folkehelse, friluft og born og unge

Mangersvågen inngår i friluftsområdet Manger- Skageneset som er kartlagt av Hordaland fylkeskommune som regionalt viktige friluftsområda i Hordaland (2007).

Friluftsområdet er eit utfartsområde av høg verdi verdi. Frå land er området lett tilgjengeleg via fylkesveg.

Det er ålmenn tilgang til kaiområdet, men Mangersvåg kai er historisk særleg knytt til handel, næring og samferdsle, og er ikkje mykje brukt som turområde eller leike/aktivitetsområde for born og unge.

Miljø

ROS-analyse viser at det ikkje er uheldige verknader for miljøet i området. Rådmannen ser det som positivt at ROS-analyse peikar på avbøtande tiltak for lukt, klimaendringar og transport (tidsavgrensingar).

Miljøomsyna vert elles ivareta gjennom handsaming etter forureiningslova og krav til reinsegrad for utslepp på reinseanlegget.

Strandsone

Rådmannen har vurdert planframlegget i høve Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger, vedteke oktober 2017. Fylkesmannen i Hordaland har orientert om at kystsoneplanen skal vere rettleiande for all strandsoneplanlegging i Hordaland.

Strandsone innafor planområdet er allereie nedbygd og planframlegget råker etter rådmannen si vurdering ikkje strandsoneomsyna ytterlegare. Planframlegget stettar omsynet til å nytte allereie

nedbygd strandsoneareal framfor å ta i bruk ubygd strandsoneareal. Det har vore gjennomført ein funksjonskartlegging og politisk handsaming av alternativ lokalisering.

Planframlegget råker ikkje funksjonell strandsone, og tek i vare ein viktig samfunnsfunksjon.

Det fremgår av føresegna pkt 3.3 at byggegrense mot sjø følgjer føremålsgrensa der ikkje anna grense er vist i plankartet. Etter rådmannen si vurdering burde byggegrense mot sjø vore vist med eiga juridisk line i plankartet.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert planframlegget 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 registrert artar av nasjonal forvaltningsinteresse i Mangersvåg og på fugleskjeret sør for planområdet. Det er observert svartbak, havørn, fiskemåke og ærfugl.

Mangerspollen nord for planområdet er registrert som viktig naturtyp – poll.

Planframlegget vil etter rådmannen si vurdering ikkje få konsekvens for fuglelivet i området. Utslepp frå reinsenanlegget vil verte ført ut på djupt vatn i motsatt retning av pollen. Rådmannen finn ikkje at planframlegget vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Etter Rådmannen si vurdering er planforslaget godt gjennomarbeidd og løyser naudsynt arealbruk for planlagt tiltak. Arealet som er sett av i planforslaget er knapt, men etter rådmannen si vurdering tilstrekkeleg for å kunne etablere reinseanlegg og tilhøyrande tekniske anlegg som t.d. pumpestasjon. Andre omsyn og verknaden av planframlegget er synleggjort og vurdert.

Rådmannen rår til at detaljreguleringsplanframlegg for Mangersvåg kloakkanlegg , planid 12602017000600, med plankart, planskildring, føresegner og ROS-analyse dagsett 10.01.18, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til detaljreguleringsplan for Mangersvåg kloakkanlegg , planid 12602017000600, med plankart, planskildring, føresegner og ROS-analyse dagsett 10.01.18, vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11

Vedlegg:

RP2017000600_Mangersvåg kloakkreanseanlegg

Planskildring plan 2017000600

Reguleringsføresegner plan 2017000600

ROS- analyse plan 2017000600