



Tilleggsinnkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 13.06.2018
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: 09.00

Saksliste:

Saksnr	Tittel
043/2018	Byggesak Gbnr 28/101, 155 Kvalheim Nedre - dispensasjon frå arealføremål LNF, utnyttingsgrad og avstand nabogrense - klagehandsaming
044/2018	Byggesak gbnr 24/10 Bø - molo, båtopptrekk, kaifront, trapper og planering - dispensasjon frå arealføremål, byggeforbod i strandsone og plankrav
045/2018	Byggesak Gbnr 17/127, 129 mfl Rossnes - førehandstilsagn for godkjenning av situasjonsplan for naustområdet Ospholmneset - dispensasjon frå arealføremål friområde for terrenginngrep og frå forbod mot utfylling i sjø
046/2018	Byggesak Gbnr 25/14 m.fl Haugland (Akstadneset) - naust, kai, flytebyggje og parkeringsplass for gbnr 25/2 og 25/17 - dispensasjon frå arealføremål hamn og kommunalt fastsett byggegrense mot sjø
047/2018	Byggesak gbnr 84/29 Haukeland søndre - rehabilitering av fritidsbustad m/tilbygg og takløft, uthus/garasje, veg og planering - dispensasjon frå arealføremål LNF-klagehandsaming
048/2018	Byggesak Gbnr 33/17 Hella Indre (Skuthamna) - Naust for gbnr 37/8 og 38/2 - dispensasjon frå byggegrene mot sjø og plankrav
049/2018	Plansak 12601017000900 - Områderegulering - Bø skule og barnehage - 1. gongs høyring og offentleg ettersyn
050/2018	Plansak 12602016000600 - Områdeplan bustadområde Haukeland Søndre - framlegg til endeleg planvedtak

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

28. juni 2018

Christel Villanger Håland
møteleiar

Arthur Kleiveland
utvalssekretær

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
043/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/2333	18/7836

Byggesak Gbnr 28/101, 155 Kvalheim Nedre - dispensasjon frå arealføremål LNF, utnyttingsgrad og avstand nabogrense - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om å legalisere oppførte murar og terrasse med areal opplyst til å vere ca 243 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 33,77 % BYA.

Følgjande tiltak er etablert på eigedomen og vert søkt legalisert;

- Terrasse på mark på bnr 155.
- Terrasse med rekkverk mot vest.
- Oppført forstøtningsmur mot vest og den del av terrassen som ligg meir enn 0,5 m over godkjent terrengnivå.
- Mur mot sør (og aust).

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå avstand til nabogrense, utnyttingsgrad større enn 25% og arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsområde).



Det vart fatta følgjande vedtak i delegert sak 044/2018, datert 23.03.2018;

VEDTAK:

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

Klage

Kommunen har den 13.04.18 motteke klage frå ansvarleg søkjar på vegne av tiltakshavar over delegert-vedtak 044/2018. Klagen vart supplert med utfyllande klagegrunnar i brev datert 15.05.2018.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saken.

Vedtak i sak 044/2018 er sendt ansvarleg søkjar og tiltakshavar den 23.03.18. Klagen er motteke 13.04.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Ansvarleg søkjer har vist til følgjande klagegrunnar:

Utfyllende kommentarer til klage:

Søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene gjelder for en begrenset del av omsøkt mur og terrasse. Eier og hjemmelshaver av gnr. 28 bnr. 4 har i erklæring gitt samtykke til oppføring av mur og terrasse på bnr. 4 og i felles grense mellom bnr. 4 og 101. Deler av fylling mot nord som er beliggende med avstand mindre enn 4 m til felles grense mellom bnr. 28 og bnr. 101 er etablert i forbindelse med oppføring av bolighus. Eier av bnr. 101 har tidligere gitt samtykke til plassering av bolighus nærmere enn 4m fra felles grense.

Det vil da være den del av mur som er etablert vestover fra allerede godkjent fylling og frem til front mur mot vest, og videre mot sør til avstand til grense mot bnr. 28 er mer enn 4 m

som er avhengig av dispensasjon fra avstandsbestemmelsene for å kunne godkjennes. Terrasse med rekkverk i samme områdesom har høyde mer en 0,5 m over terreng og er plassert med avstand mindre enn 4 m til grense mot bnr. 28 må også oppnå dispensasjon. Utstrekning av mur og terrasse som er avhengig av dispensasjon er vist med rød skåkravur på etterfølgende utsnitt av tegning. Minste avstand til grense mot bnr. 28 er ca. 0,5 m.

oppmerksom at store deler av mur mot vest vil bli skjermet av foranliggende naust-bebyggelse.

Nok en gang vil vi påpeke at dersom tiltakshaver hadde valgt å fylle opp terrenget for å etablere grøntareal i form av plen eller lignende, terrasse på mark med heller eller gruslagt areal, ville eiendommen fremstått like nedbygd uten at selve oppfyllingen ville være omfattet av søknadsplikt så lenge den skjer med tilstrekkelig avstand til nabogrense. Murer, terrasser og andre høydeforskjeller måtte også vært sikret med gjerde eller tilsvarende. Vi kan ikke se at det har betydning for dispensasjonsspørsmålet om utegulvet består av treterrasse eller om det er grøntareal.

Vi kan heller ikke se at det er relevant å bringe inn spørsmålet om økt fare for brannspredning i feltet i vurderingen heller. En terrasse med tredekke vil ikke gi spesielt stor brannenergi, og vi minner om at det finnes en rekke andre tiltak som kan utføres i brennbare konstruksjoner som ikke er omfattet av tekniske krav og søknadsplikt.

ByggProsjekt AS registrerer at bygningsmyndighetene driver med en sammenblanding av preaksepterte ytelser for forskjellige byggverk i sine kommentarer til terrasse mot nord. Ved definisjon når en markterrasse er søknadspliktig, henvises det til veiledning til TEK10 § 11-6 som omhandler byggverk som er forbundet med eller omhyller campingbiler, bobiler m.v. («spikertelt») på campingplasser. Preakseptert ytelse for mindre byggverk med lav brannenergi er at disse kan ha innbyrdes minste avstand inntil 2m til byggverk på annen bruksenhet uten at det treffes særlige branntekniske tiltak. Med avstand mindre enn 2 m til byggverk på annen bruksenhet må byggverket være skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hvert av byggverkene som gir samlet samme brannmotstand (EI30).

Kommunen har ved tidligere tilsyn lagt til grunn at terrasse mot nord ikke er søknadspliktig, og anser dette har gitt føringer for vår søknad som ikke kan endres i ettertid. Når det gjelder utførelse av rekkverk med eller uten brannmotstand, kan kommunen stille vilkår at det kan dokumenteres at rekkverket skal utføres med brannmotstand EI30 eller bedre.

Rekkverk er utført som trekkverk med kryss mellom stolper og som er påmontert netting på innside. Ved å skifte netting til en type med mindre åpninger vil rekkverket tilfredsstillende krav i TEK § 12-17. Alternativt kan det monteres glass på innside av rekkverk.

oppmerksom at store deler av mur mot vest vil bli skjermet av foranliggende naust-bebyggelse.

Nok en gang vil vi påpeke at dersom tiltakshaver hadde valgt å fylle opp terrenget for å etablere grøntareal i form av plen eller lignende, terrasse på mark med heller eller gruslagt areal, ville eiendommen fremstått like nedbygd uten at selve oppfyllingen ville være omfattet av søknadsplikt så lenge den skjer med tilstrekkelig avstand til nabogrense. Murer, terrasser og andre høydeforskjeller måtte også vært sikret med gjerde eller tilsvarende. Vi kan ikke se at det har betydning for dispensasjonsspørsmålet om utegulvet består av treterrasse eller om det er grøntareal.

Vi kan heller ikke se at det er relevant å bringe inn spørsmålet om økt fare for brannspredning i feltet i vurderingen heller. En terrasse med tredekke vil ikke gi spesielt stor brannenergi, og vi minner om at det finnes en rekke andre tiltak som kan utføres i brennbare konstruksjoner som ikke er omfattet av tekniske krav og søknadsplikt.

ByggProsjekt AS registrerer at bygningsmyndighetene driver med en sammenblanding av preaksepterte ytelser for forskjellige byggverk i sine kommentarer til terrasse mot nord. Ved definisjon når en markterrasse er søknadspliktig, henvises det til veiledning til TEK10 § 11-6 som omhandler byggverk som er forbundet med eller omhyller campingbiler, bobiler m.v. («spikertelt») på campingplasser. Preakseptert ytelse for mindre byggverk med lav brannenergi er at disse kan ha innbyrdes minste avstand inntil 2m til byggverk på annen bruksenhet uten at det treffes særlige branntekniske tiltak. Med avstand mindre enn 2 m til byggverk på annen bruksenhet må byggverket være skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hvert av byggverkene som gir samlet samme brannmotstand (EI30).

Kommunen har ved tidligere tilsyn lagt til grunn at terrasse mot nord ikke er søknadspliktig, og anser dette har gitt føringer for vår søknad som ikke kan endres i ettertid. Når det gjelder utførelse av rekkverk med eller uten brannmotstand, kan kommunen stille vilkår at det kan dokumenteres at rekkverket skal utføres med brannmotstand EI30 eller bedre.

Rekkverk er utført som trekkverk med kryss mellom stolper og som er påmontert netting på innside. Ved å skifte netting til en type med mindre åpninger vil rekkverket tilfredsstillende krav i TEK § 12-17. Alternativt kan det monteres glass på innside av rekkverk.

Hovedhensynet bak bestemmelsene om byggverks avstand til felles grense er å ivareta brannsikkerhet, utsyn, opplevelsen av lys og luft mellom byggverkene. Murer er utført i brannsikre materialer, og terrasse som er utført i brennbare materialer er skjermet av murer på en slik måte at de ikke bidrar til brannspredning. Hensynet til brannsikkerhet er ivaretatt.

Ulempen ved å innvilge dispensasjon vil være at deler av gnr. 28 bnr. 28 har mindre utsyn og opplevelse av lys og luft enn det ville vært uten mur mindre enn 4 m fra felles grense. Fordelen vil være bnr. 101 sikrer steinfylling under bolighus mot eventuell utrasing, og kan arrondere utearealer mot vest.

Kommunen påpeker at det ved søknad ikke er vedlagt vurdering av krav mot brannspredning mellom naustrekke og terrasse, som bygningsmyndighetene vurderer som ett tilbygg til bolighuset. Etter det vi kan se, er naust bygget sammen to og to. Dersom disse er samlet under 50 m² BRA, eller er skilt med branncellebegrensende bygningsdel kan de oppføres inntil 2 m fra annet byggverk, jf. Veiledning til TEK 10 § 11-6. Minste horisontal avstand mellom naust og oppført mur er målt til 2,1 m. Som nevnt tidligere er mur oppført i brannsikre materialer, og terrasse er skjermet mot brannspredning av mur.

Når det gjelder søknad om dispensasjon fra tillatt grad av utnytting er kommunen av en oppfatning at tiltaket etter deres vurdering er ruvende, overdimensjonert og bryter med tradisjonell byggeskikk generelt og i det aktuelle byggefeltet spesielt.

Vi deler ikke dette synet fullt ut. Eksisterende bolighus på eiendommen er en lav bygning oppført i én etasje. Foruten en oppfylling under boligen som er godkjent i opprinnelig byggesak som blir eksponert mot nord, har størstedelen av omsøkt terrasse god kontakt med opprinnelig terreng. Det er kun i tomtens vestre del hvor terrenget faller brått, at avstand mellom omsøkt terrasse og terreng kan vurderes til å bli noe betydelig. Det gjøres også

VURDERING

Tiltaket krev dispensasjon frå avstand til nabogrense, pbl. § 29-4, utnyttingsgrad større enn 25% og arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsområde), jf. pbl. § 19-2. Kommunen har gjeve avslag på dispensasjon frå avstand til nabogrense og utnyttingsgrad større enn 25% i delegert vedtak 044/2018 datert 23.03.2018.

I klagen er det peika på at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4 for tiltak i vest.

Kommunen har heimel i pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a) til å gje løyve til tiltak nærare nabogrensa enn 4 meter når det ligg føre samtykke frå nabo. Terrassen er festa i bustaden og med brennbart rekkverk i tre i ytterkant og er såleis etter bygningsstyresmakta si vurdering å sjå som eit tilbygg til bustaden. Når delar av tiltaket uansett krev dispensasjon frå nabogrensa og heile tiltaket for utnyttingsgrad i reguleringsplan, har ikkje kommunen funne grunn til å vurdere om det kan gjevast løyve til delar av tiltaket etter pbl § 29-4 tredje ledd når vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt. Tiltaket vil uansett vere avhengig av dispensasjon frå både avstandsføresegna og utnyttingsgraden for at det skal kunne gjevast løyve.

Avstandsføresegna i pbl § 29-4

I klagen er det hevda at terrassen ikkje medfører auka brannspreiing då den er skjerma med murar i ikkje brennbart materiale.

Som det kjem fram av kommunen sitt vedtak er omsyna bak avstandskravet i pbl. § 29-4 branntekniske tilhøve (unngå spreieing av brann), samt omsynet til usjenert uteplass for nabo, utsiktstilhøve og lys og luft mellom bygningar. I denne saka har tiltakshavar etablert murar og fyllingar for å etablere terrasse. Terrassen er plassert oppå murar og fylling og kommunen er dermed ikkje samd med klagar om at terrassen er skjerma av mur. Terrassen er etablert i tre og er utvilsamt eit brennbart materiale som vil kunne medføre auka fare for brannspreiing til naboeigedomar.

Vidare vert det i klagen vist at tiltaket kan plasserast 2 meter frå anna byggverk, jf. TEK § 11-6. Det følgjer av § 11-6 at byggverk under 50 kvm «kan plasseres nærmere byggverk i annen bruksenhet uten at det treffes særlige branntekniske tiltak». Nausta i front har eit samla areal på 80 kvm. Dei er dermed for store til å kome inn under denne føresegna.

Utnyttingsgrad større enn 25%

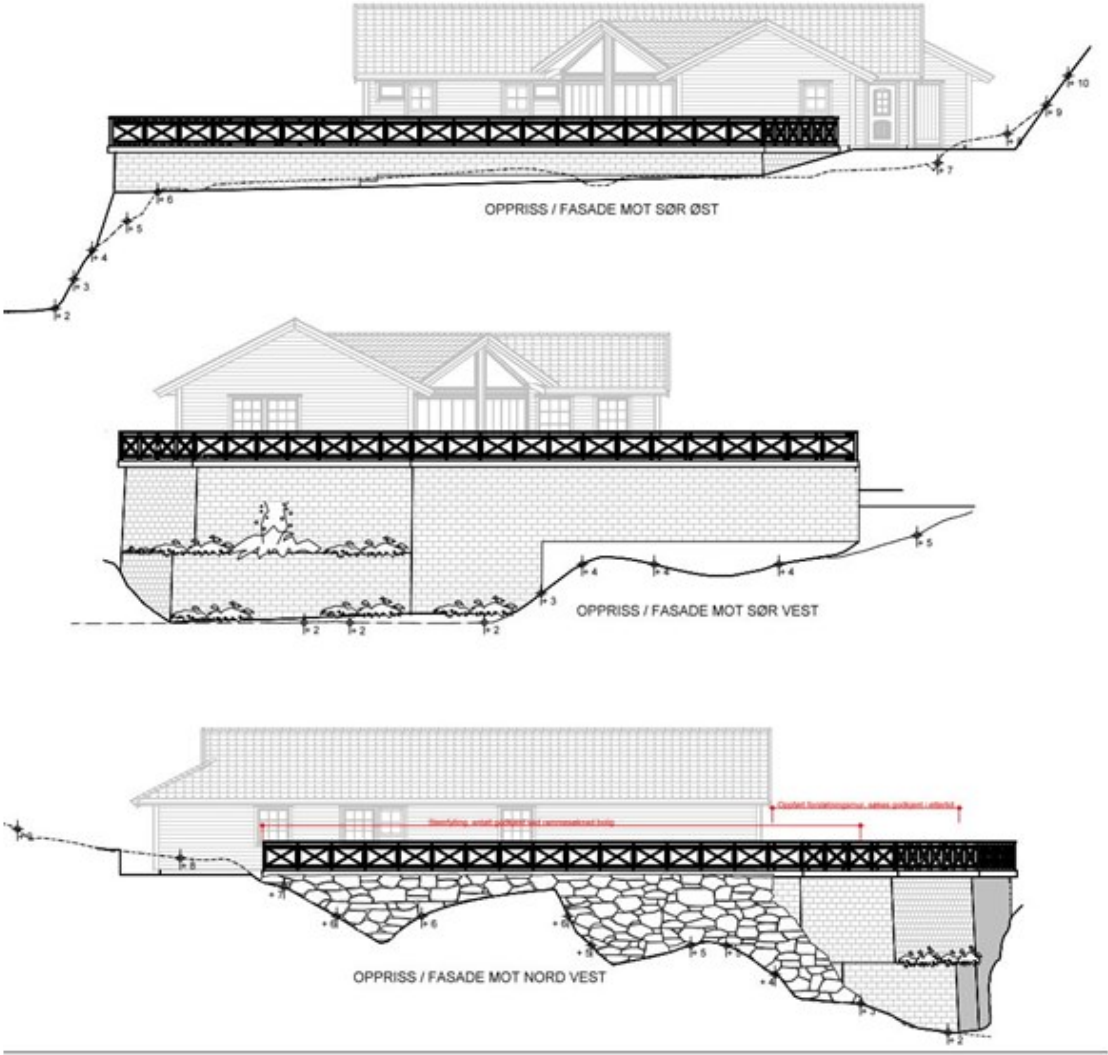
Det kjem fram av klagen at ansvarleg søker ikkje er samd i kommunen si vurdering. Det vert peika spesielt på at bustaden er ført opp i ein etasje, at størstedelen av terrassen har god kontakt med opphavelig terreng og at oppfylling av terreng med markterrasse/gras/grus ikkje ville ha vore søknadspliktig.

Etter byggesaksforskrifta § 4-1 e) nr. 7 følgjer det at mindre fylling er unnateke søknadsplikta. For at fyllinga skal vere unnateke søknadsplikta må den ikkje vere meir enn 1,5 meter avvik frå opphavelig terreng i tettbygd strøk og avstanden frå fyllingsfoten til nabogrensa må vere minst 1,0 meter. Dersom terrenget hadde blitt arbeidd med fylling på denne måten hadde eigedomen fått ei meir naturleg helling/oppbygging av terrenget enn det forstøtningsmurane gjer. På grunn av eigedomen sin topografi ville då heile fremste delen av terrassen mot sør vest vore ei skråning ned mot naustområdet.

Tiltaka som no er søkt legalisert inneber at eigedommen får eit BYA på ca 507 kvm og ei utnyttingsgrad på 33,77%. Dette er vesentleg meir enn det reguleringsplanen legg opp til med 25%. Kommunen er ikkje samd i at eigedommen hadde framstått som nedbygd i like stor grad dersom forstøtningsmurane og terrassane vart erstatta med fyllingar som er unnateke søknadsplikt og gras/markterrasse. Både volum og plassering nært sjø og nabogrensa inneber at tiltaket etter kommunen si vurdering er ruvande, overdimensjonert og bryt med tradisjonell byggeskikk både generelt og i dette byggefeltet spesielt.

Ei godkjenning vil kunne gje presedensverknad for andre eigedomar i feltet. Det er ikkje ønskjeleg at eigedomane i eit felt som i dag inneheld gode, grønne uterom og god landskapstilpassing skal endrast til å vere sterkt nedbygd, der konstruksjonar erstattar grønne kvalitetar. Faren for brannspreiing i feltet vil auke og eventuelt sløkkjearbeid vil verte vesentleg vanskeleggjort om fleire eigedomar

skulle velje å føre opp tilsvarende byggverk.



Fasadar



Terrasse mot nord

Det er i klagen hevda at kommunen driv ei samanblanding av preaksepterte ytingar i TEK og tiltak **som er unnateke søknadsplikta.**

Følgjande kjem fram av kommunen sitt vedtak:

«Ein markterrasse fell utanfor tiltaksbegrepet i plan- og bygningslova § 20-1 når høgda til terreng er mindre enn 0,50 meter. Høgda frå terreng til terrassen målast frå terrenget til topp på brennbart materialet, dette følgjer av rettleiinga til TEK § 11-6.»

Kommunen finn ikkje at det har vore ei samanblanding av regelverk. TEK § 11-6 nr 2 omhandlar låge byggverk og tiltak mot brannspreiing. Det følgjer av rettleiinga at «brennbare konstruksjoner som har

høyde meir enn 0,5 m over terreng (terrasser, levegger mv.) medregnes som del av byggverket». Ein markterrasse fell utanfor tiltaksbegrepet i pbl § 20-1 når høgda til terreng er mindre enn 0,50 meter. Systemet i regelverket tilseier at når det vert etablert rekkverk i brennbart materiale på ein markterrasse reknast høgda frå terreng til toppen av rekkverket. Rekkverket reknast då som ein del av tiltaket og må takast med i høgdeberekninga. Dette inneber at dersom skråninga utafør markterrassen har ei slik helling at det krev sikring i form av rekkverk, vil rekkverket måtte vere i ikkje brennbart materiale dersom terrassen ikkje skal vere søknadspliktig. Kommunen held dermed fast på si vurdering som er gjeve i delegert sak 044-2018.

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 krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 13.04.18. Frist for saksførebuing er 08.06.18. 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 13.06.18. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 044/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 29-4, 12-4 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 28/101, 155 Kvalheim Nedre - bustad - utfyllande kommentarar til klage

Byggesak Gbnr 28/101, 155 Kvalheim Nedre - bustad -klage på avslag

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

Utfyllande dokumentasjon vedkomande søknad

Søknad om rammeløyve

Samtykke til oppføring av tiltak etter plan- og bygningslova

Nabomerknad Advokatfirmaet Kyrre

Oppriss fasade

Snitt

Situasjonskart

Situasjonsplan

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
044/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/960	18/8216

Byggesak gbnr 24/10 Bø - molo, båtopptrekk, kaifront, trapper og planering - dispensasjon frå arealføremål, byggeforbod i strandsone og plankrav

Saksopplysingar:

Tiltak

Saka gjeld søknad om:

- utviding og rehabilitering av eksisterande båtopptrekk
- sikring av steinfylling på venstre side av eksisterande molo med betong, samt utviding av molo og etablering av trefront og tredekke på molo
- planering og grusing av grøntareal for etablering av snuplass og lagringsplass
- etablering av trapper
- vedlikehald/repasasjon av steinfront i sjølinje langs aust

Det er uklart om det er søkt om utviding av flytebyggje. Det er ikkje nemnt i søknaden at flytebyggje er ein del av tiltaket, men på situasjonsplanen er flytebyggja teikna inn og målsett på bilete med 14 meter. Då flytebyggja ikkje er nemnd i søknaden vil den ikkje bli handsama i denne saka. Flytebyggja er heller ikkje ein del av førehandstilsegnet til Bergen Havn.

Kommunen gjer for ordens skuld merksam på vårt brev datert 21.05.2015. I brevet kjem det fram følgjande:

Viser til brev motteke 11.05.2015 angående utskifting av eksisterande flytebyggje. Den eksisterande flytebyggja er ei trebyggje på 2,5 × 7 meter. Den nye flytebyggja vert 2 × 9 meter og utført i stål/støyp.

Byggestyresmakta i Radøy kommune har vurdert denne utskiftinga som eit tiltak som ikkje er søknadspliktig. Flytebyggja kan skiftast ut slik de har skildra i brev av 11.05.2015.

Grunngjeving

Tiltakshavar viser til at delar av tiltaka gjeld oppgradering og utbetring av tiltak som har vore på eigedomen i fleire generasjonar. Det vert og søkt om etablering av grusa snuplass og mellomlagringsplass fordi det er trong for lagring av båtar, rundballar, skjelsand, gjødsel mm. Det er søkt om etablering av trapper for å gje tryggare tilkomst til fjøra for born som nyttar eigedomen som friområde.

Det vert elles vist til søknad mottatt 10.04.2018, supplert 30.04.2018 og 04.05.2018.

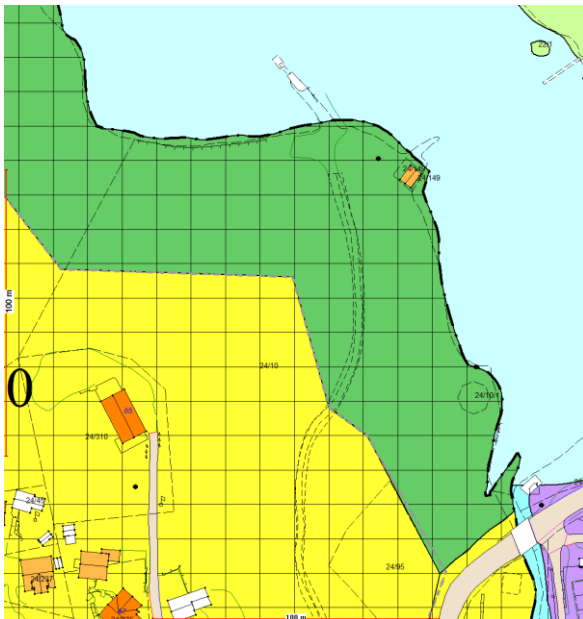
Planstatus

Tiltaka ligg i uregulert område som etter Kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023 har arealføremål friområde (mørk grøn farge i kart under). Arealføremål i sjø er fleirbruksområde for bruk og vern av sjø (FNFF – friluftsliv, natur, ferdsle og fiske).

Det er kommunalt fastsett byggegrense mot sjø (grå stipla line som samsvarar med føremålsgrensa for det gule bustadarealet i kart under).

Det gjeld byggeforbod både i arealføremål friområde og FNFF-området i sjø, og i område som ligg innafor byggegrense mot sjø.

Det er også plankrav på området (rutenett i kart under).



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23



Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Frionråde, jf. kommuneplanen pkt 3.3.3:

Føremålet gjeld areal sett av til frionråde.

Nye frionråde skal takast vare på som naturområde og det er ikkje tillate med utbygging i desse områda.

Det er ikkje tillate med tiltak som kan redusera opplevingsverdiane.

Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv og opparbeiding av universelt utforma sti kan tillates i samråd med kommunen, jfr plan- og bygningslova § 11-10 nr 2.

Fleirbruksområde i sjø, jf. pkt 3.5:

Føremålet er fleirbruksområde for ferdsel, farleier, fiske, akvakultur, drikkevatt og natur- og friluftsområde, kvar for seg eller i kombinasjon.

I desse områda er det ikkje tillete å føre opp flytebrygger og kaianlegg, jfr planog bygningslova § 11-11 nr 3 .

Naudsynte tiltak for landbruket på gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona, og naust til primærnæringsformål, er tillete i strandsona, jfr plan- og bygningslova § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr 4.

Det skal ikkje setjast opp gjerde eller andre innretningar som hindrar den frie ferdsel innafor byggegrense mot vassdrag, jfr plan- og bygningslova § 11-11 nr 5.

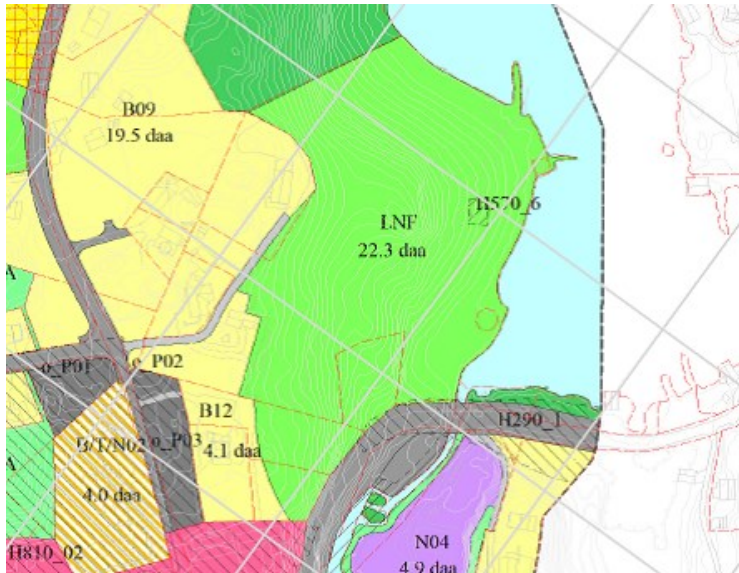
Planar under arbeid

Eigedomen inngår i kommunedelplan Bø, planid: 12602016000100, som er under arbeid.

I forslaget som har vore på høyring er den aktuelle delen av eigedomen foreslått tilbakeført til LNF-

føremål, i kombinasjon med at bustadarealet er trekt lengre bort frå strandlina slik at LNF-arealet får eit omfang som er drivbart. Endringa er i samsvar med arealet sin faktiske bruk, markslag og grunneigar sine ønskjer.

Arealet har såleis nyleg vore gjennom ei ny arealfagleg vurdering som har konkludert med at eigedomen bør ha landbruksføremål. Dette må takast omsyn til i dispensasjonsvurdering i høve LNF-føremålet.



Utsnitt frå framlegg til Kommunedelplan for Bø

Dispensasjon

Tiltaka på land krev dispensasjon frå arealføremål friområde i Kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023, med unntak av trappene som rådmannen vurderer å vere i tråd med arealføremål friområde. Trappene vurderer rådmannen som *enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv*, jf. føresegna til kommuneplanen pkt 3.3.3.

Tiltaka i sjø krev dispensasjon frå arealføremål fleirbruksområde i sjø (FNFF) etter kommuneplanen, jf. føresegna til kommuneplanen pkt 3.5.

Tiltaka krev dispensasjon frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5.

Tiltaka krev dispensasjon frå plankrav.

Uttal frå annan styresmakt

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

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 23.05.2018.

Fylkesmannen har ingen merknader til utbetring og reparering av båtopptrekk, etablering av trefront og dekke på deler av molo. Vi har heller ingen merknader til trappene ned til fjæra og sikring/reperasjon av steinfront langs eigedom mot aust. Dette gjeld så lenge dei eksisterande tiltaka er lovleg oppført.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til grusing/planering av område til lagring av diverse.

Landbrukskontoret har ikkje kome med uttale innan fristen, men bygningsstyresmakta har vore i munnleg dialog med landbrukskontoret i saksførebuinga.

Bergen Havn har gjeve førehandstilsegn til båtopptrekk og molo i brev datert 06.04.2018.

Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan og i bilete i e-post av 04.05.2018.

Lovgrunnlag:

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

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring. Det generelle byggeforbodet i strandsone er for denne eigedomen erstatta av kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter kommuneplanen pkt. 2.5.

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

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

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

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

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

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn

lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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

Vurdering

Det er rådmannen si vurdering at tiltaka, med unntak av trappene, ikkje er i samsvar med arealføremålet friområde på land og FNFF-område i sjø. Alle tiltaka ligg i tillegg innafor byggeforbodssone mot sjø og tiltaka utløyser plankrav. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål, byggegrense mot sjø og plankrav.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føreseigna det vert dispensert i frå, og om fordelane ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Omsyna bak arealføremålet friområde, fleirbruksområde for bruk og vern av sjø og byggegrense mot sjø er i stor grad samfallande. Både arealføremåla og strandsonevernet skal sikre rekreasjon- og friluftinteresser, ålmenta si frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Bevaring av strandsona har dessutan ein eigenverdi i seg sjølv, og Stortinget og Regjeringa har ved fleire høve, mellom anna gjennom rundskriv frå Miljøverndepartementet, understreka strandsonevernet og trongen for å skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Omsynet bak plankravet er heilskapleg arealvurdering, føreseieleg arealbruk, opne prosessar og medverknad.

Trappar

Det er rådmannen si vurdering at trappene er i samsvar med arealføremålet friområde og berre vil ha trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsona og plankrav.

Det kjem fram av søknaden at det er ønskje om å etablere trapper i fjæra for å tryggje born sin tilkomst til sjøen. Trappene er mindre tiltak på 1,5 x 2,5 meter og 1,5 x 4 meter. Det er bratt og steinete i området og vanskeleg tilkomst ut i sjøen. Tiltaka vil dermed bidra til at strandsona blir meir tilgjengeleg for ålmenta og tryggje tilkomsten til og frå sjø.

Verken Fylkesmannen eller landbrukskontoret har merknader til etablering av trapper.

Omsynet bak byggeforbod i strandsona vert ikkje vesentleg sett til side, og tiltaket har samfunnsmessige fordelar av vesentleg vekt.

Tiltaket er eit mindre tiltak som ikkje endrar arealbruken og såleis er utan vesentlege konsekvensar for dei omsyn som eit plankrav skal ivareta.

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

Båtopptrekk

Det er søkt om utviding og nytt dekke på eksisterande båtopptrekk. Båtopptrekket vil etter utviding og reparasjon vere 6 meter bredt og 11 meter langt. Det kjem fram av søknaden at det tidlegare dekke på båtopptrekket var dårleg og at det var trong for opprusting for å sikre vidare bruk. Utvidinga av båtopptrekket er av eit slikt omfang at det etter rådmannen si vurdering ikkje råkar ved friluftsiinteressa og strandsonevernet. Det vil vera ein fordel å få oppgradert dekke på båtopptrekket, slik at opptrekket kan fortsette å stette sin funksjon.

Det ligg ikkje føre nemneverdige ulemper ved tiltaket.

Tiltaket er eit mindre tiltak som ikkje endrar arealbruken og såleis er utan vesentlege konsekvensar for dei omsyn som eit plankrav skal ivareta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon for utviding og rehabilitering av båtopptrekk som omsøkt er oppfylt.

Sikring av steinfylling

Det er også søkt om sikring av steinfylling mot aust og nord. Dyrka mark er skilt frå sjøen med steinfylling både mot nord og øst. Eksisterande steinfylling har delvis rasa ut i sjøen og har trong for å bli forsterka for å halde vekta av landbruksmaskinar som køyrer på tilgrensande dyrka mark.

Tiltaket vil i utgangspunktet gjennopprette lovleg tilstand, men tilføring av betong i eksisterande steinfylling vil vere eit tiltak etter plan- og bygningslova når tiltaket ligg i strandsona.

Omsyna bak arealføremålet friområde og strandsonevernet er som nemnt mellom anna rekreasjon- og friluftsiinteresser, ålmenta si frie bruk og ferdsel og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Sikring av eksisterande steinfylling vil ikkje råka ved desse omsyna om tiltaket vert utført så nært opp til opphavelig stand som mogleg. Vidare vil det vere ein klar samfunnsmessig fordel, i tråd med omsynet til jordvern, å sikra at ikkje dyrka mark rasar ytterlegare ut i sjøen.

Tiltaket er eit mindre tiltak som ikkje endrar arealbruken og såleis er utan vesentlege konsekvensar for dei omsyn som eit plankrav skal ivareta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon som omsøkt er oppfylt på vilkår av at fyllingsfronten vert ført opp med eksisterande stein eller tilsvarande, og at tilføring av betong så langt råd vert utført som skjult konstruksjon.

Planering og grusing av grøntareal for opparbeiding av snuplass og lagringsplass

Det er søkt om etablering av snuplass mot vest med innkjøring mellom landbruksveg og molo, og etablering av lagringsplass mot aust.

I søknaden er det opplyst at det vert søkt om planering/grusing av eit areal på ca 800 kvm, medan situasjonsplanen viser eit areal på ca 455 kvm. Snuplassen er ca 30 X 6 meter. Lagringsplass er ca 25 x 11 meter. Rådmannen legg til grunn at planeringstiltaka er på til saman ca 455 kvm.

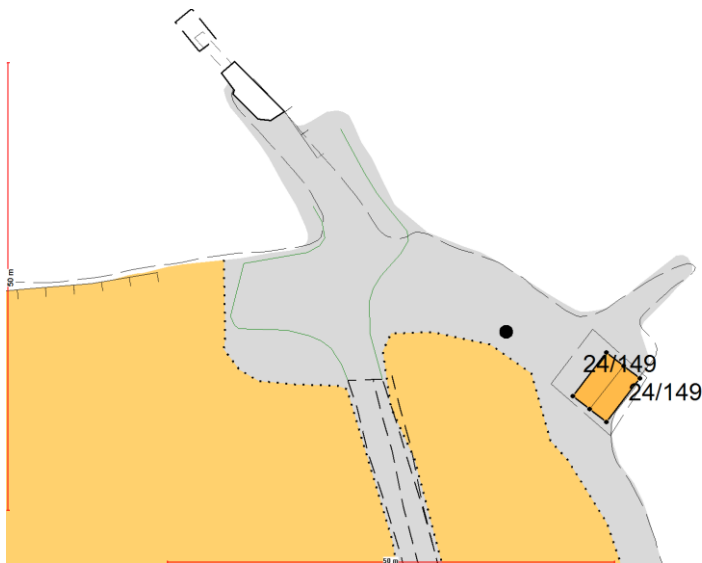
Fylkesmannen rår i frå dispensasjonen og har følgjande merknad til planering/grusing i strandsona:

Fylkesmannen si vurdering er at grusing og planering av område til lagring av diverse er i sterk konflikt med både strandsonevernet og formålet friområde i kommuneplanen.

Opplevingsverdiane i friområde vil verte redusert av lagring av båtar og utstyr, mellomlagring av rundballar, skjellsand og singel og pakking av juleretre. Lagring slik som her er skildra bør ikkje gå føre seg i strandsona. Det bør i staden vurderast om dei kan gå føre seg ein annan plass, med mindre konsekvensar for ålmenne verdiar som skal ivaretakast gjennom handsaming av saker etter plan og bygningslova.

Fylkesmannen har forståing for at det er trong for ein snuplass ved sjøsetting og ilandføring av båtar, men snuplassen må likevel ikkje vere større enn naudsynt. Deler av område med snuplassen er registrert som fulldyrka jord, og vi meiner at dette område ikkje bør omdisponerast. Vi viser til at ein skal leggje særleg vekt på mellom anna jordvern ved dispensasjon jf. pbl. § 19-2 tredje ledd. Det bør vurderast om til dømes område som er omsøkt til lagringsplass heller bør nyttast som snuplass. Dette område ligg rett ved båtopptrekket. Om kommunen vel å gje dispensasjon til snuplass er det viktig at det vert sett vilkår om at plassen ikkje kan nyttast som parkeringsplass.

Areala som er søkt planert er i AR5 kart delvis open fastmark og delvis fulldyrka mark:



Utsnitt frå AR5 kart

Snuplass:

Søkjar har opplyst at snuplassen ved ein feil ikkje vart søkt om og godkjent i samband med søknad om landbruksveg. Det er trong for snuplass for å snu med traktor med hengar.

Rådmannen har vore i munnleg kontakt med landbrukskontoret som meiner det er naudsynt med snuplass på staden for å sikre mogelegheit for å snu med landbruksmaskinar. Landbrukskontoret er av den oppfatning at ein snuplass på 10 x 6-7 meter er tilstrekkeleg til å tene føremålet. Rådmannen legg etter dette til grunn at snuplass i enden av landbruksveg vil vere naudsynt for å kunne nytte

landbruksvegen og drifte landbruksareala, og at omsynet til landbruksdrifta difor må vektast tungt.

Men rådmannen finn at ein snuplass på 30 x 6 meter er langt over det som er naudsynt for å stetta føremålet snuplass. I samråd med landbrukskontoret har rådmannen lagt til grunn at ein tenleg snuplass har eit areal på 10 x 6-7 meter.

Så vidt rådmannen kan vurdere vil ein snuplass av denne storleiken kunne plasserast på areal som har markslag open fastmark, og såleis ikkje kome i konflikt med dyrka mark.

Ein snuplass vil etter rådmannen si vurdering ikkje vesentleg sette til side omsynet bak arealføremålet friområde og strandsonevernet. Grøne areal gjev eit visuelt betre inntrykk i eit friområde, og også når det gjeld stransoneverndiane er det ønskjeleg å ta i vare natur og grønne areal. Store planerte område kan gje vesentleg fjernverknad. Det er likevel rådmannen si vurdering at arealet framleis vil vere tilgjengeleg for ålmenta og kunne nyttast til opphald og ferdslø. Landskapssåret og fjernverkanden av tiltaket er etter rådmannen si vurdering halde på eit minimum ved at snuplassen vert grusa og ikkje asfaltert. Grus gjev mindre fjernverknad og vil med tida få ei viss attgroing.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lagt avgjerande vekt på at tiltaket er naudsynt for å drifte landbruksareala. Konsekvensane for friområdet og strandsonevernet er avgrensa, og omsynet til drift av dyrka mark må då gå føre. Rådmannen finn også å kunne leggje vekt på føresegna til kommuneplanen pkt. 3.5 som vil kome til anvending om arealet som foreslått vert ført tilbake til LNF føremål:

Naudsynte tiltak for landbruket på gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona, og naust til primærnæringsformål, er tillete i strandsona, jfr plan- og bygningsslova § 1-8, fjerde ledd og § 11-11 nr 4.

Som avbøtande tiltak er rådmannen samd med fylkesmannen i at det må vere eit vilkår at snuplassen ikkje vert teken i bruk til parkering eller anna lagring. Snuplassen skal heller ikkje asfalterast. Tiltaket er eit mindre tiltak som ikkje endrar den faktiske arealbruken eller opnar for nye tiltak, og såleis er utan vesentlege konsekvensar for dei omsyn som eit plankrav skal ivareta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna som ligg bak føresegna det er søkt om dispensasjon frå, ikkje vert vesentleg tilsidesett, og at fordelane vert klart større enn ulempene, ved at det vart gjeve dispensasjon på vilkår til snuplass på 10 x 6-7 meter.

Søklar må sjølv avklare med landbrukskontoret om snuplassen også skal godkjennast etter forskrift om landbruksveggar.

Lagringsplass:

Når det gjeld planering/grusing av lagringsplass for diverse (båtar, rundballar, skjelsand, gjødsel mm) er rådmannen samd med Fylkesmannen i at planering og lagring i strandsone i utgangspunktet er i sterk konflikt med strandsonevernet, og også med arealføremålet friområde i kommuneplanen. Samstundes finn rådmannen også her å måtte leggje vekt på landbruksomsynet.

Når det gjeld areal til lagerplass er dette søkt om med ei storleik på 25 x 11 meter.

I AR5-kart er eit areal på ca 20 x 8 meter klassifisert som open fastmark. Dette arealet er i realiteten grønt areal, men har høgt innhald av stein og ujevn topografi som gjer at det ikkje er eigna til dyrking.



Ortofoto 2015

Landbrukskontoret har munnleg gitt uttrykk for at arealet har liten verdi i landbrukssamanheng og at det i eit landbruksfagleg perspektiv er tenleg å nytte arealet til andre landbruksføremål. Søkjar har nytta arealet til lagring som ledd i landbruksdrifta i lang tid.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet friområde vert sett til side av ein dispensasjon i saka. Det er også rådmannen si vurdering at strandsonevernet vert råka. Rådmannen er likevel av den oppfatning at det gjennom avbøtande tiltak er mogleg å redusere verknaden av tiltak slik at omsyna ikkje vert *vesentleg* sett til side. Radøy kommune er ein landbrukskommune og synlege teikn på gardsdrift er vanleg både i naturområde og i strandsone. Opplevingsverdiane i friområdet og strandsone vil difor ikkje nødvendigvis verte vesentleg råka av eit kvart spor av landbruksdrift. Trongen for oppbevaring vil også vere vekslende, mellom anna med årstider. Det er rådmannen si vurdering at sjølv planeringstiltaket kan utførast ved at det vert etablert eit stabilt og jamt fundament, men som får gro til og framstå som grønt areal over tid. Eit tiltak av denne karakter vil ikkje ha konsekvensar for arealføremålet friområde, og vil ikkje ha konsekvensar for strandsonevernet ut over at topografien og landskapsbiletet vert noko endra.

Det må setjast vilkår om at planeringstiltaket ikkje råkar dyrka mark, og arealet må difor avgrensast til det arealet som har markslag ope fastmark på ca 20 x 8 meter.

Tiltaket er eit mindre tiltak som i seg sjølv ikkje endrar arealbruken og såleis er utan vesentlege konsekvensar for dei omsyn som eit plankrav skal ivareta.

Det er sjølv lagringa som først og fremst får konsekvensar for arealføremålet og strandsonevernet. Lagring over kortare tidsrom (inn til to månader) vil ikkje vere bruk i strid med strandsonevernet eller

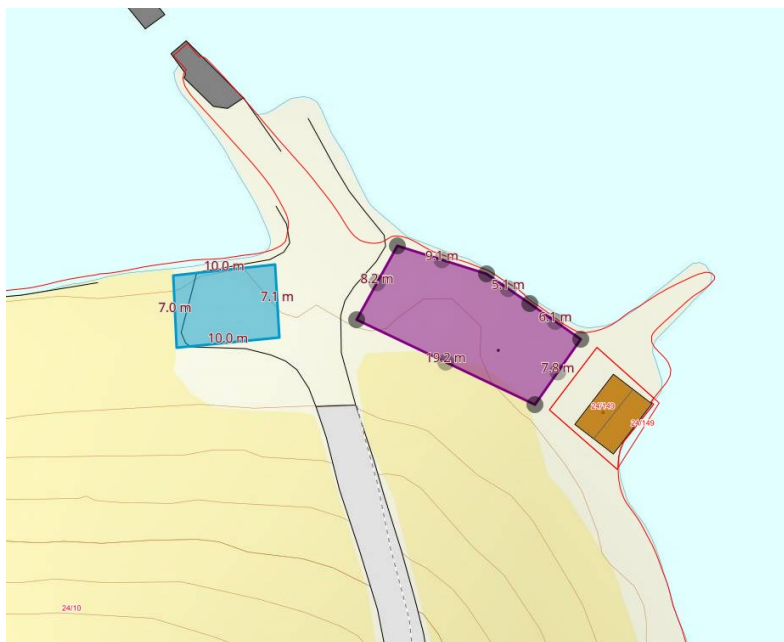
med plan uansett arealføremål.

Lagring av noko sand, gjødsel ol. som skal nyttast på dyrka mark i området vil etter rådmannen si vurdering ikkje setje til side omsyna så lenge det er snakk om mindre mengder og det vert plassert så det ikkje hindrar ålmenta si ferdsle i strandsona.

Mest problematisk i høve omsynet til friområde og strandsonevernet er lagring av båtar. Men rådmannen finn at båtar som er trekt på land, på ein landbrukseigedom som ligg til sjø, også er eit naturleg element i landskapsbilete. Men dnne bruken av området må vere begrensa til nokre få båtar tilhøyrande grunneigar, eller eventuelle rettshavarar, og ikkje skje som ledd i kommersiell lagringsverksemd. Båtane må også plasserast slik at dei ikkje hindrar ferdsle i den attraktive delen av strandlina, eller representerer fare for ålmenta som brukar friområdet.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lagt avgjerande vekt på at tiltaket er eit ledd i landbruksdrift. Konsekvensane for friområdet og strandsonevernet er avgrensa, og omsynet til landbruket må då gå føre. Rådmannen finn også her å kunne leggje vekt på føresegna til kommuneplanen pkt. 3.5 som vil kome til anvending om arealet som foreslått vert ført tilbake til LNF-føremål.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak føresegna det dispenserast i frå ikkje vert vesentleg tilsidesett, og at fordelane vert klart større enn ulempene, ved at det vart gjeve dispensasjon på vilkår til etablering av lagringsplass på inn til 20 x 8 meter (vist med lilla i kart under).



Illustrasjon av snuplass og lagringsplass

Molo

Det er søkt om rehabilitering og utviding av molo, inkludert etablering av trefront og tredekke på molo. Eksisterande steinfylling skal sikrast med betong og det skal etablerast tredekke med 8 meter lengde og breidde på 6-7,5 meter.

Eksisterande molo er opplyst å vere 8 meter lang og 6 til 3,5 meter bred.

Tiltaket er i strid med arealføremål FNFF. Tiltaket er forankra i land og kjem også i konflikt med byggegrense mot sjø.

Moloen har vore der i lang tid. Sjølv om moloen ved ei utviding legg beslag på noko meir sjøareal er det rådmannen si vurdering at omsynet bak FNFF-føremålet ikkje vert sett til side av sjølve utvidinga. Men etableringa av trefront og tredekke kan gje moloen eit visuelt inntrykk av kai og ha ein privatiserande verknad i høve friluftsføremålet under FNFF-føremålet.

Også i høve strandsoneverdiene er det den privatiserande verknaden som etter rådmannen si vurdering i størst grad råkar omsynet bak byggeforbodet i strandsone. Samstundes har eksisterande molo allereie ein betydeleg storleik, og ei utviding av tiltaket vil føre til ei ytterlegare nedbygging av strandsona.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lagt vekt på at utviding og etablering av tredekke/trefront ikkje er naudsynte tiltak for å sikre moloen. I søknaden er tiltaka grunngeve med at det er trong for sikring. Kommunen finn ikkje at det er noko samanheng mellom omsynet til sikring og den utviding som er omsøkt, og etablering av tredekke/trefront. Naudsynt sikring kan utførast med at eksisterande molo vert reparert i tilsvarende storleik og material. Reparasjon kan gjerast med eksisterande steinmassar, og eventuelt noko betong. Betong bør nyttast som skjult konstruksjon, og berre der det er naudsynt for forsvarleg sikring. Sikring kan etter rådmannen si vurdering skje utan at moloen vert vesentleg utvida i breidda.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål, byggegrense mot sjø og plankrav ikkje er oppfylt for utviding av molo og etablering av tredekke/trefront.

Når det gjeld tiltak på eksisterande molo, eventuelt med ei mindre utviding for å sikre/støtte eksisterande massar, er det rådmannen si vurdering at omsynet til tryggleik må vektast tungt og at fordelane er klart større enn ulempene ved ei dispensasjon.

Rådmannen finn at vilkåra for å gje dispensasjon for sikring av molo er oppfylt, på vilkår om at ei eventuell utviding vert begrensa til det som er naudsynt for å støtt eksisterande steinmasser, og at det nyttast stein som i opphavelag konstruksjon, eventuelt betong der det er naudsynt og så langt råd som skjult konstruksjon.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

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

Sakshandsamingsfrist

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

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

Søknaden er motteke 23.03.2018. Søknaden er handsama 13.06.2018. Sakshandsamingstida har vore 11 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingstida.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til etablering av trapper, utviding av eksisterande båtopptrekk, sikring av steinfylling og molo, snuplass og planering av grøntareal mot aust på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist på situasjonsplan, korrigert i storleik og plassering i samsvar med rådmannen si vurdering over.
2. Det kan planerast og grusast ein snuplass med ein storleik på inntil 10 X 7 meter. Tiltaket kan ikkje plasserast på dyrka/dyrkbar mark. Snuplassen kan ikkje nyttast som lagringsplass eller parkeringsplass, og kan ikkje asfalterast
3. Det kan planerast og grusast eit areal mot aust på inn til 20 X 8 meter. Tiltaket kan ikkje plasserast på dyrka/dyrkbar mark. Planering og grusing skal skje på ein slik måte at arealet over tid gror til. Plassen kan ikkje asfalterast. Plassen kan nyttast til lagring av naudsynt sand, gjødsel ol. for landbruksdrift, rundballar og nokre båtar tilhøyrande grunneigar. Plassen kan ikkje nyttast til opplagsplass for båt for andre. Det som lagrast på plassen skal plasserast slik at det ikkje hindrar ferdsle i strandsone og ikkje er til fare for ålmenta.
4. Sikring av steinfyllingar og molo skal skje i tilnærma likt omfang som eksisterande tiltak og det skal nyttast eksisterande steinar eller tilsvarande stein. Betong skal bere nyttast i den grad det er naudsynt av omsyn til tryggleiken i konstruksjonane og bør nyttast som skjult konstruksjon.
5. Før tiltaka vert sette i gang skal det liggja føre løyve frå Bergen Havn.

Det vert gjeve avslag på dispensasjon til utviding av eksisterande molo med dekke og front i tre, snuplass på meir enn 10 x 7 meter og lagringsplass på meir enn 20 x 8 meter.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12. Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak gbnr 24/10 Bø - båtopptrekk, kaifront, trapper, planering og snuplass - søknad

situasjonskart

forhåndsuttale Bergen Havn

vedlegg

Byggesak gbnr 24/10 Bø - båtopptrekk, kaifront, trapper, planering og snuplass -
tilleggsdokumentasjon

1+SV+_149940.pdf

Byggesak gbnr 24/10 Bø - båtopptrekk, kaifront, trapper, planering og snuplass -
tilleggsdokumentasjon

Byggesak gbnr 24/10 Bø - båtopptrekk, kaifront, trapper, planering og snuplass - dispensasjon -
merknad Fylkesmannen i Hordaland

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
045/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Hogne Askeland	17/1219	18/8389

Byggesak Gbnr 17/127, 129 mfl Rossnes - førehandstilsagn for godkjenning av situasjonsplan for naustområdet Ospholmneset - dispensasjon frå arealføremål friområde for terrenginngrep og frå forbod mot utfylling i sjø

Saksopplysingar:

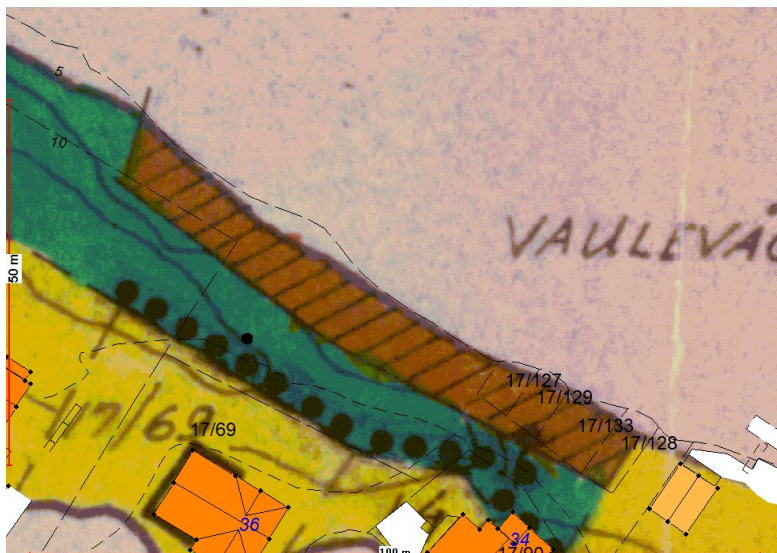
Bakgrunn

Det er søkt om rammeløyve for oppføring av naust på gnr. 17 bnr. 127 og 129 . Før søknad om rammeløyve kan handsamast må det godkjennast felles situasjonsplan for heile naustområdet og naudsynte dispensasjonar.

Kommunen har mottatt «Plan for utnytting - regulert naustområde i Ospholmneset» datert 01.04.2017 den 08.05.17 og søknad om dispensasjon den 02.02.18.

Planstatus

Eigedomene ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Rossneset, planid. 12601982000200, har arealføremål spesialområde naust.



Utsnitt frå reguleringsplan for Rossneset

Reguleringsplanen set krav til felles situasjonsplan for naustområdet:

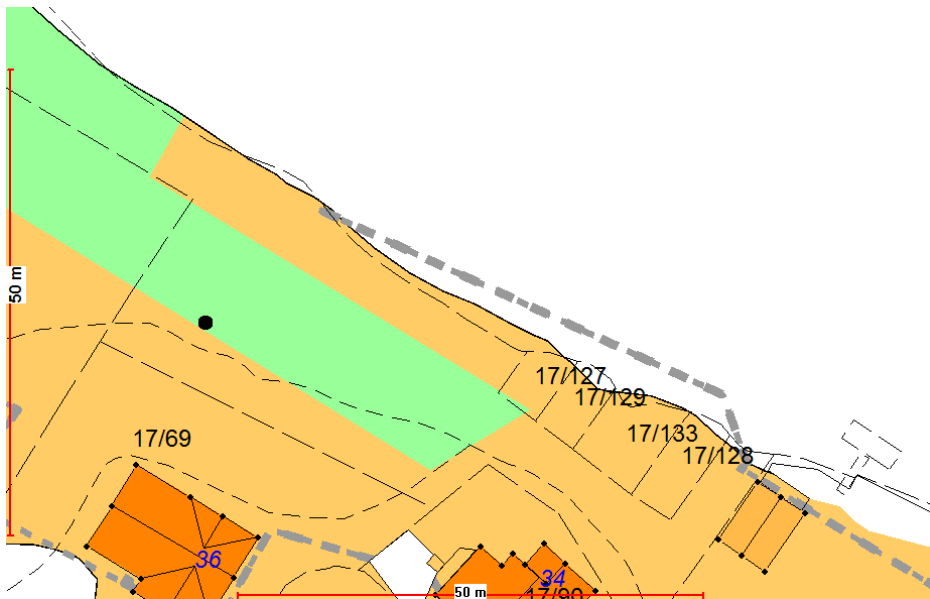
Spesialområde:

Grupper av naust kan berre førast opp i områder som er vist som naust og båtopplagsplass. Før bygging skal det liggja føre situasjonsplan som viser utnytting og detaljløysing for det einskilde område.

Området i bakkant av naustområdet er regulert til friområde.

Reguleringsplan for Rossneset viser ikkje arealføremål i sjø. Arealføremål i sjø følgjer difor av Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23. Arealføremålet i sjø er etter kommuneplanen fleirbruksområde for bruk og vern av sjø (ferdsle, natur, friluftsliv og fiske – FNFF).

I Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 er det vist byggegrense mot sjø for delar av naustområdet.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 (byggegrense vist med grå stipla line)

For den delen av naustområdet der det ikkje er vist byggegrense mot sjø gjeld byggeforbod i 100-metersbeltet etter plan- og bygningslova § 1-8.

Vidare er det i kommuneplanen sine føresegner pkt. 2.8.3 forbod mot tiltak som krev utfylling i sjø:

Det er ikkje tillate med naust som krev utfylling i sjø eller skjerming i form av molo.

Dispensasjon

Slik situasjonsplanen er vist, utløyser tiltaka trong for dispensasjon frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011 -2023 punkt 2.8. 3 om utfylling i sjø.

Det er rådmannen si vurdering at utfylling i sjø også krev dispensasjon frå arealføremål FNFF.

Vidare er det trong for dispensasjon frå arealføremål *friområde* etter reguleringsplan for Rosneset, for terrenginngrep/sprenging i bakkant av nausta.

For nausta lengst i vest vil det også vere trong for dispensasjon frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.5.

Det er søkt dispensasjon frå forbod mot utfylling i sjø og frå arealføremål *friområde*, men ikkje frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø/byggeforbod i strandsone eller arealføremål FNFF i sjø.

Grunngjeving for søknaden om dispensasjon

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanane punkt 2.8.3 med forbod om utfylling i sjø

Søknadane gjeld for tiltak på 17/1 på nordsida av Ospholmneset. Tiltaket er etablering av naustområdet som vist på reguleringsplankart der det er satt krav om å utarbeida situasjonsplan og detaljplanløysing før bygging. Situasjonsplan syner eit enkelt og fem doble naust i rekke, til saman elleve naust. Syner også areal mellom naust og sjø som gjer det mogleg å gå om bord og i land frå båt, og for etablering av båtheis for å ta opp båt.

Det er også vist plan for tilkomst ved gangsti og trapper. Det er ikkje bilveg til området så når det gjeld krav til parkering så er dette dekkja ved opparbeida parkering for hyttefeltet.

Areal avsett i reguleringsplanen til naust /båtplass har ei bredde på mellom 5 og 10 meter frå sjøen til formålsgrensa. Det er i kommuneplan gitt grense på 40 m² BRA for naust, det gjev ei lengde på bygget på rundt 8 meter. Med plass for gangveg bak nausta vert det i praksis behov for ei lengde på rundt 10 meter. I tillegg må det være areal framfor naustet for å koma i båt og eventuelt for å etablere heis for opptak av båt. I viste plan er det berekna 2 – 3 meter framfor naust som gjev tiltaket ei totalbredde langs sjøen på 12 til 13 meter. For tiltakshavar vil det ikkje være mogleg å etablere naust med tilkomst frå land og frå sjøen på vesentleg mindre areal.

Dette er ikkje endra sidan den eldre reguleringsplanen var utarbeida og godkjent. Det er såleis utan tvil lagt til grunn i planen at deler av naudsynt byggeareal er basert på utfylling i sjø eller bygging på pelar i sjø. Skal tiltaket gjennomførast utan fylling i sjøen vil det krevje at det må planerast lenger inn på land.

Dette medfører at formålsgrensa mot friareal må flyttast, det krev reguleringsendring. Terrenget frå sjøen og innover er bratt og etter lenger frå sjøen det må planerast etter høgare vert skjeringa i fjellet og estetisk er dette ei mindre god løysing.

Det er i vedlegg synt ei plassering av tiltaket som krev bygging/utfylling i sjø. For den delen av areal i sjøen som er planlagt bebygd er djupna varierende men for det meste så grunn at det ikkje er mogleg å koma «til land» med båt. På utsida av det som er planlagt bebygd går marebakken bratt ned og det gir god tilkomst for mindre båtar.

Det viste tiltaket er plassert slik at det ikkje skal sprengast høgare bak nausta enn at nausta i hovudsak skjuler skjeringa, sjå prinsippskisse terrengprofil. Fylling i sjøen er tilpassa mot kanten der marebakken begynner og gjev djupne nok å koma til med båt. I hovudsak vil ei slik løysing gje massebalanse mellom sprengt fjell og naudsynt fylling. Skal deler av bygg og anlegg stå på pelar vil det verta overskot med massar som da må transporterast bort. Estetisk vil det ikkje være skilnad på bygga på fylling eller på pelar med «skjørt» i front for begge delar.

Totalt sett vert tilpassa sprenging og fylling i sjø både ei god praktisk løysing og slik tiltakshavar ser det utan tvil den beste løysinga estetisk sett.

Tiltakshavar kan ikkje sjå at fylling i sjø har større ulemper enn å byggja utan fylling i sjø.

Søknad om dispensasjon frå arealføremål friområde

Ved etablering av naustrekke i samsvar med reguleringsplan må det sprengast og planerast for naust og tilkomst. Ein del av tilkomst vil være gangveg i friområdet bak naustrekka. Her er det planlagt terrengarbeid i friområdet for å få betre funksjon og estetikk for tiltaket.

Det er planlagt naustrekke der terreng bak første dobbeltnaust har høgde litt under overkant vegg, sjå terrengprofil i vedlegg. Her byrja tilkomst til alle nausta, funksjonell og sikker tilkomst må etablerast.

I same området går gangsti som er tilkomst til hytter lenger ute på neset over ein markert haug på litt under 2 meter høgde. Her er bratt opp og ned på glatte berg og utfordrande å føta seg, spesielt på vinter med snø og is. Dersom del av haugen som ligg utanom friareal skal sprengast ned for tilkomst til naust vil sti til hytter få endå ei utfordring med ein kant mot naust som må

sikrast.

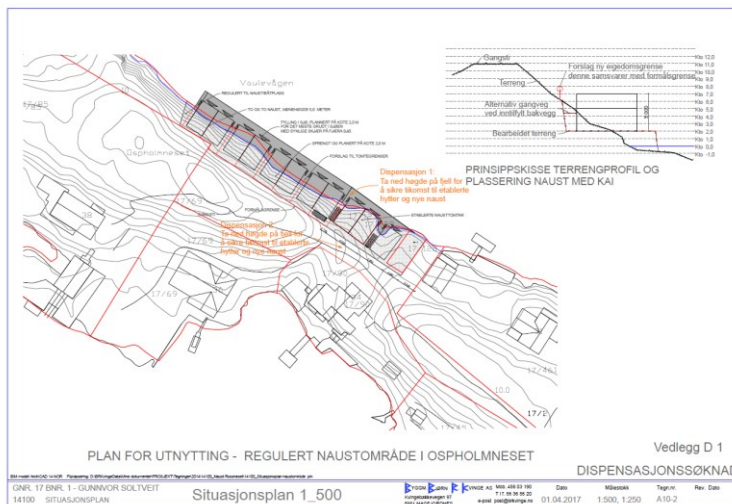
Det er frå tiltakshavar sett som ei god løysing og sprenga ned haugen inn til nabogrense mot 17/90 der haugen er vesentleg lågare. Den avgrensa skjering som vert igjen er det da plan om å dekkja til med jord og få tilgrodd med naturleg vegetasjon. Det vert da igjen areal til gangsti både til hytter og til naust som er mykje meir praktisk og som estetisk helle ikkje vil være dårlegare enn utan å ta ned haugen. Dette gjeld et lite areal og det er mykje urørt friområdet både lenger inne og vidare utover på neset.

Tiltaket vil gje ei vesentleg betre praktisk løysing og også estetisk vert den totale løysinga betre enn utan dette avgrensa tiltaket i friområdet.

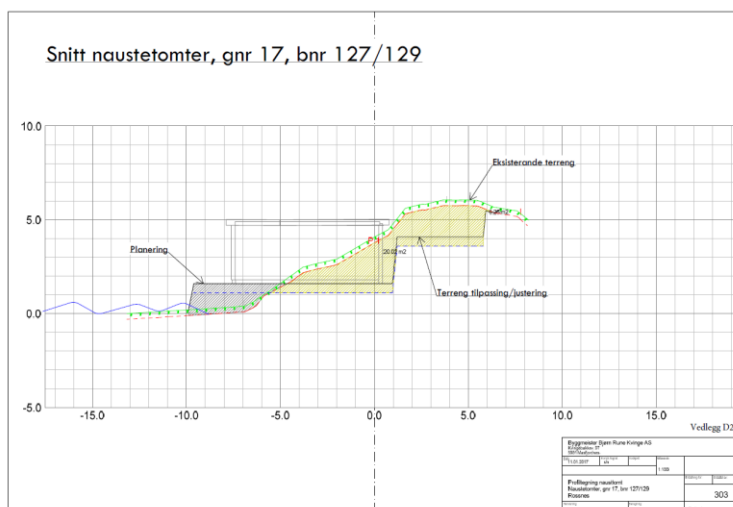
Dette gjeld eit svært lite areal og krav til samla friareal er teke i vare med god margin. Tiltakshavar ser ingen negative konsekvensar ved tiltaket.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

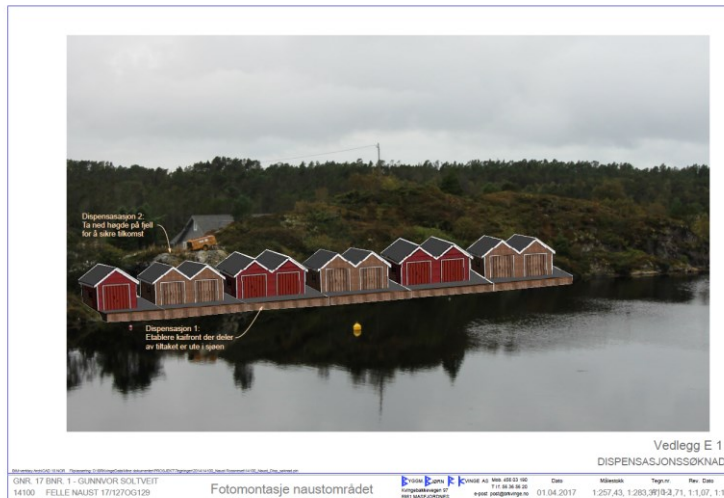
Det vert vist til søknad datert 01.01.2018 og vedlagt situasjonsplan, profil/snitt teikning og fotomontasje naustområdet.



Situasjonsplan



Profil/snitt teikning nausttomtar



Fotomontasje naustområdet

Utale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 13.03.2018. Fylkesmannen i Hordaland har ikkje gjeve uttale i saka.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne i området.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla med rekommandert brev 10.01.2018.

Det ligg føre følgjande nabomerknad frå eigar av gnr. 17 bnr. 85:

Vår tomt har et areal på vel 3,8 mål (Jfr. Kartverket Eiendomsinformasjon 1260-17/85 Rosnes).

Vår tomtegrense går litt nedenfor (mot naustrekke) skråningen, og vi forutsetter at byggegrensen holder 4 m frå eiendmsgrense. Det forutsettes sprengning, og det er et krav fra oss at skråning mot naust sikres med gjerde påkostet av utbyggere. Fra vår side er det ønskelig at naustrekka trekkes ut mot sjø for å få minst mulig sår i fjellet og unødige inngrep.

Søkjær sin kommentar til nabomerknad:

Føresetnad / ønske frå nabo om byggegrense på 4 meter frå grensa til bnr. 85 avhenger av kor langt nausta kan byggast ut i sjøen. Ser ut til å bli vanskelig å oppnå 4 meter avstand. For uthus på bebygd eigedom er no kravet i forskrift minimum 1 meter frå nabogrense. Det er planlagt gangveg på eigen grunn bak nausta, da vil forskriftskravet om 1 meter avstand til byggeverket være oppfylt.

Det er frå nabo også ønske om å trekke naustrekka ut mot sjøen slik at sprenging bak nausta vert minst mogleg skjemma.

Denne søknaden gjeld bl.a. dispensasjon for å få fylle i sjøen slik at sprenging i bakkant kan tilpassast og ikkje gje unødig skjering som skjemma. Skjering vert sikra med gjerde.

Naboen sine ynskje vert innanfor krav i forskrifter teke i vare.

Vatn og avløp

Ikkje aktuelt.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Naustområdet har tilgang via kjørbare gangsti. Krav til parkering vert dekket ved det opparbeidde parkeringsområdet for hyttefeltet. Dei fråskilte naustetomtane har same gards- og bruksnummer som tilhøyrande hyttetomt og kan ikkje omsetjast fritt.

Foto



Foto: Nordhordland digitalt, skråfoto 2011

Privatrettslege tilhøve

Det følgjer av pbl. 21-6 at:

Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av byggesøknader. Dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter, skal søknaden avvises. Tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av

privatrettslige forhold. Kommunen kan fastsette frist for supplering av søknaden.

Rådmannen har i sakshandsaminga ikkje teke stilling til eigedomsgrenser i sjø og om tiltakshavar har dei naudsynte privatrettslege rettar for utfylling i sjø. Tiltakshavar må sjølv avklare tilhøve til eigedomsrettar i sjø.

LOVGRUNNLAG:

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

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

På det omsøkte arealet i Ospeneset er deler av den generelle byggegrensa i plan- og bygningslova erstatta av kommunalt fastsett byggegrense mot sjø, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5:

Strandsona er avgrensa av ei byggegrense, som erstattar den generelle byggeforbodssona på 100 meter. Ny byggegrense er vist i kart.

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

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

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

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

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

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

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

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

VURDERING:

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket krev dispensasjon frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 punkt 2.8.3 om utfylling i sjø og frå reguleringsplan for Rossnes for terrenginngrep i friområde.

Det er vidare rådmannen si vurdering at det er trong for dispensasjon frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø eller byggeforbod i strandsonen etter pbl. § 1-8 for nausta lengst i vest.

Samstundes er det ein føresetnad for å kunne godkjenne dei einskilde nausta at det ligg føre godkjent situasjonsplan som viser utnytting og detaljløysing for heile naustområdet.

Søknad om dispensasjon

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

Utfylling i sjø

Omsynet bak føresegna om forbod mot utfylling i sjø er at strandsona har eit særskilt vern og det er ønskeleg å oppretthalde naturleg terreng- og landskapsformasjonar. Naturleg terreng og landskap framstår som utmark og inviterer til ålmenn ferdsle, medan bygningskonstruksjonar i form av fyllingar og kaifrontar bidrar til nedbygging og privatisering.

Søkjjar har opplyst at arealet som er avsett til naust i reguleringsplanen har ei breidde på mellom 5 og 10 meter. Målingar i kart viser at avstanden frå strandlina til eigedomsgrensa for dei fire eigedomane gbnr 17/128, 17/133, 17/129 og 17/127 er frå ca 7 til 11 meter. For alle fem nausta bør såleis plassering av naust med 7 til 8 meter lengde kunne skje på eigen eigedom og innafor føremålgrensa for naustområdet. Om eigedomane ikkje gjev plass for naust på 40 kvm, må storleiken på nausta reduserast. For eigedomane gbnr 17/127 og 17/129, som er dei smalaste av dei fire eigedomane, bør det også vere mogleg å gjennomføre ei grensejustering inn mot føremålgrensa for å få noko meir areal.

Oppføring av større samanhengande kaiareal framfor nausta, plassert på fylling i sjø, er etter rådmannen si vurdering korkje naudsynt eller i samsvar med krava til tradisjonell utforming av naustmiljø, jf. kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.8.2:

*Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Det skal nyttast tradisjonelle byggemateriale, som naturstein i fundament, trekledning på veggjar, og panner eller skifer på tak. Andre material kan nyttast i miljø der anna spesifikt materiale er dominerande. Fargeval skal haldast i ein tradisjonell fargeskala. **Dersom fleire naust vert ført opp side ved side bør dei få ei individuell utforming slik tradisjonen er.***

Det er ikkje søkt dispensasjon frå føresegna i pkt 2.8.2.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet både bak føresegna i kommuneplanen pkt.2.8.3 og 2.8.2 vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon til utfylling i det omfang og med den utforming som her er søkt om.

Samstundes er byggegrense mot sjø i kommuneplanen plassert på ein måte som framstår som ei

opning for ei viss utfylling i sjø.



Ortofoto med byggegrense mot sjø

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak føresegna i pkt. 2.8.3 om utfylling i sjø ikkje vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for ei utfylling som er begrensa av byggegrensa i kommuneplanen. Det er heller ikkje søkt dispensasjon frå byggegrensa mot sjø, så denne vil uansett ikkje kunne overskridast.

I vekting av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at området er regulert til naust og at det er ønskjeleg at dei eigedomane som er frådelt i seinare tid kan byggast med naust av omsyn til at kommunale arealplanar og vedtak skal vere føreseieleg. Ulempene ved ein dispensasjon kan avbøtast ved å setje krav til utforming og plassering.

Rådmannen vurderer at vedtaket ikkje har vesentleg presedensverknad då eigedomane er i ei særstilling både når det gjeld arealføremål, plassering av byggegrense mot sjø og tidspunkt for frådeling.

Arealføremål friområde

Omsynet bak arealføremålet friområde er at området skal takast vare på som naturområde og vera tilgjengeleg som friluftsliv- og rekreasjonsområde for ålmenta.

Reguleringsplan for Rossneset har ikkje føresegner knytt til friområde, men Kommuneplanen for Radøy kommune pkt 3.3.3 gjev rettleiing for bruk av friområde:

Nye friområde skal takast vare på som naturområde og det er ikkje tillate med utbygging i desse områda.

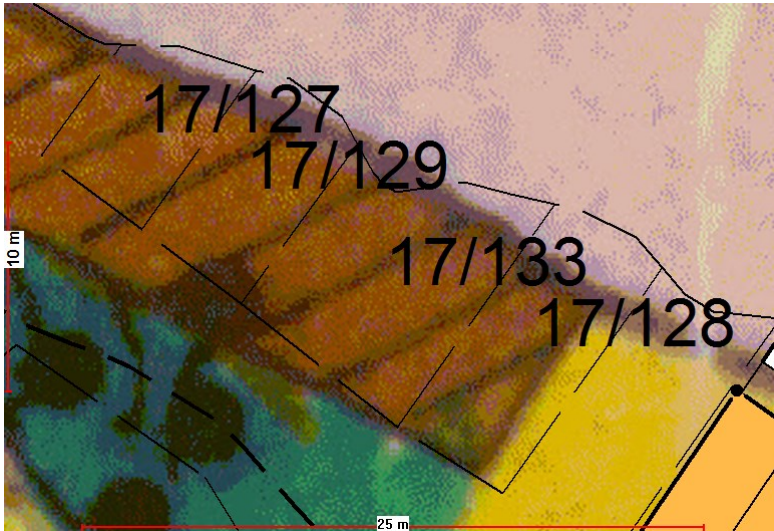
Det er ikkje tillate med tiltak som kan redusera opplevingsverdiane.

Enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv og opparbeiding av universelt utforma sti

kan tillates i samråd med kommunen, jfr plan- og bygningslova § 11-10 nr 2.

Grensa mellom naustområdet og friområde er ikkje vist i situasjonsplan eller i snitteikning.

Eigedomsgrensene for naustetomtene går i følgje kommunen sine kart ikkje inn i friområde. Når det gjeld naustetomtene gbnr 17/127 og 17/129 er det i følgje kartet på det meste ca 2,5 meter frå eigedomsgrensa til føremålsgrensa for friområdet.



Kartutsnitt som viser eigedomsgrense for naustetomtene og føremålsgrensa for friområdet

Nedsprenging av eksisterande terreng som vist i snitteikning, inn i friområdet, verkar overdimensjonert for å få plass til nausta. Snitteikning viser at eit areal med over 5 meter breidde skal sprengast ned mellom 1 og 2 meter. Rådmannen vurderer dette som eit vesentleg terrenginngrep som vesentleg vil råke landskapsomsynet. Det vert ei høg skjering som rådmannen både visuelt og i høve tryggleik vurderer å kome i konflikt med føremålet friområde.

Rådmannen kan ikkje sjå at eit terrenginngrep med dette omfanget er naudsynt for å få plassert nausta. Nausta kan som eit alternativ plasserast inntil terrenget i bakkant og med tilkomst i front. Ved ei slik løysing vil det ikkje vere trang for inngrep i friområde og store skjeringar i strandsona. Det er også tilgjengeleg areal innafor arealføremål naustområde i bakkant av eigedomsgrensene for gbnr 17/127 og 17/129. Rådmannen kan etter dette ikkje sjå at fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon for vesentlege terrenginngrep i friområde ikkje er oppfylt.

Godkjenning av situasjonsplan

Godkjenning av situasjonsplanen er avhengig av ei rekke dispensasjonar. Nokre av dispensasjonane er det søkt om, medan nokre ikkje er søkt om. Det er vanskeleg å ta stilling til situasjonsplanen når det er fleire vesentlege punkt som er uavklart.

Rådmannen si innstilling når det gjeld dispensasjon frå forbod mot utfylling i sjø og frå arealføremål friområde for vesentlege terrenginngrep medfører også at situasjonsplanen ikkje kan handamast som

den ligg føre.

Rådmannen vurderar difor denne saka som eit førehandstilsagn på vilkår.

Det er rådmannen si vurdering at det kan gjevast førehandstilsagn på vilkår for dei 5 første nausta (1 enkelt naust og 2 dobbelt-naust). Terrenget for øvrig er svært bratt og vil krevje store terrenginngrep i strandsona både i form av utfylling i sjø og skjeringar i bakkant. Deler av naustområdet er også veldig smalt. Det er rådmannen si vurdering at det berre er den austlege delen av naustområdet som er eigna til naustutbygging. Det vil difor vere ein føresetnad for godkjenning av ein revidert situasjonsplan at det i utgangspunktet ikkje vert planlagt for fleire naust enn dei første 5 innafor naustområdet.

Kommunen har allereie ved plassering av byggegrense i kommuneplanen i 2011 teke stilling til at den vestlege delen av naustområdet ikkje skal kunne byggjast på.

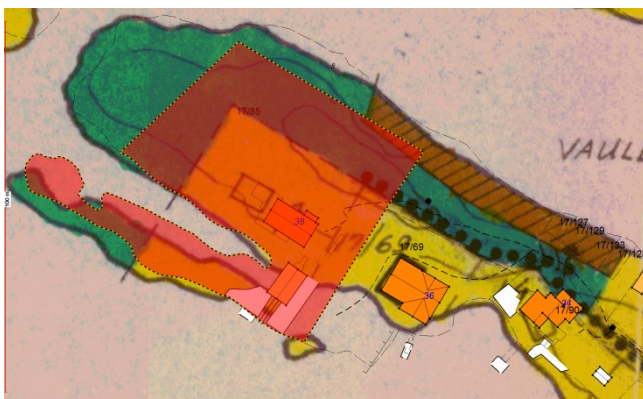
Rådmannen vil vurdere eit revidert prosjekt med nokre fleire naust i den grad søkjar kan presentere ein situasjonsplan som ikkje medfører store terrenginngrep i form av sprenging, skjeringar eller utfylling, og utbygginga kan skje innafor byggegrense i kommuneplanen.

Det er opplyst i dispensasjonssøknaden at det går ein gangsti over området som er tilkomst til hytter lenger ute på neset. Stien går over ein markant haug på litt under 2 meter høgde. Søkjar ser det som ei god løysing å sprenga ned haugen inn mot nabogrense mot gnr. 17 bnr. 90 for å sikre tilkomst til eksisterande hytter og dei nye nausta. Rådmannen ser det ikkje som ønskjeleg at det skal sprengast i strandsona for å leggje om eksisterande sti. Ved å avgrense naustområdet til dei fire første nausta vil tiltaket ikkje berøre stien og det vil heller ikkje vere trong for å legge til rette tilkomst for fleire naust.

Vurdering av nabomerknad – avstand til nabogrense

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr 17/85.

Eigedomsgrensa for egedomen gbnr 17/85 går inn i naustområdet og reduserer storleiken på det smale naustområdet ytterlegare. Eigedomsgrensa for gbnr 17/85 går også av ukjent årsak vesentleg inn i friområdet.



Kartutsnitt med markering på gbnr 17/85

Eigar av gbnr 17/85 har fremja krav om at tiltak i naustområdet skal først opp med avstand til

nabogrense på 4 meter.

Avstandskravet på 4 meter følger av pbl. § 29-4:

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

Søkjar har vist til at avstandskravet i denne saka er 1 meter:

For uthus på bebygd eiendom er no kravet i forskrift minimum 1 meter frå nabogrense. Det er planlagt gangveg på eigen grunn bak nausta, da vil forskriftskravet om 1 meter avstand til byggeverket være oppfylt.(...)

Naboen sine ynskje vert innanfor krav i forskrifter teke i vare.

Rådmannen legg til grunn at søkjar her viser til byggesaksforskrifta § 4-1 a:

Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.

Byggesaksforskrifta § 4-1 a gjeld uthus på inn til 50 kvm på *bebygd eiendom*. Nausteigedomane er ikkje bygd eiendom og byggesaksforskrifta § 4-1 a vil ikkje kome til anvending. Rådmannen legg til grunn at slik at nausta er planlagt, som ei nær samanhengande naustrekke med felles kaifront, vil tiltaket heller ikkje kunne sjåast som eit mindre tiltak (50 kvm). Avstandskravet for tiltaket vil difor vere 4 meter med heimel i pbl. § 29-4.

Det er rådmannen si vurdering at føresegna i pbl. § 29-4 b for *mindre tiltak* som kommunen kan godkjenne nærmare nabogrensa heller ikkje kjem til anvending då naustrekka som nemnd ovanfor må sjåast under eitt. Om det skal godkjennast plassering nærmare nabogrense enn 4 meter må det skje gjennom reguleringsplan, samtykke frå nabo eller søknad om dispensasjon frå avstand nabogrense.

Rådmannen gjer merksam på at kommunen si vurdering ved handsaming av ein eventuell søknad om dispensasjon frå avstand nabogrense må baserast på arealføremål i plan, og ikkje på eigedomsgrenser som er oppmålt vesentleg i strid med plan. I og med at det er eit friområde på ca 15 meter breidde mellom naustområdet og byggeområde for fritidsbustader vil omsyna bak avstandskravet ikkje verte sett vesentleg til side av ein dispensasjon, og ein dispensasjon vil i utgangspunktet vere kurant og i tråd med intensjonane i reguleringsplanen.

I og med at søknaden i denne omgang ikkje omfattar dispensasjon frå avstand nabogrense vil nabomerknaden ikkje ha relevans for sakshandsaminga.

Nabo har også ein merknad knytt til sikring av skjering. Rådmannen har innstilt på avslag når det gjeld nedsprenjing i friområde og nabomerknaden er gjennom det teke omsyn til.

Sakshandsamingsfrist

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

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

Søknaden er motteke 02.02.2018. Søknaden vart sendt på høyring til Fylkesmannen 13.03.2018 med høyringsfrist på 4 veker. Søknaden er handsama 13.06.2018. Sakshandsamingstida har vore 19 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er ikkje handsama innan sakshandsamingsfristen. Gebyr for søknad om dispensasjon vert redusert for 3 veker for lang sakshandsamingstid (75 % reduksjon).

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål friområde for terrenginngrep.

Det vert gjeve dispensasjon frå forbod mot utfylling i sjø i kommuneplanen pkt. 2.8.3 for utfylling inn til byggegrense sett i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 for dei fire første nausta mot aust (gbnr 17/127, 17/128, 17/129 og 17/133).

Situasjonsplan for naustområdet Ospholmneset vert ikkje godkjent som den ligg føre, men det vert gjeve førehandstilsagn for godkjenning av revidert situasjonsplan på følgjande vilkår:

1. Situasjonsplanen kan i utgangspunktet berre leggje til rette for 5 naust (gbnr 17/127, 17/128, 17/129 og 17/133). Det kan vurderast å opna for nokre fleire naust om øvrige vilkår kan oppfyllest.
2. Nausta skal etablerast innafor arealføremål naust etter reguleringsplanen, ikkje i friområde.
3. Eventuelle fyllingar i sjø må skje innafor byggegrense i kommuneplan.
4. Naust og eventuelt gangveg skal kunne plasserast utan vesentlege terrenginngrep i form av skjeringar og sprenging.
5. Føresegna i kommuneplanen pkt. 2.8.2 skal leggjast til grunn ved utforming og plassering av nausta.

6. Tilhøva når det gjeld avstand nabogrense må vere avklart anten gjennom samtykke eller dispensasjon.

Det må sendast inn revidert situasjonsplan i samsvar med vilkår ovanfor for endeleg godkjenning.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. §§ 11-6 og 12-4, reguleringsplan for Rossneset § 4 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og nabo for klagevurdering.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Merknad frå nabo - gbnr 17-127,129

Kommentar til merknad frå nabo 17-85

Plan for utnytting

Profilteikning nausttomt

Fotomontasje naustområde

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
046/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/2350	18/8484

Byggesak Gbnr 25/14 m.fl Haugland (Akstadneset) - naust, kai, flytebryggje og parkeringsplass for gbnr 25/2 og 25/17 - dispensasjon frå arealføremål hamn og kommunalt fastsett byggegrense mot sjø

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Heimelshavartilhøve

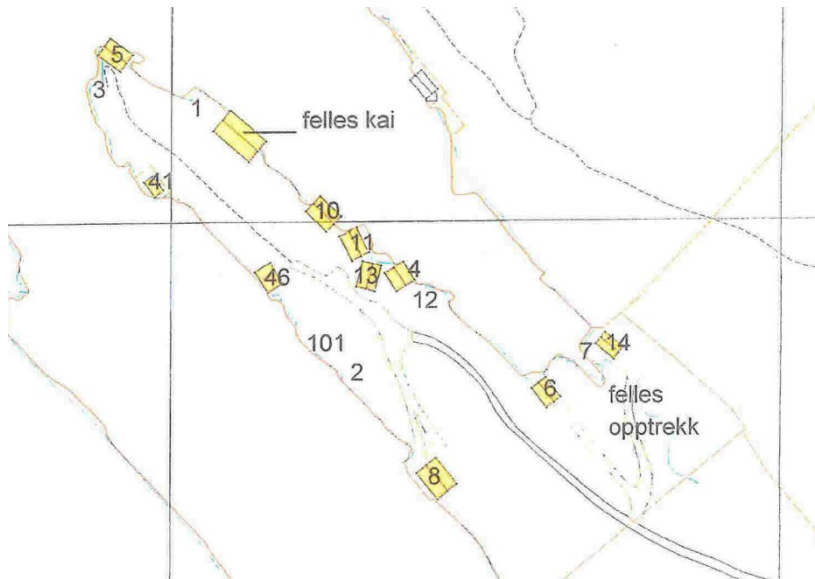
Tiltakshavar er Jørund Haugland eigar av gbnr 25/17 og 25/101 (fråskild bustadeigedom) og Kjell Båtnes eigar av gbnr 25/2.

Søkjar har lagt fram avtale av 11.05.17 mellom grunneigarane på Haugland (bnr 25) om bruk av fellesområdet i Akstadneset:

Frå utskifting datert 24 aug 1889, tinglyst 12 jan 1891 er fylgjande omtala om sjøbruk ved garden Haugland:

-Alt sjøbruk av hva navn nevnes kan ved gaarden Hauglands indmarks strandlinje skal have sitt forblivende som hidtil. Den del av Akstadneset som ligger nordenfor 12 linje, kan samtlige eiere og brukere benytte som notevold o. l. sjøbrukets vedkommende. (vedlegg kart 1888)

I denne utskiftinga er det skildra 14 bruk der 2 bruk er delt med ½ retta. Grunneigare blei i 1985 einige om at desse 2 bruk også skulle få sin ideelle part. I dag er det 16 bruksnr. med sjøbruksrett i fellesområde. Desse er: Bruk nr. 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-41(9)-46(16) og 101(17).



Tiltak

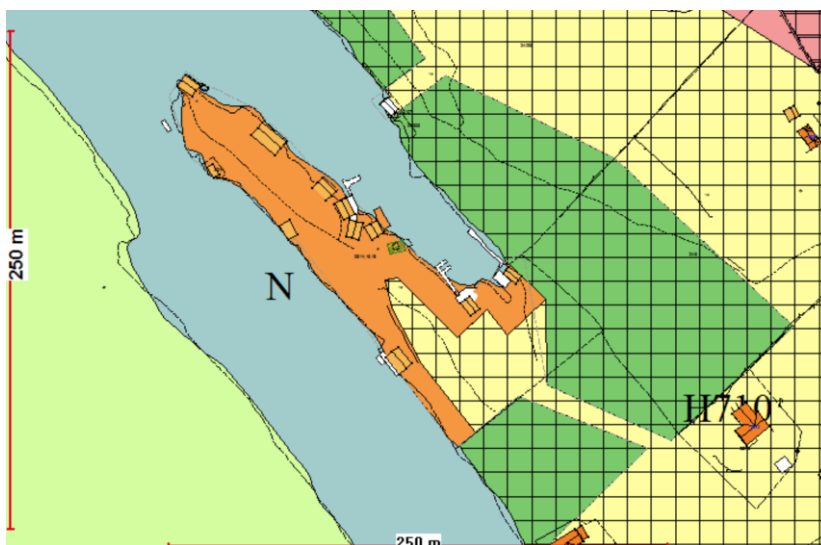
Saka gjeld søknad om oppføring av:

- To naust på 40 kvm
- Felles kai på 2 x 12 meter
- Flytebryggje på 3 x 9 meter

Situasjonsplanen viser trapp mellom nausta. Denne er ikkje omsøkt.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innfor det som i kommuneplan for Radøy er definert som byggeområde for naust på land og hamn i sjø.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Føresegna til Kommuneplan for Radøy kommune pkt 3.1.3 Område for andre typer anlegg – naust:

Føremålet gjeld byggeområde for naust, til oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap, med tilhørende båtopptrekk.

Naust skal ikkje nyttast til varig opphald.

I område avsett til eksisterande byggeområde for naust kan fortetting ved einskildetomt skje utan krav til regulering, jfr plan- og bygningslova § 11-10 nr 1 på følgjande vilkår:

1. Søknaden kan gjelde for inn til to naust
2. Forhold til anna lovverk etter kommunen sin vurdering er ivareteke
3. Generelle føresegner gjeld tilsvarande

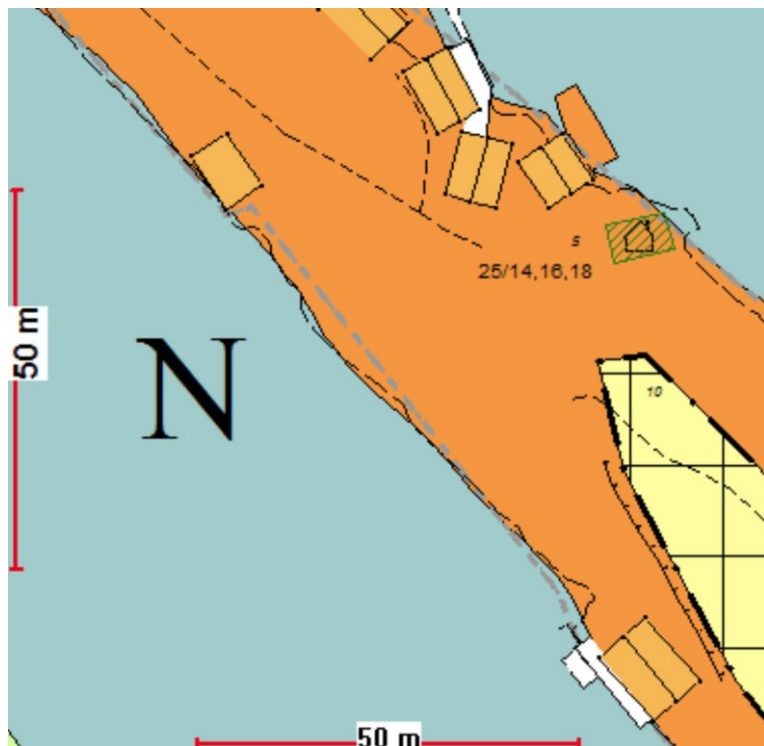
I område for naust skal det planleggjast og opparbeidast parkering i samsvar med pkt. 2.7.2. Areal for parkering skal planleggjast med omsyn til naturgitte forhold, eksponering mot sjø og ferdsle i området.

Føresegna til Kommuneplan for Radøy kommune pkt 3.2.1 Område for hamn:

Føremålet gjeld område sett til næringshamn på land og i sjø som skal nyttast i samband med næringshamn på land.

Det må takast omsyn til farleier, tilflott og tilgjenge til hamnar og kaier ved lokalisering av tiltak i og i nærleiken av hamneområda.

Tiltaket kjem delvis i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø.



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

Dispensasjon

Oppføring av naust er i tråd med arealføremål og kommuneplanen sine føresegner. Det er ikkje opna for kai i naustområdet.

Oppføring av kai er i strid med arealføremål hamn i sjø, byggegrense mot sjø og med føresegna pkt. 3.1.3 til naustområdet som seier at det kan førast opp naust med båtopptrekk. Det er ikkje gjort unntak frå plankrav for kai i naustområdet.

Oppføring av flytebryggje vil vere i strid med arealføremål hamn i sjø og byggegrense mot sjø.

Opparbeiding av parkeringsplass (og veg) i naustområdet er i tråd med arealføremålet, jf. føresegna pkt 3.1.3(4), men det er ikkje gjort unntak for plankrav for dette tiltaket.

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål hamn i sjø og frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø. Det er ikkje søkt dispensasjon frå plankrav for parkering og kai.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden om dispensasjon mottatt 21.03.18 :

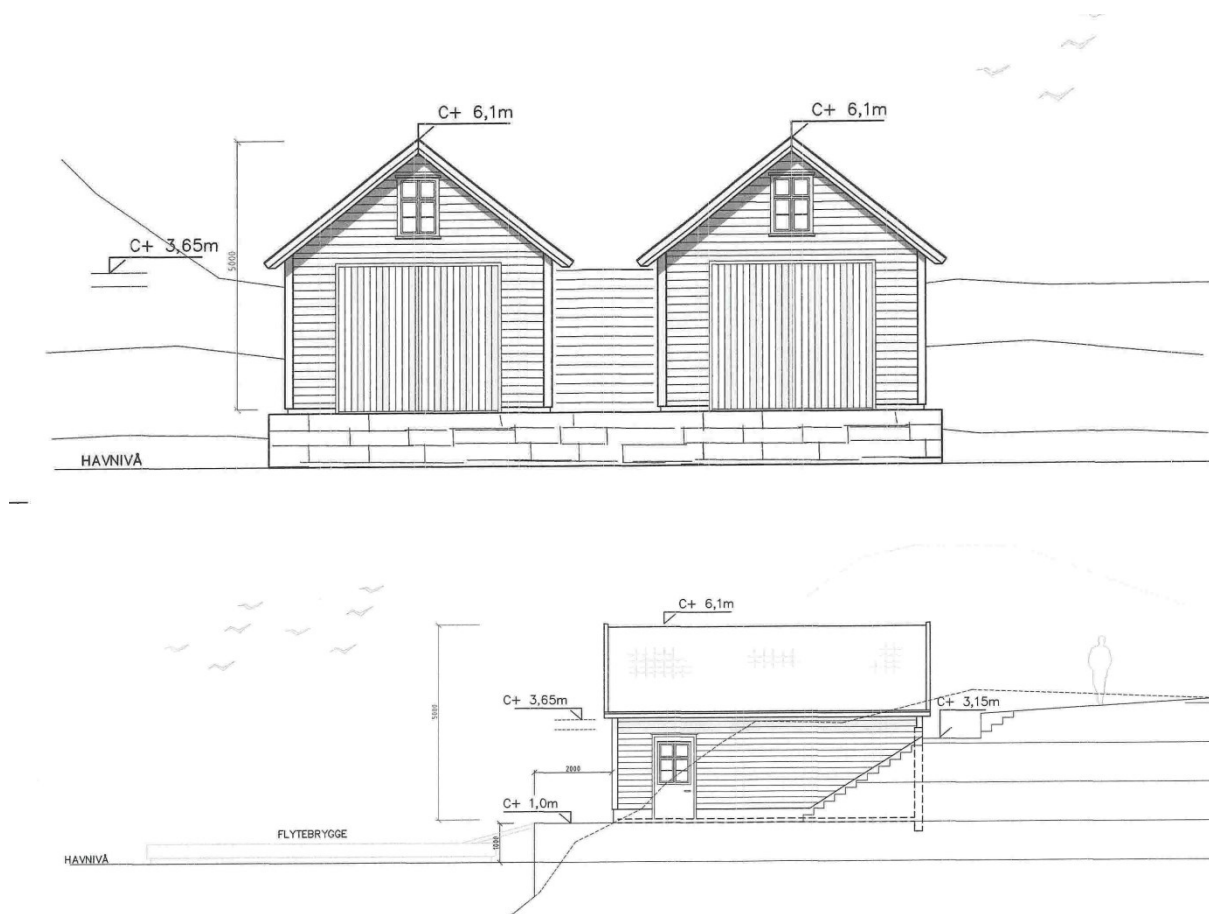
Kai og flytebryggje er utanfor byggegrense mot sjø iht. kommuneplanen, det må såleis søkjast dispensasjon frå §2.5 i kommuneplanen.

Det er ikkje opna for privat kai/flytebryggje i kommuneplanen.
Det må såleis søkjast om dispensasjon frå §3.2.1 i kommuneplanen.

Neset mellom Hauglandsvågen og Makrellvågen er definert i kommuneplanen som naustområde, her er naturleg nok mykje naust, kaiar og flytebryggjer allereie.
Tiltaket er planlagt med kai og tilhøyrande flytebryggje for å lettaregjere og auke bruken av nausta. Samt att flytebryggja vil føre til att ein «stel» mindre plass i vågen enn om to båtar skal ligge i blåse. Inntrykket i Vågen bærer preg av maritimt miljø, på begge sider av tiltaka er det naust med tilhøyrande kaiar.
Kan difor ikkje sjå att tiltaket kan vere skjemmande i naturbilete eller til hinder for nokon. Tvert imot vil det verte eit visuelt fint innslag, med to naust som har slått seg saman om felles kai og flytebryggje som vil vere til glede for både tiltakshavarar, grunneigarar og brukarar av friområde ved sjø.
I dag er det berre eit utilgjengeleg kratt dekkra svaberg i eit definert naustområde. Kommuneplanen spesifiserer att båt opptrekk er i henhold til plan, båt opptrekk begrensar naustets bruk i mange tilfelle.
For nokon kan det vere ideelt, men for andre hemmar det.

Kommuneplanen punkt 2.8.2 nemner att ein i tradisjonelle naustmiljø i regionen har variasjonar. Dette har jo vore for å tilfredstille forskjellige behov. Såleis vil det vere fint att ikkje alle naust er utstyrt med berre båt opptrekk, men att det er eit variert miljø som igjen fremmar bruken av nausta og området. Då vil ein kunne tilfredstille nytta for fleire enn dei som har mindre båtar som kan dragast inn i nausta. Eit aktivt, levande og variert naustmiljø for bruk i alle årstider er både tradisjonelt og til glede for området innbyggjarar. Flytebyggja og kaien av mindre karakter i eit område satt av til naust, byggjegrensa går like ved sjøkanten.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden



Fasadeteikningar frå søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 21.03.18.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen den 26.04.18.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland av 22.05.18:

Fylkesmannen viser til at dette området i forslag til ny kommunedelplan for området ikkje er sett som naustområdet. I dette forslaget er det berre det området som vender seg mot Hauglandsvågen som er sett som naustområde. Det eksisterande naustmiljøet vender seg også i hovudsak mot nordaust og Fylkesmannen meiner at det er fornuftig å legge framtidig naustbygging til dette område. På bakgrunn av dette vil vi rå kommunen til å vente med saka til ynskja utvikling av Akstadneset er klart.

På sørsida av Akstadneset, der tiltaket er søkt plassert er det langt færre inngrep i strandsona. Fylkesmannen vurderer at strandsona her har gode kvalitetar som bør takast vare på. Kommunen bør ikkje avvike frå kommuneplanen her.

Vi kan heller ikkje sjå at det føreligg særskilde grunnar for å gje dispensasjon. Vi viser til at det er mange naust i naustområde utan kai og flytebrygge og mange som ynskjer seg dette. Vi vurderer difor at faren for presedens er stor, både i dette konkrete naustområde og i kommunen elles.

Vi forstår i utgangspunktet at parkeringsplass utgår fordi søkjar ikkje har søkt om dispensasjon ifrå plankrav. Vi vil likevel gje uttrykk for at vegar og parkering i naustområdet bør planleggjast samla, slik at ein oppnår dei beste løysningane for heile området. Vi rår difor ifrå dispensasjon frå plankravet.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til kai, flytebrygge og parkering i denne saka.

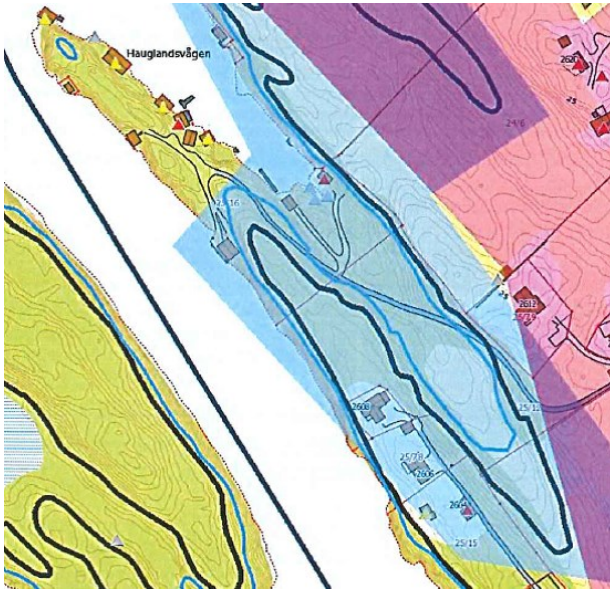
Løyve frå andre styresmakter

Tiltaka i sjø, kai og flytebryggje, krev løyve frå Bergen og omland hamnevesen etter hamne- og farvasslova.

Søkjar har opplyst at søknad vil verte sendt Bergen og omland hamnevesen når dispensasjonssaka er handsama i kommunen.

Kulturminne

Indre del av Akstadneset ligg i område med potensiale for steinalderfunn (blå markering i kart under).



Kart over funnpotensiale, Hordaland Fylkeskommune

Det er 10 eksisterande nausta på gbnr 25/14. Fem av nausta er Sefrak-registrert:

- Bygningsnummer 1761052016 (tilhøyrande gbnr 25/7)
- Bygningsnummer 146105224 (tilhøyrande gbnr 25/4)
- Bygningsnummer 176105232 (tilhøyrande gbnr 25/10)
- Bygningsnummer 176105240 (tilhøyrande gbnr 25/1)
- Bygningsnummer 176105267 (tilhøyrande gbnr 25/9 og 14)

Alle Sefrak-registrerte bygg er automatisk plassert i verneklasse C etter Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-2027. Ingen av nausta er løfta til verneklasse A eller B.

Nabovarsling

Tiltaka er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 28.02.18.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i revidert situasjonsplan datert 16.03.18:



Utsnitt frå situasjonsplan datert 16.03.18

Vatn og avløp (VA)

Ikkje aktuelt.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det er opparbeidd grusa køyreveg frå fylkesveg 409 Haugland og fram til naustområdet. Kommunen har ikkje dokumentasjon i sitt arkiv som gjeld vegen fram til naustområdet.

Vegen frå bustaden på gbnr 25/97 og fram til naustområdet viser ikkje på flyfoto frå 1961. Vegen er synleg som traktorveg/traktorslep på ortofoto frå 2000. Kommunen har ikkje flyfoto frå perioden mellom 1961 og 2000.

Vegen framstår som oppgradert frå traktorslep på ortofoto frå 2006 til køyreveg på ortofoto frå 2008.

Vegen skal vere ført fram ytterlegare ca 70 meter mot nord, fram til nausta ytterst på neset, i 2017. Kommunen har ikkje dokumentasjon i sitt arkiv for dette nye vegtiltaket.

Kommunen legg i utgangspunktet til grunn at vegen frå gbnr 25/97 og fram til naustområdet ikkje er omsøkt og godkjent som køyreveg for bil til naustområdet.

Kommunen har bede opplyst frå Statens vegvesen om det ligg føre avkjørsleløyve/løyve til utvida bruk av avkjørsle for framføring av køyreveg til naustområdet. Aktuelle tidspunkt vil vere mellom 2006 og 2008 for nausta innerst på neset og 2017 for nausta ytterst på neset.

Statens vegvesen har i brev datert 26.04.18 svara følgjande når det gjeld avkjørsle til fylkesveg:

Statens vegvesen har søkt i arkivet tilbake til 2003 og kan ikkje sjå å ha mottatt søknader som gjeld denne avkøyrsla dei seinare åra. (...)

Vårt primære syn er at området er godt eigna for ei regulering som kan avklare forholdet til felles infrastruktur som til dømes veg og parkering. Dette med bakgrunn i at det i dag er mange brukar i avkøyrsla og at det er potensiale for fleire naust innanfor det aktuelle området.

Statens vegvesen stiller normalt krav om kryssutforming ved ÅDT høgare enn 50 på sekundærvæg, det vil seie dersom avkøyrsla brukast av fleire enn 9 bueiningar. Forutan dei eksisterande nausta, er det 8 bueiningar som nyttar denne avkøyrsla. Vi meiner difor at grensa for å stille krav om kryssutforming snart er nådd. Når det vert stilt krav om kryssutforming vert mellom anna krav til sikt og svingradius skjerpa.

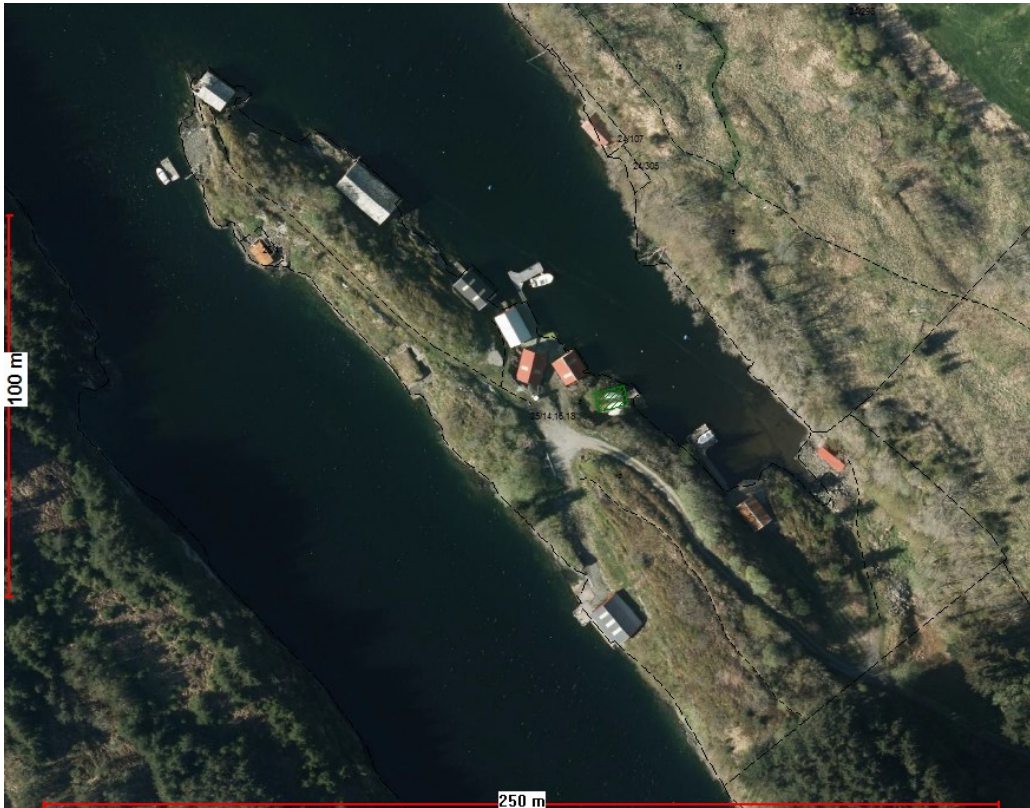
Dersom området ikkje vert regulert vil vi gjere merksam på at oppføring av naust som omsøkt krev eit avkøyrsløyve etter veglova. Fylkesveg 409 er første avkøyringspunkt frå offentleg veg. Vi har ikkje vore på staden, men vurdert avkøyrsla ut i frå fly- og vegbilete. Fartsgrensa på denne strekninga er 50 km/t og ÅDT er 1000. Vegstrekninga er klassifisert til Haldningsklasse 3 jf. Rammeplan for avkøyrslar og byggjegranser på riks- og fylkesvegar i Region vest (2013-2016). Dersom det vert søkt om eit avkøyrsløyve kan dette påreknast dersom våre krav til utforming og sikt er tilfredsstilt.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det følgjer av Kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.8.1 at:

Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand (2,5 meter i forhold til middelasstand frå 1954).

Foto



Ortofoto 2015



Foto: Nordhordland digitalt, skråfoto 2011

LOVGRUNNLAG:

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

kommuneplan.

Vidare følger det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i 100-metersbeltet mot sjø for alle andre tiltak enn fasadeendring. I Akstadneset er den generelle byggegrensa i plan- og bygningslova erstatta av kommunalt fastsett byggegrense mo sjø, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5:

Strandsona er avgrensa av ei byggegrense, som erstattar den generelle byggeforbodssona på 100 meter. Ny byggegrense er vist i kart.

Plankrav følgjer av plan- og bygningslova § 12-1(3) og Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.1:

Areal sett av til bygg og anlegg etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde føremål.

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

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

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

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

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

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

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

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

VURDERING:

Oppføring av naust er i tråd med arealføremål og kommuneplanen sine føresegner og har ikkje trong for dispensasjon.

Oppføring av kai er i strid med arealføremål hamn i sjø, byggegrense mot sjø og med føresegna pkt. 3.1.3 til naustområdet, som seier at det kan først opp naust med båtopptrekk, og krev dispensasjon.

Oppføring av flytebyggje er i strid med arealføremål hamn i sjø og byggegrense mot sjø, og krev dispensasjon.

Opparbeiding av parkeringsplass (og veg) i naustområdet er i tråd med arealføremålet, jf. føresegna pkt 3.1.3(4), men det er ikkje gjort unntak for plankrav for dette tiltaket. Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav.

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål hamn i sjø og frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø for tiltaka kai og flytebyggje. Det er desse dispensasjonane det vil verte teke stilling til i denne saka.

Det er ikkje søkt dispensasjon frå plankrav for tiltaket parkering. Søkjar er orientert om at tiltaket parkering vil krevje dispensasjon frå plankrav. Søkjar har opna for at dette tiltaket eventuelt kan utgå, og kommunen finn difor å måtte ta stilling til søknaden slik den ligg føre. I den grad tiltaket kai er plassert delvis i naustområdet på land vil også dette tiltaket utløyse plankrav.

Omsynet bak arealføremålet hamn er å sikre farleier, tilflott og tilgjenge.

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 friluftssinteresser, 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 vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Området Akstadneset er som det framgår av søknaden allereie bygd med naust (10 stk). Som fylkesmannen peikar på er hovuddelen av nausta (7 stk) plassert på austsida av neset, mot Hauglandsvågen. På flyfoto frå 1961 viser berre nausta på austsida. Det er i dag tre naust på vestsida.

Kommunen har i 2017 godkjent oppføring av eit tradisjonelt naust, utan andre tiltak, på austsida av Akstadneset, mot Hauglandsvåg (sak 17/1018 – gbnr 25/12).

Rådmannen ser på flyfoto frå 2015 at det har kome opp ein flytekai ytterst på neset i perioden mellom 2011 og 2015. Rådmannen kan ikkje sjå at denne er omsøkt og godkjent, og tiltaket vil verte følgd opp som eit ulovleg tiltak.

Som nemnd ovanfor kan kommunen heller ikkje sjå at det er søkt om vegframføring på Akstadneset.

Ser ein bort i frå ulovlege tiltak framstår området som eit tradisjonelt naustområde med frittliggjande, varierte naust, som har karakter av uthus og utan privatiserende tilleggselement. Området framstår også som eit naturområde.

Dispensasjon frå arealføremålet hamn

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet hamn ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon for oppføring av kai eller flytebyggje. Sundet er 70 meter breitt på den aktuelle staden og rådmannen kan ikkje sjå at tiltaket hindrar ferdsle, tilflott eller tilgjenge. Tiltaka vil også krevje løyve etter hamne- og farvasslova, og omsynet til ferdsle vert vurdert og teke i vare også der.

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø

Når det gjeld dispensasjon frå byggegrense mot sjø er det rådmannen si vurdering at omsyna bak byggegrensa vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon til oppføring av kai og flytebryggje.

Naust er uthus og områda kring nausta skal framstå som naturområde som inviterer til ålmenn ferdsle. Kaier og flytebryggjer er tiltak som er eigna til privatisering.

Kaier og flytebryggjer endrar også landskapsbiletet vesentleg og eksponert i frå sjø. Særleg for nausta på vestsida av Akstadneset er det viktig å ivareta landskapsverdiane og landskapsestetikken, og ikkje tillate tiltak som medfører at strandsone framstår nedbygd.

Vurderinga av fordelar og ulemper

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at området er eit tradisjonelt naustområde, med frittliggjande typiske landbruksnaust og at intensjonen bak naustformålet i kommuneplanen aldri har vore å endre området sin karakter eller bruk.

Området er lagt med naustformål i kommuneplanen for å forenkle prosessen med oppføring av naust for gardsbruka som har gamle naustretter i Akstadneset. Det har aldri vore intensjonen å opne området for kommersiell og moderne naustutbygging. Nettopp for å ivareta at det er tradisjonelle naust som kan førast opp i området, og ikkje andre tilhøyrande tiltak, er det berre tradisjonelle naust som er unntatt frå plankrav. Om kommunen hadde hatt til hensikt å opne for kaier og flyebryggjer ville sjøområdet vore lagt med arealføremål småbåtanlegg, slik at kaier og flytebryggjer kunne vore ført opp utan dispensasjonar.

Når kommunen i framlegg til Kommunedelplan for Bø har fremja forslag om å føre vestsida av neset tilbake til LNF-føremål er det ikkje for å hindre tradisjonelle landbruksnaust på vestsida, men nettopp for å synleggjere at Akstadneset er eit naustområde knytt til gardsbruk, og at nausta som vert ført opp skal vere i tråd med LNF-føremålet og utformast som tradisjonelle landbruksnaust.

Kommunen har så seint som i 2017 gjeve løyve til oppføring av eit tradisjonelt naust på austsida, men ikkje til omsøkt kai. Lik handsaming av like saker tilseier at denne saka vert handsama likt når det gjeld kai og flytebryggje.

Fordelane i denne saka er knytt til søkjar sine private interesser og vil ikkje kunne vektast høgare enn dei offentlege omsyna.

Rådmannen vil gjere merksam på at som det framgår ovanfor vil den delen av kaien som ligg på land, i naustområdet, også utløyse plankrav. For kaien vil søkjar såleis ikkje ha noko nytte av ein dispensasjon frå arealføremål i sjø og byggegrense mot sjø då tiltaket uansett vil ha trong for fleire dispensasjonar for å kunne realiserast.

Fylkesmannen i Hordaland har rådd i frå at det vert gjeve dispensasjon for oppføring av kai og flytebryggje. Det følgjer av pbl. § 19-2(4) at kommunen «*bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden*».

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål hamn i sjø og byggegrense mot sjø som omsøkt ikkje er oppfylt.

Rådmannen presiserer at omsøkte naust vil kunne handsamast som ordinær byggesak i tråd med plan, og at vedtak i denne saka ikkje får konsekvens for den delen av søknaden som gjeld nausta.

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 og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

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

Det er registrert viktig naturtype – store kamskjellførekomstar i Hauglandsvågen og Makrellvågen (på begge sider av Akstadneset).

Hauglandsvågen er del av det kartlagde og svært viktige friluftsområdet Kvolmo-Byngja.

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje kjem i konflikt med føre-var-prinsippet i naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

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

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

Søknaden er motteke 21.03.18 og har vore til uttale hjå regionale styresmakter i perioden 26.04.18 til 24.05.18. Søknaden er handsama 13.06.18. Sakshandsamingstida har vore 12 veker inkludert 4 veker høringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål hamn i sjø, byggegrense mot sjø og føresegna pkt. 3.1.3 til naustområdet for oppføring av kai.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål hamn i sjø og byggegrense mot sjø for etablering av flytebyggje.

Kommunen har ikkje teke stilling til søknad om parkering då tiltaket krev dispensasjon frå plankrav og slik dispensasjon ikkje er søkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 25/14 m.fl Haugland - søknad om løyve - naust - parkeringsplass - dispensasjon - merknad Statens Vegvesen

Uttale - Radøy - Gnr 25 bnr 14 mfl - Haugland - naust - kai - flytebryggje og parkeringsplass - Dispensasjon

Byggesak Gbnr 25/14 m.fl Haugland - søknad om løyve - naust - parkeringsplass - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 25/14 m.fl Haugland - søknad om løyve - naust - parkeringsplass - tilleggsopplysningar

Situasjonskart

Situasjonskart

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
047/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	18/226	18/8884

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

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om rehabilitering av fritidsbustad med tilbygg og takløft, uthus/garasje, veg og planering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har i PLT-sak 024/2018 den 02.05.18 gjort slikt vedtak i saka:

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.

Klage

Kommunen har den 28.05.18 motteke klage frå tiltakshavar over PLT-vedtak i sak 024/2018.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 024/2018 er sendt tiltakshavar den 07.05.18. Klagen er motteke 28.08.18 og er fremsett rettidig.

Utsett iverksetting

Det er tiltakshavar som er klagar og det er følgjeleg ikkje aktuelt med avgjerd om utsett iverksetting.

Klagegrunnar

Tiltakshavar har vist til følgjande klagegrunnar:

Jeg vil først kommentere avsnittet «Vurdering» som jeg forstår ligger til grunn både for vurderinger og avgjørelsene i resten av saksframlegget.

Beskrivelse av eiendommen i nest siste avsnitt oppfattes som feil og det samme gjelder til dels området rundt.

Først min tomt som beskrives slik:» Eignedomen fremstår i dag som ei tradisjonell fritidsbustad i utmark, med kupert terreng og naturleg vegetasjon. Når tiltaka er utført vil eignedomen framstå som ein bygd og opparbeidd eigedom tilsvarande det ein finn i byggefelt.»

Min beskrivelse er: Øverst mot vei er det midt på en knaus med skrent og adkomst sør øst for denne. Nord vest forknausen er det relativt flatt med skråning mot hytten. Nedenfor adkomsten er området frem og forbi til hytten i hovedsak flat og opparbeidet med plen og liten markterrasse opparbeidet av forrige eier. Det er en mindre kolle rett nord for hytten og en lav knaus nord vest for hytten som det er en del buskas på. Eller er tomten både mot sør øst og sør vest i hovedsak flat og lett skrånende nederst. Mot nord-vest relativt flat nedenfor hytten. Utenom gress og mose så er det ellers lite annen vegetasjon på eiendommen. Det området som jeg søkte om å få etablere adkomst i og planere, er eneste delen som er både kupert og overgrodd. Her ligger også et oppkomme som er etablert som vannforsyning. Eiendommen er relativt stor og med hytten sentralt plassert. Min beskrivelse viser at eiendommen allerede for en stor del er både naturlig flat, opparbeidet og godt utnyttet. Å legge vekt på at det som er gjengitt i siste setning ovenfor ved vurderingen og for å begrunne avslaget oppfattes som at avgjørelsen er tatt på feil grunnlag.

Beskrivelsen av området rundt stemmer med det som finnes om i kart på nettstedet «Gårdskart -Skog og Landskap», men ikke med du faktisk ser. Det er nesten ikke skog i området, men mest dekket med einer med enkelte lauvtre. At der er skog med høy bonitet nær hytten er feil. Opplysningen om at det er beite kan jeg ikke bestride. Men hvis det som skrives er basert på oppslag på dette nettstedet, så er min oppfatning at det medfører fare for at vurderingsgrunnlaget til en viss grad kan være feil, og at det slår ut ved de videre vurderingene som gjøres på forskjellige punkter i saksframlegget.

Når det gjelder hytten er den ikke i så dårlig forfatning at den ikke kan benyttes slik det skrives. Det var mange både lengre og kortere opphold i eiendommen i 2017 og kommer til å bli det i 2018.

Det er søknaden vist til at nærområdet er bestemt til boligbygging og er under regulering. Arbeidet med å rydde området som i første gang skal bygges på er startet, ca. 100 lenger opp i skråningen. Det ville vært naturlig å ta det med som et eget punkt og vurdere betydningen av det og om det skal tillegges vekt på i forhold til min søknad. Disse bygningene vil bli liggende høyt, mens mine bygg vil gå mer inn i terrenget. Jeg mener at det skal være av betydning i denne saken, og krever at det tas med ny vurdering av betydningen av utbyggingen ved behandling av klagen.

Et forhold som jeg vil nevne er at jeg har vært på kontoret på Manger og snakket om muligheten til å få tomten omregulert til boligformål før jeg kjøpte eiendommen. Tilbakemeldingen på det var positiv, men at det selvsagt måtte søkes. Dette er ikke aktuelt lenger.

Opplysninger om areal

Jeg har forståelse for de rammer og grenser - som for meg var ukjente, men som i praksis gjelder ved behandling av søknader knyttet til endringer som ønskes utført på fritidsboliger i LNF-område. Beklager også de feil jeg ser er gjort angående opplysninger om areal, både BRA og BYA, ved utfylling av søknaden. Det som skrives om kjeller i hytte stemmer. Ved oppgradering vil det etter at det er isolert bli under 190 cm i takhøyde. BRA skal da ikke beregnes.

Bygging av uthus/garasje

Primært fastholder jeg søknaden om bygging av uthus/garasje. Høyde opp til tverrstokk på sperr innhentet tilbud på er 190 cm. Legges sponplater som gulv blir netto høyde 187,8 cm. BRA skal da ikke beregnes.

Det skrives i saksfremstillingen at bod kan godkjennes med inntil 15 kvm. Ber om at det i svar på klage stadfestes at bod kan oppføres med størrelse inntil 15 kvm BRA/BYA – møne med høyde inntil 3 meter. Jeg har sett på plassering og ser at bod kan plasseres foran knaus nord for hytten, med en avstand på mellom 5 og 10 meter fra hytten. Den vil da få omtrent samme møneretning som hytten. Her stod tidligere en utedo som har falt ned. Den viser i kart. Utebod/garasje var plassert i avstand på fra 7 til 15 meter.

Adkomst

I forbindelse med min byggesøknad har dere tatt opp spørsmålet om eiendommen har lovlig etablerttilkomst. Det fremgår av saksframlegget at det har vært sendt brev til Statens vegvesen angående søknaden og avkjørsel fra Fv. 406. Svar derfra datert 26.03.2018, oppsummeres med at det påregnes å få godkjent avkjøringstillatelse hvis det blir søkt om slik. Slik vil bli sendt Statens vegvesen og kopi av søknad og svar blir ettersendt klagen.

I saksframlegget står det at det hos verken byggesakskontoret eller landbrukskontoret finnes godkjenning for vei etablert i 2002/2003. Det ble i tillegg til søknad av 26.02.2018, tatt opp at dettevar før jeg kjøpte eiendommen. Videre at jeg mente at jeg ikke var den som hadde rett til å søke om godkjenning av veien. Det er i saksfremlegget ikke kommentert eller gitt svar på hvilken eiendom dette i tilfelle påhviler. Ber om at ansvar plasseres i svar på klage. Ved søk i Nordhordlandskart så finner jeg under Gnr/bnr 84/7 en sak med saksnr. 14/3270 – søknad om bygging av landbruksveg. Det er uklar for meg om saken er avsluttet og bygging godkjent. En del dokumenter som antas knyttet til saken er ikke tilgjengelige på internett. Veien søkt om er uansett delvis bygget ferdig. Kart vedlagt søknaden viser at landbruksveien tar utgangspunkt i enden av den veien som dere opplyser om at ikke er godkjent og dermed ikke skal brukes. Av saksfremlegget fremgår det at det kreves både dispensasjon, byggeløyve og avkjørselsløyve. Sett i sammenheng med nær tilknytning til regulert område, at byggeløyve og

godkjenning av og til må gis i etterkant og avkjørselsløyve kan påregnes, så bes det om at betinget dispensasjon med opplysninger om betingelser som må oppfylles for å få godkjent vei, gis på grunnlag av anførselene i klage.

Planering - se i tillegg nedenfor ad parkering og planering.

Primært fastholder jeg søknaden om planering for bygging av uthus/garasje Internvei og avkjøring

Primært fastholder jeg søknaden om internvei og avkjøring.

Underliggende her var også å få orden på en del av tomten langs grensen mot nord vest. Blant annet få etablert drenering for å kunne bruke denne delen av tomten. Å holde orden på sin egen eiendom kan vel ikke være forbudt. I dette tilfellet synes argumentet om landskapsvern som er anført, svært provoserende når en ser hva grunneierne, med eller uten tillatelse har gjort av arbeider i samme område og tett opp til min eiendom. Og dessverre påført eiendommen ulemper som jeg nå vil rette opp, og det må være et argument for å få godkjent det jeg ber om nedenfor.

Jeg ønsker fremdeles å få en bedre adkomst og parkering på egen tomt i tilknytning til vei – forutsatt at det gis dispensasjon og godkjenning for vei. Opparbeidelse av parkering på egen tomt kan skje i nordre hjørne der det er søkt avkjøring til internvei. Derfra ryddingen av tomten langs grensen mot nord vest. Det må etableres god gangvei fra parkering og det bes om at slik internvei godkjennes anlagt i samme område som tidligere internvei er søkt om.

Arbeid i dette området må også utføres både for å avklare og sikre god kvalitet på eksisterende vannkilde på eiendommen. Jeg kan ikke se at det er grunnlag for å nekte meg å holde min eiendom i hevd. I tillegg får jeg i tilfelle også ordnet gjerde som ligger nede etter at det ble ødelagt på grunn av arbeid med vei som er utført på Gnr/bnr 84/6.

Ut over opparbeidelse av parkering for to biler – som iflg. standard er 18 kvm pr. plass – tilsammen 36 kvm BYA - blir det ingen annen planering. Areal som brukes til parkering kommer i tillegg til BYA på 114 kvm. Dette ifølge annet vedtak fra Radøy kommune. BYA blir da totalt inntil 150 kvm.

Avløp

Har ingen kommentar utenom at det krever adkomst med maskiner. Det som så langt er godkjent i forhold til hytte har ingen verdi hvis bruk av eksisterende vei og intern adkomst uansett nektes.

Uttale til klaga

Det har ikkje vore aktuelt å sende klaga til uttale til andre partar.

VURDERING

Klagen er omfattande og har ikkje tydeleg formulerte klagepunkt. Rådmannen har difor funnet det tenleg å knytte kommentarar til det einskilde avsnitt i klaga under. Klagen viser ikkje til sakshandsamingsfeil eller feil i rettsbruken, og rådmannen legg difor til grunn at klagen er retta mot dei fakta som er lagt til grunn for vurderinga.

- *Jeg vil først kommentere avsnittet «Vurdering» som jeg forstår ligger til grunn både for vurderinger og avgjørelsene i resten av saksframlegget. Beskrivelse av eiendommen i nest siste avsnitt oppfattes som feil og det samme gjelder til dels området rundt. Først min tomt som beskrives slik:» Eigedomen fremstår i dag som ei tradisjonell fritidsbustad i utmark,*

med kupert terreng og naturleg vegetasjon. Når tiltaka er utført vil eigedomen framstå som ein bygd og opparbeidd eigedom tilsvarande det ein finn i byggefelt.» Min beskrivelse er: Øverst mot vei er det midt på en knaus med skrent og adkomst sør øst for denne. Nord vest forknausen er det relativt flatt med skråning mot hytten. Nedenfor adkomsten er området frem og forbi til hytten i hovedsak flat og opparbeidet med plen og liten markterrasse opparbeidet av forrige eier. Det er en mindre kolle rett nord for hytten og en lav knaus nord vest for hytten som det er en del buskas på. Eller er tomten både mot sør øst og sør vest i hovedsak flat og lett skrånende nederst. Mot nord-vest relativt flat nedenfor hytten. Utenom gress og mose så er det ellers lite annen vegetasjon på eiendommen. Det området som jeg søkte om å få etablere adkomst i og planere, er eneste delen som er både kupert og overgrodd. Her ligger også et oppkomme som er etablert som vannforsyning. Eiendommen er relativt stor og med hytten sentralt plassert. Min beskrivelse viser at eiendommen allerede for en stor del er både naturlig flat, opparbeidet og godt utnyttet. Å legge vekt på at det som er gjengitt i siste setning ovenfor ved vurderingen og for å begrunne avslaget oppfattes som at avgjørelsen er tatt på feil grunnlag.

Beskrivelsen av området rundt stemmer med det som finnes om i kart på nettstedet «Gårdskart - Skog og Landskap», men ikke med du faktisk ser. Det er nesten ikke skog i området, men mest dekket med einer med enkelte lauvtre. At der er skog med høy bonitet nær hytten er feil. Opplysningen om at det er beite kan jeg ikke bestride. Men hvis det som skrives er basert på oppslag på dette nettstedet, så er min oppfatning at det medfører fare for at vurderingsgrunnlaget til en viss grad kan være feil, og at det slår ut ved de videre vurderingene som gjøres på forskjellige punkter i saksfremlegget.

Når det gjeld anførsler som er knytt til avvik mellom beskriving av eigedomen og området i saksframstillinga, og klagar si vurdering av eigedomen og området, vil rådmannen vise til at hovudutvalet var på synfaring på eigedomen før det vart gjort vedtak i sak 024/2018. Hovudutvalet har såleis hatt et korrekt bilete av eigedomen og området på vedtakstidspunktet.

Rådmannen kan for øvrig ikkje sjå at det er avvik mellom kommunen sin beskriving av eigedomen som ei tradisjonell fritidsbustad i utmark og klagar si beskriving av eigedomen. Klagar viser til eigedomen sin topografi, medan kommunen si vurdering av «tradisjonell fritidsbustad i utmark» er knytt til eigedomen sin storleik, plassering, bygningar, byggeår, at eigedomen er utan vegtilkomst mm.

- Når det gjelder hytten er den ikke i så dårlig forfatning at den ikke kan benyttes slik det skrives. Det var mange både lengre og kortere opphold i eiendommen i 2017 og kommer til å bli det i 2018.*

Rådmannen kan ikkje sjå at kommunen i saksframstillinga har vist til eller lagt vekt på at sjølve fritidsbustaden er i dårleg stand.

- Det er søknaden vist til at nærområdet er bestemt til boligbygging og er under regulering. Arbeidet med å rydde området som i første gang skal bygges på er startet, ca. 100 lenger opp i skråningen. Det ville vært naturlig å ta det med som et eget punkt og vurdere betydningen av det og om det skal tillegges vekt på i forhold til min søknad. Disse bygningene vil bli liggende høyt, mens mine bygg vil gå mer inn i terrenget. Jeg mener at det skal være av betydning i denne saken, og krever at det tas med ny vurdering av betydningen av utbyggingen ved behandling av klagen.*

Området som ligg aust for gbnr 84/29 er eit området som har bustadføre mål i Kommunedelplan for

Radøy sør. Det er utarbeidd områderegulering for området som er klar for slutthandsaming. Det at det ligg eit regulert bustadområde aust for eigedomen endrar ikkje LNF statusen for gbnr 84/29. Gjennom kommuneplanprosessen, og sidan gjennom områdereguleringa, er det teke eit aktivt val om kva eigedomar som skal liggje innafor byggeområdet i plan. Ved ein framtidig utviding av det regulerte området kan denne eigedomen inngår i ein reguleringsplan, men det naturlege reguleringsføremålet vil å vere bustad, ikkje fritidsbustad.

Nærleiken til det regulerte bustadområdet kan ha relevans i vurderinga av landskapsverknaden. Samstundes vil det vere ei rekke uregulerte LNF eigedomar som ligg nært regulerte områder. Plasseringa nært opp til regulerte områder vil ikkje kunne grunngje ei nedbygging av desse eigedomane gjennom dispensasjonar. Endring av arealbruk skal skje gjennom plan. Lik handsaming av like saker tilseier også at denne eigedomen ikkje skal vurderast vesentleg annleis enn tilsvarende LNF eigedomar.

- *Et forhold som jeg vil nevne er at jeg har vært på kontoret på Manger og snakket om muligheten til å få tomten omregulert til boligformål før jeg kjøpte eiendommen. Tilbakemeldingen på det var positiv, men at det selvsagt måtte søkes. Dette er ikke aktuelt lenger.*

Når det gjeld klagar si påstand om at det er gjeve positivt signal om omregulering til bustad viser rådmannen til at kommunen i saker som ikkje er i tråd med plan orienterer om prosess, men ikkje gjev førehandssignal når det gjeld resultat. Rådmannen kan uansett ikkje sjå at spørsmål som gjeld eventuell omregulering til bustad er relevant i klagesaka som gjeld dispensasjon knytt til fritidsbustad i LNF område. Omregulering til bustad skjer gjennom plan, og bustad vi vere i samsvar med arealbruken i bustadområde som ligg like ved. Fritidsbustad er eit anne føremål, som ikkje er i samsvar med bustadføremålet, og vurderingane i ein dispensasjonssak, som er eit unntak frå plan, er vesentleg annleis enn i ein plansak.

- *Opplysninger om areal*
Jeg har forståelse for de rammer og grenser - som for meg var ukjente, men som i praksis gjelder ved behandling av søknader knyttet til endringer som ønskes utført på fritidsboliger i LNF-område. Beklager også de feil jeg ser er gjort angående opplysninger om areal, både BRA og BYA, ved utfylling av søknaden. Det som skrives om kjeller i hytte stemmer. Ved oppgradering vil det etter at det er isolert bli under 190 cm i takhøyde. BRA skal da ikke beregnes.

Rådmannen tek opplysningane om høgde i kjellar til vitande, men klagar har ikkje komen med nye opplysningar om totalt BRA og BYA for eigedomen.

- *Bygging av uthus/garasje*
Primært fastholder jeg søknaden om bygging av uthus/garasje. Høyde opp til tverrstokk på sperr innhentet tilbud på er 190 cm. Legges sponplater som gulv blir netto høyde 187,8 cm. BRA skal da ikke beregnes.

Rådmannen tek opplysningane om høgde på loft til vitande, men klagar har ikkje komen med nye opplysningar om totalt BRA og BYA for eigedomen.

- *Det skrives i saksfremstillingen at bod kan godkjennes med inntil 15 kvm. Ber om at det i svar på klage stadfestes at bod kan oppføres med størrelse inntil 15 kvm BRA/BYA – møne med høyde inntil 3 meter. Jeg har sett på plassering og ser at bod kan plasseres foran knaus nord for hytten, med en avstand på mellom 5 og 10 meter fra hytten. Den vil da få omtrent samme møneretning som hytten. Her stod tidligere en utedo som har falt ned. Den viser i*

kart. Utebod/garasje var plassert i avstand på fra 7 til 15 meter.

Det er i saksframstillinga opplyst om kommunen sin praksis når det gjeld oppføring av bod på inn til 15 kvm til fritidsbustad i LNF område. Det er ikkje søkt om oppføring av bod på 15 kvm og kommunen har difor ikkje tatt stilling til det i denne saka. Ein avstand mellom boden og fritidsbustaden på 5 til 10 meter er uansett i strid med kommunen sin praksis, jf. det som er opplyst i saksframlegget til sak 024/2018:

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

Oppføring av bod på 15 kvm er eit tiltak som vil krevje søknad om dispensasjon, nabovarsling og opplysningar om konkret plassering. Kommunen kan følgjeleg ikkje stadfeste i klagesaka at slik bod kan førast opp.

· *Adkomst*

I forbindelse med min byggesøknad har dere tatt opp spørsmålet om eiendommen har lovlig etablert tilkomst. Det fremgår av saksframlegget at det har vært sendt brev til Statens vegvesen angående søknaden og avkjørsel fra Fv. 406. Svar derfra datert 26.03.2018, oppsummeres med at det påregnes å få godkjent avkjøringsstillatelse hvis det blir søkt om slik. Slik vil bli sendt Statens vegvesen og kopi av søknad og svar blir ettersendt klagen.

I saksframlegget står det at det hos verken byggesakskontoret eller landbrukskontoret finnes godkjenning for vei etablert i 2002/2003. Det ble i tillegg til søknad av 26.02.2018, tatt opp at dette var før jeg kjøpte eiendommen. Videre at jeg mente at jeg ikke var den som hadde rett til å søke om godkjenning av veien. Det er i saksframlegget ikke kommentert eller gitt svar på hvilken eiendom dette i tilfelle påhviler. Ber om at ansvar plasseres i svar på klage.

Ansvar for å ha lovleg tilkomst til ein eigedom kviler på den som til ein kvar tid er heimelshavar til eigedomen. Det er ikkje relevant om ulovlege tilhøve har oppstått før ei eigedomsoverdraging.

Vidare er det den som søker om nye tiltak på eiga eigedom som har ansvar for å dokumentere at eigedomen har lovleg tilkomst, jf. plan- og bygningslova § 27-4:

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

Om det i samband med søknad om løyve til tiltak på eiga eigedom, er naudsynt å søkje om veg over anna eigedom, må den som treng vegen skaffe seg vegrett og fullmakt til å sende inn naudsynte søknader.

· *Ved søk i Nordhordlandskart så finner jeg under Gnr/bnr 84/7 en sak med saksnr. 14/3270 – søknad om bygging av landbruksveg. Det er uklar for meg om saken er avsluttet og bygging godkjent. En del dokumenter som antas knyttet til saken er ikke tilgjengelige på internett. Veien søkt om er uansett delvis bygget ferdig. Kart vedlagt søknaden viser at landbruksveien tar utgangspunkt i enden av den veien som dere opplyser om at ikke er godkjent og dermed ikke skal brukes.*

Det er riktig at det i sak 14/3270 er søkt om framføring av landbruksveg. Søknaden var mangelfull og

opplysningane som kommunen har etterspurt er ikkje sendt inn. Søknaden er difor ikkje handsama. Det ligg følgjeleg ikkje føre løyve på landbruksvegen. Ein godkjenning etter forskrift om landbruksveger ville uansett ikkje medført at veggen lovleg kan takast i bruk som tilkomstveg til fritidsbustad. Køyning med bil på ein utmarksveg vil rammast av forbodet om motorferdsel i utmark, jf. motorferdsellova § 3.

- *Av saksfremlegget fremgår det at det kreves både dispensasjon, byggeløyve og avkjørselsløyve. Sett i sammenheng med nær tilknytning til regulert område, at byggeløyve og godkjenning av og til må gis i etterkant og avkjørselsløyve kan påregnes, så bes det om at betinget dispensasjon med opplysninger om betingelser som må oppfylles for å få godkjent vei, gis på grunnlag av anførselene i klage.*

Klagen byggjer på ein føresetnad om at det vert gjeve dispensasjon, byggeløyve og avkjørselsløyve for framføring av køyrbar tilkomstveg til fritidsbustaden. Kommunen må vurdere saka ut i frå tilhøva på vedtakstidspunktet. Framføring av køyrbar tilkomst til fritidsbustader i LNF område er i strid med kommunen sin praksis og er ikkje ein formalitet som kan forventast ettergodkjent, jf. det som er opplyst i saksframlegg til sak 024/018:

Det vil vere i strid med forvaltningspraksis i Radøy kommune å godkjenne veg i LNF område som køyrbar 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 ulemperne. Det vil såleis ikkje vere ei kurrant sak å få godkjent tilkomstveg til fritidsbustaden.

Tilhøva knytt til veggen må løysast, før det er tenleg at kommunen tek stilling til tiltak som er avhengig av at eigedomen har køyrbar tilkomst.

- *Internvei og avkjøring: Underliggende her var også å få orden på en del av tomten langs grensen mot nord vest. Blant annet få etablert drenering for å kunne bruke denne delen av tomten. Å holde orden på sin egen eiendom kan vel ikke være forbudt. I dette tilfellet synes argumentet om landskapsvern som er anført, svært provoserende når en ser hva grunneierne, med eller uten tillatelse har gjort av arbeider i samme område og tett opp til min eiendom. Og dessverre påført eiendommen ulemper som jeg nå vil rette opp, og det må være et argument for å få godkjent det jeg ber om nedenfor.*

Vedtak i denne saka er ikkje til hinder for at klagar både held det ryddig på eigedomen sin og gjer tiltak for drenering. Det er søkt om eit omfattande planeringstiltak som ikkje har noko sakleg samanheng med omsynet til rydding og drenering.

Når det gjeld moglege ulovlege tiltak på andre eigedomar vil det ikkje vere relevant for sakshandsaminga i denne saka. Ulovlege tiltak skal tilbakeførast og kan ikkje leggjast vekt på som relevant argument for å gje dispensasjon for nye tiltak på naboeigedomar.

- *Jeg ønsker fremdeles å få en bedre adkomst og parkering på egen tomt i tilknytning til vei – forutsatt at det gis dispensasjon og godkjenning for vei. Opparbeidelse av parkering på egen tomt kan skje i nordre hjørne der det er søkt avkjøring til internvei. Derfra ryddingen av tomten langs grensen mot nord vest. Det må etableres god gangvei fra parkering og det bes om at slik internvei godkjennes anlagt i samme område som tidligere internvei er søkt om. Arbeid i dette området må også utføres både for å avklare og sikre god kvalitet på eksisterende vannkilde på eiendommen. Jeg kan ikke se at det er grunnlag for å nekte meg å holde min eiendom i hevd. I tillegg får jeg i tilfelle også ordnet gjerde som ligger nede*

etter at det ble ødelagt på grunn av arbeid med vei som er utført på Gnr/bnr 84/6.

Tiltaka avkjørsle og internveg kan ikkje takast stilling til før eigedomen har lovleg tilkomstveg, jf. ovanfor. Det er ikkje søkt om dispensasjon og byggeløyve for den eksterne tilkomstvegen. Rådmannen kan ikkje sjå at omsyn til sikring av vasskjelde og reparasjon av gjerde har sakleg samaheng med søknad som gjeld avkjørsle, parkering og internveg. Det er uklart kva klager meiner med å halde eigedomen sin *i hevd*, men klagar har kjøpt ei fritidsbustad i LNF område og bør være kjent med at det legg begrensningar på kva forventningar han kan ha til utvikling av eigedomen.

- *Ut over opparbeidelse av parkering for to biler – som iflg. standard er 18 kvm pr. plass– tilsammen 36 kvm BYA - blir det ingen annen planering. Areal som brukes til parkering kommer i tillegg til BYA på 114 kvm. Dette ifølge annet vedtak fra Radøy kommune. BYA blir da totalt inntil 150 kvm.*

Rådmannen tek opplysningane til vitande, men klagar har ikkje komen med nye opplysningar om totalt BRA og BYA for eigedomen. Det er ikkje opplysningar i søknaden som viser at arealet for det planerte området (ca. 180 kvm) er redusert.

- *Avløp: Har ingen kommentar utenom at det krever adkomst med maskiner. Det som så langt er godkjent i forhold til hytte har ingen verdi hvis bruk av eksisterende vei og intern adkomst uansett nektes.*

Godkjent avlaup er satt som vilkår for rehabilitering av fritidsbustaden. Det er ikkje søkt om den eksterne tilkomstvegen og i den grad den er naudsynt for å etablere avlaupsanlegg vil det vere klagar sitt ansvar å løyse.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagen som Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ikkje var kjent med på vedtakstidspunktet. Klagen tek opp at ei rekke argument som allereie er grunndig vurdert i sak 024/2018. Hovudutvalet har vore på synfaring på eigedomen og har god kjenneskap til både eigedomen og området, og rådmannen kan ikkje sjå at det er feil ved dei fakta som er lagt til grunn for sakshandsaminga. Saka er vurdert med grunnlag i føresegner i plan- og bygningslova, Kommuneplan for Radøy kommune og kommunen sin forvaltningspraksis i dispensasjonssaker som gjeld fritidsbustad i LNF området.

SAKSFØREBUINGSFRIST

Saksførebuingfrist for klage er 8 veker etter plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

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

Klagen er motteke 28.05.18 og ferdig saksførebudd 13.06.18. Møtebok vil verte ferdigstilt og eventuelt sendt Fylkesmannen i Hordaland innan 1-2 veker. Maksimal saksførebuingstid vil vere 5

veker, og saka er saksførebudd innan fristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 024/2018 vert stadfesta.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Klagen vert send Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

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

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

img012

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
048/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	18/951	18/8485

Byggesak Gbnr 33/17 Hella Indre (Skuthamna) - Naust for gbnr 37/8 og 38/2 - dispensasjon frå byggegrene mot sjø og plankrav

Saksopplysingar:

Tiltak

Saka gjeld oppføring av to naust med kaier på gbnr 33/17 tilhøyrande gbnr 37/8 og 38/2.

Tiltak for gbnr 37/8 (Atle Mariussen):

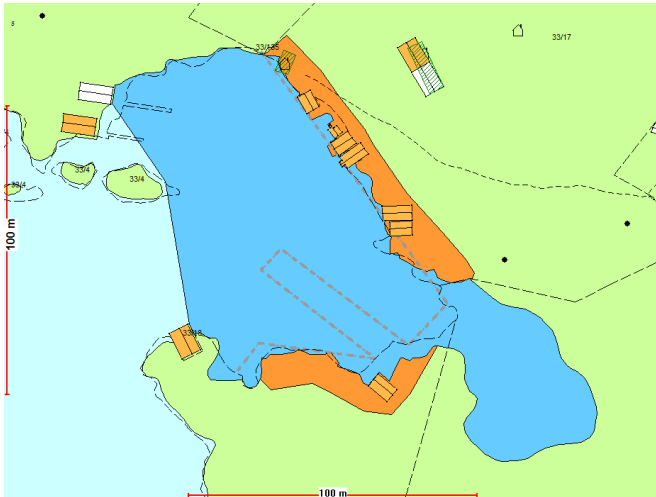
- Naustet har ei grunnflate på 33,2 kvm BRA (9,25 x 4,15 meter).
- Kaien har eit areal på 12,9 kvm.

Tiltak for gbnr 38/2 (Øystein Myrtveit):

- Naustet har ei grunnflate på 39,8 kvm BRA (8,05 x 5,6 meter).
- Kaien har eit areal på 24,5 kvm

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som byggeområde for naust på land og byggeområde for småbåthamn i sjø.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Dispensasjon

Naust

Arealføremål på land er byggeområde for naust. Oppføring av naust er i tråd med arealføremål på land.

Nausta kjem ikkje i konflikt med byggegrense mot sjø.

Det er gjort unntak frå krav om reguleringsplan for oppføring av naust i naustområde, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 3.1.3.

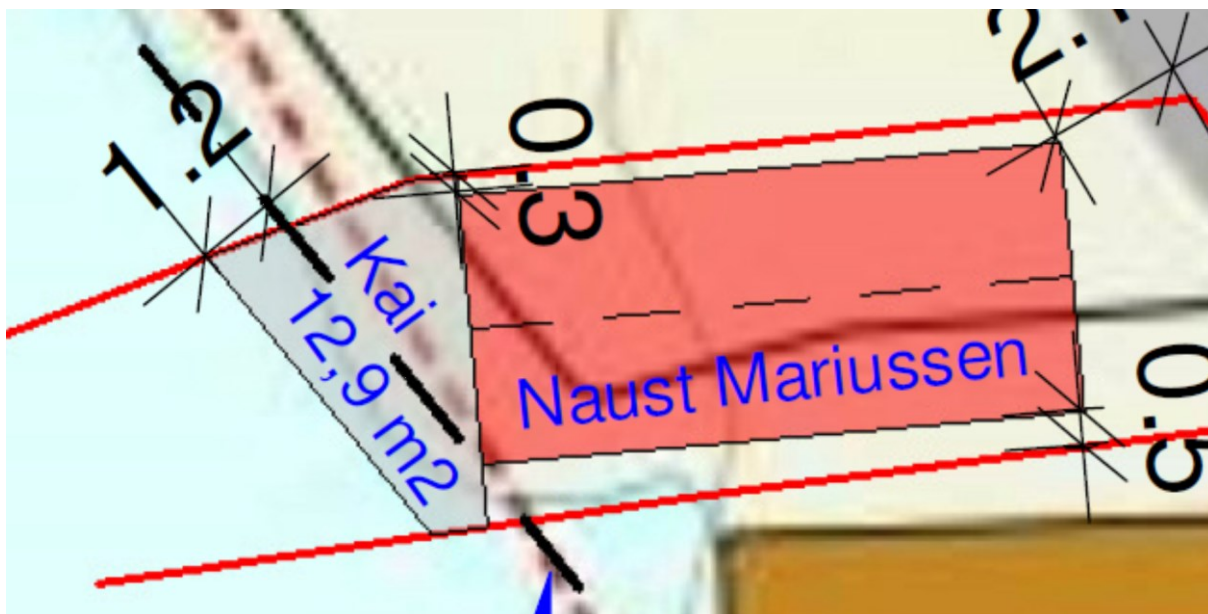
Nausta er i tråd med plan og kan godkjennast som ordinær byggesak utan dispensasjonar.

Kai

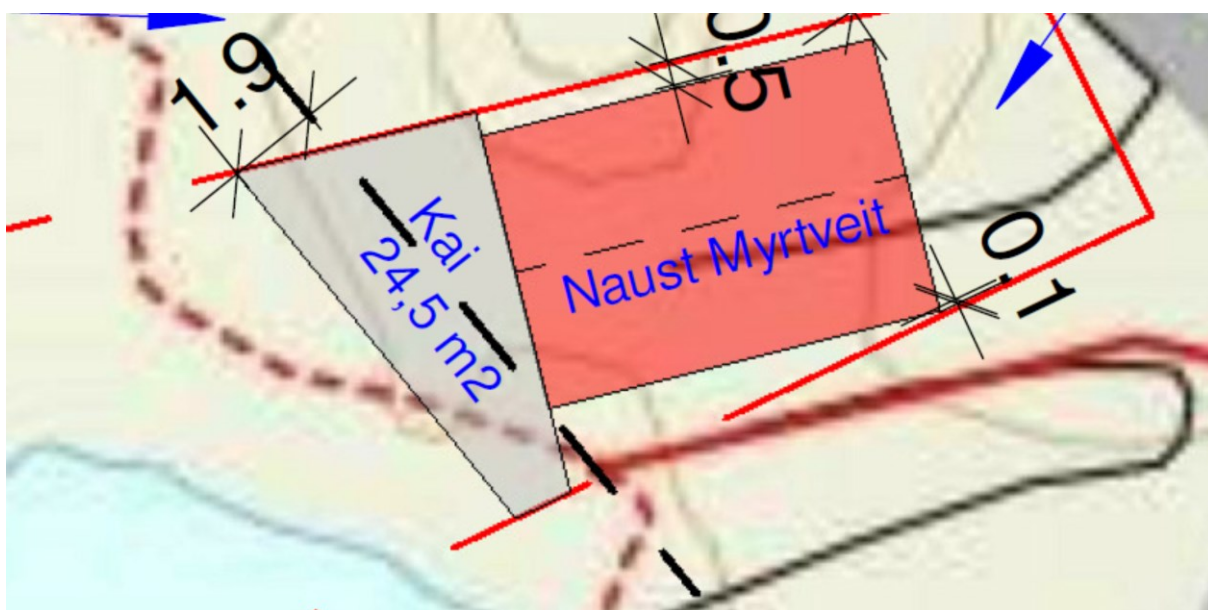
Arealføremål i sjø er byggeområde for småbåthamn.

Kai er i tråd med arealføremål byggeområde for småbåthamn.

Kaiane kjem i konflikt med byggegrense mot sjø og det er trong for dispensasjon frå byggegrense.



Utsnitt frå situasjonsplan – byggegrense vist med svart stipla line (gbnr 37/8)



Utsnitt frå situasjonsplan – byggegrense vist med svart stipla line (gbnr 38/2)

Det er gjort unntak frå krav om reguleringsplan for mindre tiltak i område for småbåthamn, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 3.1.4. Som mindre tiltak vert rekna kai inn til 10 kvm.

Omsøkte kaier er på 12,9 kvm (gbnr 37/8) og 24,5 kvm (gbnr 38/2). Kaiene har ein storleik som utløyser plankrav.

Grunngjeving

Grunngjevinga for revidert søknaden om dispensasjon av 30.04.18:

Dispensasjonen gjeld oppføring av to naust med kaiar iht. situasjonskart og teikningar. Kaiar er utanfor byggjegrænse mot sjø iht. kommuneplanen, det må såleis søkjast dispensasjon frå §2.5 i kommuneplanen.

Det er ikkje opna for privat kai med denne storleiken i kommuneplanen.

Noko som medfører krav til reguleringsplan, det søkjast om dispensasjon frå kravet.

I Skuthamna er det eit aktivt naust-/båtmiljø, området har og arealføremål; naust.

På grunn av djupna framfor begge nausta vil det vere meir hensiktsmessig med kai framfor båtopptrekk, alle som har naust har og båtplassar i flytebyggja, såleis vil ein leggje seg til kai og losse utstyr inn og ut av nauset før ein legg seg i byggja, ved vinterlagring vil vegen på baksida verte nytta for å leggje inn båten. Nokre av dei andre nausta i vågen har kai, deriblant eit par av dei gamle (sjå vedlegg B2), det vil såleis passe fint inn i omgjevnadane og kulturen i vika.

Kaiane er planlagd jamt utanfor byggjegrænsa, begge kaifrontane vil følge den same linja for å skape eit så heilheitleg bilete som mogleg.

Når det gjeld storleiken på kaiane er det ikkje eit mål for tiltakshavarane å ha større kai enn det som er høgst nødvendig.

Men byggjegrænsa, vinklane på tomtane i forhold til vasslinja saman med den små storleiken på tomtane, fører til att dei ikkje kan lagast mindre om ein skal sikre dei sjølv og ålmenta passasje framfor nausta, og att det skal bli ein heilheit i forhold til linjene på dei andre kaiane i området.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Følgjande er opplyst i søknaden:

I kartet ser det ut som om nauset til Myrtveit ligg langt inne på land, kartet syner ei midlertidig fylling i området som vart gjort for å lettaregjere arbeid ifbm. godkjent løyve til å tilretteleggje nausttomtar. Fyllinga er tilbakeført iht. Godjening.

Høgda på kaien vert lik den på rettigheti 38/11 (jf. kart frå jordskiferett)

Mønehøgde vert 5 meter frå topp golv.

Kaifront vert støypt med treskjørt

Det vert elles vist til søknad mottatt 09.04. og revidert 02.05.18.

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen den 30.04.18.

Det ligg føre slik uttale frå Statens vegvesen datert 25.05.18:

Det er søkt om å oppføre to naust. Det er opplyst til søknaden at nausta har felles parkeringsareal. Kommunen føreset at parkeringsareal er lovleg etablert og ferdigstilt. Statens vegvesen legg til grunn at oppføring av naust som omsøkt treng eit avkøyrsløyve etter veglova, dersom dette ikkje innhenta frå tidlegare. Vi har ikkje vore på staden, men baserer vår uttale med bakgrunn i flyfoto og vegbilete. Med bakgrunn i den bruken som er i området kan det vere aktuelt å krevje kryssutforming av avkøyrsla. Når det vert stilt krav om kryssutforming vert mellom anna krav til sikt og svingradius skjerpa.

Vi ser at området har potensiale for fleire naust, slik det også er skissert i jordskiftekartet som er vedlagt søknaden. Avgrensing av arealføremål naust jf. arealdelen av kommuneplan opnar og for fleire naust i området. Vi vil difor rå til at området vert regulert, slik at ein kan løyse felles utfordringar med mellom anna avkøyrsløse og parkering samla.

Sluttord:

Vi vil rå til at området vert regulert gjennom eit planarbeid. På den måten får ein sett området samla og ein kan ein få løyst felles utfordringar.

Dersom kommunen vel å gje dispensasjon som omsøkt, vil vi behandle søknaden vidare etter føresegnene i veglova. Eit slikt vedtak kan innehalde særlege krav til opparbeiding av avkøyrsla.

Løyve frå anna styremakt

Kaiane krev løyve frå Bergen og omland hamnevesen etter hamne- og farvasslova.

Det er opplyst i søknaden at løyve etter hamne- og farvasslova vert søkt etter at kommunen har handsama dispensasjonssaka.

Kulturminne

Sjøbu i Skuteviken på gbnr 33/17 (byggningsnummer 176147547) har verneklasse B etter Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-27.

Naust med byggningsnummer 176138386 er Sefrakregistrert og har automatisk verneklasse C etter kulturminneplanen.

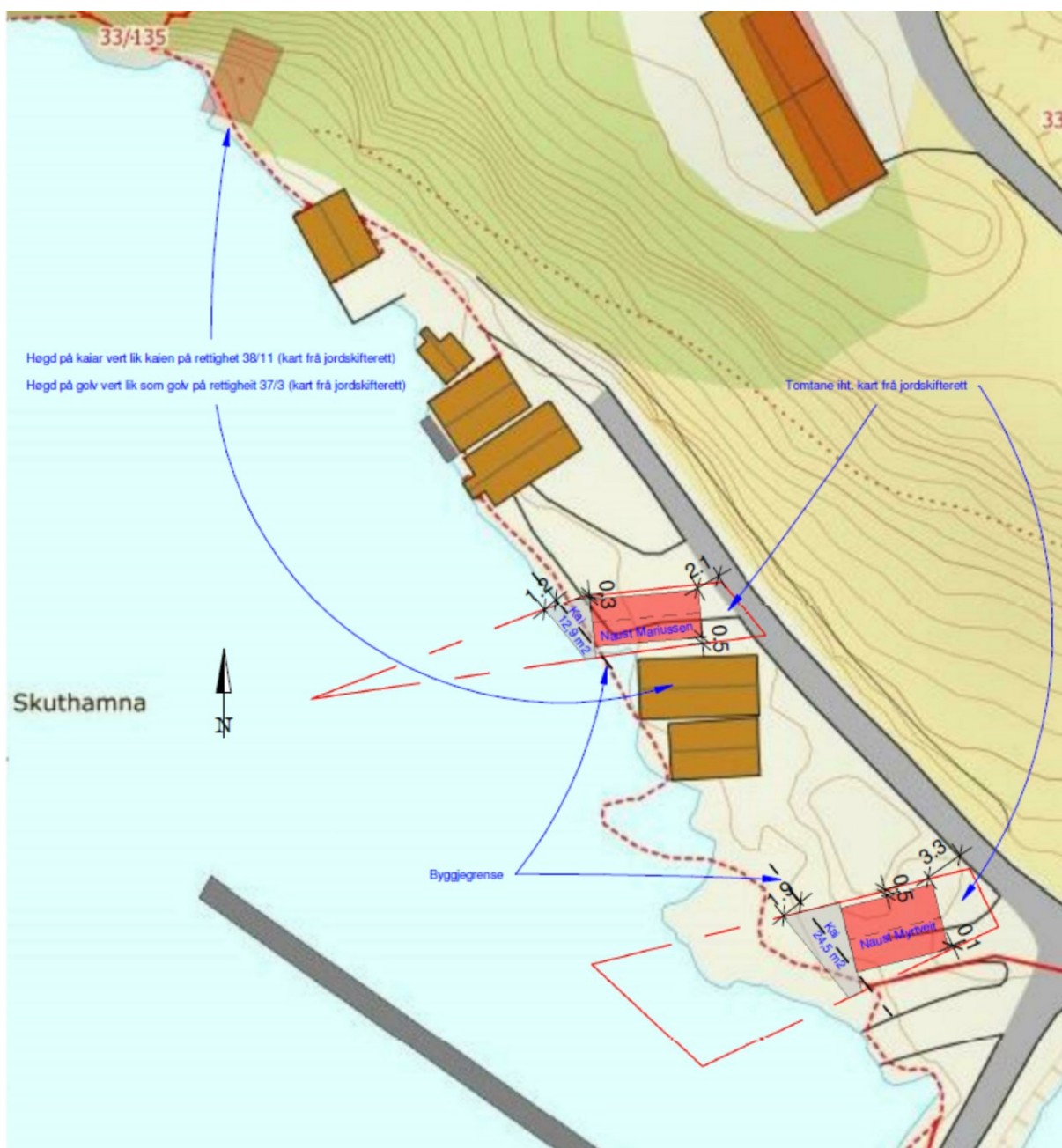
Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 i mars 2018.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i revidert situasjonsplan datert 27.04.18:



Vatn og avløp (VA)

Ikkje aktuelt.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er uklart om eigedommen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det er opplyst i søknaden at nausta i området har felles parkeringsareal. Kommunen har ikkje kontrollert byggesaksstatus for eventuelt opparbeidd veg og parkeringsareal.

Deler av vegen skal i følgje opplysningar kommunen har fått tidlegare vere oppført i 2011 (Kjetil Sjørusen).

Statens vegvesen har i sin uttale av 25.05.18 lagt til grunn at oppføring av nye naust i uregulert naustområdet krev avkjørsleløyve (utvida bruk) etter veglova for kvart naust.

Når det gjeld dei privaretslege tihøva er søknaden vedlagt nokre sidar frå det som er opplyst å vere ei rettsbok frå jordskrifteretten av 02.12.86 der følgjande går fram:

Frå før har brukarane av nausttomter hatt ein gangevegrett til naustområdet. Denne vegretten er no utvida til bilkøyrevveg m.a.

Foto



Ortofoto 2015

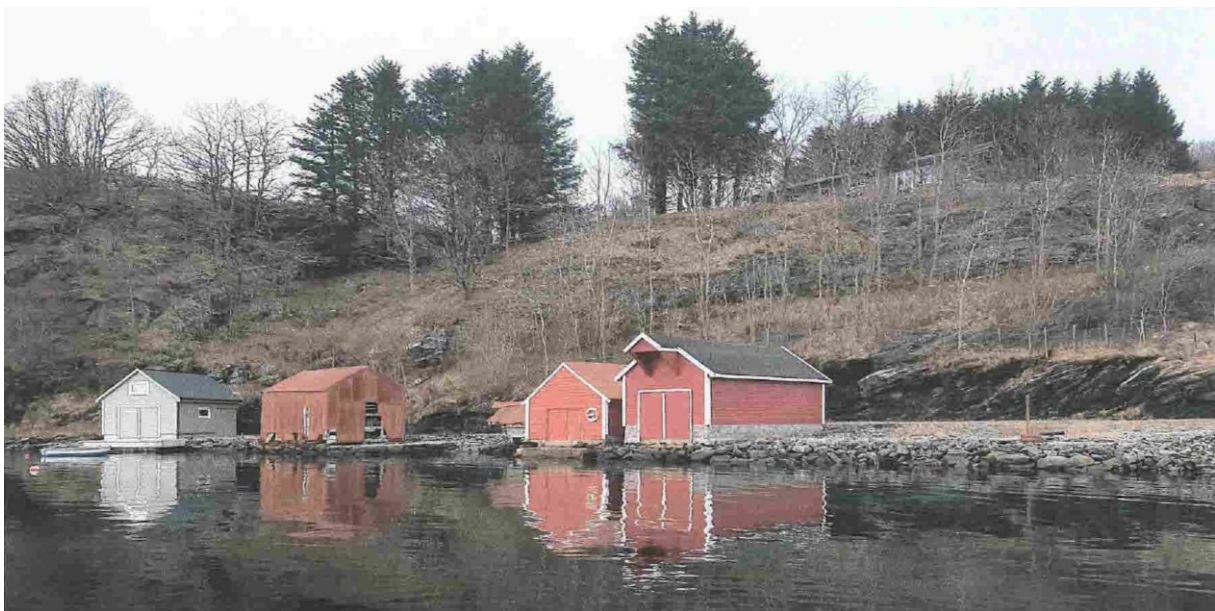


Foto: Frå søknaden



Foto: Frå søknaden

Privatrettslege tilhøve

Det er opplyst i søknaden at gbnr 37/8 og gbnr 38/2 har naustrett på gbnr 33/17.

Søknaden er vedlagt kart over Skutehamna som viser naustrettene som ligg til dei einskilde gardsbruka.

fasadeendring. Den generelle byggeforbodssona på 100-meter er erstatta av kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5.

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

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

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

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

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

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

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

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

VURDERING:

Nausta kan først opp i tråd med plan etter ordinær byggesak og vert ikkje handsama i denne saka.

Det er rådmannen si vurdering at kai er i samsvar med arealføremålet småbåthamn, men at tiltaket utløyser plankrav pga kaien sin storleik.

I den grad kaien også omfattar areal på land vil kai ikkje vere i samsvar med naustføremålet.

Tiltaket kai kjem også i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Omsynet bak plankravet er heilskapleg vurdering av arealbruk, føreseieleg arealbruk og opne prosessar.

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

Naustmiljøet i Skuthamna er eit typisk tradisjonelt naustmiljø. Det ligg eit naust i vika som har verneklasse B etter Kulturminneplan for Radøy kommune og eit Sefrakregistrert naust. Nausta er

varierte i høgde, utforming og plassering i høve strandlina. Nausta har opptrekk og kaifrontar bygd i naturstein.

Radøy kommune har i 2013 godkjent oppføring av eit naust på ca. 28 kvm BRA tilhøyrande gbnr 38/11 (sak 11/730). Dette naustet er godkjent med tradisjonell utforming, og gåsteinsmurar med mellomliggjande opptrekk i front. Ut i frå foto kan det sjå ut til at naustet er oppført med avvik i høve det som er omsøkt og godkjent (Det grå naustet lengst til venstre i bilete vedlagt søknaden).

Kommuneplan for Radøy kommune opnar for at Skuthamna kan utviklast til ein meir moderne småbåthamn, med andre typar tiltak enn det som tradisjonelt høyrer til naust, men dette vil krevje at området vert regulert, jf. føresegnar til kommuneplan pkt.3.1.3 og 3.1.4.

Plankrav

Plankravet slår inn for kaiar på meir enn 10 kvm. For gbnr 37/8 er avviket i høve innslagspunkt for plankrav berre på 2,9 kvadrat, likevel er overskridinga prosentvis på ca. 30 %. For gbnr 38/2 er avviket i høve innslagspunkt for plankrav vesentleg både i tal kvadrat og i prosent - 14,5 kvm og ca 150 %. Vurderinga for gbnr 37/8 og 38/2 kan såleis vere forskjellig.

Avgjerande for rådmannen si vurdering er likevel konsekvensane ved å dispensere frå plankravet i eit vidare perspektiv.

Omsynet bak plankravet er å sikre heilskapleg utvikling og arealbruk. Overordna plan opne for både naust, kaiar og flytebyggjeanlegg, samt tilhøyrande tiltak på land som parkering, tilkomstveg og servicefunksjonar. Fleire tiltak som utløyser plankrav er allereie etablert i området, utan at det er utarbeidd reguleringsplan. Ved å gje dispensasjonar i einskildsaker er det rådmannen si vurdering at det vil undergrave plankravet og erfaringsmessig føre til at det vil verte vanskeleg å få området regulert. Når nokre tiltak vert godkjent på dispensasjon vert det færre eigedomar til å ta del i reguleringsplanarbeidet. Rådmannen viser som døme til området på Haugstad der det er gjeve ei rekke dispensasjonar, og utfordringane for den einskilde søkjar opp i mot regionale styresmakter vert større for kvar sak. Når smerteterskelen er nådd i høve dispensasjonar vil det ramme dei få tiltakshavarane som er igjen og som må ta kostnaden med ein reguleringsplan åleine.

Om kommunen først startar ein dispensasjonspraksis i Skuthamna vil det vere svært vanskeleg å trekkje lina for kor stort eller lite tiltak som skal godkjennast på dispensasjon, og når smerteterskelen skal vere nådd. Desse to sakene vil vere starten på ein dispensasjonspraksis i området og vil openbart skape presedens.

Statens vegvesen har også peikt på at kvart einskilde naust utløyser krav til avkjørsløyve etter veglova når området ikkje er regulert. Kommunen si erfaring, mellom anna frå Haugstad, viser at det er ei lite tenleg løysing som skaper stor usikkerheit for den einskilde grunneigar. Statens vegvesen si handbok er i stadig endring når det gjeld tekniske krav. Sjølv om ein nausteigar har utbetra avkjørsla risikerer neste nausteigar å få nye krav knytt til å utbetre avkjørsla. Både i høve føreseielegheit, tid og kostnad er alle grunneigarane tente med at Statens vegvesen sine krav vert «fryst» på reguleringstidspunktet og at ikkje nye regelverk fører til nye krav i kvar sak.

Det er også rådmannen si vurdering at dispensasjonar låser arealbruken i området og kan kome i konflikt med å oppnå effektiv og tenleg arealbruk i ein seinare reguleringsplan. Til dømes vil store private kaiar framfor kvart naust kunne kome i konflikt med plassering og tilflott til det felles

småbåtanlegget som kommuneplanen opnar for.

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

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

Byggegrense mot sjø

Når det er rådmannen si vurdering at vilkåra for dispensasjon frå plankrav ikkje er oppfylt vil ein dispensasjon frå byggegrense mot sjø ikkje gje rettsverknad for søkjar. Rådmannen handsamar difor ikkje søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Sakshandsamingsfrist

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

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

Søknaden er motteke 02.05.18. Søknaden er handsama 13.06.18. Sakshandsamingstida har vore 6 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve ikkje gjeve dispensasjon frå plankrav som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 33/17 Hella Indre - Naust - dispensasjon - merknad Statens vegvesen

Søknad om dispensasjon 001

Bilete Skjenet

Situasjonskart naust Skjenet revidert

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
049/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1990	18/8108

Plansak 12601017000900 - Områderegulering - Bø skule og barnehage - 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Saka gjeld vedtak om første gongs høyring og offentleg ettersyn for Områdeplan for Bø skule og barnehage.

Planen sitt føremål er å leggje til rette for ny kommunal barnehage i tettstaden Bø. Oppstart av planarbeidet har grunnlag i vedtak i formannskapet, FS-sak 014/2017, om lokalisering av ny barnehage på Bø:

Formannskapet går inn for alternativ 1 sine løysingar for ny barnehage. Barnehagen vert lokalisert om lag der noverande trygdebustader er. Rådmannen får fullmakt til å arbeida vidare med detaljplanlegging innan desse rammene for kostnadseffektive løysingar.

Formannskapet legg til grunn at ny barnehage ikkje blokkerer for drift og evt utbygging av skulen. Vidare skal byggjeplassen sikrast slik at både skule og noverande barnehage kan driftast i byggjeperioden.

Formannskapet ynskjer at ny barnehage får innkøyring frå sør.

Og FS-sak 031/2017:

Rådmann Jarle Landås orienterte om framlegg til situasjonsplan og planteikning tilpassa den nye barnehagetomta. Administrasjonen kan ikkje tilrå tilkomst til barnehagen frå sør, både av omsyn til trafikktryggleiken og barna sine oppvekstforhold, og utfrå plassomsyn i det samla oppvekstsenteret.

Rådmannen meiner dagens kommuneveg er ei betre løysing som tilkomst til barnehagen, ein veg som er oppgradert med fortau og lys.

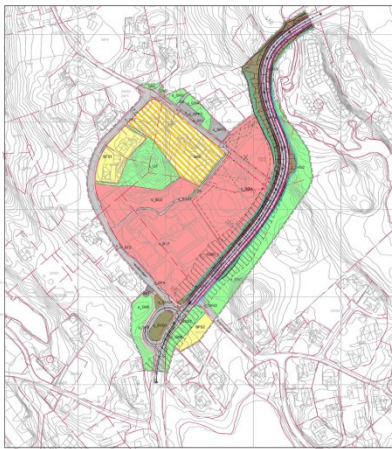
Formannskapet drøfta saka. Ordførar Jon Askeland ba rådmannen arbeida for å få til betre og større avstigning- og parkeringsplass sørvest for skulen, slik at fleire kan levera og henta barn til barnehagen og skulen der.

Formannskapet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

Områdeplanen er ei kommunal plan. Utførande konsulent er Forum Arkitekter AS på vegne av Radøy kommune.

Planområdet

Planområdet er på ca. 53 da og ligg i tettstaden Bø (Hordabø) i Radøy kommune.



Planområdet

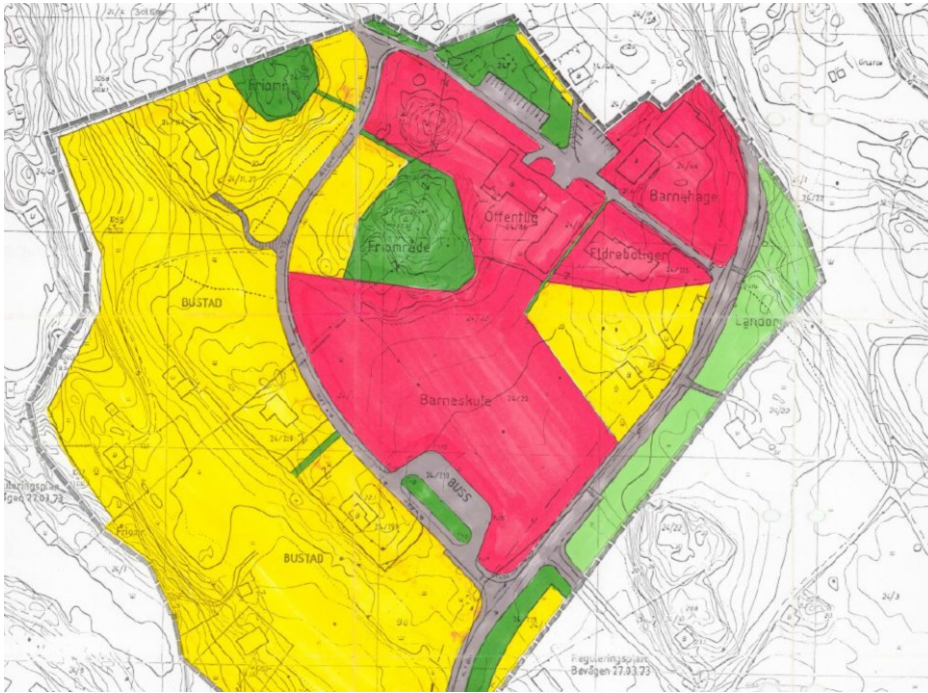
Frå planbeskrivelsen:

Tomten for nye Bø barnehage består av eiendommene Gnr/bnr 24/66, 24/211 og del av 24/22 nordvest for fylkesveg 409, Radøyvegen.

Planområdet omfattar for øvrig eiendommen der dagens barneskole ligger (gnr/bnr 24/270, 24/210). Nordbøvegen Gnr/bnr 24/262 er del av planområdet sammen med eiendommen gnr/bnr 24/266 og 24/103 som også eies av Radøy Kommune. For øvrig omfattar planområdet eiendommene Gnr/bnr 24/86, 24/308, 24/249, 24/250 Planavgrensning er forsøkt lagt naturlig i forhold til avgrensning av arealformål i kommuneplan, i forhold til tilgrensende reguleringsplaner, eller lagt i eiendomsgrense. I tillegg til forannevnte eiendommer er det tatt med deler av fylkesveg 409, Radøyvegen samt deler av tiliggende eiendommer for å sikre arealer for utvidelse av vegen gjennom planområdet. Disse eiendommene er; Gnr/bnr 24/285, 24/128, 24/95, 24/10, 24/158 og 24/243.

Gjeldande planstatus

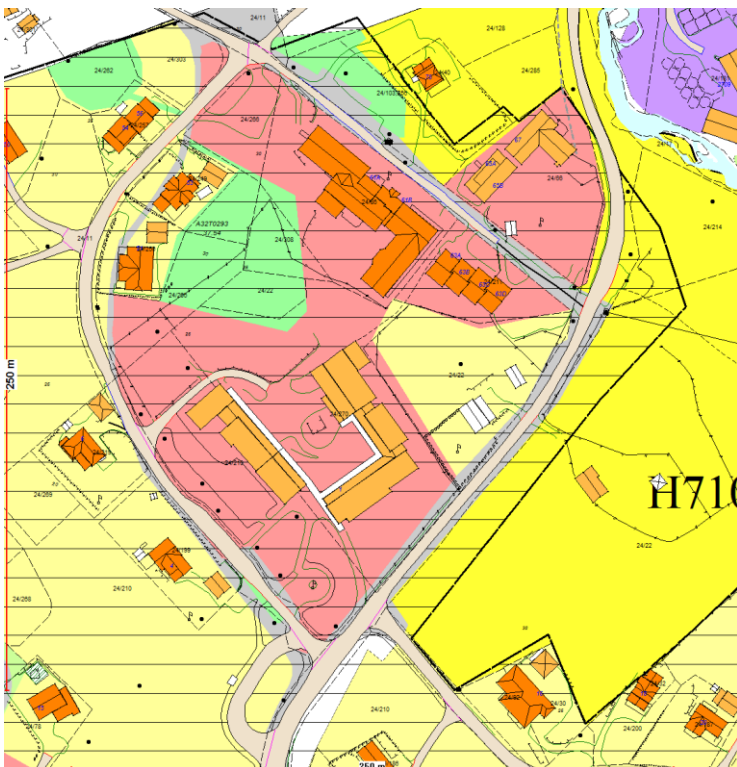
Planområdet ligg innanfor reguleringsplan for Nordbø, planid. 12601994000100.



Utsnitt av Reguleringsplan for Nordbø

I gjeldende reguleringsplan Nordbø er planområdet sett av til offentlige bygninger; barneskule, barnehage, eldrebustader, friområde og bustader.

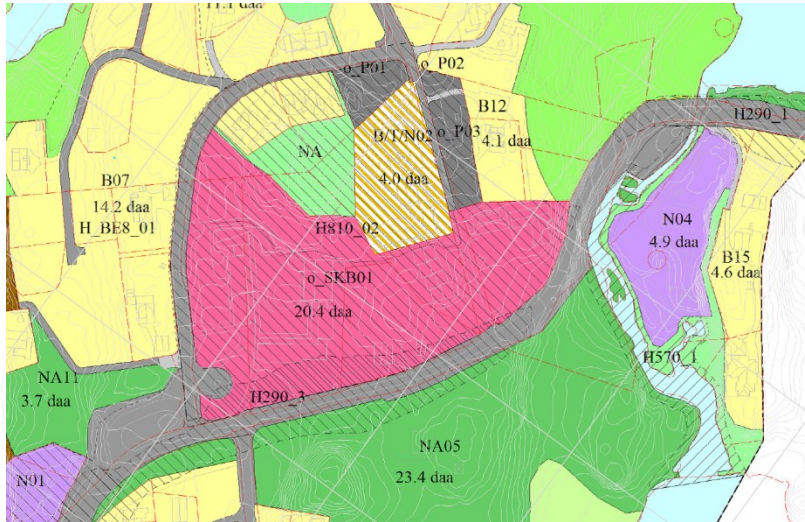
I gjeldende Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 er planområdet sett av til tenesteyting, bustader, friområde og veg.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Arealbruken i områdeplanen er i hovudsak i tråd med Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Kommunen har for tida Kommunedelplan for Bø under arbeid. Arbeidet med Kommunedelplan for Bø og Områdeplan for Bø skule og barnehage er koordinert. Områdeplan for Bø skule og barnehage er meir detaljert enn Kommunedelplan for Bø, men områdeplanen vil vere i samsvar med overordna plan.



Utsnitt av Kommunedelplan for Bø under arbeid

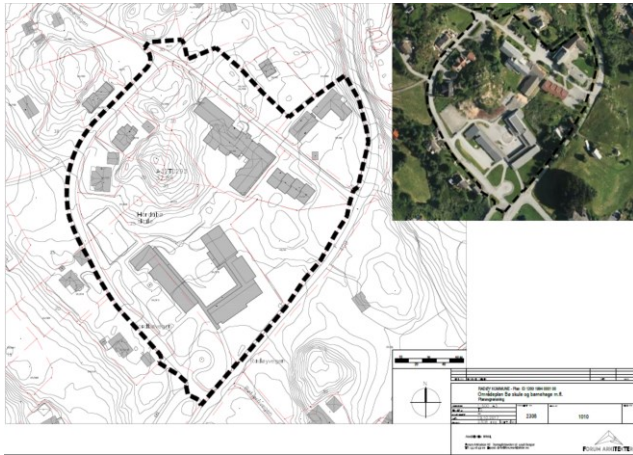
Gjeldande arealbruk

Frå planbeskrivelsen:

Innenfor planområdet finnes: barneskole, barnehage, tidligere pleiehjem og omsorgsboliger i tillegg til boliger og grøntareal sammen med tidligere bolig på Gnr 24/22, nå revet. Barnehagen drives i dag i to eldre bygninger på Gnr/bnr 24/66. Disse er forutsatt revet. I tillegg disponerer barnehagen deler av tidligere omsorgsboliger på Gnr/bnr 24/211 som også er forutsatt revet. Barnehagens uteområde innbefatter også i dag deler av gnr/bnr 24/22. Disse 3 eiendommene vil sammen utgjøre tomten for nye Bø Barnehage. I planområdet ligger også bygning tidligere kjent som Hordabøheimen. Denne er i privat eie og benyttes som overnattingssted. Videre omfatter planområdet del av Fv.409, Nordbøvegen og busstopp med snuplass, fortau og gangveger. Planområdet omfatter også friområde og grønt struktur. Del av fylkesveg 409 og tilliggende eiendommer er tatt med i planområdet for å sikre arealer for utvidelse til en tidsmessig trafiksikker fylkesveg og trygg adkomst for myke trafikanter.

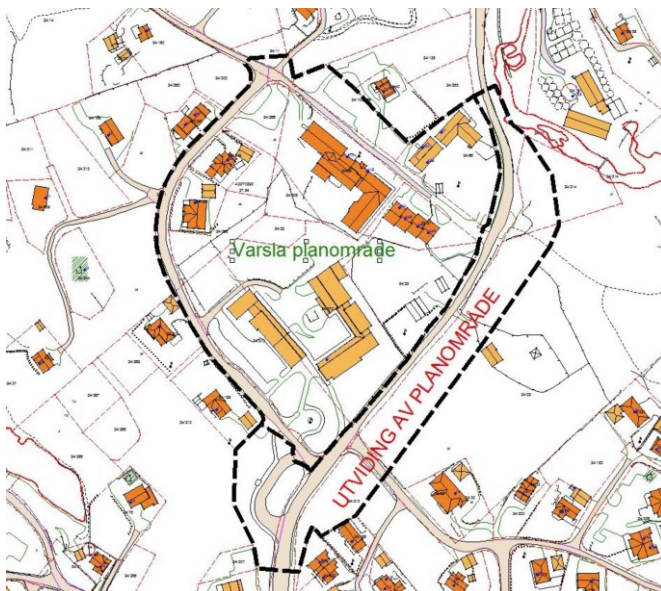
Opstartsvarsel og merknader til opstartsvarsel

Det vart halde oppstartsmøte hjå kommunen 16.10.17. Varsel om oppstart vart kunngjort i avisa og på kommunen si heimeside. Høyringsinstansar og naboar vart varsla i brev dagsett 19.10.17. Frist for å kome med merknader vart sett til 24.11.17.



Planavgrensing i oppstartsvarsel

Som følge av merknad til oppstartsvarsel frå Statens vegvesen vart plangrensa utvida og ny oppstart vart varsla ved brev dagsett 11.12.17. Frist for merknader vart satt til 09.01.18.



Planavgrensing i revidert oppstartsvarsel

Som følge av godkjenning av tekniske teikningar hjå Statens vegvesen er det gjort ei ytterlegare mindre utviding av plangrensa i nord, jf. kartutsnitt for planområdet i innleiinga.

Det kom inn 10 merknader til oppstartsvarsel:

1. Vidar Mjøs, 24.10.17

Eg såg i Strilen i dag at det er sett i gang arbeid med regulering av Bø Barnehage, og på Braplan at det er halde oppstartsmøte 16. oktober 2017 (med politisk handsaming av oppstartsspørsmålet?)

Eg hadde i 2016 ein dialog med Harald Mellingen vedr. kommunedelplanen og utbygging på

Nordbø og laga då eit par skisser (vedlagt), den eine femner om heile «det grønne draget» frå idrettsbana i aust til Byngja i vest og viser ein snarveg frå Haugland til Byngja som eg lanserte i samband med diskusjonen om Fløholmen småbåthamn og behovet for fortau langs fylkesvegen til Fløholmen. Kjersti Flatraker tykte denne snarvegen var ein god ide.

Eg meiner at eg tidlegare har lese i Strilen at det no er laga eit forprosjekt for den nye barnehagen som inneber riving av all bygningsmassen som no vert nytta til barnehage (tidlegare kommunehus og omsorgsbustader).

Etter mitt skjønn bør ein vurderer å gjenopna gamlevegen til Nordbø («Rådhusgata»), sett i samanheng med ei framtidig omlegging og standardheving av hovedvegen med gang- og sykkelveg over til idrettsbana, og utbygginga av bustadfeltet på Nordbø.

Ny barnehage vil alternativt kunna plasserast ved gamle Haugland skule og den skisserte ganglina over mot det nye bustadfeltet ved Marøyvegen. Er dette vurdert ?

2. Vidar Mjøs, 26.10.17

Med referanse til avisannonsen ringde eg i dag til Forum Arkitekter AS. Tor Schønning opplyste at det på noverande tidspunkt ikkje låg føre informasjon som ein kunne gå ut med offentleg, bortsett frå at bustadtømta aust for barneskulen skulle omregulerast.

Eg meiner å ha lese i Strilen at barnehageprosjektet inklusive riving av eksisterande bygg var kostnadsrekna til 50 mill. Det må då liggja føre eit kalkulasjonsgrunnlag.

Den eksisterande barnehagen ligg i det som var administrasjonssenter i Hordabø herad før kommunesamanslåinga i 1964, tilsynelatande utvikla som eit «provisorium», no etter kvart på begge sider av Nordbøvegen som undervegs er stengd, med omkjøringstilkømt rundt skulen og den tidlegare aldersheimen.

Er det opplagt at dette er den rette lokaliteten for ein barnehage ? Er temaet analysert i samband med reguleringsplanen / kommunedelplanen for Bø ?

3. Hordabø skule v/ rektor Ståle Villanger, 08.11.17

Veit det er føreslått at vegtrasè skal gå der den går i dag, dvs gjennom Nordbøvegen/ byggjefeltet. Utfordringa og dei negative faktorane med dette er svært mange:

1. Trafikkmengda som pr i dag vert slust gjennom krysset og opp forbi skulen og vidare oppover Nordbøvegen er svært stor og ikkje tilfredsstillande mtp trafikktryggleiken for elevane som går til og frå skulen.

2. Nordbøvegen er ikkje bygd for denne store mengda med trafikk. Her er smalt, og dei private innkøyrslene til folk vert brukt som stoppe- og passeringssoner når bilar møtes. Her er veglys og dumpar, og det er positivt. (Problemet med dumpane er at dei er feil utforma, slik at bilane ikkje treng å sakke opp når dei køyrer over dei. Det er 30- sone, men berre i teorien). Dette kan skape farlege situasjonar for elevane som ferdast til og frå skulen.

3. Krysset heilt oppe i Nordbøvegen, der ein svingar til høgre og ned mot Hordabøheimen og dagens barnehage er uoversiktleg og smalt. Dette er farleg for born som skal krysse dette partiet

på veg til skulen.

Eg tenkjer at trafikktryggleiken til elevane på Hordabø skule, kanskje er noko av det aller viktigaste å sjå på no i denne fasen ein er i med planlegging av ny barnehage. No har ein moglegheit til å gjere noko med den utfordringa me har i dag, ved å gå for mitt forslag til innkøyrse.

Mengda trafikk i dette området går berre ein veg- oppover. Slik vil det fortsetje, med ein ny og attraktiv barnehage og ein ny områdeplan for Bø som snart er på plass. Ein vert nøydd til å planleggje for framtida. Det fins utallege eksempel på det motsatte, og no gjeld det at ein ikkje også her går i denne "fella".

4. Rune Bø m/fleire, 14.11.17

Viser til varsel om oppstart av ny områdeplan, Bø barnehage.

Me bebuarar har følgjande innspel, og dette går på val av vegtrasè. Me føreslår at det vert innkøyring til barnehagen, på sørvest (mellom skule og barnehage). Ikkje slik de presenterte for oss pr tlf, der de seier at den skal gå slik den også gjer i dag.

Me har ei enorm trafikkmengde på denne trasèen. Her er hyttefelt, tidlegare Hordabøheimen med opptil 60 personar på det meste, barnehage, fastbuande osv. Trafikkmengda vil også auke, ved ny barnehage og ny områdeplan som snart er på plass. I tillegg er dette ein veg som ikkje innehar dei krav som trengs, bl.a. ved at vegen er svært smal og ikkje er bygd for 2017 og fram i tid.

Dette utgjer ei stor fare for borna våre, og dette er noko ein bør ta med i betraktninga no i denne oppstartsfasen, no når ein har mogleiheit til å planleggje og regulere for framtida.

For å sjå det reelle trafikkbilete og kva me prøver å poengtere, så anbefalar me på det sterkaste at det her vert eibefaring på bakgrunn av dette. Inviter med statens vegvesen, politikarar og oss bebuarar.

5. BKK, 14.11.17

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der BKK Nett angir behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål. Alternativt kan det tas inn i planbestemmelsene at nettstasjoner skal kunne etableres og innenfor hvilke reguleringsformål de kan plasseres. I siste tilfelle må det også tas inn i bestemmelsene de sikkerhetssoner som gjelder for nettstasjoner.
- Det er formålstjenlig om det i reguleringsbestemmelsene kan innarbeides en generell bestemmelse om at nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område, samt på areal regulert til utbyggingsformål.
- Generelt er det 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

6. Fylkesmannen i Hordaland, 16.11.17.

Fylkesmannen legg til grunn at kommunen gjer ei grundig vurdering av om planarbeidet er i samsvar med overordna plan. Er planforslaget ikkje i samsvar med arealdelen av kommuneplanen, må kommunen vurdere planarbeidet etter forskrift om konsekvensutgreiing av planar.

Fylkesmannen viser elles generelt til statlege planrettningslinjer for arealplanlegging,

samt krav til ROS analyse, omsynet til barn og unge sine oppvekstkår, omsynet til folkehelse, retningslinjer for støy, omsynet til naturmangfaldet og krava til medverknad i planprosessar.

7. Statens vegvesen, 24.11.17

Generelt:

Statens vegvesen bed om at følgjande tema vert tekne omsyn til i reguleringsprosessar:

- *Plassering og utforming av naudsynte tiltak knytt til fylkesveg (kryss, avkøyrslar, busslommer, tilbod til mjuke trafikantar m.m)*
- *Tilhøva for mjuke trafikantar innan planområdet og mellom varsla planområde og nærliggjande målpunkt (t.d. busshaldeplass, skule m.m).*
- *Byggjegrense til fylkesveg.*
- *Vegtrafikkstøy.*
- *Tekniske teikningar i samsvar med Statens vegvesen sine handbøker.*
- *Universell utforming.*

Statens vegvesen har følgjande konkrete innspel til arbeidet med reguleringsplanen:

Radøy kommune har pågåande planarbeid i området (Kommunedelplan (KDP) for Bø /Områdeplan for Bøvågen). Eit viktig plantema i dette planarbeidet er infrastruktur. I vår uttale til dette planarbeidet har vi uttalt at planarbeidet må sikre nok areal langs fylkesvegen slik at ein kan utbetre fylkesvegen. Vi har og meint at det bør leggjast til rette for tilbod til mjuke trafikantar på begge sider av vegen.

Statens vegvesen meiner det er relevant å trekke inn arbeidet med KDP Bø som no er på høyring, og vi meiner at infrastrukturen i dei to planane må sjåast i samanheng.

Plangrense:

Statens vegvesen setter krav til at plangrensa vert utvida til å omfatte fylkesvegen langs heile planområdet. Fylkesvegen er smal på strekninga og har for det meste berre ei køyrebane. Det er ikkje fortau eller gang- og sykkelveg på strekninga. Det er behov for å sjå på utbetring av fylkesvegen samt å sikre tilstrekkeleg areal til mjuke trafikantar.

Tilknytning til fylkesvegnettet:

Sjå merknad om plangrense.

Trafikk og trafikktryggleik:

Trafikktryggleiken må vurderast særleg i planarbeidet. Det må utarbeidast ei trafikkanalyse som skildrar dagens situasjon i området, og som må leggjast til grunn for det vidare planarbeidet. Det er utført fleire trafikktryggleikstiltak langs fylkesvegen dei seinare åra med

mellom anna fartsdemping og belysning.

Byggjegrænse langs veg:

Den generelle byggjegrænse langs fylkesveg er 50 meter. På denne strekninga har vi tidlegare sagt at vi kan vi akseptere ei byggjegrænse på 30 meter. Så lenge vegsituasjonen ikkje er avklart meiner vi at det må oppretthaldast ei streng haldning til byggjegrænsa. Dette for å sikre nok areal til ei utbetring av fylkesvegen, samt tilrettelegging for mjuke trafikantar og naudsynt sideareal.

Vi minner elles byggjeforbodet innanfor byggjegrænsa gjeld alle tiltak, også til dømes murer, parkeringsareal, utsprengte og utgravne rom m.v.

Kart og føresegner skal vere eintydige.

Busshaldeplass:

Dagens busstopp er ikkje bygd i samsvar med plan. Vi rår til at plangrensa vert utvida til også å omfatte busstoppet ved skulen slik at denne vert formalisert.

Rekkefølgjekrav

Basert på omfanget av planlagt utbygging vil vi vurdere om det skal stillast krav om rekkjefølgje for veg- og trafikktryggleikstiltak.

Vidare planarbeid:

I det vidare planarbeidet vil Statens vegvesen ha fokus på tilhøvet til mjuke trafikantar, utforming av kryss og avkøyrslar, byggjegrænse mot veg og universell utforming. Planarbeidet må sikre nok areal langs fylkesvegen til at ein både kan utbetre veggen og leggje til rette for tilbod til mjuke trafikantar på både sider av fylkesvegen.

Statens vegvesen setter krav om at plangrensa vert utvida til å omfatte fylkesveg 409 med tilstrekkeleg sideareal.

8. Hordaland Fylkeskommune, 30.11.17

Relevante planfaglege innspel

Hordaland fylkeskommune meiner at oppstartsmeldinga til områdeplan for Bø- skule og barnehage m.fl. kunne vore meir utfyllanda og omtalt forholdet til kommunedelplan for Bø som nå er til offentleg ettersyn.

Planområde inngår i Radøy kommune sitt forslag til ny kommunedelplan for Bø, der det er føreslått å oppheva gjeldande reguleringsplan Nordbø (planID1260201700900). Folkehelse og barn og unges interesser Hordaland fylkeskommune er positive til at planen leggje til rette for å utvikle planområdet som eit trygt og stimulerande oppvekstmiljø. Vi minner om Regional plan for folkehelse (2014-2025) der det går fram i pkt. retningsline 2.5 at skular og barnehagar må ha uteområde og grøntareal som fremjar tilgjenge og aktivitet (fysisk, psykisk og sosialt) hos barn og unge. Ny barnehage vil truleg bidra til auka trafikk i nærområdet.

Hordaland fylkeskommune ber difor om at det takast særskilt omsyn til trafikktryggleik og trafikksikker skuleveg i det vidare planarbeidet.

Klima og energi

Hordaland fylkeskommune minner om regional klimaplan for Hordaland. Planen har mål at energibruken i bygningsmassen i Hordaland skal reduserast med 20 % innan 2020 i høve til energibruken i 2007, og 25 % i 2030. Utslepp av klimagassar frå byggsektoren i Hordaland skal reduserast ved konvertering til alternative fornybare energikjelder og klima- og miljøvenleg materialbruk. Vi ber om at det vert teke omsyn til dette i det vidare planarbeidet.

Landskap

All utbygging har verknad på landskapet. Planlegginga må difor sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane. Vi ber om at det vert teke omsyn til landskap og terreng i planarbeidet.

Kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional styresmakt for kulturminnevern. Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg verneverdi i planområdet. Potensial for nye funn vart vurdert å vera lågt. Vi vil ikkje krevje arkeologisk registrering for å oppfylle undersøkingsplikta, jf. § 9 i kulturminnelova. Hordaland fylkeskommune har difor ingen avgjerande merknader på noverande stadium når det gjeld kulturminneinteresser.

Samferdsel

Samferdselsavdelinga legg til grunn at eksisterand vegtilkomst via Nordbøvegen skal nyttast, og at det ikkje vert gjort tiltak som får betydning for fylkesvegen.

Senter- og tettstadsutvikling

Hordaland fylkeskommune arbeidar aktivt for å styrke kvaliteten ved byar og tettstader og ber om at Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015-2026) vert lagt til grunn i det vidare planarbeidet.

Oppsummering

Hordaland fylkeskommune ber om at planarbeidet legg særleg vekt på: barn og unges interesser, folkehelse, kulturminne og kulturmiljø, klima og energi, landskap, samferdsel, senter- og tettstadsutvikling, universell utforming.

9. Statens vegvesen, 05.01.18

Vi er nøgd med at plangrensa no vert utvida til å omfatte fylkesvegen langs planområdet, samt busshaldeplass ved Bø skule. Vi vil kome tilbake til standardval på veganlegget, behov for areal, byggjegrænse mm når vi har drøfta saka med kommunen møte som er satt opp 09.01.2018. Vi syner elles til vår uttale datert 24.11.2017 til varsel om oppstart for dette planarbeidet.

10. Rune Bø m/fleire, 13.01.18 (mottatt etter merknadsfristen)

Sender merknader på tilkomstveien til nye bø barnehage som dere har tegna inn via nordbøveien.

Pr i dag holder ikkje nordbøveien dagens krav til vei og fortausbredde. Det er heller ikkje mulighet å utvida vei/fortau .

Vi har teikna inn eit forslag på områdekartet for å løysa vei,fortau og parkerings problema som er pr i dag.

Rundkøyring med avkøyrse til nordbø, byggjefeltet ved bøtjørna,eksisterande vei med ny parkering for barnehage og hordabøheimen og ny vei parallelt med gamleveien.

Gamleveien blir stengt ved kvernebrekka og nye veien blir kobla på der gamleveien blir stengt.

Nordbøveien blir stengt etter avkøyrse til Asbjørg Bø.

I tillegg ser vi at dere har tegna inn parkeringsplass P01 .Den ønsker vi tilbakeført til boligtomt som den opprinnelig var. Ser ikkje behov for parkeringsplass i boligfeltet vårt.

VURDERING

Vurdering av merknader

Utførande plankonsulent Forum Arkitekter AS har kommentert dei einskilde merknadene i vedlagt merknadsdokument.

Merknadene frå Hordaland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen og BKK er teke til vitande og lagt til grunn for planarbeidet. Som følgje av merknad frå Statens vegvesen er plangrensa utvida to gonger og det er gjennomført prosjektering av fylkesvegen.

Merknaden frå rektor ved Hordabø skule og bebuarane på Nordbø gjeld løysingar/innhaldet i planen, spesielt tilkomstveg. Dette er tema som det ikkje er grunnlag for å kome med merknader til i oppstartsvarsel. Det er planarbeidet som skal leggje grunnlag for den løysinga som vert fremja i planframlegget. Rådmannen viser til planbeskrivelsen og ROS-analyse når det gjeld vurdering av trafikk og trafikktryggleik. Den alternative vegløysinga som er foreslått av rektor ved Hordabø skule og bebuarane på Nordbø er ikkje ei mogleg løysing.

Når det gjeld merknad frå Vidar Mjøs viser rådmannen til at det ligg eit politisk vedtak til grunn for val av geografisk plassering av barnehagen. Områdereguleringa har som føremål å leggje til rette for ny barnehage på Bø. Det er ikkje aktuelt å utvide plangrensa ytterlegare.

Når det gjeld den gamle Nordbøvegen, som går igjennom barnehage sitt uteområde, gjer rådmannen merksam på at stenging av denne var eit krav frå Statens vegvesen allereie i reguleringsplan for Nordbø frå 1994. Stenginga er følgjeleg gjennomført i samsvar med og med heimel i gjeldande plan for Nordbø. Opning av den gamle Nordbøvegen vil ikkje vere eit tema i det vidare planarbeidet.

ROS og KU

Frå planbeskrivelsen side:

Planarbeidet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854) § 2, § 6, § 7 og § 8. Planområdet er tidligere regulert i gjeldende reguleringsplan R 19941298 - Nordbø, datert 1.6.1994 og området har vært brukt til formålene som planarbeidet legger opp til, over lengre tid. Planlagt ny barnehage vil erstatte dagens barnehage som ligger innenfor samme område, denne forutsettes revet. Det er en forholdsvis liten andel av planområdet som planlegges utviklet og størrelsen på planlagt ny bebyggelse og områdene som berøres er beskjedne. Formål i planen er i samsvar med kommuneplan. Planforslaget anses å legge til rette for en samfunnsnyttig utbygging, i tråd med statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Planforslaget tilrettelegger for en samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse av området med vekt på god trafikkikkerhet. På bakgrunn av ovennevnte vurderes planen ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og dermed heller ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Det er utarbeidet en forenklet risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planområdet (se vedlegg 6). ROS-analysen omfatter naturbasert og menneskeskapt risiko og sårbarhet. Der det er identifisert behov innen de forskjellige risikokategoriene er det vist til tiltak som må integreres i planen for å unngå uønskede hendelser.

Hensyn som skal tas ved utforming og gjennomføring av planen er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen. Der spesielle bestemmelser ut over gjeldende regelverk er nødvendige, er dette tatt inn i reguleringsbestemmelsene.

I ROS-analysa er det identifisert moglege uønska hendingar innanfor planområdet. ROS-analysen beskriv avbøtande tiltak for å redusere faren for uønska hendingar.

Kulturminne

Det er ingen kjente kulturminner innafor planområdet.

Folkehelse, friluftsliv og born og unge

Området er nytta av skuleelevar og barnehaga på dagtid, og som leikeområde for born i nærområdet på ettermiddag og helg. Tettstaden Bø er konsentrert rundt skule- og barnehageområdet, og lokaliseringa er gunstig med tanke på å leggje til rette for at ikkje-bilbasert arealbruk. Det er eit mål i planarbeidet at flest mogleg skal kunne gå til skule og barnehage.

Natur, naturmangfald og landbruk

Planområdet er allereie i det vesentleg bygd, og det er ikkje vesentlege naturverdiar, biologisk mangfald eller landbruksomsyn innafor planområdet. Planområdet ligg tett på både landbruksareal og friluftsområder/naturområder.

Trafikk og trafikktryggleik

Tilkomst til planområdet er frå fylkesveg 409, Radøyvegen, og kommunal veg, Nordbøvegen.

Fv.409 gjennom området har ikkje fortau langs heile strekket. Fartsgrensen forbi Hordabø skule og Bø barnehage er redusert til 30 km/t.

Det er fortau, fartsdumper og veglys i kommunal veg - Nordbøvegen. Fortauet er ikkje ført heilt fram til eksisterande barnehage.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering er planforslaget løyser naudsynt arealbruk for ny barnehage og eksisterande skule. Andre omsyn og verknaden av planframlegget er synleggjort og vurdert.

Rådmannen rår til at områdereguleringsplan for Bø skule og barnehage vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Framlegg til områdereguleringsplan for Bø skule og barnehage , planid 12602017000900, med planskildring, plankart, føresegner og ROS-analyse mottatt 31.05.18 vert lagt ut til høyring og offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 på følgjande vilkår:

1. Planskildring vert omsett til nynorsk målform.
2. Det må leggjast inn påskrift på alle føremål i kartet.
3. Rådmannen får fullmakt til generell feilretting og oppstramming av føresegna. Mellom anna må følgjande rettast:
 - a. Det må fremgå av pkt. 2.4.1 kva føremål som inngår i kombinasjonen.
 - b. Estetikføresegna i pkt 1.1 er ikkje treffande for arealbruken og må endrast.
 - c. Det må vurderast om føresegna i pkt 5.1.1 om sprenging er tenleg.
 - d. Pkt LNF er ikkje eit arealføremål i planområdet om må takast ut.
 - e. Pkt 5.1 følgjer av lov og må takast ut.
 - f. Det må takast inn rekkefølgjekrav knytt til parkering til barnehagen.
 - g. Det må rettast i nummerering.

Vedlegg:

2308_Bø_barnehage_Planskildring

1260 2017 0009 00 HORDAB¥_Regplan-A1

1260_2017_0009_00_Føresegner

1260 2017 0009 00 HODAB¥_Arealkart-A3_3001-A

1260 2017 0009 00 HODAB¥_Arealtabell_A

Bø barnehage_Landskapsplan-8000_A

Bç barnehage_Landskapsplan-8000_A_Fargelagt

Bø barnehage_ROS_analyse_II

Plansak 12602017000900 - Områdeplan - Bø skule og barnehage m.fl. - merknad Rune Bø med fleire

Kommunedelplan for Bø

17_187696-5Uttale - Utviding av plangrense - Bø skule og barnehage m.fl - Gnr. 24 bnr. 22 m.fl -
Radøy kommune

Plansak 12602017000900 - varsel om oppstart - Bø barnehage - Områdeplan for Bø skule og barneha

Plansak 12602017000900 - Områdeplan - Bø skule og barnehage m.fl. - uttale

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
050/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018
	Kommunestyret i Radøy	PS	

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	16/916	18/8269

Plansak 12602016000600 - Områdeplan bustadområde Haukeland Søndre - framlegg til endeleg planvedtak

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Tiltakshavar er Frida Namtveit som er grunneigar i området. Det er ARD arealplan ved Hedvig Godvik Olsen som er plankonsulent. Det vart initielt søkt om detaljregulering av eit mindre område, men i møte med kommunen vart det konkludert med at det var naudsynt å sjå heile bustadområde B6 i Kommundelplan sør i heilskap. Det vart difor bestemt i oppstartmøte at planen skulle utførast som områderegulering. Ein områdereguleringsplan vert rekna som ein kommunal plan, men kan utarbeidast av private.

Plankonsulent har gjennomført kunngjering av oppstart 24.06.16. Det kom inn 7 merknader.

Arkeologisk registrering vart gjennomført 09.05.-10.05, 15.05.-16.05. og 19.05.2017. Under registreringa vart det påvist to automatisk freda kulturminne, eit aktivitetsområde frå bronsealder-jernalder og ein steinalderbuplass.

Områdeplanen var på offentleg høyring og ettersyn i perioden 11.12.17 til 26.01.18.

Det kom inn 11 merknader til planen.

Vurdering

Merknader i samband med offentleg høyring og ettersyn:

Sofie og Johannes Vågenes 24.01.18:

1. Meiner det vil vere ei dårleg utnytting av området på deira eigedom dersom ein delar eigedomen i to teigar – med utbygging i midten – utan å få ei vegframføring som går vidare frå det innteikna trasévalet på reguleringsplanen. Ei betre løysing hadde vore å få ei vegframføring som kjem inn att

på markevegen i nord-aust.

2. Som grunneigar av grunnen for det nedlagte leidningsnettet, har dei gjort avtale med eigar av gnr. 84 bnr. 12 om kun å legge kloakk og vassleidning fram til hans private tomt (84/12) gjennom anleggsveg til nautsområde. Noko anna enn dette er ikkje avtalt.

3. Når ein privat utbyggjar regulerer inn tomtar for bustader i privat regi, og råkar deira utmark, og ein i reguleringsplanen kan lese at utbyggjar tilbyr tilkopling for vatn og avløp til området innbyggjararar, ynskjer dei ei presisering av korleis ein tenkjer seg dette gjort.

4. Viss det er ynskjeleg for andre/kommande bustader, og det vert utbygging på deira grunn, meiner dei at det i samband med vegframføring og avløp til desse bustadene, av miljøomsyn bør plasserast eit reinseanlegg på deira grunn i sør-vest der det i dag går avlaupsleidning til sjø i Slagstømyra. Etter det dei har høyrte, er det under planlegging ein kommunal vassleidning frå Vetås, langs fylkesvegen og fram til Haukeland. Viss dette er rett, meiner dei at det vil vere naturleg å føre denne leidningen fram til tomtane i same grøft som avlaupet går ned til reinseanlegget. Veggen som er skissert på plankartet på deira eigedoms vestsida av bustadområdet, kan då forlengast vidare mot nordvest og ta med vass- og avlaupsleidningar frå tomtane og andre som ønskjer tilknytning til reinseanlegget.

Kommentar frå forslagstillar:

1. Litt usikker på kva dei meiner med deling av eigedomen deira i to teigar med utbygging på midten, men reknar med at det er BFS13 dei viser til. Veggen f_SV5 er ført fram slik den er på plankartet etter krav frå kommunen då ein måtte sikre tilkomst til alle tomtane innanfor BFS13. Sjølv om veggen ikkje er teikna vidare inn på den midtre tomten innanfor BFS13 er det fullt mogleg å opparbeida ein veg her som går mot nordvest. Ein har valt og ikkje teikne veggen vidare slik at ein vil ha fleire moglegheiter ift. kvar vegtraseen vil gå. Nordre del av tomta deira er ikkje teke med i planforslaget då denne delen ikkje ligg innanfor bustadføremål i kommuneplanen og er avsett til LNF område.

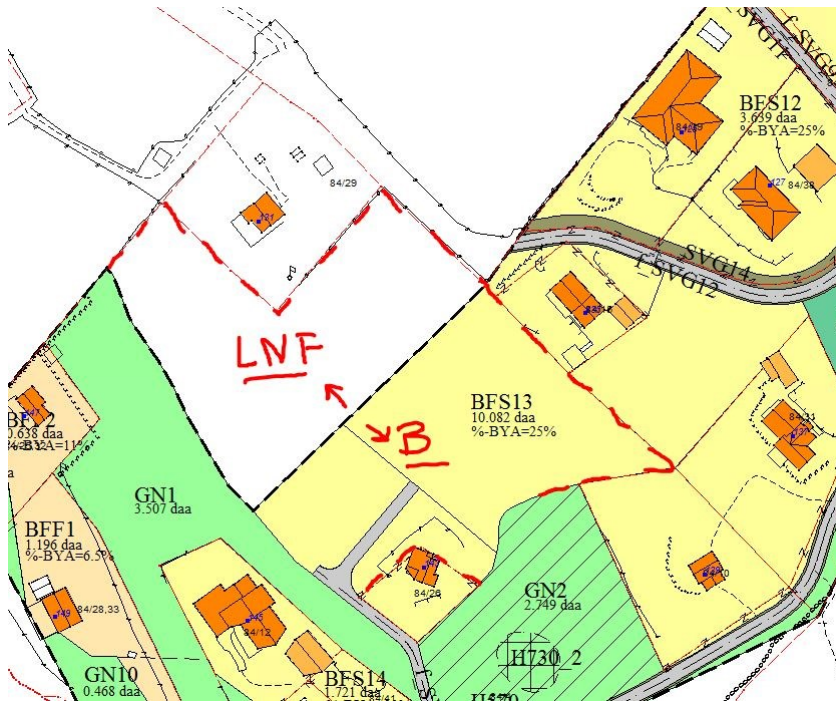
2. Evt. andre naudsynte avtalar må løysast privatrettsleg mellom partane.

3. Dette må løysast privatrettsleg mellom partane. Utbyggjar kan ikkje gjere tiltak på annan manns eigedom utan at det føreligg avtale om dette.

4. Kan bli lagt til i føresegnene at det kan tillast med reinseanlegg innfor området som det viser til.

Kommentar frå rådmannen:

1. Plangrensa samsvarer med område avsett i kommunedelplan for Radøy sør. Denne vedtekne arealbruken i overordna plan gjev som resultat at nordre del av eigedomen er avsett til LNF (Landbruk, natur og friluftsliv). Rådmanen vurderer at grunneigar har fått innregulert bustadareal i høve til rammer i overordna plan og i høve til omsyn til kulturminne i området. Løysinga med tilkomst på veg f_SV5 er turvande.



2. Må løysast privat

3. Reguleringsplan gjer det mogeleg for utbygging. Slik utbygging kan ikkje finna stad før det er etablert private avtalar mellom partane.

4. Tekniske løysingar for området må sjåast i samanheng med hovudplan for vatn og avlaup. Det er også utarbeidd forslag til VA løysing som ligg som vedlegg til reguleringsplanen. Rådmannen vurderer at dette er turvande for planen. Detaljering og prosjektering av VA anlegg må gjerast i samband med utbygging og byggjesakhandsaming.



TEIKNFORKLARING

- Avlaupsleidning eksisterande
- - - Avlaupsleidning ny
- Slamavskiller
- Vannkummer
- - - Ny vassleidning

Illustrasjon for VA-plan:
 RADGY KOMMUNE, Gnr.84, bnr.4 m.fl.
 OMRÅDEPLAN BUSTADOMRÅDE HAUKELAND SØNDRE.
 Nasjonal arealplan-ID 1260_2016000600

Kartprosjekt: 1:1000 ved arkformål A1	Prosjektleder: [navn]	Oppdragsnr: [nummer]	Nettskjema nr. [nummer]
Evidensdato: [dato]	Stasjon: [navn]	Stasjon: [navn]	Stasjon: [navn]

Oddvar Haukeland 29.12.17:

1. Det er teikna inn leikeplass og uteoppfallsareal, f_BLK2 og f_BUT6 på hans eigedom, 84/3. Uttalar at han har planar om å detaljregulere for frittliggjande bustader ein gong i framtida og vil av den grunn ikkje utan vidare godta planen slik den ligg føre.

2. Som eigar av delar av tilkomstveg til aktuelt område, reknar han med å bli kontakta i høve

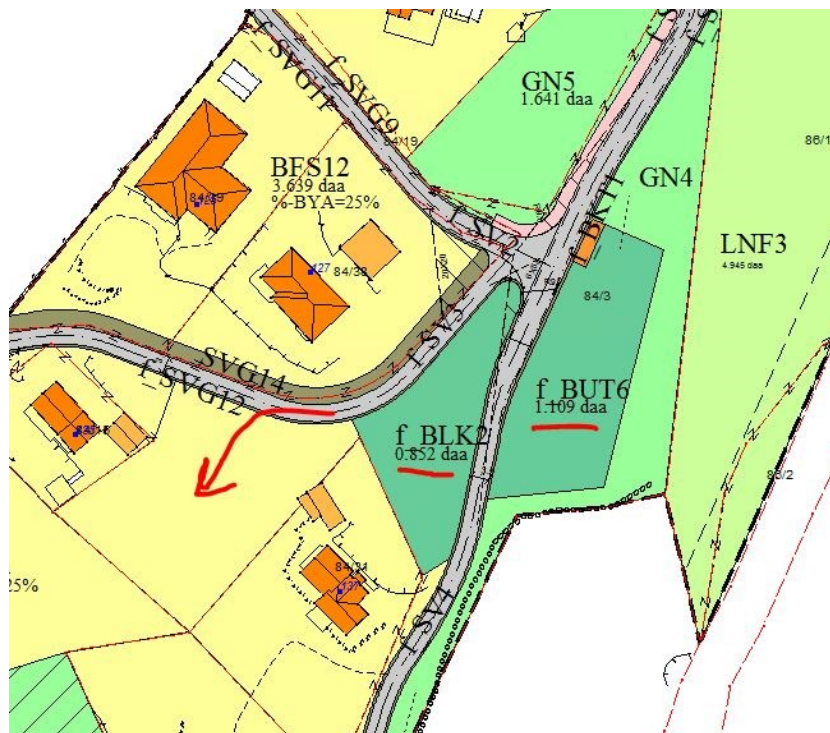
oppgradering av vegen.

Kommentar frå forslagstillar:

1. Haukeland har vorte spurt i oppstarten av planarbeidet om han ville vere med i planen, men hadde ikkje ønske om dette og har heller ikkje tidlegare uttrykt ynskje om å utnytte tomta si til bustader. Ein har i samråd med kommunen vurdert at f_BLK2 og f_BUT6 ikkje er egna for bustadbygging. f_BLK2 ligg i bratt terreng mellom to vegar, samt er austvendt. f_BUT6 ligg i ein dump med dårlege utsiktsforhald. Det går også ein liten bekk gjennom området som er viktig å oppretthalde ift. avrenning og overvannshandtering. Dette området vert også brukt til leik av born i dag. Haukeland har vidare fått tilrettelagt sin del innanfor BFS13 til bustad.

Kommentar frå rådmannen:

1. Rådmannen er samd med planleggar når det gjeld arealbruk. Området er ikkje spesielt egna for bustader der f_BLK2 og f_BUT 6 er plassert. Det er også viktig å sikre ei grøn åre i dalføret der vegen går. BUT området er planlagt for fleire typar bruk knytt til fritid. Det skal og vera mogeleg å etablere parkering for turgåarar området. BLK området er avsett til leik. Dette området ligg lunt i terrenget og har kvalitetar som gjer at det vert brukt av born no. Området ligg sentralt og kan mellom anna vera med å stetta krav til leikeareal for den delen av eigedomen som er regulert til bustad (BFS13)



Ronny Rath 21.01.18 :

1. Helling på veg etter avkøyrse fylkesvei er større enn 1:8
2. Auka trafikk frå Vetåskrysset og ned til Radøygruppen der veg ikkje har gangfelt og er 80 sone. Vegen er p.d.d. i veldig dårleg stand. Skuleborn går veldig utsett til når dei går til og frå skulebuss og elles i fritida pga. manglande gangfelt. Når dei startar i 8. klasse og når barneskuleelevar har symjing på Manger må dei gå i frå Vetåskrysset. Det er mykje tungtrafikk på vegen.
3. Er bekymret for auka trafikk på ei allerede utsatt strekning, dersom områdeplanen blir godkjent.
4. Sikringstiltak på eksisterande veg Vetåskryss- Radøygruppen må/bør utførast før utbygging startar.

Kommentar frå forslagstillar:

1. Vegen er justert noko slik at den ikkje vert brattare enn 1:8.
2. Områdeplanen legg berre opp til ei begrensa trafikkauke, 6 nye bustader. Dette vil berre føre til ein auke i ÅDT på Vetåsvegen frå 420 til 441 som ein ikkje ser på som ei vesentleg trafikkauke. Vegange innad i planområdet der det vil bli ei trafikkauke vil bli utbetra og få fortau. I haldeplassregisteret til Skyss er det i dag registrert to haldeplasser ved innkøyrse til planområdet langs fylkesvegen. Av uvisse grunnar vert ikkje desse busshaldeplassane nytta. Ein har imidlertid fått aksept frå skyss om at dei ikkje har nokon innvendingar på at kommune kan setje opp busskilt på desse haldeplassane slik at dei kan nyttast igjen. Det ligg vidare ein godkjend reguleringsplan for fylkesvegen der det blant anna er

regulert inn fortau. Det er ikkje områdeplanen sitt ansvar å bygge fortauet som ligg i denne planen.

3. Sjå svar i pkt. 2.

4. Sjå svar i pkt. 2.

Kommentar frå rådmannen:

1. Viser til vedlagte lengdeprofilar for veg
2. Rådmannen er samd i at hovudvegen frå Vetåskrysset til planområdet ikkje er av god standard. Det er likevel ikkje ein stor auke det vert planlagt for. Det må leggast til grunn at omsyn til transport har vore vurdert i samband med vedtak i overordna plan (B6). Rådmannen har heilt sidan planoppstart vore klar på at heile området B6 skulle planleggast, dette for å gje ei heilskapeleg og berekraftig avgrensing av utbygging i dette området. Gjennom planlegginga har ein no avklart kva område som er eigna for utbygging til bustad og kva område som må vernast, og som bør vera grøne (natur og landbruk). Hovudvegen har sin eigen plan som regulerer utbetring av den. Denne planen løyser tilhøva for mjuke trafikantar lokalt . Rådmanne oppmodar om at busshaldeplassane vert skilta og plassert på eigna stad i høve til bygnaden. Skuleskyss med buss må etablerast heilt fram til området for tur og retur.
3. som 2
4. som 2

Atle Johnny Vetås 12.01.18 :

1. Uttaler at 2/3 av tomten hans, 85/2, er regulert til LNF område, resterande 1/3 er regulert til bustad.

2. Det har vore eit problem med regnvatn på tomta som ikkje renner vekk, slik at den framstår meir som ei myr enn dyrka mark. Grunna dette eignar tomta seg best til bustadføre mål og Vetås ynskjer såleis å setje opp ein tomannsbustad på tomta.

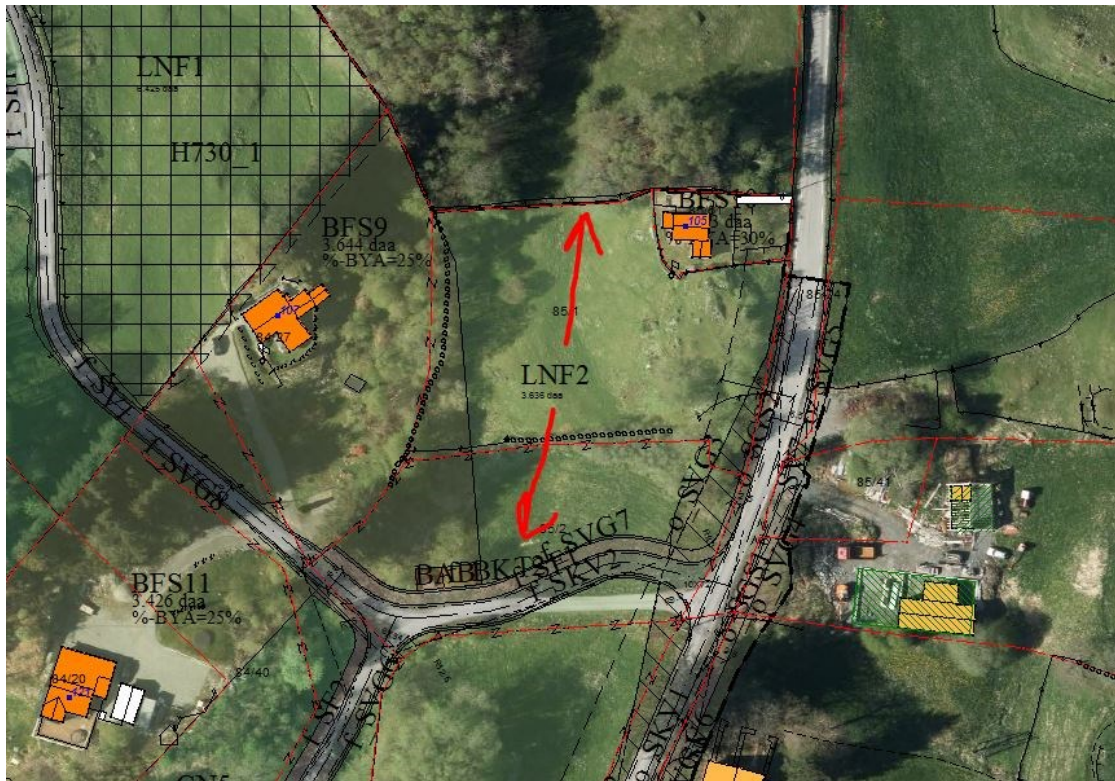
Kommentar frå forslagstillar:

1. Den delen av tomta til Vetås som er regulert til LNF føremål er registrert som jordbruksareal/dyrka jord. Det var grunna dette gitt krav frå Radøy kommune om at tomta måtte regulerast til LNF føremål.

Kommentar frå rådmannen:

1. Arealet er i AR5 klassifisert som dyrkamark. Tilhøva omkring drenering er noko som uansett må løysast. På ortofoto frå 2015 ser det ut til at området er høsta for gras, og har karakter av å vera innmark. Rådmanen vil at området framleis skal nyttast til LNF , og samstundes

bør utbetring av avkjørsle gjerast mest mogeleg skånsom i høve til bruk av landbruksjord.



Statens vegvesen 24.01.18 :

1. Det vert lagt til rette for at avkjørsle frå fylkesveg skal utbetrast, men at fylkesvegen forbi planområdet ikkje vert bygd no. Dette kan vere ei akseptabel løysing for den planlagde utbygginga så lenge ein ikkje veit kor tid fylkesvegen vert utbetra. Dersom det vert planlagt for ytterlegare utbygging må tilhøvet til transportnettet vurderast på ny. Dei legg også merke til at det ikkje vert lagt til rette for busshaldeplass innan planområdet. Dei legg til grunn at dette er avklart med Skysst.

2. Tilkomst til området må byggast i samsvar med Handbok N100 Veg- og gateutforming, og dette må kome tydeleg fram av føresegnene. Avkjørsle frå fylkesvegen skal utformast som eit kryss og dimensjonert etter forventna utbygging.

3. Ein må planlegge avkjørsla slik at f_SKV2 får ei betre vinkling på fylkesvegen. Det må leggst til grunn ein svingradius på 9 meter, i staden for 7,5 meter som det er planlagt for i dag. Vidare kan ein legge til grunn eit siktkrav på 72 meter til kvar side av køyrebanen 10 meter inn i avkjørsla. Det er eigne krav til

stigning/ lengdeprofil.

4. Området BFS10 er planlagt utan avkjørsle. I reguleringsplan for fylkesvegen er det vist ein avkjørsle med symbol til denne tomten. Symbolet bør følgje med vidare i denne planen, slik at ein

ikkje fratar eigedomen retten til avkøyrsløse eller gangtilkomst.

5. Ettersom det ikkje er aktuelt med byggeplan eller gjennomføringsavtale for å utbetre avkøyrsløse, er det svært viktig at Statens vegvesen får tilsendt tekniske teikningar som syner plan og profil for avkøyrsløse til planområdet (f_SKV2 og o_SKV1), og som syner at avkøyrsløse kan byggast og koplast saman med fylkesvegen. Dette må inn i føresegnene. Vi oppmodar om å få tilsendt tekniske teikningar tilsendt før reguleringsplanen vert godkjent, slik at vi kan vurdere desse og at plankartet vert endra der dette er aktuelt.

6. Meiner at pkt 2.2.1 i føresegnene må rettast opp slik at ordlyden «midlertidig brukstillating / ferdigattest» vert endra til «...løyve til igangsetjing av nye tiltak...». Vidare må ein få med ordlyden «..ferdig opparbeidd...». Meiner at rekkjefølgjekravet må stillast til igangsetjingsløyve. Vidare bør pkt. 2.2.2 rettast slik at ordlyden vert «..før det kan gjevast løyve til igangsetjing for nye tiltak».

Kommentar frå forslagstillar:

1. I haldeplassregisteret til Skyss er det i dag registrert to haldeplasser ved innkøyrsløsen til planområdet langs fylkesvegen. Av uvisss grunn vert ikkje desse busshaldeplassane nytta. Ein har imidlertid fått aksept frå Skyss om at dei ikkje har nokon innvendingar på at kommune kan setje opp buskilt på desse haldeplassane slik at dei kan nyttast igjen. Skyss har ikkje kome med andre krav til busshaldeplassen eller at den må regulerast inn.

2. Tatt til følgje. Tilkomsten til området vil bli utforma i samsvar med Handbok N100. Dette vil også sikrast i føresegnene.

3. Tatt til følgje. Avkøyrsløse vil bli oppdatert i samsvar med føringane frå vegvesenet.

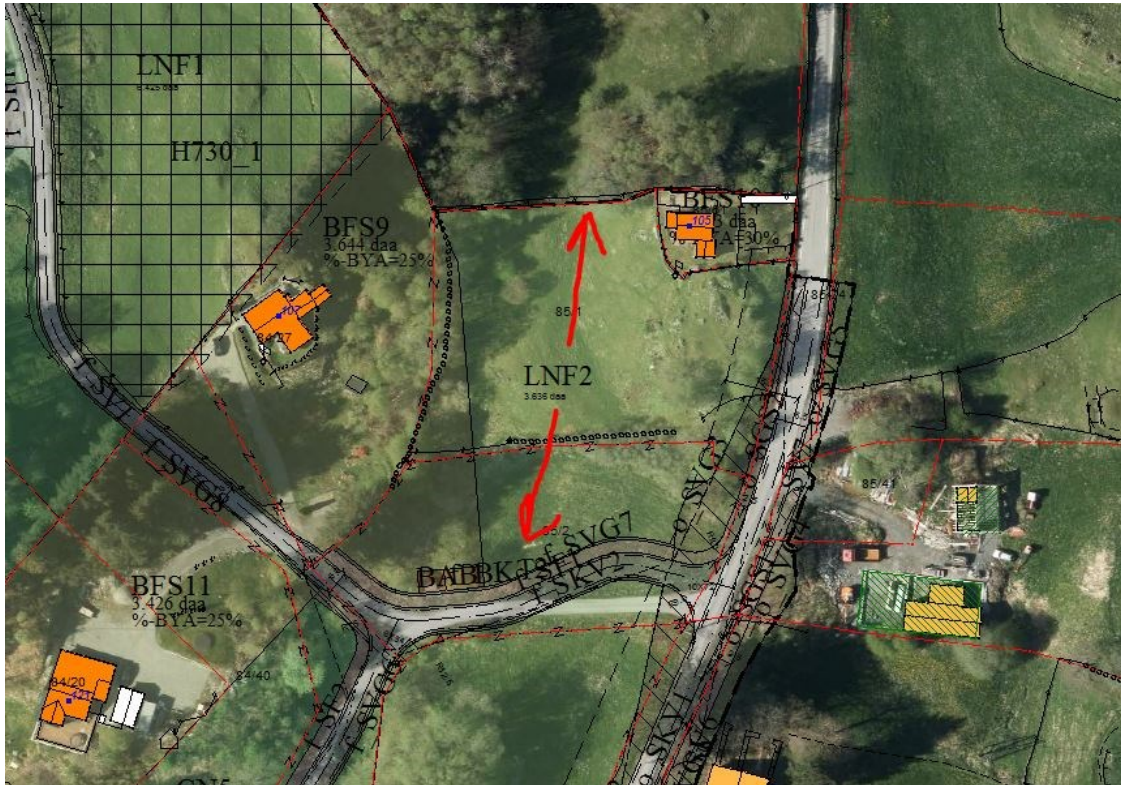
4. Avkøyrsløse til BFS10 er ikkje lagt inn då dette ligg i planen fylkesvegen. Avkøyrsløsepil kan leggjast inn i plankartet for tomte om dette er ynskjeleg.

5. Tatt til følgje, vil bli sikra i føresegnene § 2.2.1.

6. Ordlyden i pkt. 2.2.1 er retta. Ordlyden i pkt. 2.2.2 vil bli behalde då denne omhandlar private vegar og ikkje fylkesveg.

Kommentar frå rådmannen:

1. Rådmannen legg til grunn svaret frå Skyss. Då kan det setjast opp skilta busshaldeplass på haldeplass som no ikkje vert nytta. Utbetring av fylkesvegen må skje etter gjeldande reguleringsplan.
2. Rådmannen er samd i at avkøyrsløse til området må stetta Statens Vegvesen sine krav i handbok N100. Rådmannen legg til grunn at planforslaget no stettar dette, men løysinga føreset godkjenning av tekniske teikningar frå Statens vegvesen. For at alle krava til avkøyrsløse skal kunne gjennomførast er sjølvne utforminga endra noko. Dette gjer utslag i noko byte av areal i høve til eksisterande veg. Løysinga vil endre arealbruken på 85/2 noko, og er på grensa i høve krav til ny offentleg høyring og ettersyn. Elles vurderer rådmannen at føremåla er dei same som før, med LNF på båe sider av tilkomstvegen.



3. Som 2
4. Rådmannen viser til gjeldande plan for fylkesvegen her.
5. Det er ein føresetnad at tekniske teikningar av ny avkjørsle/kryss er avklart med vegstyremakt.
6. Rådmannen støttar planleggar sin kommentar.

Fylkesmannen i Hordaland 25.01.18 :

1. Det er busshaldeplass aust i planområdet, men bussen har få avgangar. Dette er slik dei ser det ei bilbasert utbygging. Viser til statlege planretningslinjer for bustad- areal- og transportplanlegging og rår kommunen til å redusere talet på bustader i område.
2. Det er to leikeplassar i området, men ingen av dei har rekkjefølgjekrav. Dei ser at utan rekkjefølgjekrav til leikeplassar er dei ofte vanskeleg å realisere. Rår derfor kommunen til å ta inn dette for å sikre at leikeplassane vert opparbeida.
3. På BFS14, BFF1 og BFF2 er det lagt inn ei byggegrense mot sjø. Fylkesmannen er positiv til dette, men områda som då omfattast av byggeforbodet må då ha eit anna formål enn fritidsbustad/bustad. Dette kan til dømes vere naturområde – grønstruktur.

Kommentar frå forslagstillar:

1. Det er i planforslaget berre lagt opp til etablering av 6 nye bueiningar, noko som vurderast som eit rimeleg tal. Om det det seinare skal byggjast fleire bustader i området blir noko kommunen må

vurdere.

2. Leikeplass f_BLK1 høyrer til den allereie godkjende planen for Haukeland Søndre del av gnr/bnr 84/5. Det meste av denne planen er allereie utbygd og det vil såleis bli feil å leggje inn noko rekkefølgekrav til denne. Det er elles store grøntområder i planforslaget, samt at tomtane er store. Ein vurderer det difor ikkje som naudsynt å skulle leggje inn rekkefølgekrav til leikeplass f_BLK2.

3. Tatt til følgje.

Kommentar frå rådmannen:

1. Rådmannen viser til vedtak om bustadareal i overordna plan (B6) . Området er stort og kunne i utgangspunktet gjeve rom for ei relativt stor utbygging. Planmynda har gjennom å krevje samla plan (områdeplan) sikra at nivået på utbygginga ikkje blir for stort i høve til statlege retningsliner. Området er no planlagt for ei mindre utbygging, i fyrste omgong berre 6 einingar. Vidare utbygging kan gje estimert 6-10 nye bustader om grunneigarane vil nytta høvet til det. Ein vurderer difor at dette området totalt sett er godt innanfor det som er vedteke i overordna plan.
2. Det er riktig at område f_BLK1 tilhøyrer eksisterande plan som er teikna inn i denne planen. Område f_BLK fungerer som eit naturleg leikeområde allereie i dag. Det er også sett av rikeleg med grøne område (GN – naturområde) i planen. Rådmannen legg difor til grunn at omsynet til uteopphald er godt dekkja i planen.
3. Rådmannen støtter endringa til naturføremål. Endringa vil ikkje gje utslag i høve til utnytting av byggbart areal då byggjegrænse mot sjø vert den same som før.



Kystverket 29.01.18 :

1. Har ingen merknader.

Kommentar frå forslagstillar:

1. Tatt til følgje.

Kommentar frå rådmannen:

1. Teke til vitande

Bergen og Omland havnevesen (BOH) 09.01.18

1. Har ingen merknadar.

Kommentar frå forslagstillar:

1. Tatt til følge.

Kommentar frå rådmannen:

1. Teke til vitande

Mattilsynet 02.01.18 :

1. Uttalar planarbeidet for vatn og avløp (VA-rammeplanen) må sikre at det er nok og trygt drikkevatt til dette utbyggingsområdet.

Kommentar frå forslagstillar:

1. Tatt til følgje. Bustadene innanfor området får drikkevatt via borehol

Kommentar frå rådmannen:

1. Teke til vitande

NGIB Brannvern 04.01.18 :

1. Det må vurderast om det er tilrettelagt for køyrbar åtkomst til dei ulike objekta/einingane.
2. Det må vurderast om det er forsvarleg åtkomst til sløkkjevatt.

Kommentar frå forslagstillar:

1. Det er tilstrekkeleg tilkomst for brannbil til alle bustadområda.
2. Det er i dag ikkje uttak for sløkkjevatt innanfor planområdet, då det ikkje er kommunalt vatn i planområdet. Bustadene der har i dag borehol for vatn. Det er ein plan for at det skal bli lagt offentleg vassleidning i/langs fylkesvegen. Når dette kjem på plass vil bustadene i planområdet ha moglegheit for å kople seg på kommunalt vatn og det kan bli lagt til rette for eige uttak for sløkkjevatt. Det føreligg ikkje per dags dato nokon tidsplan for når kommunal vassleidning vil bli lagt fram til planområdet. Om det skulle oppstå brann i planområdet er alle vegane utforma i samsvar med krava for brannbil slik at denne vil kunne kome til alle bustadene. Om brannbil skulle trenge påfyll av vatten i samband med sløkking kan dette hentast frå private brønnar, frå sjøen eller hjå Radøygruppen like sørvest for planområdet. Hjå Radøygruppen har dei kommunalt vatn frå sjøkabel.

Kommentar frå rådmannen:

1. Det er planlagt køyreveg inn til alle bustader. Stigningstilhøva er no justert innanfor krav.

NVE 11.01.18 :

1. Har ingen merknader.

Kommentar frå forslagstillar:

1. Tatt til følge.

Kommentar frå rådmannen:

1. Teke til vitande. Det er likevel grunn til aktsemd i høve til overvatn og avrenning frå området. Rådmannen ser at planen legg vekt på dette i høve til arealbruken omkring vassdraget som går i dalføre ned mot sjø.

Rådmannen si samla vurdering av planforslaget:

Plankartet:

Plankartet er justert i høve til høyringsmerknader som vart teke til følge. Merknadene er nøye vurderte i merknadmøte mellom kommunen, plankonsulent og tiltakshavar. Nokre av merknadene vart avvist av planmynda, ref. vurdering av merknader).

Rådmannen vurderer at planframlegget no har ein arealbruk som avgrensar bruken av området på ein god og berekraftig måte. Gjeldane planar vidareførast og ny arealbruk føyer seg fint inn saman med dei.

Plankartet er levert digitalt og lest inn i kommunen sitt planprogram og funne i samsvar med forskrift.

Føresegnene:

Kommunen har tidleg i planprosessen gjeve mange innspel til føresegnene. Alle innspel er no

innarbeidd og retta i fremlagte føresegner.

Statens vegevesen ser det er innarbeidd rekkjefølgjekrav som omhandlar forhold til fylkesveg, og som ivaretek deira interesser. Bakgrunnen for at dei ynskjer å få tilsendt tekniske teikningar på førehand er mellom anna ynskje om å vurdere om planen lar seg realisere i høve til fylkesvegen og at det evt er mogleg å justere planen før den vert godkjent. Føresegn § 2.2.1 nyttar omgrepet «..nye tiltak..». Dette omgrepet bør utdjupast slik at det treff dei tiltaka som er omfatta av rekkefølgjekravet, slik det er vist i § 2.2.3. Dette er no justert av kommunen i planframlegget.

Planskildringa:

Skildringa har med utgreiing av planprosess og bakgrunn for planen.

Planområdet er godt skildra. Og omsynet til ulike tema er med.

Den viktige delen der konsekvensane av planforslaget vert skildra, har følgjande innhald:

9	Konsekvensar av planforslaget	
9.1	Overordna planar og vedtak	
9.2	Eksisterande reguleringsplanar	
9.3	Estetikk	
9.4	universell utforming	
9.5	Konsekvensar for naboer	
9.6	Trafikk- og parkeringstilhøve	
9.7	Kulturminne	
9.8	Friluftaktivitet, naturområde, born og unge sine interesser i nærmiljøet	
9.9	Vurdering av tiltak i høve til naturmangfaldslova	
9.10	Privat og offentleg servicetilbod.....	
9.11	Konsekvensar for næringsinteresser	
9.12	Juridiske/økonomiske konsekvensar for kommunen	
9.13	Infrastruktur	
9.14	Risiko og sårbarheit.....	
9.15	Ros-analyse	

Rådmannen vurderer at dei utreiingstema som vart diskutert i oppstartmøte er teke med i framlegget. Det er ikkje funne særskilde risikomoment i ROS-analyse.

Illustrasjonar:

Illustrasjon for VA plan følgjer planen.

Rapport frå kulturhistorisk registrering følgjer planen.

2D illustrasjonskart følgjer planen.

Lengdeprofilar for tilkomstvegane følgjer planen.

Rådmannen vurderer at dette materiellet bidreg godt i høve til gjennomføring og forståing av planframlegget.

Generelt:

Ved kulturminneregistreringa vart det påvist to automatisk freda kulturminne, eit aktivitetsområde frå bronsealderjernalder og ein steinalderbuplass. Desse områda er sikra i plankartet med omsynssoner.

Planframlegget vil ikkje ha konsekvensar for utøving av friluftaktivitetar, leik eller naturområder. Det vil i planforslaget bli sikra store grønt- og naturområder, noko som etter rådmannen si vurdering støtter opp om eit folkehelseperspektiv for området.

Ut frå vurdering etter § 8-12 naturmangfaldslova kan ein ikkje sjå at planforslaget vil ha vesentleg verknad for naturmangfaldet i området. Det meste av planområdet er allereie opparbeida, anten som jordbruksareal eller til bustader. Ei vidare utbygging av ein allereie delvis opparbeida tomt vil såleis ikkje ha stor påverknad for naturmangfaldet.

Konklusjon

Framlegg til områdereguleringsplan for Haukeland Søndre er etter rådmannen si vurdering klar for slutthandsaming. Rådmanen rår til at planframlegget vert godkjent og vedteke slik det ligg føre med dei mindre endringane som er gjort etter høyring og offentleg ettersyn. Rådmannen føreset at grunneigar til dei eigedomane som er råka av endringane etter høyring og offentleg ettersyn er orientert av forslagssillar, og har fått høve til å kome med innspel. Alternativt lyt planforslaget leggst ut til andre gongs høyring og offentleg ettersyn.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Områdereguleringsplan for – Bustadområde Haukeland søndre - PlanID 12602016000600 vert godkjent med planskildring datert 04.06.18, plankart datert 28.03.2018 og planføresegner datert 30.05.2018.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Plansak 12602016000600 - Områdeplan bustadområde Haukeland Søndre - Oppdatert Planskildring

Plankart_Haukeland Søndre_28.03.2018

Føresegner områdeplan Haukeland Søndre_30.05.18

2D Illustrasjonsplan_Haukeland Søndre_28.03.2018

Illustrasjon for VA-plan_Haukeland Søndre_28.03.18

Veg 1_Horisontalplan, lengdeprofil, tverrprofil

Veg 2_Horisontalplan, lengdeprofil, tverrprofil

Veg 3_Horisontalplan, lengdeprofil, tverrprofil

Veg 4_Horisontalplan, lengdeprofil, tverrprofil

Kulturhistoriske registreringar_rapport 18 2017_Haukeland Søndre