



Innkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 02.05.2018
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: 09.00

Saksliste:

| Saksnr | Tittel |
|----------|---|
| 022/2018 | Delegerte saker |
| 023/2018 | Meldingar og referatsaker |
| 024/2018 | Byggesak Gbnr 84/29 Haukeland søndre - rehabilitering av fritidsbustad m/tilbygg og takløft, uthus/garasje, veg og planering - dispensasjon frå arealformål LNF |
| 025/2018 | Delingssak gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon LNF - klagehandsaming |
| 026/2018 | Dispensasjonssak Gbnr 27/49, 54 Kvalheim Øvre - terrenginngrep og veg - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone |
| 027/2018 | Plansak 12602016000700 -Detaljregulering - Manger - Urhaug bustadområde - framlegg til vedtak om 1.gong offentleg høyring og ettersyn |
| 028/2018 | Plansak 12602017001000 - Planendring - Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde - framlegg til 1 gong høyring og offentleg ettersyn |

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

27. april 2018

Christel Villanger Håland
møteleiar

Arthur Kleiveland
utvalssekretær

Radøy kommune

Saksframlegg

| Saknr | Utval | Type | Dato |
|----------|--|------|------------|
| 022/2018 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS | 02.05.2018 |

| Sakshandsamar | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arthur Kleiveland | 18/1050 | 18/6418 |

Delegerte saker

Saksopplysingar:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Underliggjande saker:

061/2018, Adresstildeling Gbnr. 45/470 Manger - Langhøyane 75

Vedtak:

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

| Gnr. | Bnr. | Bueining | Vegnamn | Tildelt husnummer |
|------|------|----------|------------|-------------------|
| 45 | 470 | H0101 | Langhøyane | 75 |

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

073/2018, Adresstildeling Gbnr. 45/471 - Langhøyane 77

Vedtak:

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

| Gnr. | Bnr. | Bueining | Vegnamn | Tildelt husnummer |
|------|------|----------|---------|-------------------|
|------|------|----------|---------|-------------------|

45 471 H0101 Langhøyane 77

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

072/2018, Adressetildeling Gbnr. 45/477 - Langhøyane 63

Vedtaket:

Radøy kommune har i samsvar med gjevne retningslinjer gjort følgjande adressetildeling:

| Gnr. | Bnr. | Bueining | Vegnamn | Tildelt husnummer |
|-------------|-------------|-----------------|----------------|--------------------------|
| 45 | 477 | H0101 | Langhøyane | 63 |

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

071/2018, Adressetildeling/adresseendring Gbnr. 45/353 og 45/120 Selfallet 94 A og 94 B

Vedtaket:

Radøy kommune har i samsvar med gjevne retningslinjer gjort følgjande adressetildeling og adresseendring:

| Gnr. | Bnr. | Bueining | Vegnamn | Tildelt husnummer |
|-------------|-------------|-----------------|----------------|--------------------------|
| 45 | 353 | H0101 | Selfallet | 94 A |

| Gnr. | Bnr. | Bueining | Eksist. adresse | Ny adresse |
|-------------|-------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| 45 | 120 | H0101 | Selfallet 94 | Selfallet 94 B |

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

051/2018, Byggesak Gbnr 17/112 Rossnes - Fritidsbustad- mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for fritidsbustad på gnr.17 bnr. 112 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 05.03.2019.
-

041/2018, Byggesak Gbnr 24/3 Bø - riving av veranda, bygge to nye verandaer, bruksendring og fasadeendring - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-2 a vert det gjeve løyve til tiltak for rivning av veranda, to nye verandaer, bruksendring og fasadendring 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. 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.
-

063/2018, Byggesak gbnr 25/81 Haugland - tilbygg einebustad- ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg på gnr. 25, bnr.81

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.

064/2018, Byggesak Gbnr 26/3 m.fl Listveiten - Myking - vassframføring Listveiten - søknad om igangsetjingsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1a, 20-2, 20-3 vert det GODKJENT søknad om igangsetjingsløyve for legging av vassleidning med kummer som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at tiltaket vert utført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og

bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 2.
 4. Arbeida kan ikkje setjast i gang før det ligg føre heimelshavarfråsegn frå alle direkte råka grunneigarar.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.
-

044/2018, Byggesak Gbnr 28/101, 155 Kvalheim Nedre - murar og terrasse - avslag

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå avstand til nabogrense og utnyttingsgrad større enn BYA 25%.

046/2018, Byggesak Gbnr 29/11 Vågenes Øvre - påbygg einebustad- tilbygg - ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg på gnr. 29 bnr. 11.

Bygningen eller delar av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.

050/2018, Byggesak Gbnr 29/11 Vågenes øvre - tilbygg bustad- ferdigattest - godkjenning

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 29 bnr 11 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).

039/2018, Byggesak Gbnr 38/72 Helland - garasje - avslag på søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og avvisning av søknad om løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 vert det gjeve AVSLAG på søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av garasje.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon er tiltaket i strid med plan og søknad om løyve til tiltak kan ikkje handsamast. Søknad om løyve til tiltak vert difor AVVIST med heimel i plan- og bygningslova § 21-4, jf. §§ 11-6 og 1-6.

068/2018, Byggesak Gbnr 43/2 Toska - minireinseanlegg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 43 bnr. 2 i Radøy kommune.

074/2018, Byggesak Gbnr 43/3,94,135,79,81,143,4 Toska - naust- eitt-trinns søknad- godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a vert det GODKJENT løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av 8 naust, parkeringsplassar og veg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.03.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Tiltaket gjeld berre naust, ikkje flytebrygge og kai.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Ansvarleg søkjar er ansvarleg for at tiltaket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege

føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

4. Før det vert gjeve ferdigattest for tiltaket må følgjande ligge føre:
5. Rekkefølgjekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.

- 2 Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
-

078/2018, Byggesak Gbnr 45/1/101 Manger - bruksendring frå forretningslokale til serveringsstad med sitjeplassar - løyve til tiltak i eitt-trinn

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 d, 20-2 a og 20-3 jf. Byggesaksforskriften § 2-1 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for bruksendring av forretningslokale til serveringsstad med sitjeplassar på følgjande vilkår:

1. Det vert føresett at byggverket er 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.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
-

076/2018, Byggesak Gbnr 45/10 Manger - Bygning for trafo, anlegg for overvatn og teknisk anlegg (røyrføring i grunn)- eitt trinns søknad- godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, vert det GODKJENT løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av trafobygg handtering av overvatn og tekniskanlegg/røyrføringar i grunn på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.09.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Saman med søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest må det sendas innmålingsdata for trafobygg og leidningsnett til kommunen.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Ansvarleg søkjar er ansvarleg for at tiltaket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova §23-1,2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegnar, gjeld føresegnene føre løyvet.

065/2018, Byggesak Gbnr 45/105 Manger/ Manger folkehøgskule - Ventilasjon- ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for oppføring av takoppløft på gnr. 45, bnr. 105 Manger.

087/2018, Byggesak Gbnr 45/171 Manger - fortau - løyve i eitt trinn

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i arbeidsteikning datert 23.10.2017.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Fortau som endar mot fylkesveg må sikrast til ferdig utbygging av fortau med fotgjengarfelt er utført.

052/2018, Byggesak Gbnr 45/353 Manger - einebustad, garasje, bod, internveg og terrenginngrep - rammeløyve

| FUNKSJON | FØRETAK | ORG.NR. | L/S * | TILT.KL. | ANSVAR SOMRÅDE |
|----------|------------------|-----------|-------|----------|------------------------------------|
| SØK | Ingeniør Aarland | 979971044 | s | 1 | Heile tiltaket, oppføring ny bolig |
| PRO | Ingeniør Aarland | 979971044 | s | 1 | Arkitektur |

*S = Sentral godkjenning,

069/2018, Byggesak gbnr 45/438/1 Manger - utvendig bod- ferdigattest- godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for [tiltak] på gnr. [X], bnr. [X].

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

062/2018, Byggesak Gbnr 45/471 Manger - einebustad- løyve til tiltak i eit - trinn

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav a, 20-2-2 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 medhold av plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føreegner. 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 kommunalt vassverk. Løyve til påkopling er gjeve i sak 18/569 den 14.03.2018.
 5. Tiltaket skal knytast til kommunalt avlaupsanlegg. Løyve til påkopling er gjeve i sak 18/569 datert 14.03.2018.
 6. Tiltaket får tilkomst til offentlig 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 vere oppfylt.
-

049/2018, Byggesak Gbnr 48/29 Solend søndre - skilting - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 bokstav i vert det GODKJENT søknad til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av skilt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknaden datert 26.02.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert føresett at tiltaket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhold av med plan og bygningsloven, herunder kommuneplan og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

| FUNKSJON | FØRETAK | ORG.NR. | L/S * | TILT.KL. | ANSVAR SOMRÅDE |
|----------|-------------------------------------|----------------|-------|----------|--|
| SØK | Brand Factory Norge AS avd. Østfold | org. 986297359 | - | 1 | Ansvarleg søkjar |
| PRO | Brand Factory Norge AS avd. Østfold | org. 986297359 | - | 1 | Prosjektering estetisk utforming av skilt – plassering på fasade og montering på fasade + prismast |
| UTF | Brand Factory Norge AS avd. Østfold | org. 986297359 | - | 1 | Utføring montering av skilt + prismast |

*S = Sentral godkjenning

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av SAK kapittel 10.

053/2018, Byggesak Gbnr 77/76 Solheim vestre - dispensasjon frå byggjegrænse mot veg

Vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot veg for oppføring av garasje

084/2018, Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - bod, levegg, gjerde og platting - godkjenning og avslag

082/2018, Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - kai - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 84 bnr. 7 og 16 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).

083/2018, Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - kai - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 84 bnr. 7 og 16 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).

059/2018, Byggesak gbnr 98/58 Mellingen – utviding av terrasse – avvisning av klage på gebyr

060/2018, Delingssak Gbnr 28/123 Kvalheim Nedre - ny grunneigedom - Delingsløyve

Det vert gjeve løyve til deling av grunneigedomen gbnr 28/123 slik det er beskrive i søknad journalført 26.02.2018.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedtaket vert gjeve på følgjande vilkår:

- Det er kun areal på land som skal delast frå. Eventuelt areal i sjø vert registrert som sjøareal tilhøyrande frådelt parsell.
-

029/2018, Dispensasjonssak Gbnr 82/36 Storheim - terrasse med tilbygg til fritidsbustad, tilbygg av bod til anneks og gapahuk - dispensasjon frå arealføremål og løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF-område for oppføring av terrasse på ca. 18 m², tilbygg til fritidsbustad på ca. 15 m², tilbygg til

gjestehytta på ca. 4 m² og gapahuk på ca. 5 m² følgjande vilkår:

1. Gapahuken skal ha naturfarge og gras på taket.
2. Det skal sendast inn for godkjenning ny fasadeteikning for tilbygget til fritidsbustaden som tek i vare omsynet til estetisk utforming.

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 terrasse og tilbygg til fritidsbustad som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 16.01.2018 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 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.

077/2018, Landbrukssak Gbnr 23/19 Marøy - einebustad og garasje - uttale - Svar på søknad om omdisponering og deling etter jordlova på gbnr 23/19 Marøy

Vedtak:

Radøy kommune gjev løyve til omsøkt omdisponering og deling av 1880 m² for bustadformål på gbnr 23/19 Marøy. Vedtaket har heimel i §§9 og 12 i jordlova.

048/2018, Landbrukssak Gbnr 25/2 Haugland - søknad om arealoverføring - klagehandsaming etter jordlova

Vedtak:

Radøy kommune gjev søkjar medhald i klagen og gjev løyve til den omsøkte delinga og arealoverføringa av 450 m² frå gbnr 25/2 til gbnr 25/57. Vedtaket har heimel i § 12 i jordlova.

067/2018, Landbrukssak Gbnr 41/1 Birkeland og 45/33 Manger - tilskot til drenering - svar

Vedtak:

Med heimel i «Forskrift om tilskot til drenering av jordbruksjord» vert det løyvd kroner 50.160,- til drenering på gbnr 41/11 Birkeland og gbnr 45/33 Manger i Radøy kommune. Løyvinga er eit eingongstilskot.

Frist for gjennomføring av tiltaket er 3 år frå den dag meldinga er motteken.

056/2018, Miljøsak Gbnr 68/12, 20 Askeland - søknad om løyve til tiltak - avløpsanlegg/kommunalt vatn - 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 avløp og innlegging av kommunalt vatn på eigedom gnr. 68 bnr. 12, 20 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
 2. Det vert føresett at tiltaket vert utført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 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.
-

057/2018, Miljøsak Gbnr 74/12 Olsvoll - nytt reinseanlegg - søknad om utslepp - godkjenning

Vedtak:

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

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent minireinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå minireinseanlegget skal førast i tett leidning til heilårsresipient som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
 2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
 3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
 4. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.
-

058/2018, Miljøsak Gbnr 74/12 Olsvoll - søknad om løyve til tiltak - reinseanlegg - godkjenning

Vedtak:

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

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at tiltaket at 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 må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

066/2018, Utsleppssak Gbnr 41/21 - minireinseanlegg - ferdigattest

Vedtak:

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

081/2018, Byggesak Gbnr 77/81 Solheim vestre - tomannsbustad - tomt 1 - dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsføresegner, rammeløyve og igangsetjing for graving, sprenging, oppfylling og planering

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggjegrænse i reguleringsføresegner, GODKJENT rammeløyve og GODKJENT igangsetjingløyve for graving, sprenging, oppfylling og planering som vist i søknad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.02.2018 med reviderte parkeringsplassar i plan datert 12.03.2018 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 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.
3. Det må søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn/avløp før det vert gjeve løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.
4. Tomta må frådelast før det blir gjeven løyve til igangsetjing for resterande delar av tiltaket.

095/2018, Byggesak Gbnr 88/34 Sæbø ytre - Bruksendring - Ferdigattest

Radøy kommune

Saksframlegg

| Saknr | Utval | Type | Dato |
|----------|--|------|------------|
| 023/2018 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS | 02.05.2018 |

| Sakshandsamar | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arthur Kleiveland | 18/1050 | 18/5991 |

Meldingar og referatsaker

Saksopplysingar:

Det vert lagt fram følgjande meldingar og referatsaker:

- a. Klageavgjerd i byggjesak – gnr 22 bnr 1 Rikstad – Fylkesmannen i Rogaland
- b. Klageavgjerd i byggjesak – gnr 29 bnr 17 Vågenes øvre – Fylkesmannen i Rogaland

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 221 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - vedtak(168750)

Delingssak Gbnr 2910 Vågenes øvre - oppretting av ny grunneigedom for einebusta (L)(168470)

Radøy kommune

Saksframlegg

| Saknr | Utval | Type | Dato |
|----------|--|------|------------|
| 024/2018 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS | 02.05.2018 |

| Sakshandsamar | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------|--------------|--------------|
| Hogne Askeland | 18/226 | 18/5276 |

Byggesak Gbnr 84/29 Haukeland søndre - rehabilitering av fritidsbustad m/tilbygg og takløft, uthus/garasje, veg og planering - dispensasjon frå arealformål LNF

Saksopplysingar:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon for følgjande tiltak:

- Oppføring av uthus/garasje.
- Rehabilitering med takoppløft på fritidsbustad.
- Internveg/avkjørsle og planering.
- Ut i frå teikningsmateriell legg kommunen til grunn at søknaden også omfattar tilbygg ved inngangsparti.

Takoppløftet på fritidsbustaden vert utført ved at ytterveggar vert heva med 0,10 m og taket vert heva frå mønehøgda på 4,20 meter til mønehøgde på 5,25 meter.

Det er vist Velux-takvindauge i fasasadeteikning.

Det ligg ikkje føre målsett snitt som viser innvendig høgde på loftet etter at taket er løfta. På opphavlege teikningar er loftet vist med innvendig høgde på 1,65 meter. Det er ikkje opplysningar i søknaden om auke i BRA for fritidsbustaden, og kommunen legg difor til grunn at loftet etter at taket er heva får ei innvendig takhøgde på under 1,9 meter.

Det er opplyst i opphavleg søknad at det skal etablerast soveplassar på hemsan. Kommunen har orientert søkjer om at loftet ikkje tilfredsstillar krav til opphaldsrom.

Det er opplyst i søknaden at uthus/garasje får ein storleik på 6,0 m x 8,0 m. BRA for garasjen er i søknaden opplyst å vere 48 m².

Mønehøgde på garasjen er opplyst til 5,58 meter. Innvendig høgde på garasjeloftet er ikkje opplyst, men med ei utvendig høgde på loft på 2,5 meter legg kommunen til grunn at innvendig høgde er meir enn 1,9 meter og at det difor er bruksareal på loft, og at total BRA er meir enn 48 m².

Internveg og planering er vist i kart, og det er opplyst at det arealet som skal planerast har ein storleik på om lag 180m². Avkjørsle frå eigedomen til privat veg er opplyst å ha 3 meter breidde.

Dispensasjon

Eigedomen ligg i eit område som i Kommuneplan for Radøy 2011-2023 har arealformål landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Omsøkte tiltak er knytt til ein fritidseigedom og er av den grunn avhengig av dispensasjon frå arealformål LNF i gjeldane kommuneplan.

Det er i søknad datert 26.01.2018 søkt om dispensasjon frå arealformål LNF med følgjande grunngjeving:

Dispensasjonssøknad fra Kommuneplanens arealdel – begrunnelse

Dispensasjon må søkes om da Gnr/bnr 84/29 – Vetåsvegen 131 ligger i LNF-område

Generelt trenger eiendommen en kraftig oppgradering for å kunne oppfylle dagens behov og krav til standard. En god adkomst er da viktig. Ut rom og lagringsplass av en kvalitet som ikke påfører hagemøbler og annet skade og lukt er også viktig. Derfor ønskes det å satse på hytten og i tillegg å få tillatelse til bygge uthus/garasje. Eiendommen beholdes som fritidsbolig.

Det fremgår av vedleggene til søknaden nøyaktig hvilke endringer/arbeider som ønskes utført og det derfor søkes om.

De forhold som skal vurderes og er avgjørende for om dispensasjon innvilges eller ikke er ikke kjent for meg. Jeg kan imidlertid ikke se at de endringer som ønskes er til sjenanse for den aktivitet som drives i området – sauehold - eller friluftsinnteresser som eventuelt utøves – tvert imot.

Eiendommen ligger svært nær planområde Haukeland Søndre. Flere av naboeiendommene som mottar nabovarsel befinner seg innenfor planområdets grenser. Deler av planområdet er tidligere regulert og for andre deler er etter det sendt ut varsel om områderegulering i 2016. Vedlegger kopi av kart, merket vedlegg B-1-2, som fulgte varselet – Gnr/bnr 84/29 er avmerket med X. Den nære beliggenheten til planområdet bør tilsi at dispensasjon innvilges. Planen er nå sendt ut på høring.

Eiendommen ligger mer enn 100 meter fra sjø.

Planstatus

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



Utsnitt frå kommuneplan 2011-2023

Bygningsstatus

Eigedomen har i følgje matrikkelen følgjande bygg:

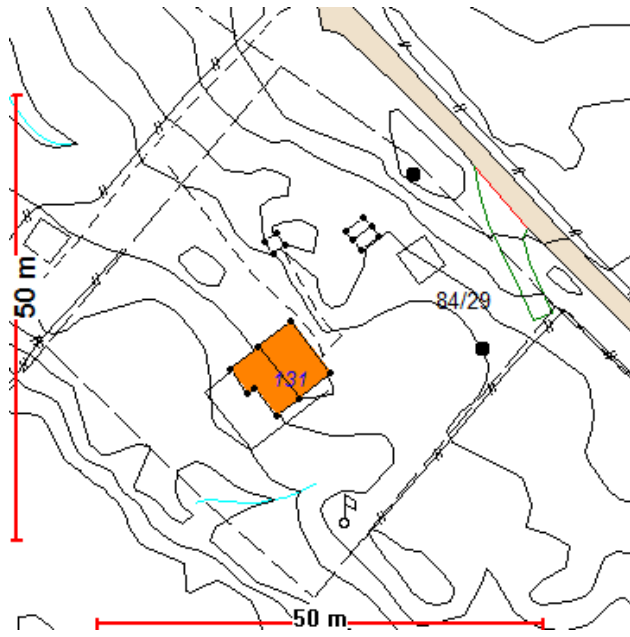
- Fritidsbustad bygningsnummer 176132590 med bruksareal (BRA) på 68 m². Bygningen er oppført på 1950 talet.

Søkjer har i søknaden opplyst at BRA for eksisterande fritidsbustad er på 48 m². Dette stemmer ikkje med opplysningar i matrikkelen. Det er mogleg avviket skuldast målbart areal i kjellar. Kommunen legg til grunn at eksisterande BRA er 68 m².

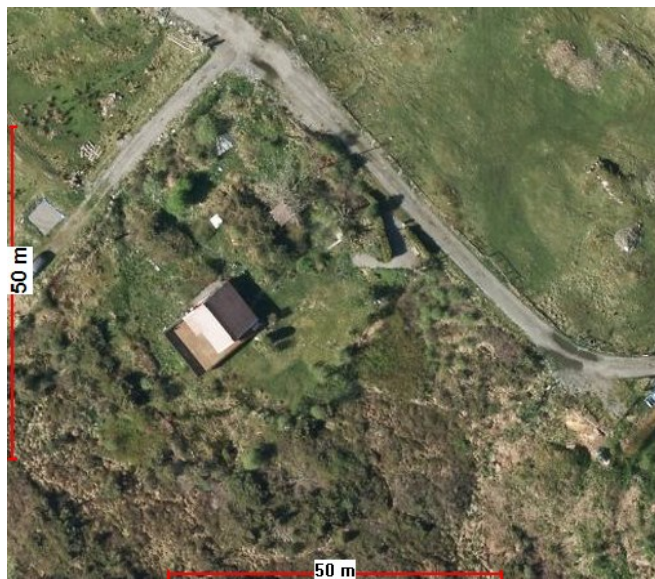
Søkjer har vidare opplyst i søknaden at eksisterande BYA for eigedomen er 48 m². I tillegg til fritidsbustaden er det i følgje foto frå eigedomsskattetaksering ført opp ei terrasse av vesentleg storleik på fritidsbustaden. Det er ikkje opplysningar om terrassen i søknaden, men kommunen legg ut i frå foto til grunn at terrassen har ei storleik på minimum 40 m². Terrassen har avstand til terreng på meir enn 0,5 meter og skal reknast med i BYA. I tillegg kjem overbygd inngangsparti. Kommunen legg til grunn at eksisterande BYA for eigedomen er minst ca. 90 m².

Ut i frå ortofoto er terrassen oppført i perioden mellom 2000 og 2006. Kommunen har ikkje kontrollert byggesaksstatus for terrassen.

Kart og foto



Kart med meterkoter



Ortofoto 2015



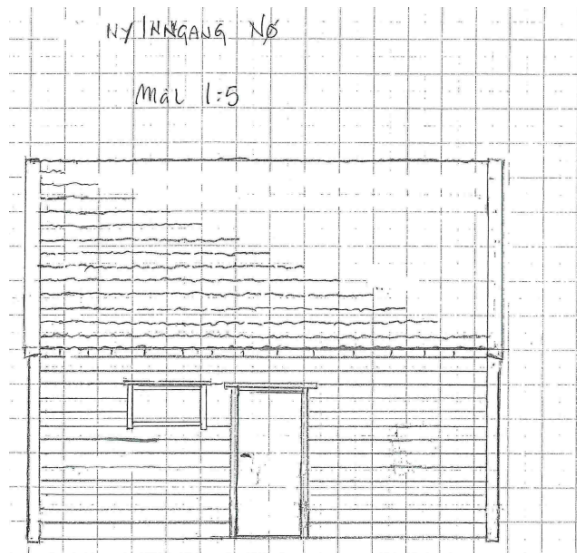
Foto: Radøy kommune 08.10.2008 (e-skatt taksering)



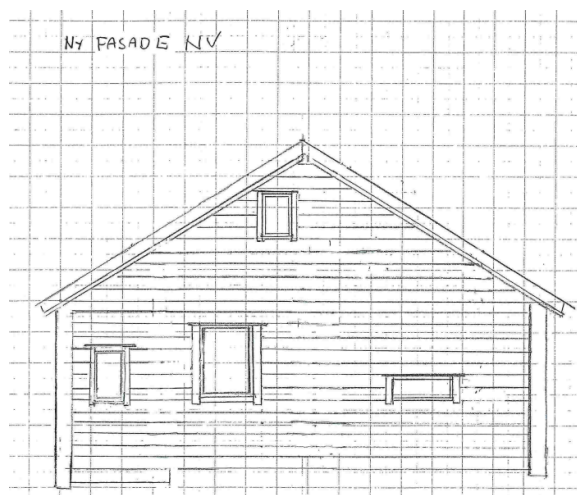
Foto: Radøy kommune 08.10.2008 (e-skatt taksering)

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

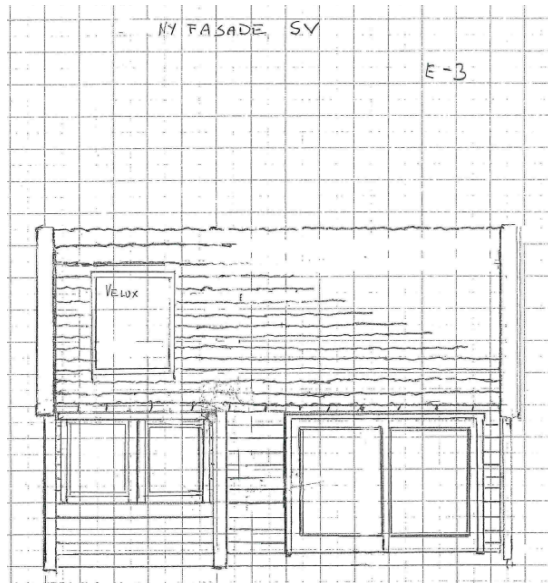
Teikningar frå søknaden:



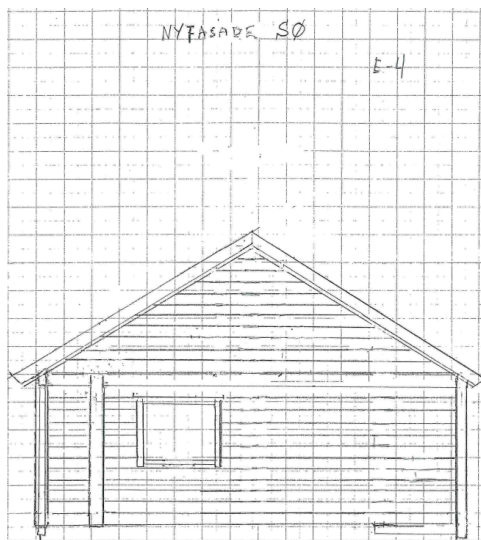
Fritidsbustad ny fasade N/Ø



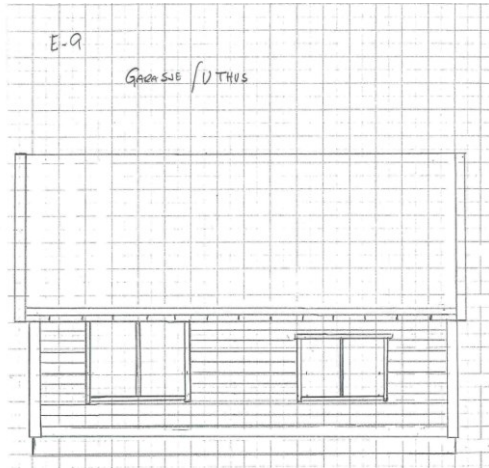
Fritidsbustad ny fasade N/V



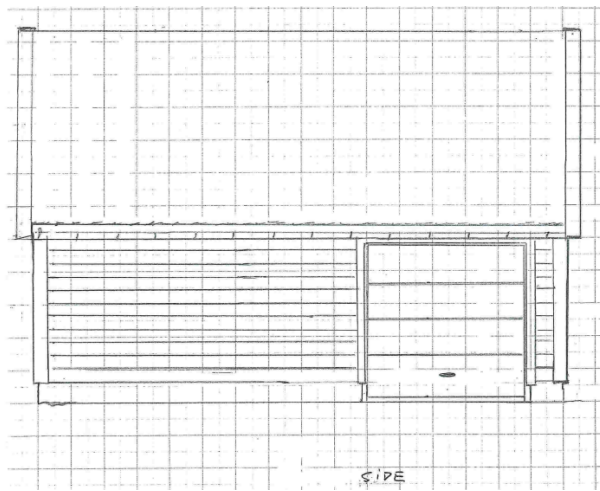
Fritidsbustad ny fasade S/V



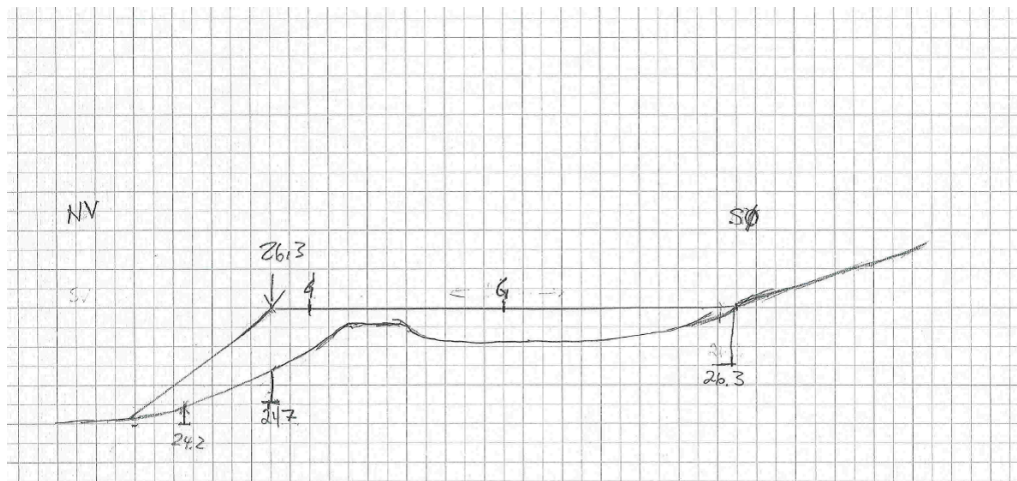
Fritidsbustad fasade S/Ø



Garasje/uthus fasade side



Garasje/uthus fasade side



Terrengprofil

Det vert elles vist til søknad mottatt 26.01.18 og supplert 26.02.18.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og til Statens vegvesen 12.03.18.

Fylkesmannen i Hordaland har ikkje kome med uttale i saka.

Det ligg føre følgjande uttale frå statens vegvesen , datert 26.03.2018:

Oppsummering:

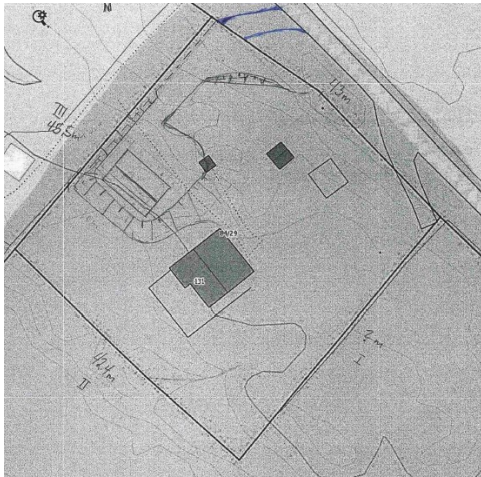
Etter ei samla vurdering meiner vi at det skulle vore søkt om utvida bruk av avkøyrsla når fritidsbustaden fekk køyrbar tilkomst. Vi vurderer difor at det må søkjast om avkøyrsløyve i dette tilfellet slik at forholdet vert ordna opp i. Det kan påreknast eit slikt løyve dersom det vert søkt om.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

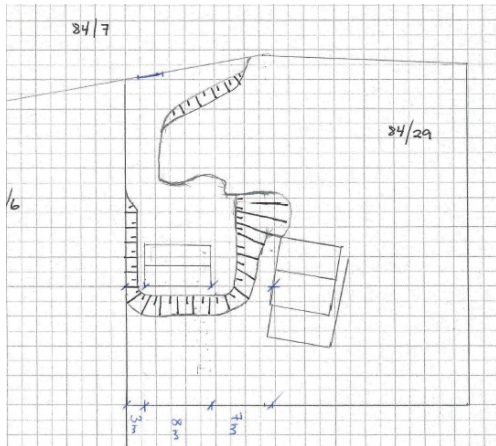
Plassering

Plassering er vist i situasjonskart vedlagt søknaden.



Situasjonskartet har låg kvalitet og tilfredstiller ikkje krav til situasjonsplan. Situasjonskartet er ikkje målsett.

Søkjer har sendt inn ein målsett i skisse motteke 26.02.18:



Nabovarsling

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

Vatn og avløp (VA)

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

Det er opplyst i søknaden at fritidsbustaden har innlagt vatn frå brønn via pumpe i kjellar, og utslepp av gråvatn til terreng. Utslepp av gråvatn til terreng er ikkje ei lovleg løysing når eigedomen har innlagt vatn.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Radøy kommune har den 26.02.2018 mottatt ei rekke dokumenter som gjeld private avtalar, møtereferat og vedtekter for privat veg. Dokumenta er frå år 2002/2003 og omhandlar bla. utbetring av avkøyrsløse til hovudveg, oppjustering/vedlikehald og nye tilkomstvegar.

Verken byggjesaksavdelinga eller landbrukskontoret kan finne godkjenning av desse tiltaka i sine arkiv og det er kommunen sin vurdering at eigedom gbnr. 84/29 ikkje har lovleg etablert tilkomst.

Sjå også uttale frå Statens vegvesen når det gjeld avkjørsel.

Lovgrunnlag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sakshandsamingsfrist

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

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

Dispensasjonssøknaden er motteken 26.01.2018 og supplert med opplysningar mottatt 26.02.2018
Søknaden vart sendt på høyring 15.03.2018. Det ligg føre uttale frå Statens vegvesen mottatt 26.03.18.

Sakshandsamingstida frå det låg føre komplett søknad har vore 6 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Vurdering

Omsøkt areal er i kommuneplan for Radøy definert som LNF-område. Det er rådmannen si vurdering at tiltaka har trong for dispensasjon frå arealføremål.

Vurderingstemaet for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon i saka.

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

Eigedomen ligg i eit område på Haukeland som er spreiddbygd med fritidsbustader og heilårsbustader.

Eigedomen er ein frådelt eigedom, bygd med fritidsbustad og kan ikkje nyttast etter sitt føremål i dag. Eigedomen er etablert med andre tiltak og dei nye tiltaket vil ikkje endre tilhøva for landbruket i særleg grad.

Landbruksinteressene for eigedomen isolert er bortfalt, men eigedomen grensar til skog i sør, og til inmarksbeite i nord, aust og vest. Det er såleis landbruksinteresser i området.

Ålmenta er allereie stengt ute frå egedomen, og friluftsiinteressene er allereie satt til side. Tiltaket kan til ein viss grad føre til auka bruk, og den private sona kring fritidsbustaden kan verte noko utvida.

Der er særleg landskapsomsynet som gjer seg gjeldande i saka.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak LNF føremålet ikkje vert råka av rehabilitering, tilbygg og takoppløftet. Korkje landskapsverdiar, omsynet til landbruket eller omsynet til ålmenta vert råka av tiltaket.

Når det gjeld oppføring av bod/garasje, interntveg/avkjørsle og planering er det rådmannen si vurdering at landskapsomsynet vert vesentleg råka. Tiltaka vil saman vesentleg endre egedomen sin karakter. Egedomen fremstår i dag som ei tradisjonelle fritidsbustad i utmark, med kupert terreng og naturleg vegetasjon. Når tiltaka er utført vil egedomen fremstå som ei bygd og opparbeid egedom tilsvarande det ein finn i byggefelt. Terrenginngrepa er av vesentleg storleik og store planerte flater har også vesentleg fjernverknad. Garasjen/uthuset får ei grunnflate som er like stor som fritidsbustaden og ei mønehøgde som er høgare enn fritidsbustaden. Garasjen/uthuset vert overdimensjonert i høve fritidsbustaden.

Vurderingstema for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større

enn ulempene etter ei samla vurdering.

Rehabilitering med tilbygg og takoppløft

Eigedomen er allereie bygd med fritidsbustad og rehabilitering, tilbygg og heving av taket vil ha liten innverknad på landsskapet. Takt vert heva ved at ytterveggar vert heva med 0,10 meter og mønehøgda vert totalt 1,05 meter høgare. Fritidsbustaden sin høgde og eksteriørmessige karakter vil ikkje verte vesentleg endra av tiltaka.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje

tilstrekkeleg. Ynskje om utvikling av ein privat eigedom vil i utgangspunktet difor vil ikkje vere tilstrekkeleg åleine. Heller ikkje særskilte behov hos søkjer kan normalt gje grunnlag for ein dispensasjon, men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Tiltaka det er søkt om her er beskjedne og vil bidra til at eksisterande bygning vert vedlikehalde og i bruk. Det er rådmannen si vurdering at fordelane ved dette tiltaket er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Det er opplyst at fritidsbustaden har innlagt vatn frå brønn og utslepp av gråvatn til terreng. Dette er ikkje i samsvar med lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune. Oppgradering av fritidsbustaden vil etter rådmannen si vurdering leggje til rette for auka bruk, og det er etter rådmannen si vurdering difor kurrant å setje vilkår om at fritidsbustaden skal ha lovleg avlaup.

Kommunen gjer merksam på at ulovleg etablert tilkomstveg til fritidsbustaden ikkje kan nyttast som anleggsveg når arbeidet på fritidsbustaden skal utførast.

Bod/garasje

Oppføring av bod/garasje kan vere tenleg av omsyn til å halde eigedomen i ryddig stand, og kan vere

naudsynt for å møte dagens krav til lagringsplass på ein fritidseigedom. Storleiken på garasjen som er søkt om i denne saka er vesentleg større enn det som er naudsynt for å ivareta krav til oppbevaring for ei fritidsbustad.

Fordelane i saka vil utelukkande vere knytt til søkjer si eigeninteresse.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til

eksisterande bygg i LNF område. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak

denne praksisen.

Radøy kommune praktiserer ei restriktiv line når det gjeld dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av frittliggjande bodar til fritidsbustader, og bodene vært normalt begrensa til ca. 15 kvm.

Sjå til dømes HPLT sak 090/13 (arkivsak 13/982):

Omsøkte bod er på 24 kvm og med ei mønehøgde på 3,85 meter. (...) Bod med storleik og plassering som her omsøkt vert normalt ikkje godkjent på dispensasjon.

og HPLT sak 086/2014 (arkivsak 14/2642):

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv for oppføring av bod på

følgjande vilkår:

1. Boden kan vere inntil 15 kvm BRA og BYA, og med mønehøgde inn til 3 meter og gesimshøgde inn til 2,5 meter.

Storleiken på boder/garasjer vert vidare begrensa av at det er ei klar line i Radøy kommune si forvaltningspraksis for at totalareal på fritidseigedom i LNF område kan vere inn til 114 m² BRA og BYA. Saka er så mangelfult opplyst når det gjeld areal at det ikkje er mogleg for kommunen å ta stilling til total BRA og BYA. Legg ein til grunn at eksisterande BYA er 90 m² vil ein garasje/bod på 48 m² gje eit totalareal på 138 m² BYA. Vidare vil eit eksisterande BRA på 68 m² og nytt BRA på 48 m² gje eit totalareal på 116 m² BRA, i tillegg kjem bruksareal på loft på garasjen som ikkje er opplyst i søknaden. Kommunen sin praksis når det gjeld BRA og BYA i LNF område er handheva strengt i alle saker etter 2011. Ein dispensasjon i denne saka vil gje presedens og endre kommunen sin praksis. Det er ikkje ynskjeleg.

Avstande mellom boden og fritidsbustaden på 7 meter er også større enn det som etter kommunen sin praksis normalt vert godkjent i LNF område. Boden sin plassering utvidar den privatiserte sona

rundt fritidsbustaden.

Planering

Planering er vist i situasjonskisse og terrengprofilar vedlagt søknaden. Det er vist eit omfang på ca. 180 m² og terrengheving på meir enn 2 meter.

Rådmannen vurderer dette som eit vesentleg inngrep i landskapet, som framstår som eit framandelement på ein tradisjonell fritidseigedom i utmark. Det planerte området vil vere overdimensjonert i høve fritidsbustaden på eigedomen. Planering av eit så stort areal synast ikkje naudsynt for å kunne nytte eigedomen som fritidseigedomen.

Rådmannen viser også til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.8.3:

Det skal leggjast vekt på terrengtilpassing, mellom anna slik at ein i størst mogleg grad unngår flatplanering.

Tiltaket vil ikkje ha andre fordelar enn tiltakshavar sin eigeninteresse. Det er ingen spesielle tilhøve i saka og saka vil difor skape presedens for eit stort tal saker. Når det er andre vesentlege omsyn som talar i mot kan reine private omsyn ikkje vektleggjast og fordelane ved å gje dispensasjon til tiltaket vil ikkje vere klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Internveg og avkjørsle

Kommunen har ikkje dokumentasjon i sitt arkiv, og søker har ikkje kunnet legge fram dokumentasjon, på at veg fram til fritidsbustaden er omsøkt og godkjent. Statens vegvesen har heller ikkje funnet at det er søkt om og godkjent utvida bruk av avkjørsle til fylkesveg. Vegen er bygd i seinare år (2002/2003) og eventuell dokumentasjon skulle vore lett tilgjengeleg. Søker har vist til ei rekke privatrettslege avtaler om opparbeiding av veg, men private avtaler er ikkje tilstrekkeleg for å føre fram tilkomstveg til fritidsbustad i LNF området. Vegframføringa krev både dispensasjon frå arealføremål, byggeløyve og avkjørsleløyve frå Statens vegvesen. At vegen er bygd/eksisterer har ingen relevans i høve spørsmålet om eigedomen har lovleg tilkomst. Kommune må difor leggje til grunn at fritidsbustaden ikkje har lovleg etablert tilkomstveg.

Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst til veg som er open for ålmenn ferdsle, jf. plan- og bygningslova § 27-4.

Det vil vere i strid med forvaltningspraksis i Radøy kommune å godkjenne veg i LNF område som kjørbar tilkomst til fritidsbustad. Ein slik veg vil ikkje vere i samsvar med arealformål og vil krevje dispensasjon. Omsynet til landskapsvern vil fort verte råka, og det er vanskeleg å argumentere for at det er samfunnsmessige fordelar som er klårt større enn ulempene. Det vil såleis ikkje vere ei kurrant sak å få godkjent tilkomstveg til fritidsbustaden.

Når eigedomen ikkje har lovleg tilkomstveg vil det ikkje vere nokon fordelar ved å gje dispensasjon for etablering av avkjørsle og internveg. Det er rådmannen si vurdering at fordelane ikkje er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn

ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for veg/avkjørsle, planering og bod/garasje.

Det vert gjeve dispensasjon for rehabilitering av fritidsbustad med takoppløft på følgjande vilkår:

1. Eigedomen skal ha lovleg avløp.
2. Det må sendast inn nytt målsett snitt som viser innvendig takhøgde på loft.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6, og naturmanfaldslova §§ 8 12. Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

16_141455-3Uttale - Fv. 406 - Dispensasjon - Fritidsbustad, uthusgarasje, ny adkomst og planering - Gnr. 84 bnr. 29 - Haukeland søndre - Radøy kommune

Byggesak Gbnr 84/29 Haukeland søndre - uthus /garasje - tilleggsopplysningar

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Skisse - planering, fylling og plassering av uthus

Planskisse

Byggesak Gbnr 84/29 Haukeland søndre - uthus /garasje - Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Skisse planering og fylling

Situasjonskart

Terrengprofil

Teikningar

Teikningar

Følgjebrev

Byggesak Gbnr 84/29 Haukeland søndre - uthus /garasje - søknad om dispensasjon

Vedlegg B-1

Radøy kommune

Saksframlegg

| Saknr | Utval | Type | Dato |
|----------|--|------|------------|
| 025/2018 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS | 02.05.2018 |

| Sakshandsamar | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------|--------------|--------------|
| Silje Haukedal | 17/1882 | 18/5259 |

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

Saksopplysingar:

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

PLT – vedtak sak 008/2018 av 24.01.18:

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

Det må dokumenterast at eigedomen har lovleg avlaup, vassforsyning og tilkomst.

Det må leggjast fram for tinglysing erklæring om vegrett.

Det må leggjast fram for tinglysing erklæring om rett til å føre leidningsnett for vatn- og avlaup over anna eigedom.

Eigedomen får gjerdeplikt.

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

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Klage

Kommunen har den 27.02.18 motteke klage frå Fylkesmannen i Hordaland over PLT-vedtak 008/2018.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Hordaland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 008/2018 er sendt Fylkesmannen i Hordaland den 06.02.18. Klagen er motteke 27.02.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Fylkesmannen i Hordaland har vist til følgjande klagegrunnar:

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.

Fylkesmannen rådde frå i dispensasjon i brev av 18.12.2017. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

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

Vi konstaterer at kommunen har ei anna vurdering av dei konkrete forholda. I kommunen si vurdering står det mellom anna at garden ikkje gjev næringsgrunnlag for to hushald, og vil kunne drivast vidare med det eine våningshuset. Bustaden er dermed ikkje viktig for drifta av landbrukseigedomen. Fylkesmannen er ikkje samd i denne vurderinga. Som vi skreiv i uttalen vår så er dette ein relativ stor landbrukseigedom på Vestlandet. Vi kan ikkje utelukka at det kan bli naudsynt med eit hus nummer to på denne eigedomen i framtida. Ved eventuell endra drift, sal av eigedomen eller overdraging til neste generasjon vil behovet for eit nytt kårhus kunne oppstå. Huset kan også leigast ut og på den måten vere ein resurs for garden.

Kommunen har også vurdert at ein frådelling ikkje vil komme i konflikt med landbruksdrifta i området, og at Fylkesmannen si uttale i saka er generell og ikkje tek stilling til dei konkrete tilhøva på eigedomen. Fylkesmannen kan ikkje sjå korleis vår vurdering ikkje er konkret, men vi skal presisere. Området som no er søkt frådelt vil ligge inne på ein samanhengande landbrukseigedom og vil difor føre til ein fragmentering av landbrukseigedomen. Dette er uheldig. Den omsøkte eigedomen vil også ha mark som er klassifisert som innmarksbeite på tre sider. Det vil seie at det kan komme til å gå beitedyr tett opp til eigedomen. Det er heller ikkje langt til fulldyrka mark. Det er ikkje uvanleg at det som følge av støy og lukt, oppstår konflikstar mellom bustadhus og landbrukseigedomar. Dette kan føre til restriksjonar på landbruket i eit langtidsperspektiv.

Fylkesmannen vurderer også at faren for presedens er stor. At eigar av garden vil skilje frå bustad frå gardstomta er ikkje ei unik sak, og kan gjerast gjeldande også i andre liknande saker.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådelling av bustadtomt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre |ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte.

Fylkesmannen klagar difor på Radøy kommune sitt vedtak av 24.01.18, saknr. 088/18.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt, og ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltingslova § 42.

Uttale til klagen frå søkjar

Klagen frå Fylkesmannen i Hordaland er sendt søkjar til uttale den 08.03.18 med frist for uttale den 29.03.2018. Søkjar har kome med merknadar i brev datert 23.03.2018.

Søkjar har følgande merkandar til klagen:

Som nevnt i tidligere dokument, er grunnen til ynskje om frådelling av bustadhus, at den yngre generasjon ikkje kan sjå seg råd til å ha 2 bustadhus å vedlikeholde i tillegg til driftsbygninger.

Eg som eigar vil ikkje overføre garden til den yngre generasjonen så lenge eg ikkje kan frådele mitt bustadhus.

Den yngre generasjonen held på å restaurere det gamle huset på garden, men når dei ikkje får overført garden vil dei heller ikkje stå som eigar av sitt hus.

Då eg overtok garden i 1980 var familiesammensetningen en annen enn den er i dag.

I dagens samfunn er det ofte nye familiekonstellasjoner som gjer det formålstjenleg å ha eigne bustadeigendomer, også på ein gard.

Driftsbygningen er fra 1933 og held ikkje den standeren som landbruksforskriftane seier ved en eventuell drift på garden. Eg kan ikkje sjå i et nært perspektiv at det vil bli nokon ny drift på garden.

Fylkesmannen hevder at eigendomen er ein relativ stor landbrukseigendom på Vestlandet, men garden har eit ulendt terreng, men små flater som ikkje egner seg til slåttemark med dagens maskiner. Garden er eit typisk sauebruk.

Eg kan heller ikkje si meg einig i Fylkesmannen sin vudering av at det blir ein uheldig fragmentering av landbrukseigendomen ved at vi skiller ut bustadhuset.

Huset har lett tilgang til hovedveg på privat veg som også blir nytta av 2 naboeigendomer. Bustadeigendomen som ønskes frådelt er heller ikkje en del av det opprinnelige gardstunet.

På naboeigendomen er det nylig skilt fra tomt til bustad. Denne ligg også midt innpå naboeigendomen som i sin tid var nytta til landbruk.

At frådelling skal føre til driftsulemper og restriksjoner i et langtidsperspektiv kan eg heller ikkje sjå.

Det ligg andre bustadeigendomer tett inntil garden og det har aldri vore noen konflikt i dei åra det var drift på garden.

Den frådelt e eigendomen vil få gjerdeplikt og må dermed ha gjerde som held eventuelle beitedyr utanfor bustadeigendomen.

I mange landbrukskommuner går det beitedyr tett opp til tettbygd strøk, og i mange høve har beboerne der ikkje tilknytning til dyra. Eg kan dermed ikkje sjå at det skal vere noko anleis her og at frådellig kan føre til presidents.

Det kan det bli heftet i grunnboken at fremtidig eigar av garden skal ha første rett til å kjøpe tilbake den frådelt e eigendomen til takst.

Eg ber om at det blir tatt ein synfaring før saken skal opp i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

VURDERING

Dispensasjon frå arealføremål LNF

Når det gjeld LNF-føremålet har fylkesmannen i hovudsak vist til høyringsuttala og at omsynet bak landbruksføremålet vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka med grunngeving i at:

- garden er ei stor landbrukseigedom på Vestlandet og at det kan bli naudsynt med to hus for drifta av garden i fremtida.
- deling vil føyre til fragmentering av landbruksareal
- arealet vil ha innmarksbeiter på tre sidar
- Bustad så tett på ei landbrukseigedom vil kunne føyre til restriksjonar på landbruket som følgje av konflikhtar knytt til støy og lukt.

Når det gjeld vurderinga av om omsynet til landbruket vert vesentleg sett til side må kommunen som planstyresmakt i hovudsak støtte sin vurdering på dei landbruksfaglege vurderingane som er gjort av landbrukssjefen i handsaminga etter jordlova.

Kommunen som planstyresmakt har korkje kompetanse eller landbruksfagleg lokalkunnskap til å overprøve landbrukssjefen sine faglege vurderingar av konsekvensane for landbruket. I denne saka har landbrukssjefen i vedtak av 07.11.17 lag til grunn at oppretting av ei ny grunneigedom for heilårsbustad ikkje vil kome i konflikt med landbruksdrifta i området:

Ei frådeling av den 2000 m2 store bustadtomten råkar ikkje ressursgrunnlaget på garden jfr omtale av arealet lengre framme i saksutgreiinga. Arealet har liten verdi for jordbruket.

Ei deling av det omdisponerte arealet resulterer i ein fritt omsetteleg eigedom som kan selgast og dermed verta eigd av folk utan tilknytting til garden og landbruket. På ei anna side er det god buffertzone mellom tomten og jordbruksareal i aktiv drift og delinga vil såleis ikkje medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Ein tilrår at ein spesifiserer i skøyte til den nye tomten at den får gjerdeplikta rundt heile tomten.

Fylkesmannen i Hordaland har ikkje klagerett på kommunale vedtak etter jordlova, og fylkesmannen sin moglegheit for å fremje omsynet til landbruket er i handsaminga etter plan- og bygningslova. Fylkesmannen sin vurdering i denne saka ber preg av å være basert på kart og bilete, og ikkje på landbruksfaglege, konkrete vurderingar. Kommunen finn det vanskeleg å leggje større vekt på generelle landbruksfaglege omsyn enn dei konkrete landbruksfaglege vurderingane som er gjort av eiga landbrukssjef som både har landbruksfagleg kompetanse og lokalkunnskap.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsynet bak arealføremålet LNF, og landbruksomsynet spesielt, vert vesentleg sett til side av ei

dispensasjon i saka.

Utan nærmare grunngjeving har fylkesmannen vist til at fordelane ved ei dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Fylkesmannen har i sin klage dater 27.02.18 bare vist til presedensverknad. Rådmannen finn såleis ikkje grunnlag for å vurdere denne klagegrunna ut over å vise til vurderinga som er gjort i saksframlegget i sak 008/2018:

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

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

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at ikkje fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klaga som tilseier ei anna vurdering i saka.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krev dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 27.02.18. Frist for saksførebuing er 24.04.18. Grunna møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebu i møte

i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 02.05.18. Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland (klageorganet) for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Som følgje av at det er Fylkesmannen i Hordaland som er klager vil klagesaka verte vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 008/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd ved setjefylkesmann.

Vedlegg:

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

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

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

Delingssak gbnr 63/1 Marås - ny grunneigedom for eksisterande bustad - Dispensasjon - klage

20180326114155

Radøy kommune

Saksframlegg

| Saknr | Utval | Type | Dato |
|----------|--|------|------------|
| 026/2018 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS | 02.05.2018 |

| Sakshandsamar | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------|--------------|--------------|
| Hogne Askeland | 18/435 | 18/5277 |

Dispensasjonssak Gbnr 27/49, 54 Kvalheim Øvre - terrenginngrep og veg - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Tiltak:

Saka gjeld søknad om dispensasjon for mindre terrenginngrep for etablering av uteplassar og veg fram til fritidsbustad.

Vurdert ut frå vedlagte skisser, er tiltaka som det vert søkt om dispensasjon for vist som:

- Trapp i naturstein
- Utvida gangsti med skifer/betong
- Naturstein lagt i skråning
- Uteplass på terreng (nordsida)
- Eksisterande veg fram til eigedom

Dispensasjon

Eigedomen ligg i eit område som i Kommuneplan for Radøy 2011-2023 har arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

Omsøkte tiltak er knytt til ein fritidseigedom og er av den grunn avhengig av dispensasjon frå arealføremål LNF i gjeldane kommuneplan.

Det er samstundes trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Det er i søknad datert 26.01.2018 søkt om dispensasjon frå arealformål LNF og frå byggjeforbod i strandsone med følgjande grunngjeving:

Søknad om dispensasjon

Jeg søker med dette, etter PBL §§ 19-1 – 19-4, for mindre terrenginngrep og vei som beskrevet nedenfor, om dispensasjon fra:

1. Plan bygningslovens § 1-8 (Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag)
2. Kommuneplanens bestemmelser/arealplan (LNF-område)

Bakgrunn

Jeg har i 2014 overtatt fritidseiendommen Marøyvegen 256 – gnr 27 bnr. 49, 54 fra min mor Brynhild Haugland Nesbø. Eiendommen består av hytte, naust og bryggeanlegg. Eiendommen ligger i strandsonen og LNF-området.

I tråd med tidligere innvilget dispensasjon (015/2015) og rammesøknad i 2017 (17/1478 – 17/9840), planlegges å oppføre et tilbygg til eksisterende hytte.

I denne forbindelse søkes med dette nødvendig tilleggsdispensasjon for mindre terrenginngrep til uteplasser i tilknytning til dette. Arkitektkontoret Urban/Rabbe har bistått i planleggingen av tiltaket.

I tillegg ønsker jeg å få brakt i orden dagens vei- og parkeringsforhold i tilknytning til hytta. Dette gjelder både å få stadfestet tillatelse (ev. dispensasjon) for eldste/øverste del av veien, samt å få dispensasjon for veistubben som utgjør nedre del av veien anlagt av forrige eier i 1989.

Se vedlagte som viser illustrasjon/situasjonsplan. Denne dispensasjonssøknaden gjelder terreng inngrep for uteplasser mot nord og sørvest, samt eksisterende vei ned til hytta.

Vurdering – kommuneplan/LNF

Området er et fritidsboligområdet og er i kommuneplansammenheng ingen ressurs utover dette. Det er ikke egnet til landbruk/skogbruksformål.

Planlagte uteplasser og veistubb er plassert i tilknytning til eksisterende bygning, og vil ikke endre områdets bruk/karakter og medfører ingen ulemper i forhold til kommuneplanens LNF plan.

Da det ikke er noen ulemper ved tiltaket, bes om dispensasjon fra kommuneplanen (LNF).

Vurdering - bygging i 100-metersbeltet langs sjø

Allmennhetens adkomst og bruk:

Tiltaket som består av opparbeidelse av uteplasser og godkjenning av eksisterende veistubb representerer ingen ulempe for allmennhetens adkomst til friluftsområder.

Visuelt

Terrenginngrep mot nord vil være skjult av hytta i fra sør og øst. Det vil tilsvarende være skjult av høyere terreng i fra nord og vest. Terrenginngrep i sørvest vil være marginalt og i hovedsak medføre en positiv opprydning i sprengstein gjenværende etter inngrep for septiktank og avløp i 1989.

Veistubb fra 1989 som omsøkes er visuelt sett alminnelig og tilsvarende adkomst til øvrige hytter i Nordre Heimvika. I forbindelse med planlagt tilbygg vil dessuten veien delvis bli bebyggt.

Naboer

Fra nabohytter vil planlagt terrenginngrep mot sørvest være noe synlig, men utforming og plassering i terreng er valgt slik at det ikke medfører ulemper. Tvert i mot antas en opprydning i sprengstein og dagens forhold å være positivt.

Da det ikke er noen ulemper ved tiltaket, bes om dispensasjon fra forbudet mot inngrep i 100-metersbeltet langs sjø.

Arkitektur/estetikk

I samarbeid med arkitektkontoret Urban/Rabbe har tiltaket fått en utforming som tar hensyn til naturgitte og bebygde omgivelser.

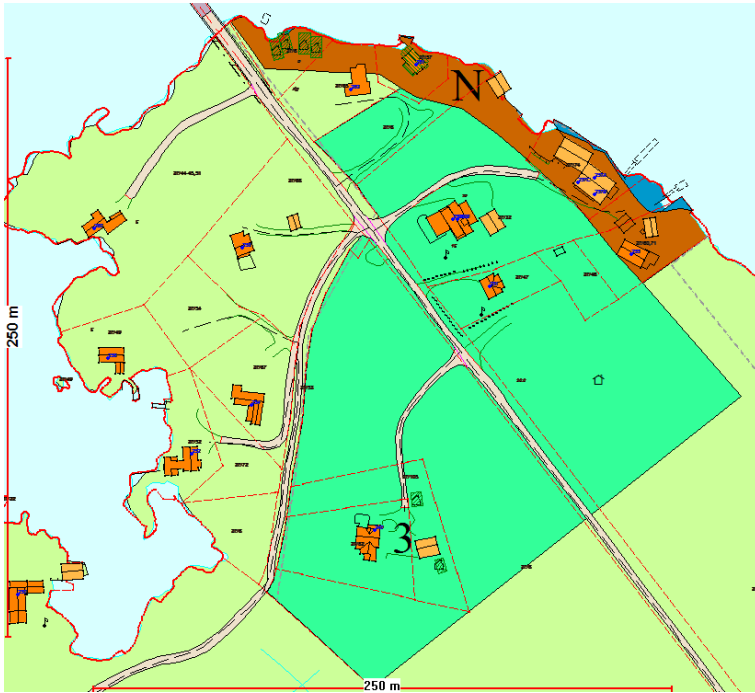
Oppsummering

Jeg håper Radøy kommune kan innvilge denne dispensasjonssøknad.

Planstatus

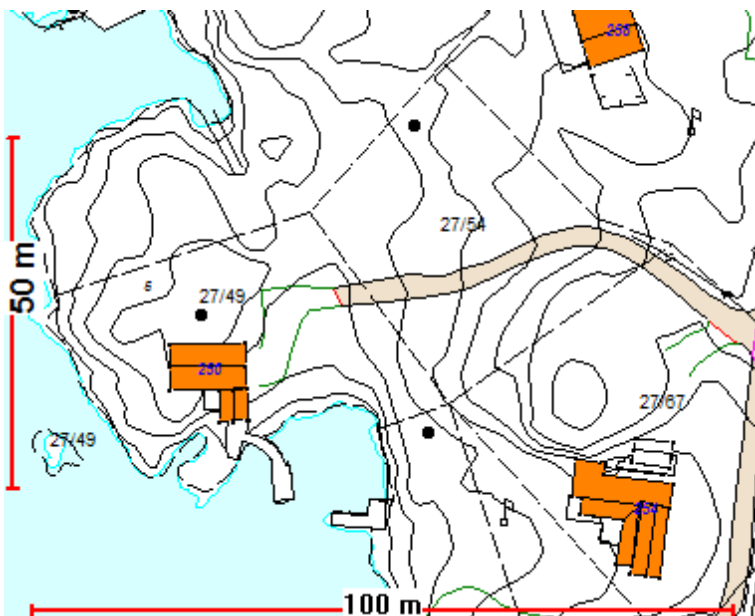
Eigedomen ligg i uregulert område innafør det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Eigendommen ligg innanfor 100 meters avstand til sjø og er omfatta av byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.



Utsnitt frå kommuneplan 2011-2023

Situasjonskart og foto



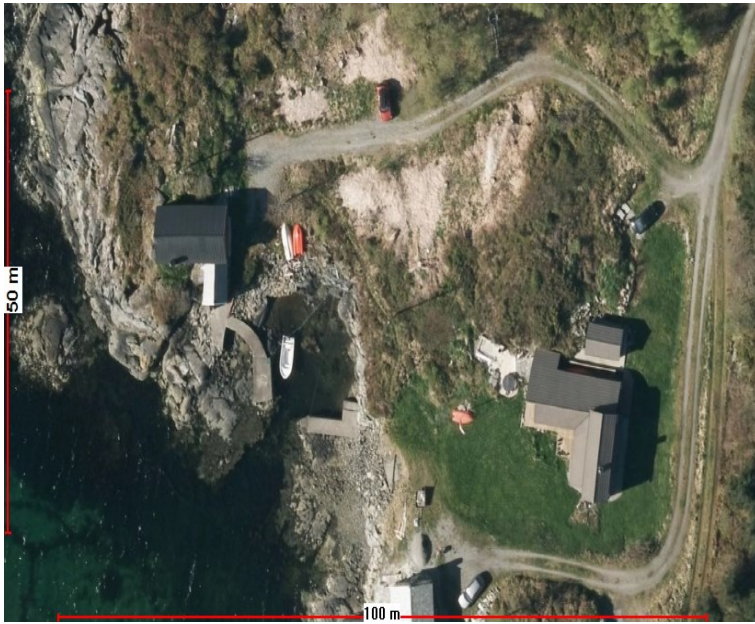
Kart med meterkoter



Ortofoto 2006



Ortofoto 2011



Ortofoto 2015



Skråfoto, Nordhordland Digitalt 2011





Foto, eigedomsskattetaksering 2008

Byggesakstatus for eksisterande bygg på eigedomen

Eigedomen gnr. 27 bnr. 49 har eit areal på 1293,2 m² og eigedomen gnr. 27 bnr. 54 har eit areal på 1174 m².

Eigedomen er bygd med fritidsbustad på 53 m². Bygningsstyresmakta har ikkje opplysningar om fritidsbustaden i sitt arkiv. Eigedomen vart skilt ut i 1962 og kommunen legg til grunn at bygget er lovleg oppført før bygningslova av 1965 trådde i kraft.

Bygningsstyresmakta har ikkje opplysningar i sitt arkiv som gjeld veg, parkeringsplass og bryggje. Basert på ortofoto frå 2006 og 2011 og bilete frå eigedomsskattetaksering i 2008 legg rådmannen til grunn at veg og parkering er opparbeidd i perioden mellom 2008 og 2011. Tiltaka er søknadspliktig og har trong for dispensasjon frå arealføremål og strandsone.

Sakshistorikk

Det er i sak 092/2014, datert 17.12.2014 gjort følgjande vedtak :

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone som omsøkt.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova §§ 11-6 og 1-8.

Søknaden gjeld dispensasjon frå arealformål LNF og strandsone for oppføring av anneks og terrasse.

Vedtaket vart påklaga og det vart i sak 015/2015, datert 15.04.2015 gjort følgjande vedtak:

Klagen vert delvis tatt til følgje og vedtak i sak 092/14 vert gjort om. Nytt vedtak i saka:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av anneks/tilbygg til eksisterande fritidsbustad på følgjande vilkår:

- 1. Anneks/tilbygget skal plasserast samanhengande med/tett inn til eksisterande fritidsbustad, utan terrasse i mellom.*
- 2. Annekset/tilbygget skal tilpassast terrenget, og om mogleg saksast i horisontal- og vertikalplanet. Det skal ikkje ha ein høgdeverknad frå sjø på to etasjar.*
- 3. Tilbygget skal ha ein tradisjonell utforming som harmonerer med bygde og naturgitte omgjevnader.*
- 4. Eigedomen skal etter utbygging ha ei utnytting på maks 150 kvm BRA og BYA inkludert parkering.*
- 5. Eigedomen skal ha lovleg avløp.*
- 6. Ulovleg utført veg skal førast tilbake eller søkjast om.*

Tiltak

Tiltaka som det vert søkt dispensasjon for er skildra som:

- Trapp i naturstein
- Utvida gangsti med skifer/betong
- Naturstein lagt i skråning
- Uteplass på terreng (nordsida)
- Eksisterande veg fram til eigedom

Tiltaka er vist med kart og skisser.

Eksisterande veg fram til fritidsbustad:

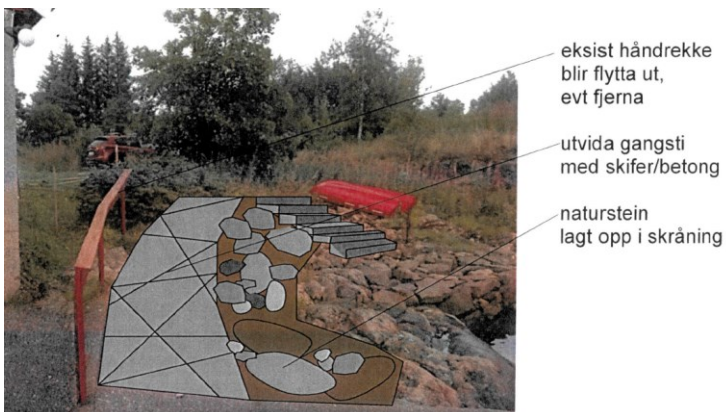


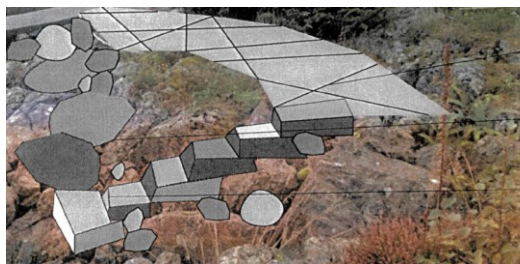
- Bildet viser både dagens og ny situasjon
- Veistykke markert i blått ble anlagt i 1989, veistykke markert i rødt er av eldre dato
- Bruk av siste stykke til fylkesvei er regulert i privat avtale med eier av denne

De siste ca. 20 m vei ned til hytta er oppført uten tillatelse av forrige eier i 1989 og derfor omsøkes. Når det gjelder øvrig vei over bnr 49-54, har tiltakshaver etter råd fra leder teknisk forvaltning, undersøkt historikk med både naboer og tidligere eier, og søkt dokumentasjon av veiforholdene. Følgende er fremkommet:

Hyttetomt ble opprettet (kjøpt) i 1962 og bygget årene etter. Fra byggestart var det kjørbart traktor-veg som gradvis ble utbedret og benyttet som adkomst for bil. Vegen over bnr 49 og 54 har således eksistert og vært i bruk i alle disse årene uten innsigelse fra kommunen, og har i henhold til praksis fra den gangen vært akseptert som lovlig adkomst.

Både Vegvesenet og Arkiverket er kontaktet med tanke på å finne mulig dokumentasjon, men ingen av instansene har funnet avkjørselsøyve i sine arkiver. Det samme gjelder for øvrige fritidseiendommer i Nordre Heimvika. Det antas av etatene at avkjørsel har vært aktuelt fra eiendommene ble opprettet og før vegloven fra 1964. Se vedlagte svarbrev fra Arkiverket.





- utvida gangsti
skiferheller/betong
- naturstein frå tomten
lagt opp i skråning
- trapp av stein
frå tomten

Skisser trapp i naturstein, utvida gangsti med skifer/betong, naturstein lagt i skråning.



På nordsida av hytta er det tenkt å laga ein uteplass på terreng. Det er planlagt at ein senkar terrenget ned til golvnivå, dette gjeld eit areal som blir heilt skjerma av store steinar i vest, og bergnabb på nordsida. Denne uteplassen blir ikkje synlig frå området rundt hytta.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 07.03.2081. Det ligg ikkje føre uttale frå Fylkesmannen.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har tilkomst til fylkesveg 414 via privat veg over gnr. 27 bnr. 53 og gnr. 27 bnr. 67. Eigedomen har opparbeidd parkeringsplass på eiga grunn. Bygningsstyresmakta har ikkje dokument i

sitt arkiv for veg og parkeringsplass.

Det ligg ikkje føre opplysningar om vegrett, jf. pbl. § 27-4.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla 08.02.2018. Det har ikkje komen merknader innan fristen.

Vatn og avløp (VA)

Eksisterande fritidsbustad er sikra lovleg avløp i samsvar med pbl. § 27-2.

Det ligg føre utsleppsløye frå 30.07.1990. Utsleppsløyeve gjeld 2-kammar slamavskiljar på minimum 2 m³ med utslepp via tett leidning til djup sjø (minimum 10 meter). Utsleppsleidning er felles med to andre fritidsbustader. Norva24 har opplyst at septiktanken har eit volum på 3 m³.

Avlaupsanlegget er ikkje i samsvar med dei krav som følgjer av Lokal forskrift for mindre avlaupsanlegg i Radøy kommunen i dag. Forskrifta §§ 5 og 7 sett krav 3-kammer slamavskiljar og volum på minimum 4 m³ for fritidsbustader.

Lovgrunnlag

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

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

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

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

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

Sakshandsamingsfrist

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

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller

planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden

søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Dispensasjonssøknaden er motteken 26.02.2018 og sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 07.03.2018.

Sakshandsamingstida med frådrag av høyringstid har vore 6 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

VURDERING

Omsøkt areal er i kommuneplan for Radøy definert som LNF-område og ligg innanfor 100-metersbeltet langs sjø. Det er rådmannen si vurdering at tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF, og kjem i konflikt med byggjeforbod i strandsona. Tiltaka krev dispensasjon frå arealføremål og byggjeforbod i strandsona.

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

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

Vurderingstemaet for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt.

Eigedommen ligg i eit område på Øvre Kvalheim som er spreiddbygd med fritidsbustader og heilårsbustader. Eigedommen er ein frådelt og bygd fritidseigedom, og kan ikkje nyttast til sitt arealføremål LNF i dag. Landbruksinteressene for eigedommen isolert sett er difor falle bort. Eigedommen er etablert med andre tiltak og det nye tiltaket vil ikkje endre tilhøva for landbruket i særleg grad.

Der er særleg landskapsomsynet og omsynet til ålmenta sin tilgang til strandsona som gjer seg gjeldande i saka.

Veg

Fritidseigedomen vart oppretta i 1962 og bygd åra etter. Tiltakshavar opplyser at frå byggestart var det kjørbær traktorveg som gravis har vorte utbetra og nytta som tilkomst for bil. Vegstykket ut til fellesveg er såleis av eldre dato. Tiltakshavar opplyser i søknaden at siste del av veg inn til fritidsbustaden er etablert i 1989.

Rådmannen legg til grunn at det er sannsynleggjort at veg fram til parkeringsplass var etablert når eigedomen vart bygd i 1962, og at denne delen av vegen såleis er lovleg etablert.

Basert på ortofoto frå 2006 og 2011, og bilete frå eigedomsskattetakst i 2008, legg rådmannen til grunn at siste del av vegen og parkeringsplass ved fritidsbustaden er opparbeidd i perioden mellom 2008 og 2011. Rådmannen vurderer at veg frå tidlegare parkeringsplass og fram til fritidsbustaden ikkje er lovleg etablert.

Når det no vert søkt om legalisering av denne vegen må rådmannen legge vekt på

omsynet til strandsoneverdiar og landskapsomsyn. Heile vegstykket det vert søkt om ligg innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Byggeforbodet i 100-metersbeltet langs sjø etter pbl. § 1-8 gjeld alle tiltak, også veg. Kommunen er pålagt frå sentrale myndigheiter å føre ei restriktiv haldning til tiltak i strandsona. Privat veg i strandsone er mellom dei tiltak Fylkesmannen i Hordaland har informert kommunane om at dei normalt vil påklage.

Privatisering og lukking av strandsonekorridorar skal unngås. Strandsoneverdiene, og særleg landskapsomsynet, vil verte råka av vegtiltaket.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon for etablering av veg.

Eventuelle fordelar ved å gje denne dispensasjonen vil vere knytt til søkar sine eigeninteresser. Heller ikkje dei private interessene i denne saka kan vektast særleg tungt då eigedomen allereie har lovleg etablert vegløyving og parkering nært opp til fritidsbustaden. Det er klar forvaltningspraksis i Radøy kommune for ikkje å opne opp for etablering av ny veg i strandsone fram til einkilde fritidsbustader, og faren for å skape presedens må vektast i denne saka.

Trapp/gangsti/naturstein

Trapp/gangsti/naturstein er godt terrengtilpassa og vil ha eit estetisk god uttrykk som er tilpassa omgjevnadane.

Det er rådmann si vurdering at desse tiltaka i liten grad påverkar omsynet bak LNF føremålet, strandsonverdane og omgjevnadane elles. Desse tiltaka vil ikkje endre tilhøva for ålmenta si tilgjenge til området eller friluftslivsaktivitetar. Eigedommen er allereie bygd med fritidsbustad og ålmenta er såleis allereie utestengd frå arealet då arealet ligg for nært opp til fritidsbustaden til at det kan nyttast av ålmenta. Tiltaka vil bare i mindre grad utvide den privatiserte sona kring fritidsbustaden. Arealet kring fritidsbustaden er kupert og ikkje lett tilgjengeleg. Det vil vere til fordel for tiltakshavar å få tilrettelagt området for tilgjenge og funksjonell bruk.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbod i strandsone ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon for trapp/gangsti/naturstein under føresetnad av at tiltaket vert utført på ein skånsam måte, utan inngrep i form av sprenging i strandsona. Tiltaka skal vera reversible og dimensjonert i samsvar med naudsynt behov for trapp og gangsti. Tiltaka skal plasserast i terrenget og skal utførast i naturstein. Det skal ikkje etablerast plattingar eller uteplassar knytt til desse tiltaka. Tiltaka skal ikkje vera ruvande og ha liten eksponeringsverknad frå sjøsida.

Uteplass på nordsida

Eigedommen gnr. 27 bnr. 49 ligg på ein odde, og fritidsbustaden ligg sør på odda. Arealet kring eksisterande fritidsbustad er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og ferdsel. Området og strandsona i er nedbygd av fritidsbustader som ligg med ca. 50 meters mellomrom. Det er få områder igjen med fri tilgang til sjø for ålmenta og det er viktig at korridoren ut på neset ikkje vert stengd.

Tiltaket er plassert nært opp til fritidsbustaden og vil i liten grad føre til at den private sona kring fritidsbustaden verte utvida.

Landbruksinteressene i området er allereie bortfalt.

Det nye tiltaket er plassert i bakkant av eksisterande fritidsbustad sett frå sjøsida og bort i frå strandlina. Uteplassen vert godt terrengtilpassa og plassert tett på fritidsbustaden. Uteplassen vil ikkje føre til at fritidsbustaden vert meir eksponert i frå sjø og vil i liten grad påverka ålmenta sin tilgang til odden på nordvest sida.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon for etablering av uteplass på nordsida.

Særleg vurdering av strandsoneverdiene

Omsyna som er knytt til strandsoneverdiar og areal er nært samanhengande og vert difor handsama samla.

Terrenget er kupert og ikkje lett tilgjengeleg. Det er likevel viktig at korridorar mot sjø vert halde ope for framtida og at ikkje strandsona vert nedbygd av private tiltak. Strandsona mot sør og sør-vest er etter rådmannen si vurdering allereie fullt ut privatisert, men strandsona mot nord-vest er det viktig å halde ope og fri for privatiserande tiltak. Rådmannen viser til vurderinga som vart gjort i den forrige saka:

«Vurderinga knytt til friluftssynet skal ikkje bare ta omsyn til den bruk som er av området i dag, men leggje til rette for ålmenta sin tilgang til strandlina i framtida, med mogleg større arealpress. Nedbygging og privatisering av dei korridorar som framleis er til sjø skal ikkje skje.»

Samtidig er det rådmannen si vurdering at dei mindre, avgrensa tiltaka som det er søkt om knytt til fritidsbustaden i denne saka ikkje råkar ålmenta sin tilgang til området i nord-vest eller siktliner mot sjø i nord-vest. Dette vurdert ut frå at tiltaka vert lagt ned i terrenget og tett på fritidsbustaden.

Det følgjer av pbl. § 19-2(4) 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.»*

Ved den førre søknaden kom Fylkesmannen med følgjande uttale i saka. Fylkesmannen skriv at *«ut i frå kartdata, og med atterhald om manglande lokalkunnskap, har området klare strandsoneverdiar. Det ser ut til at det er lett og attraktivt å ferdast her.»*

Vurderinga knytt til friluftssynet skal ikkje bare ta omsyn til den bruk som er av området i dag, men leggje til rette for ålmenta sin tilgang til strandlina i framtida, med mogleg større arealpress. Nedbygging og privatisering av dei korridorar som framleis er til sjø skal ikkje skje.

Det er rådmannen si vurdering at vika mot gnr. 27 bnr. 52 (aust) er fullt ut privatisert. Avstanden frå fritidsbustadene på gnr. 27 bnr. 49, gnr. 27 bnr. 52 og gnr. 27 bnr. 67 til strandlina tilseier at ålmenta er stengt ute frå området. Det er difor rådmannen sin vurdering at utviding av den privatiserte sona mot aust ikkje råkar ålmenta sin tilgang.

Når det gjeld odden med gnr. 27 bnr. 49 og gnr. 27 bnr. 51 er den mellom dei få steder det framleis er mogleg for ålmenta å komme til sjø i området, utan hinder av privatiserte områdar. Plassen bak fritidsbustaden er eit område det for eigar allereie i dag er naturleg å opphalde seg utandørs. Rådmannen kan difor ikkje sjå at ei platting i dette område vil utvide den privatiserte sona ut over det som bruken i dag gjør. Omsynet til friluftsliv og ferdsle vert difor ikkje vesentleg råka av tiltaket.

Vekting av fordelar og ulemper

Vurderingstema for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje

tilstrekkeleg. Men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF område, og i nokon grad også i strandsone. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaka er avgrensa og reversible, og i liten grad råker dei omsyn som ligg bak byggeforbodet i strandsone og LNF føremålet. Spesielt tiltaka i aust vil gje ei estetisk god løysing.

Det er rådmannen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon som omsøkt for uteplass og trapp/gangsti/naturstein er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealformål LNF og byggeforbod i strandsona for etablering av veg frå parkeringsplass ved grensa mellom gnr. 27 bnr. 54 og gnr. 27 bnr. 68 og fram til fritidsbustaden.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone som omsøkt for etablering av uteplass på nordsida og for trapp/gangveg/naturstein mot vika på sør/austre sida på følgjande vilkår:

1. *Trapp/gangsti/naturstein skal utførast utan terrenginngrep/sprenging. Tiltaka skal vera reversible og dimensjonert i samsvar med naudsynt behov for trapp og gangsti. Det skal ikkje etablerast plattingar eller uteplassar knytt til desse tiltaka. Tiltaka skal ikkje vera ruvande og ha liten eksponeringsverknad frå sjøsida. Tiltaka skal i hovudsak utførast i naturmateriale (stein, skifer), ikkje synleg i betong.*
2. *Uteplass skal vera terrengtilpassa og vera knytt til fritidsbustaden på nordsida. Uteplass skal utførast utan terrenginngrep/sprenging.*

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6 og 1-8, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Dispensasjonssak Gbnr 27/49, 54 Kvalheim Øvre - terrenginngrep og veg - søknad om dispensasjon

2018-02-23 Dispensasjonssøknad terreng og vei

Søknad om dispensasjon

Følgjebrev

Illustrasjon og bilete

Illustrasjon av terrenginngrep

Vegtilhøve

Brev frå arkivverket

Radøy kommune

Saksframlegg

| Saknr | Utval | Type | Dato |
|----------|--|------|------------|
| 027/2018 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS | 02.05.2018 |

| Sakshandsamar | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|---------------|--------------|--------------|
| Rolf Raknes | 16/1662 | 18/5785 |

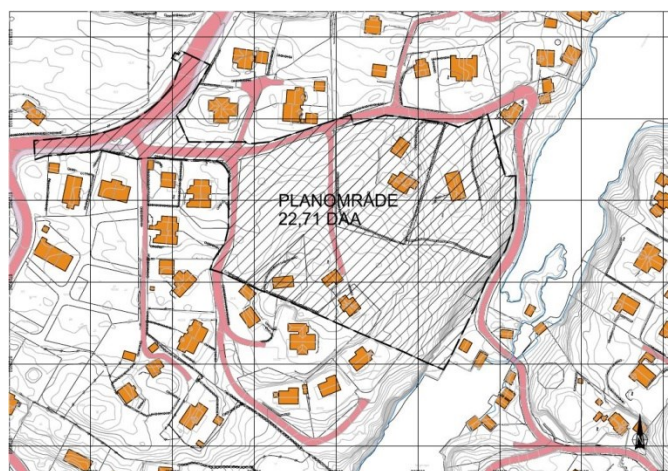
Plansak 12602016000700 -Detaljregulering - Manger - Urhaug bustadområde - framlegg til vedtak om 1.gong offentlig høyring og ettersyn

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Forslagstillar er Rili Eigedom AS.
Plankonsulent er Arkoconsult AS

Planområdet er på 22,4 daa og ligg på Urhaug, om lag 1 km vest for kommunesenteret på Manger.



Planen skal leggje til rette for utbygging av bustadområde med tilhøyrande veg- og grøntareal. Det er planlagt relativ høg utnytting med konsentrert busetnad. Området er hovudsakleg svakt hellande mot sør, men delar av området heller mot aust med bratt overgang til sjø. Det er difor viktig at utbygginga vert tilpassa kvalitetar i området, ikkje øydelegg desse, eller får negativ nær eller fjernverknad på desse.

Etter oppstartmøte med kommunen vart det varsla oppstart 14.10.2016. Frist for merknad til oppstarten vart sett til 14.11.2016.

Merknader til planoppstart:

Det kom inn to merknader:

1. Hordaland Fylkeskommune

Manger inngår som ein del av den overordna senterstrukturen i Hordaland, jf. Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Utvikling og utbygging knytt til definert senterstruktur er eit mål i fleire regionale planer, og positivt sett frå eit overordna planleggingsperspektiv. Vi oppmodar planarbeidet om å særleg legge til grunn regional plan for attraktive senter og regional klimaplan i det vidare arbeidet.

All utbygging har verknad på landskapet. Planlegginga må difor sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane, for å redusere eventuelle negative fjernverknader. Vi ber om at ein har særleg omsyn arkitektur, materialval og terrenginngrep i prosessen vidare.

Vi vil minne om at dokumentasjon av kulturminne og kulturmiljø skal gjerast på eit tidleg stadium i all arealplanlegging. Hordaland fylkeskommune ber om at eventuelle kulturminneinteresser vert omtalte, verneverdiane vurderte og teke omsyn til i det vidare planarbeidet.

Ut frå potensiale for nye funn frå steinalder i planområdet, må vi gjennomføre ei synfaring før vi kan gje fråsegn til planen. Ved synfaringa vil ein vurdere om tiltaket kan kome i konflikt med hittil ikkje registrerte automatisk freda kulturminne, og ta stilling til om det er naudsynt med ei arkeologisk registrering for å få oppfylt undersøkingsplikta etter § 9 i kulturminnelova. Synfaringa av planområdet vil verte gjort så raskt som råd.

Hordaland fylkeskommune varslar med dette behovet for kulturminnefagleg synfaring. Vi ber og om at planarbeidet legg særleg vekt på planfaglege innspel, landskap og arkitektur/estetikk, klima og energi, kulturminne og kulturmiljø, samferdsel og areal- og transport, Ros, barn og unge, friluftsliv, naturmangfald, folkehelse og universell utforming.

2. Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen minner om at statlege retningslinjer skal leggjast til grunn ved planlegging etter plan- og bygningslova (pbl) § 6-2 andre ledd. Fylkesmannen legg til grunn at kommunen gjer ei vurdering av om planarbeidet er i samsvar med overordna plan. Fylkesmannen ser ikkje at planforslaget er i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken.

Kommunane skal fremja samfunnstryggleik i si planlegging, jf plan- og bygningslova (pbl) § 3-1 bokstav h. Pbl § 4-3 set difor krav om utarbeiding av ROS-analyse i alle plansaker, samt krav til handtering av risiko i plan. ROS-analysen skal visa risiko og sårbarheit som har verknad for spørsmålet om arealet er eigna til utbygging, og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av planlagt utbygging.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremma utvikling av kompakte byar og tettstader, redusera transportbehovet og leggja til rette for klima- og miljøvennlige transportformar. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttast før nye utbyggingsområde tas i bruk. Nye utbyggingsområde bør styrast mot sentrumsnære område med moglegheit for utbygging med mindre arealkonfliktar.

Barn skal ha areal i nærmiljøet der dei kan utfalde seg og skapa sitt eige leikemiljø. For å få det til må ein ha tilstrekkeleg store areal som eignar seg for leik og opphald og som gir moglegheiter for ulike typar leik på ulike årstider. Areal må vidare kunne brukast av ulike aldersgrupper og gi

moglegheit for samhandling mellom barn, unge og vaksne. Areal og anlegg som skal brukast av barn og unge skal vera sikra mot forureining, støy trafikkfare og anna helsefare.

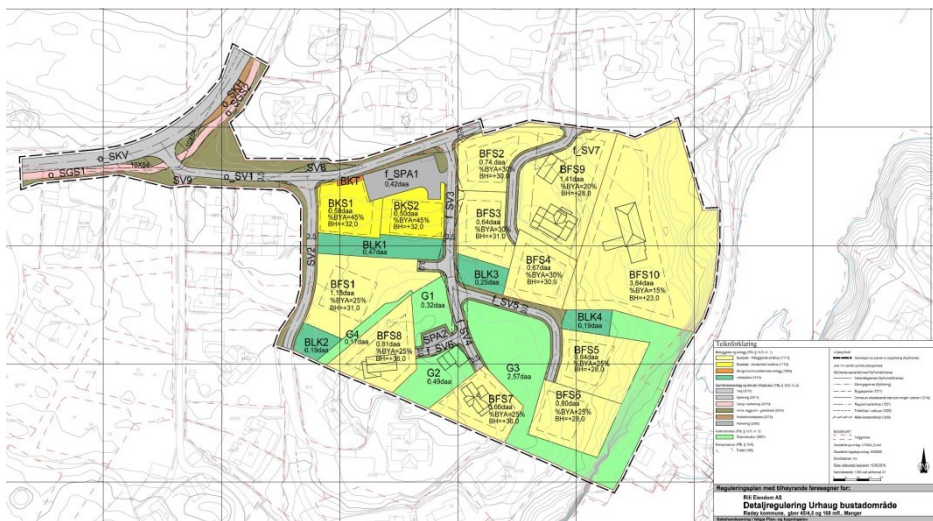
Dei konsekvensane reguleringsplanen har for endra arealbruk skal vurderast i høve til naturmangfaldet, og at dette må kome tydeleg fram i planarbeidet, jf. naturmangfaldlova §§ 7 til 12.

Vurdering

Rådmannen vurderer at plankonsulent har gjort eit grundig arbeid med å dokumentere og drøfte dei tema som Fylkesmann og Fylkeskommune har gjeve merknad om i oppstarten. Her følgjer ein kort gjennomgang av planforslaget og prosessen fram til endeleg planforslag.

Arealplankartet:

Første utkast til plankart vart levert kommunen 15.09.2017.



Etter dette vart det halde arbeidsmøte der følgjande utbetningspunkt vart noter:

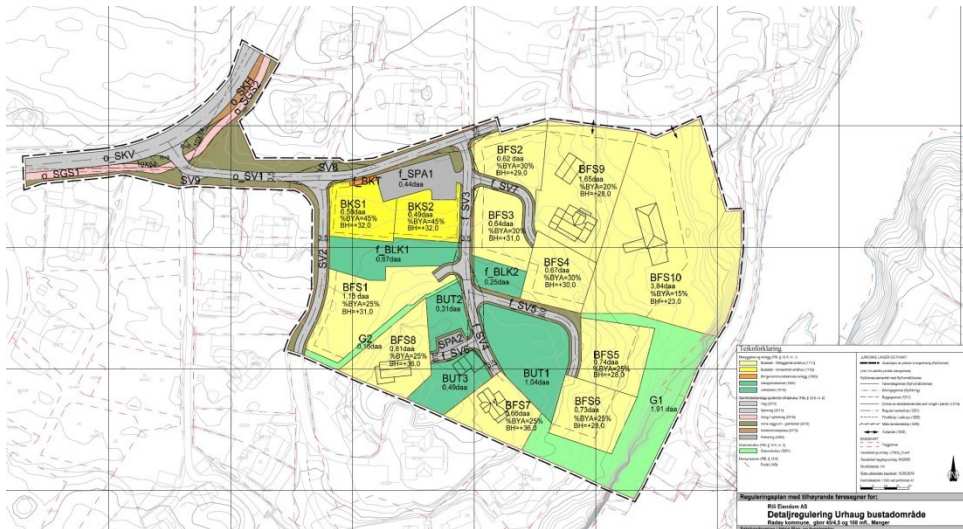
Planavdelinga har sett nærare på forslaget og har i hovudsak spelt inn følgjande til planskissa:

1. Vegnormal N 100 må leggest til grunn for arealbruk i kryss ved hovudvegen
2. Planmynda vil at det vert lagt inn fortau langs med o_SV1 spesielt med omsyn til område BKS1 og 2 som er tenkt utbygd med tett utnytting. Tryggleik for mjuke trafikantar ligg til grunn for dette. Dette området ligg nært til sentrum med tenester og skule. Tryggleik for gåande og syklende vert difor viktig.
3. Planmynda vil at det vert planlagt med ei felles avkjørsle til området. F_SV3 og f_SV5 bør gje tilkomst til alle nye tomter.
4. Planmynda legg til grunn ei parkeringsdekning for BKS1 og 2 som samsvarer med kommuneplanen sine føresegner (over 5 einingar = 1,5 parkeringsplass) Det må vurderast om det er nok plass til so tett utnytting som forslaget legg opp til.
5. Det bør vurderast om leikeareal og uteopphaldsareal kan «samkjørast». Etablere ei grøn sone sentralt i området som også tek omsyn til møblering og bruk av eksistrande løe.
6. Det bør vurderast sti/snarveg gjennom BLK1
7. Byggjegrænse lang o_SV1 manglar?
8. Byggjegrænse framom BFS5 og 6 må på plass og vidareførast liknande som i kommuneplan/delplan.
9. Alle 4m byggjegrænser per tomt kan takast ut av planen.
10. prefiks o_ og f_ må på plass og samsvare i kart og føresegner.

11. Teiknforklaringa må ha eigen seksjon for «Juridiske linjer og symbol»
12. Føremål må samsvare mellom teiknforklaring og plankart.

Etter dette vart det lagt fram nytt planforslag 22.01.2018:

Mykje av innspelane frå arbeidsmøte vart då lagt inn i planforslaget.



Byggjegrænse er her avgrensa til avstand frå veg og sjø. Vegløyseringa er endra slik at det ikkje vert fleire avkjørslar frå kommunevegen. Leik (BLK) og uteopphaldsareal (BUT) er no sentrert i området og utgjer samla sett ei grøn sone for ålmann bruk.

Planskildringa:

PLANSKILDING – URHAUG BUSTADOMRÅDE

DETALJPLAN FOR GNR. 45, BNR 4, 5, 168 m.fl.
RADØY KOMMUNE

PLANID 1260 2016 000 003



Planskildringa har følgjande innhald:

1. Innleiing

2. Skildring av planområdet

- 2.1 Planområde og lokalisering
- 2.2 Tilstøytande område
- 2.3 Veg og tilkomst
- 2.4 Offentleg kommunikasjon/ kollektivdekning
- 2.5 Service, offentlege tenester, Vatn og avløp
- 2.6 Støy
- 2.7 Topografi
- 2.8 Soltilhøve
- 2.9 Klima
- 2.10 Natur, vegetasjon og biologisk mangfald
- 2.11 Barn og unge, samt grønne interesser
- 2.12 Kulturminne
- 2.13 Geologiske grunntilhøve
- 2.14 Konsekvensutgreiing iht forskrift, KU (jfr pbl § 4-3)

3. Framlegg til plan

- 3.1 Bustader
 - 3.1.1 Parkering
 - 3.1.2 Vatn og avlaup/Overvatn, Forureining
 - 3.1.3 Generelle kvalitetsmål og arkitektur
 - 3.1.4 Byggjemønster
 - 3.1.5 Bærekraftig planlegging
 - 3.1.6 Energi
 - 3.1.7 Utforming i høve til hellingsgrad og soltilhøve
 - 3.1.8 Tilgjengeleg bueining
- 3.2 Parkering
- 3.3 Grønstruktur
- 3.1 Veg, tilkomst
- 3.2 Fortau
- 3.3 Leikeareal
- 3.4 Avfallhandtering

4. Konsekvensar av planforslaget

- 4.1 Overordna planar
- 4.2 Landskap og estetikk
- 4.3 Omsyn og tilhøve til omkringliggjande naboar (utsikt, innsyn og soltilhøve)
- 4.4 Friluftsliv, naturområde, barn og unge
- 4.5 Naturmangfald
- 4.6 Trafikk
- 4.7 Støy
- 4.8 Kulturminner
- 4.9 Privat og offentlige servicetilbod
- 4.10 VA
 - 4.10.1 Vassleidningssystem
 - 4.10.2 Overvassystem
 - 4.12.3 Forureining
- 4.11 Helse
- 4.12 Universell utforming
- 4.13 Risiko og sårbarheit
- 4.14 Miljø og klima
- 4.15 Konklusjon

5. Risiko Og Sårbarheitsanalyse

Planskildringa er godt dekkande for dei utgreiingsbehov som vart avtala på oppstartmøte. Alle viktige utgreiingstema er med, som til dømes kultur, naturmangfald, born og unge, landskap og infrastruktur m.fl. Det er teke med konsekvensar av planforslaget samt ROS-analyse. Analysane viser at det ikkje er større utfordringar med planforslaget. Det er likevel nokre utfordringar omkring tilhøva for mjuke trafikkantar og sikker skuleveg. Planleggjar har kome fram til at det ikkje er naudsynt med fortau langs kommunevegen frå fylkesvegen til område for utbygging. Rådmannen er usikker på dette punktet, men vurderer at planforslaget trass dette kan leggest ut til offentlig høyring og ettersyn. Eventuelle

merknader i løpet av høyring vil avgjere dette punktet.

Føresegner:

Første framlegg til føresegner vart levert 15.09.2018

Framlegget vart gjennomgått av planmynda og det vart oversendt fleire punkt for utbetring og opprydding. Alle desse punkta er retta opp i nytt framlegg frå 22.01.2018. Rådmannen vurderer at føresegnene no er slik at dei kan leggest ut for offentleg høyring og ettersyn.

Konklusjon

Frå første framlegg via undervegs møte og fram til levert planframlegg 22.01.2018 har plankonsulent kome fram til eit planforslag som rådmannen vurderer kan leggest ut til offentleg høyring og ettersyn. Framlegget består av plankart, planskildring, føresegner samt illustrasjonar, snitt og sol skugge analyse.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til detaljreguleringsplan for Urhaug bustadområde, planID 12602016000700, med arealplankart, planskildring, føresegner samt illustrasjonar og analyse levert 22.01.2018 vert lagt ut til offentleg høyring og ettersyn.

Vedtaket har heimel i Plan og Bygningslova § 12-10 og § 12-11

Vedlegg:

Plankart A1

Føresegner Urhaug

Planskildring

Illustr_plan_rev

Terrengprofil A + B

Sol skuggje

Radøy kommune

Saksframlegg

| Saknr | Utval | Type | Dato |
|----------|--|------|------------|
| 028/2018 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS | 02.05.2018 |

| Sakshandsamar | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|---------------|--------------|--------------|
| Rolf Raknes | 17/2369 | 18/5950 |

Plansak 12602017001000 - Planendring - Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde - framlegg til 1 gong høyring og offentlig ettersyn

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Saka gjeld 1. gongs høyring og offentlig ettersyn for framlegg til endring av reguleringsplan for Kvalheim sørvisområde, planid. 12602014000500, vedtatt 03.03.2016

Endringsframlegget er utarbeidd for Kvalheim Fritidsenter AS av Opus Bergen AS.

Planområdet utgjer om lag 62,9 daa. Endringa gjeld i hovudsak endring frå kombinert føremål (næring/fritidsbustad) med utleigeplikt, til reint byggeområde for fritidsbustad med frivillig utleige.

Føremålet med endring av planen er å legge til rette for vidare utvikling av området med sal av private fritidsbustader. Det vil framleis vere noko næringsverksemd i området i form av serviceanlegg, konferansesenter og fellesanlegg.

Planområdet har arealføremål fritids- og turistnæring i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023. Planframlegget er etter endring i det vesentlege i strid med overordna plan.

Søknad om oppstart av privat planarbeid har vore handsama av dert politisk utval i Hovudutval for Plan, Landbruk og Teknisk i møte 22.11.17, sak 049/2017:

PLT-Handsaming:

Utvalsleiar Christel Villanger Håland orienterte i saka. Ho viste til at Kvalheim Fritidsenter AS har gjort det klart at dei ikkje maktar å driva lenger utifrå dagens konsept og plan. Etter oppmoding frå eigarane har dei hatt møte med medlemar i utvalet for å leggja fram situasjonen og forslag til endring av gjeldande reguleringsplan for området.

På bakgrunn av møtet med eigarane er det lagt fram eit forslag til løysing, som utvalsleiaren presenterte i utvalet. Dette framlegget inneber at ein kan kjøpa hytte/orbu og ha frivillig utleige. Villanger Håland peika på at det framleis vil vera delvis næringsdrift i konseptet, men altså utan bindingar til utleigedel.

Leif Taule (SP) ønskjer ikkje at området skal bli liggande brakk og til forfall. Han peikar på at aktivitet i området vil generera ei positiv utvikling i kommunen og ikkje minst i Bøvågen. Taule meiner at eigarane av Kvalheim Fritidsenter skal få prøva seg på nytt, med krav til full reguleringsplan-prosess.

Leiar teknisk forvaltning, Tonje Nepstad Epland, peika på at framlegg til planendring er i strid med overordna plan. Ho sa at framlegg til planendingar vil bli følgd opp etter vanlege prosedyrer.

PLT-vedtak:

Hovudutvalet er positiv til oppstart av privat planarbeid for Kvalheimsneset servicesenter.

Grunngjeving for vedtaket går fram av hovudutvalet si handsaming. Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-18.

Vedtaket er ei prosessuell avgjerd og kan ikkje klagast på, men ved negativt vedtak kan forslagsstillar krevja å få lagt spørsmålet fram for kommunestyret.

Det blei gjennomført oppstartsmøte med representantar frå Radøy kommune, forslagsstillar og Opus Bergen AS den 01.12.17.

Varslingsbrev til partar, naboar og offentlege og private høyringsinstansar blei sendt ut 05.12.17.

Planoppstart blei annonsert i fulldistribusjonsutgåve av Strilen den 12.12.17. Frist for merknader blei sett til 15.01.18.

Merknader

Følgjande merknader er motteke:

- Fylkesmannen i Hordaland, samordna uttale, 21.01.2016
- Statens vegvesen, 13.12.2017
- NVE
- BKK nett, 18.01.2018
- NGIB førebyggjande avdeling, Brannvern, Lindås kommune 19.12.2017
- Bergen og omland havnevesen, 13.12.2017
- Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum, 11.12.2017.
- Kystverket, 12.01.2018
- Kurt-Steinar Kvalheim, grunneigar g/bnr 28/5, 11.01.2017

Merknadene er omtala i Planskildringa side 40:

| Avsendar | Hovudpunkt i merknad / uttales | Forslagsstillars kommentar |
|---|--|---|
| Fylkesmannen i Hordaland, samordna uttale, 21.01.2016 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Formålet fritidsbustad er ikkje i samsvar med formål næring som området er sett til i arealdelen av kommuneplanen. 2. Fylkesmannen si vurdering er at reine fritidsbustader utan krav til utleige vil vere vesentleg i strid med overordna plan, og Fylkesmannen er kritisk til ein slik endring. Vi er spesielt kritisk i dei områda som ligg nærast sjoen. 3. Det er andre kriteria som ligg til grunn for å leggje til rette for næring i strandsona enn og legge til rette for private fritidsbustader. Næring har til dømes i dei fleste tilfella større samfunnsnytte enn fritidsbustader. Det er heller ikkje naudsynt med fritidsbustader i 100-metersbelte. 4. Strandsona og fjorden er ein del av det svært viktige regionale friluftsområdet Kvolmo – Byngja. Planområdet inngår i landskapsområdet Kvolmosen - Austrevågen, verdsett med «stor verdi». FM vurderer derfor at strandsoneverdiane i området er store. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Teke til orientering 2. Teke til orientering. Gjennom planforslaget søker ein å vise at dei negative verknadane ikkje vil vere vesentlege med endring av formål. Område nærast sjo er allereie nedbygd. 3. Teke til orientering. I dette tilfellet vil vidareføring av næringsformål mest sannsynleg ha negativ effekt, då det vil føra til utvikling av noverande næringsverksemd i området. 4. Ein vil ikkje gjere ytterlegare inngrep i strandsona i plan. Det er felles kai og tilrettelagt badeplass som framleis blir tilgjengeleg. |
| Statens vegvesen, 13.12.2017 | <ol style="list-style-type: none"> 1. SVV visar til uttale til planframlegg for reguleringsplan for Kvalheimsneset frå 15.01.16. I dette brevet hadde vi merknader til utforming av krysset til fylkesveg 414 og krav til regulering av fortau langs fylkesvegen. I brev frå Fylkesmannen i Hordaland av 21.01.16 går det fram at Radøy kommune er innstilt på å endre planen på dei områda som det er peika på i uttalen frå Statens vegvesen. Etter det SVV kan sjå er dette gjennomført i den gjeldande reguleringsplanen som vart vedteken 03.03.2016. 2. Endringane av gjeldande reguleringsplan som ein no ynskjer å gjennomføre ved den nye reguleringsplanen vil etter det vi kan vurdere ikkje føre til endringar av dei trafikale forholda i forhold til fylkesvegen. 3. Vi ser at nokre av områda ligg svært nær standlinja på staden noko det vel er gjeve opning for i samband med at fritidsbustadene skulle brukast til utleige/næringsformål. Vi vil tilrå at dette forholdet vert drofta på nytt når det no vert lagt opp til å endre formålet meir i retning av private fritidsbustader med frivillig utleigedel. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Teke til orientering 2. Teke til orientering 3. Fritidsbustader nærast sjoen er allereie bygd. |
| NVE | <ol style="list-style-type: none"> 1. NVE nasjonal sektormyndede innanfor flaum, erosjon og skred, vassdrag- og grunnvassiltak og energianlegg og viser til ulike rettleiarar og verktoy dei rår til å nytte ved oppstart av plan. Dersom planen har følgjer for NVE sine saksområde, skal NVE ha tilsendt planen ved offentleg ettersyn. NVE legg til grunn at kommunen vurderer om planen tek i vare nasjonale og vesentlege regionale interesser. I plandokumenta må det gå tydeleg fram korleis dei ulike interessene er vurdert og innarbeidd i planen. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Teke til orientering. Planen er ikkje vurdert å ha følgjer for NVE sine saksområde, som er vurdert og omtala i ROS-analyse og planskildring. |

| | | |
|---------------------------------|--|--|
| <p>BKK nett, 18.01.2018</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. Må ikkje iverksettast tiltak som medfører forringing av åtkomst til BKK sine anlegg, inngrep i terreng som endrar overdekning over kablar eller oppfyljing av terrenget som reduserer høgde til luftleidningsanlegg. 2. Den som utloyster tiltak i straumforsyningsnettet, må som hovudregel dekke kostnadene med tiltaket, inkl. evt. kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye trasear må gis rettigheter med minst like gode vilkår som dei eksisterande traseane har. 3. Forutset planen at eksisterande høgspenningsanlegg må flyttast/leggast om, må det settast av plass til ny trasé og/eller nettstasjon. 4. Dersom det er aktuelt med alt. energiforsyning, for eksempel fjernboren varme, bør dette avklarast så tidleg som mogleg, da dette påverkar behovet for elektrisk straum. 5. Ved bygging i nærleiken av luftleidningar, gjerast det merksam på at det ikkje nødvendigvis er samsvar mellom kva avstand som er naudsynt for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldande byggeforbodsbelte. 6. Eksisterande høgspennings luftleidning: <ol style="list-style-type: none"> a. Det må takst omsyn til høgspenningsluftleidningar innanfor planområdet. Leidningane har eit byggeforbodsbelte på totalt 16 meter, 8 meter målt horisontalt ut til kvar side frå senter. BKK ber om at byggeforbodsbeltet registrerast i planen som arealformål trasé for nærare angitt teknisk infrastruktur, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr 2 eller som en omsynssone (faresone). 7. Behov for ny nettstasjon og forhold til eksisterande frittliggjande nettstasjon: <ol style="list-style-type: none"> a. Det er sannsynleg at det må etablerast ny(e) nettstasjonar for å sikre straum til ny bebyggelse, og ein må vurdere å sette av plass til å etablere ein eller fleire nettstasjonar i området. b. Nettstasjon ønskast plassert minimum tre meter frå vegkant, utanfor frisisiktsone, storrelse kan vere opp til 15 m². Nettstasjon kan etablerast i eigne rom i bygg, då med særskilte krav til utforming, åtkomst, ventilasjon etc. c. For både nye og eksisterande nettstasjonar gjeld at dei må stå minst 5 m frå bygg med brennbar flate (gjeld også terrasser, brennbare utstikk direkte knytt til bygg). d. Det er viktig å synleggjere byggegrenser mot nettstasjonar i foresegnene. 8. Folgande må spesifikt ivaretakast i plan med foresegner: <ul style="list-style-type: none"> • Der BKK Nett angir behov for plassering av ny nettstasjon, må det regulerast eit areal til slikt formål. Alternativt kan det takast inn i foresegnene at nettstasjonar skal kunne etablerast og innanfor kva formål dei kan plasserast. I siste tilfelle må det også takast inn i foresegnene dei sikkerheitssoner som gjelder for nettstasjonar. • Det er formålstenleg om det i foresegnene kan innarbeidast eit generelt foresegn om at nettstasjonar tillatast oppført i samband med straum til stadbumden næring i LNFR-område, samt på areal regulert til utbyggingsformål. • Generelt er det 5 meter byggegrense rundt nettstasjonar. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Teke til folgie. Tiltak er dei same som i gjeldande plan. 2. Teke til orientering 3. Teke til orientering. Planen foreset ikkje flytting av eksisterande el-anlegg. 4. Ikkje aktuelt med alternativ energiforsyning. 5. Teke til orientering. 6. a. Teke til folgie, trase angitt i plankart. 7. a. Teke til orientering. Sikra i foresegner. <ol style="list-style-type: none"> b. Nettstasjon forslått plassert minimum 3 m frå vegkant c. Teke til orientering. d. Teke til orientering. 8. Teke til folgie. Etablering/plassering av nettstasjon og sikkerheitssoner er sikra i foresegnene. |
|---------------------------------|--|--|

| | | |
|--|---|---|
| NGIB forebyggjande avdeling, Brannvern, Lindås kommune 19.12.2017 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Planen bør omtala tilrettelegging for brannvern. Byggverk skal plasserast og utormast slik av rednings- og sløkkjemannskap, med nødvendig utstyr har brukbar tilgjenge til og i byggverk for rednings- og sløkkjeinnsats. 2. Det må vurderast om det er tilrettelagt for kjørbar atkomst til dei ulike objekta/einingane 3. Det må vurderast om det er forsvarleg adgang til sløkkjevata | <ol style="list-style-type: none"> 1. Teke til orientering. 2. Teke til følge. Veg gjennom planområdet gir tilgang for sløkkjebil til alle einingar. Det er ikkje kjøreastkomst bak rorbuaene, men med parkering på kaia er alle einingane innan rekkjevidde for sløkkjeutstyr. 3. Teke til følge, inngår i ROS og i VA-rammeplan. |
| Bergen og omland havnevesen, 13.12.2017 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Kan ikkje sjå at planane vil komme i konflikt med dei interesser BOH er satt til å ivareta og har ingen merknader til planendingar. 2. Minner om at tiltak som bygging, graving, utfylling i sjo samt andre tiltak som kan påverke sikkerheiten eller framkomligheiten i sjoområdet krev tillatelse frå BOH, jf. Hfl. § 27, første ledd. Ei orientering om denne søknadsplikten bør etter BOH si vurdering takast inn i reguleringsforesegnene. Det er ikkje tilstrekkeleg at tiltaket er vist i planen. Søknad må sendast til BOH i god tid for tiltak iverksettast. | <ol style="list-style-type: none"> 1. og 2. Teke til orientering. Orientering om søknadsplikten til BOH i samband med tiltak i sjo er teke inn i foresegnene. |
| Stiftelsen Bergen Sjøfartsmuseum, 11.12.2017. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Saka har vore til vurdering ved Bergen Sjøfartsmuseum. Museet kjemner ikkje til kulturminne ved Kvalheimsneset som vil bli direkte råka av den omsøkte reguleringa og har ingen merknader til reguleringa. 2. Gjer merksam på at tiltakshaver plikter å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjoområda finn skipsvrak, kreamik eller andre kulturminne. Dersom kulturminne på sjobota kan bli råka av tiltaket, må arbeid under vatn straks stoppast. | <ol style="list-style-type: none"> 1. og 2. Teke til orientering. |
| Kystverket, 12.01.2018 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Kystverket kan ikkje sjå at endringane vil utgjere noko særleg negativ innverknad på sjøverts ferdsle og ha ingen merknader til oppstart av planarbeid. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Teke orientering. |
| Kurt-Steinar Kvalheim, grunneigar g/bnr 28/5, 11.01.2017 | <ol style="list-style-type: none"> 1. Då det ikkje forelegg planframlegg i varselet og ingen endringar på plankart/planområdet er det vanskeleg å koma med merknad til planendinga. Rekuar med at det kjem nytt nabovarsel når planframlegget er ferdig, då med nye frister mun. | <ol style="list-style-type: none"> 1. Når planmaterialet er ferdigstilt vil det leggest ut til offentleg høyring. |

Rådmannen har ikkje vesentlege kommentarar til merknadenen ut over forslagsstiller sine kommentarar.

Når det gjeld merknad frå Bergen og omland hamnevesen om søknadsplikten etter hamne- og farvasslova gjer rådmannen imidlertid merksam på at søknadsplikten følgjer av lov og at det ikkje er heimel i plan- og bygningslova for å gje føresegn om søknadsplikten etter andre regelverk. Søknadsplikten kan eventuelt takast inn som ei opplysning i planskildringa.

Når det gjeld arealbruk i strandsone har forslagsstiller i sin kommentar til fleire av merknadene vist til at bygningene i strandsone allereie er oppført. Rådmannen vil peike på at endring av bruk frå næringsverksemd til private fritidsbustader i seg sjølv kan kome i konflikt med strandsoneverdiane og ikkje bare oppføring av nybygg. Det er såleis konsekvensane av den endra bruken planframlegget må ta stilling til og ikkje bare oppføring av nye bygg i strandsone.

VURDERING

Endringa er først og frems ei føremålsending, frå kombinert føremål til byggeområde for fritidsbustader. Føremålsgransene er i liten grad endra. Det er vidare nokre endringar i føresegna.

Det ligg føre ei politisk førehandsuttale som tilrår oppstart av planendringsarbeid og rådmannen har vurdert planframlegget med utgangspunkt i dette.

Planskildringa

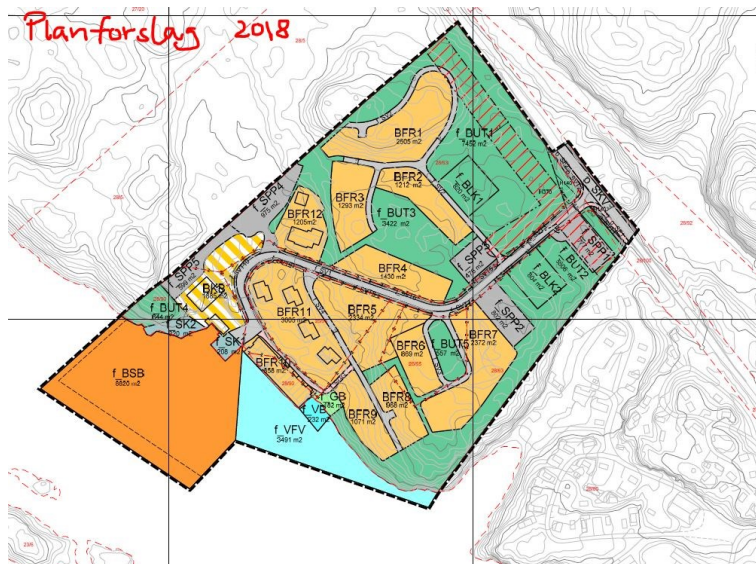
Det er rådmannen si vurdering at planskildringa ikkje i naudsynt grad vurderar konsekvensen for strandsoneverdiane når arealføremålet vert endra frå næringsføremål til byggeområde for private fritidsbustader. *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* burde vore omtalt og vurdert opp i mot planforslaget. Planforslaget bør også vurderast opp i mot *Regional kystsoneplan for Sunnhordland og ytre Hardanger* som Fylkesmannen i Hordaland legg til grunn som rettleiande for heile Hordaland. Planskildringa må innehalde ei meir grundig vurdering av konsekvensane for strandsoneverdiane før planen vert sendt på høyring.

Ved kommunen sin gjennomgang av planen ser ein at det er gjort nokre endringar som ikkje er omtalt i planskildringa. Dette må rettast i planskildringa før planen vert sendt på høyring.

Forslagsstiller har vidare endra tilbake føresegner som var endra i opphavleg planframlegg. Planskildringa må endrast i samsvar med denne «tilbakeendringa». Dette må rettast før planen vert sendt på høyring.

Arealplankartet



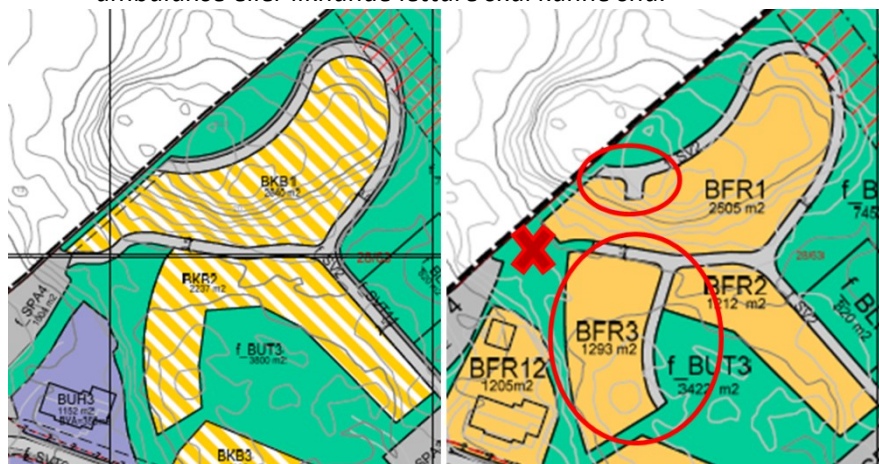


OPUS har i dokument motteke 20.04.18 vist dei endringane som er gjort i plankartet:

Alle illustrasjoner viser ny situasjon til høgre.

Veg:

- *f_SV2: justert for å sikre tilkomst til alle tomter, då planen legg opp til 1 parkeringsplass på eigen tomt.*
 - *For å få dette til med tanke på terreng er ny veg lagt mellom BFR2 og 3. Veg går ikkje lenger heilt til f_SPP4, då det ikkje er naudsynt.*
 - *Snuhammar lagt i enden av BFR1 for at eventuelle større køyretøy som ambulanse eller liknande lettare skal kunne snu.*



- *Annan veggrunn på nordsida av f_SV2 er fjerna då denne ikkje er naudsynt*
- *F_SV3: justert for å sikre tilkomst til alle tomter, då planen legg opp til 1 parkeringsplass på eigen tomt.*

- Veg lagt i «rundkøring kring uteområde for å sikre alle tomter tilkomstmoglegheit med bil.



- F_SV4: Det er lagt til snuhammar i enden slik at større køyretøy/uttrykkingskøyretøy har betre moglegheit til å snu.



Fritidsbustad:

- BKB1, 2 og 3 er noke justert på grunn av endra vegsystem. BKB1 er noke redusert, medan BKB3 er noko større. Dette har å gjere med at vegen må leggjast best mogleg i terrenget, og felta må liggje til veg (sjå første figurar under veg på førige side).
- Delar av BFR1 i sørvest er fjerna, då denne delen ikkje har noko hensikt å regulere til fritidsbustad, særleg når vegen er fjerna.

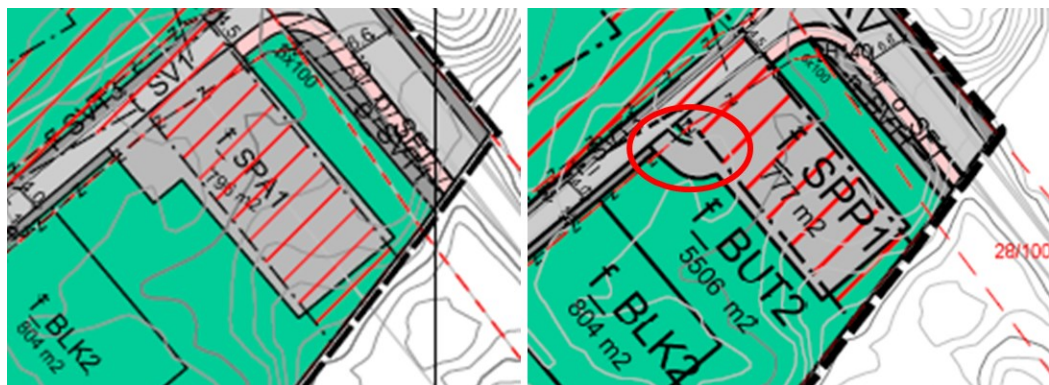
- *BFR4 har litt justert avgrensing. Eit større felt ligg inntil f_SV1, dette for å sikre areal for innkøyring til tomtene.*
- *BFR12 har litt justert grense som tilsvarar betredagens bruk av området, med dei tiltak som er oppført.*
- *BFR8 har noko større utstrekning. Også dette er grunn i sikring av tilkomst med bil til alle tomter, samt etablering av snuhammer.*

Parkering:

- *F_SPP4 er litt redusert og ikkje lenger er koplå på veg frå nord (f_SV2)*

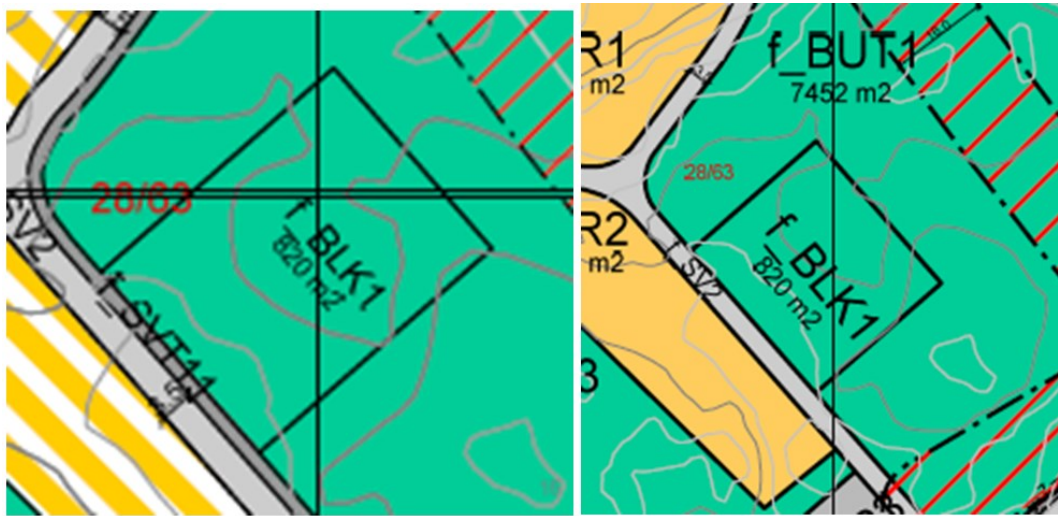


- *F_SPP1 er litt redusert, dette har med ein meir detaljert innkøyring til området å gjera.*



Anna:

- *F_BLK1 har same storleik, men er justert litt i utforming (blitt meir kvadratisk). På denne måte kjem området lenger bort frå faresone for høgspenn og det blir meir grøntareal mellom leikeplass og fylkesveg.*



- *F_SGG er lagt som ein rettare veg etter dagens situasjon.*
- *Fellesområde f_BUT1-3 er noko redusert på grunn av litt endringar i vegsituasjon for å sikra alle tomter tilkomst, og påfølgande justeringar av byggefelta.*

Som illustrasjonane frå Opus viser er endringa først og fremst ei endring av arealføremål frå kombinasjonsføremål næring/byggeområde for fritidsbustad til reint byggeområde for fritidsbustad.

Samstundes er det lagt til til rette for køyring med privatbil heilt fram til alle fritidsbustadene.

Avkjørsle til hovudveg er stramma noko opp i høve til ny standard.

Elles er føremåls grenser og plankartet for øvrig i det vesentlege likt gjeldande reguleringsplan.

Føresegner

| Plassering | Justering | Kommentar |
|------------------|--|---|
| Generelt | <ul style="list-style-type: none"> - Alt som har med formål utleigehytte fjerna - Alt som har med kombinert formål fritids og turistformål/fritidsbebyggelse er fjerna | Formål er i sin heilheit no fritidsbustad. |
| Generelt | <ul style="list-style-type: none"> - Formål gangveg/gåareal/gågate: SGS endra til SGG - Formål parkering: SPA endra til SPP | Oppdaterte namn |
| § 1.2 avsn. 5 | Det skal utarbeidast felles situasjonsplan for fleire felt enn i 2016 | For å sikre samanheng mellom felt som ligg nær kvarandre/i samanheng. |
| § 1.2 avsn 8 s 2 | <p>Endra frå:</p> <p>Det er ikkje tillate med frittliggjande bod i formåla..</p> <p>Til:</p> <p>Det kan tillates frittliggjande boder/carport i formål avsett til fritidsbustad.</p> | Endra fordi planen legg opp til ein p-plass pr. fritidsbustad for å ha lademoglegheit for el-bil. I samband med det ser ein nytten av å ha moglegheit for carport/bod |
| § 1.6 | <ul style="list-style-type: none"> - Der er presisert at inntil 1 p-plass kan løysast på eigen grunn for alle BFR, utanom BFR 10 kor all parkering må løysast på felles p-plass. - Presisert at 5 % av p-plassar skal vere utforma for røyrlehemma | Endra/presisert fordi ein vil leggje opp til lademoglegheit på tomt for ein bil. For BFR 10 er det ikkje plass på tomt og begge plassane må dermed løysast på felles p-plass. |

| | | |
|---|--|--|
| Føresegna er i hovudsak vidareført som i gjeldande plan. Dei endringane som er gjort ert lista opp i dokument § 1.8 | - Tiltak i sjø | § lagt til etter merknad frå BOH |
| § 2.1.1 | Erstattar § 2.1.2 og 2.1.3, samt 2.3 (BUH4) frå 2016 <ul style="list-style-type: none"> - Presisert at det er valfri utleige, ingen krav til utleige - Gesimshøgde 6 m vs. 4,6 m. Se kommentar og vedlagt justerte føresegner. - For BFR8 og 9 er presisering om at hyttene kan oppførast i ein etasje med underetasje fjerna. Sjå kommentar og vedlagte føresegner | I mottatte føresegner var det satt 6 m for BFR1, BFR5 og BFR8-9, kor BFR8 og BFR9 tidligere hadde 4,6 m. Siden disse felta blei slått saman blei høgden justert opp på alle felt. Det er ikkje naudsynt og er derfor justert tilbake til 4,6 m for alle felta. Fjerning av formulering i føresegner blei gjort på grunn av forenkling ved samanslåing av fleire felt i § 2.1.1. Denne tas inn igjen i føresegnene. Reviderte føresegner vedlagt. |
| §2.1.2 | Erstattar § 2.1.1 Fjerna del om at utleigeeining skal ha næringsformål og vere tilgjengeleg for utleige 9 mnd i året. | |
| § 2.1.3 | Erstattar § 2.3 (BUH1-BUH3) <ul style="list-style-type: none"> - Fjerna det som har med utleige å gjere - For BFR 11 er gesimshøgde endra frå 4,6 til 5,5, fordi dette stemmer med eksisterande situasjon - I BFR10 er gesimshøgde endra frå 8,2 m til 4,6 m. - Det er presisert at BFR12 er område for dobbel garasje (i tråd med eksisterande situasjon) | |
| § 2.2 | Nytt: tillat å etablere oppstillingsplass for renovasjonsanlegg innanfor BKB | Opnar for moglegheit innanfor det kombinerteformålet kor det ligg serviceanlegg, dersom det skulle vere naudsynt. |
| § 2.3 avsn. 3 | Plassering av og storleik på nettstasjon er justert i tråd med innspel frå BKK | |
| § 2.5 | Antal båtplassar som kan | Justert på bakgrunn av at ein ser at |

| | | |
|--|--|--|
| | etablerast er justert frå 60 til 80 stk. | det er moglegheit for det, båtplassar er ettertrakta og moglegheit for plassar både til utleigebåtar og private båtar vil vere ein styrke for området. |
|--|--|--|

Det er i pkt 1.2 opna for frittliggjande bodar/carportar. Denne endringa bryt med dei estetiske føresetnadene for planen. Det er krav i planen om heilskapleg estetikk, som skal sikrast gjennom bunden arkitektur og felles situasjonsplan. Om det vert opna for at den einskilde eigar, utan krav til arkitektonisk utforming og plassering, skal kunne føre opp frittliggjande bodar/carportar vil den heilskaplege estetikken i feltet verte vesentleg råka.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje skal opnast for frittliggjande bodar/carport. Om det skal opnast for carport, for å støtte krav til lading av el-bil, må dette skje ved at carport inngår som integrert del i ein eller fleire av dei bundne hyttetypane som kan førast opp i feltet.

Rådmannen rår til at føresegna i pkt 1.2 ikkje vert endra, men at det vert presisert under pkt for det einskilde byggeformål at carport kan inngå som integrert del av fritidsbustadene.

Det er teke inn eit pkt 1.8 om tiltak i sjø etter uttale frå Bergen og Omland hamnevesen.

Søknadsplikt etter hamne- og farvasslova følgjer direkte av lov og det er ikkje heimel i plan- og bygningslova til å gje føresegner om søknadsplikt etter anna regelverk.

I pkt 2.5 er tal båtplassar endra frå 60 til 80. Rådmannen registrerer også at illustrasjonsplanen for båthamna er endra. Illustrasjonsplanen er ikkje juridisk bindande og rådmannen kommenterer difor ikkje endringa i denne.

Det er rådmannen si vurdering at det er storleiken på arealføremålet og byggegrense som leggjer ramma for kor mange båtplassar som kan etablerast. Rådmannen ser det som uheldig at planen konkret tek stilling til dette. Rådmannen har ikkje grunnlag for å vurdere om ei auke frå 60 til 80 båtplassar er mogleg eller tenleg.

Rådmannen rår difor heller til at tal båtplassar i sin heilskap ver teke ut av føresegna. I samband med søknad om løyve til tiltak for utlegging av flytebyggjer vil det måtte utarbeidast målsett situasjonsplan og då vil ein ha det naudsynte grunnlag for å ta stilling til det tal båtplassar det faktisk er plass til innafor arealføremålet.

Rådmannen har ikkje merknader til øvrige endringar i føresegna.

Konklusjon

Endringa er gjort for å opne for private fritidsbustader med frivillig utleige. Arealbruken i framlegg til planendring vil dermed ikkje vere i samsvare med overordna plan (kommuneplan) der arealføremålet er næring.

Det ligg føre ei politisk førehandsuttale som tilrår oppstart av planendringsarbeid og rådmannen har vurdert planframlegget på dette grunnlaget.

Nokre av merknadene til oppstart peikar på bruk av strandsone til private fritidsbustader som

utfordrande. Tiltakshavar og plankonsulent argumenterer i planskildring for at planendring er einaste økonomiske bærekraftige løysing for vidare utvikling av området. Samstundes peikar dei på at mykje av dei sjønære områda allereie er utbygd. Det vert samstundes lagt til rette for meir kjøyreveg inn i området og i strandsone. Rådmannen vurderer også at det kan vera ei utfordring at strandsona i større grad vert privatisert. Samstundes er Radøy i sone 3 etter *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* der det skal vere noke større handlingsrom for det kommunale sjølvstyret i strandsone.

Ei offentleg høyring og ettersyn vil etter rådmannen si vurdering gje avklaringar.

Ny detaljreguleringsplan for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde vert handsama som planendring. Endringane er av en sånn karakter at sakshandsamingsprosessen vert som for ny plan.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til planendring for Kvalheimsneset Fritidsbustad og serviceområde, planID 12602017000100, med arealplankart og planskildring levert 26.03.2018, samt førsegner levert 20.04.18 og vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn på følgjande vilkår:

1. Det er i føresegna 1.2 tatt inn eit punkt om at det kan førast opp frittliggjande bod/carport i område avsett til fritidsbustad. Dette er ei endring i høve gjeldande plan som forbyr bod/carport og den endra føresegna bryt med estetikkomsynet i planen. Punktet må endrast tilbake til at det ikkje kan førast opp frittliggjande bod/carport.
2. Føresegna 2.1.3 må delast opp slik at dei einskilde områda BFR10, BFR11 og BFR12 får eigne førsegner. For område B12 må det vere samsvar mellom føremål og førsegnar, og det må gå tydeleg fram kva som er lovleg eksisterande bruk og kva som er lovleg framtidig bruk.
3. Søknadsplikt etter hamne- og farvasslova følgjer av lov og skal ikkje takas inn i føresegna. Nytt pkt 1.8 i føresegan må takast ut.
4. Det må takast inn ei vurdering av endring av arealbruken i strandsone i planskildringa.
5. Planskildringa må oppdaterast slik at alle endringar i planen er omtalt.
6. Planskildringa må oppdaterast i høve dei «tilbakeendringane» som er gjort i reviderte førsegner motteke 20.04.18.

Vedtaket har heimel i Plan og Bygningslova §12-14, § 12-10 og § 12-11

Vedlegg:

Reguleringsplankart 230218 Kvalheimsneset fritidsbustad- og serviceområde

Planskildring 230318 Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde

Illustrasjonsplan 230318 Kvalheimsneset fritidsbustad- og serviceområde

Naturmangfaldvurdering rev 2018 Kvalheimsneset fritidsbustad- og serviceområde

Snitt aa 2014_aktuell2018 Kvalheimsneset fritidsbustad- og serviceområde

Snitt bb 2014_aktuell2018 Kvalheimsneset fritidsbustad- og serviceområde

Plansak 12602014000500 Kvalheimsneset serviceområde - endring av reguleringspl (L)(149360)