



Innkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 13.02.2019
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: 09.00

Saksliste:

Saksnr	Tittel
001/2019	Delegerte saker
002/2019	Meldingar og referatsaker
003/2019	Byggesak gbnr. 100/4 Gjerde/Slettevegen 921 - vedlager/båthus - bryggje - dispensasjon
004/2019	Byggesak Gbnr 34/28, Grindheim - Søknad om dispensasjon og løyve til bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad
005/2019	Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - Søknad om dispensasjon og løyve til utviding av flytebryggje
006/2019	Byggesak - GBNR 89/5, Kvamme - Søknad om dispensasjon frå arealformål LNF i kommuneplanen og løyve til delvis bruksendring av løyve til verksted
007/2019	Byggesak Gbnr 19/19 Risnes - dispensasjon - naust
008/2019	Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg - ferdigattest - avslag - klage
009/2019	Plansak 12602018000300 - detaljreguleringsplan - Manger sentrum aust - framlegg til vedtak om 1gong offentleg høyring og ettersyn
010/2019	Søknad om støtte frå kommunalt viltfond til hjortegjerde
011/2019	Dispensasjon Gbnr 23/26, Marøy - Klage på dispensasjon frå avstandskrav til nabogrense - Endring og utviding av terrasse
012/2019	Delingssak - GBNR 84/1 og 3, Haukeland søndre - Søknad om dispensasjon og delingsløyve - Frådeling av eksisterande våningshus

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.

7. februar 2019

Christel Villanger Håland
møteleiar

Arthur Kleiveland
utvaldssekretær

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
001/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	19/348	19/1977

Delegerte saker

Saksopplysingar:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Underliggjande saker:

310/2018, Adresstildeling Gbnr. 45/473 Manger - Langhøyane 81

Vedtak:

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

Gnr.	Bnr.	Bueining	Vegnamn	Tildelt husnummer
45	473	H0101	Langhøyane	81

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

003/2019, Adresstildeling Gbnr. 45/476 Manger - Langhøyane 61

Vedtak:

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

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

45 476 H0101 Langhøyane 61

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

309/2018, Adressetildeling Gbnr. 45/478 Manger - Langhøyane 65

Vedtaket:

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

Gnr.	Bnr.	Bueining	Vegnamn	Tildelt husnummer
45	478	H0101	Langhøyane	65

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

001/2019, Byggesak Gbnr 82/73 Storheim - slamavskiljar - søknad om løyve til igangsetting - godkjenning

200/2018, Byggesak Gbnr 22/12 Rikstad - hytteveg - pålegg om retting og tvangsmulkt

313/2018, Byggesak gbnr 27/65 Bøvågen - Tilbygg fritidsbustad - dispensasjon - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det GODKJENT dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av tilbygg på fritidsbustad på gnr. 27 bnr. 65 som søkt om.

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

GODKJENT oppføring av tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
 2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 3. Før det vert gjeve ferdigattest for tiltaket må følgjande liggje føre: Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen
-

014/2019, Byggesak Gbnr 28/148 Kvalheim nedre - einebustad - forlenga mellombels bruksløyve

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

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 09.01.2020.
-

314/2018, Byggesak Gbnr 28/26,85 Kvalheim nedre - tilbygg fritidsbustad - forlenging mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tilbygg fritidsbustad på gnr. 28, bnr. 65,85 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: Tilbygg fritidsbustad
 2. Det vert gjeve forlenga mellombels bruksløyve for tilbygg på fritidsbustad på gnr. 33 bnr. 17 i eit år frå gjeldande dato.
 3. Ferdigattest skal liggje føre innan 14.11.2019.
-

009/2019, Byggesak gbnr 29/12 Vågenes øvre - tilbygg til einebustad - endring av løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a, 20-3 vert GODKJENT endring av vedtak i sak 183/2016 som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Vedtak i sak 183/2016 gjeld for resterande delar.
-

011/2019, Byggesak gbnr 29/12 Vågenes øvre - tilbygg til einebustad - ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for tilbygg til einebustad på gnr. 29, bnr. 12.

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

316/2018, Byggesak Gbnr 33/14 Hella Indre - våningshus - endring av rammeløyve og igangsetjing for ventilasjon

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det gjeve løyve til endra plassering og igangsetjing for ventilasjon på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan mottatt 12.12.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Resterande vilkår og avklaringar gjeve i sak 139/2016, 206/2016 og 363/2016 er gjeldande.
-

317/2018, Byggesak Gbnr 34/28 Grindheim - utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

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

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

015/2019, Byggesak Gbnr 43/118 Toska - oppføring av fritidsbustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det

gjeve ferdigattest for gnr. 43 bnr. 118 i Radøy kommune.

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

297/2018, Byggesak Gbnr 43/149 Toska - fritidsbustad - søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for 4m³ slamavskiljar på gnr. 43 bnr. 149 på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent 4 m³ slamavskiljar Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning ut i sjø som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune
 2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
 3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
 4. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør og koordinatar for plassering av anlegget.
-

017/2019, Byggesak Gbnr 45/17 Manger - tilbygg bustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 45 bnr. 17 i Radøy kommune.

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

012/2019, Byggesak Gbnr 45/170 Manger - Fiskenet - vaskestasjon med reinseanlegg - ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for vaskestasjon med reinseanlegg på gnr. 45, bnr. 170.

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

Bruksendring krev særskilt løyve, jf. pbl. § 20-1, bokstav d.

004/2019, Byggesak Gbnr 45/231 Manger - Oppføring av kontorbygg - søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for 4m³ slamavskiljar på gnr. 45 bnr. 231 på følgjande vilkår

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent 4 m³ slamavskiljar Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning ut i sjø som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
4. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

291/2018, Byggesak Gbnr 45/473 Langhøyane - einebustad - løyve

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.09.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. **Før arbeida settast i gang må det sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar vatn- og avløyps leidningar.**
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og offentleg avlaup. Det er søkt om tilkopling til offentleg vassverk og offentleg avlaup den 05.11.2018, saknr: 18/2536.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

306/2018, Byggesak Gbnr 45/474 Langhøyane - Einebustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 45 bnr. 474 i Radøy kommune.

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

308/2018, Byggesak Gbnr 45/476 Langhøyane - einebustad og carport - løyve til tiltak i eitt-trinn

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknaden med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd med føresegnene gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeldføresegnene føre løyvet.
 3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
 4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og kommunal avlaupsleidning i samsvar med løyve gjeve i sak 18/2608 den 23.11.2018.
 5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
 6. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.
 2. Rekkefølgekrava i reguleringsplan skal vere oppfylt.
-

030/2019, Byggesak - gbnr 28/116, Kvalheim nedre - Omgjeringsvedtak etter klage - Dispensasjon frå utnyttingsgrad og løyve til oppføring av bod

020/2019, Byggesak Gbnr 18/15 Villanger - Fritidsbustad - Søknad om utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for utslepp til 4m³ slamavskiljar for gnr. 18 bnr. 15 på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonerte typegodkjent 4 m³ slamavskiljarar. Restutsleppet frå slamavskiljarane skal førast i tett leidning ut i sjø som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune
2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med moglegeheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av

- anlegget må då ikkje leggast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
 4. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør og koordinatar for plassering av anlegget.
-

025/2019, Byggesak Gbnr 19/5 Risnes/Gamle Risnes skule - bruksendring - rammeløyve - godkjenning

027/2019, Byggesak Gbnr 23/25 Marøy - einebustad med garasje og avlaupsanlegg - ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad med garasje og avlaupsanlegg på gnr. 23, bnr. 25.

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

021/2019, Byggesak Gbnr 43/149 Toska - fritidsbustad - vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det GODKJENT dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av fritidsbustad på gnr. 43 bnr. 149 som søkt om:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og l jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a, vert det GODKJENT oppføring av fritidsbustad, avlaupsanlegg med tilhøyrande leidningsnett samt opparbeiding av avkjørsle og parkering på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknaden med heimel i plan – og bygningslova § 29-4.
2. Ansvarleg søker er ansvarleg for at tiltaket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningslova herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Tiltaket skal knytast til offentleg vassleidning i samsvar med løyve til påkopling datert 30.11.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 18/2496, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg . Det ligg føre tinglyst avtale datert 09.01.2019 om vegrett frå gnr. 43 bnr. 4, til gnr. 43 bnr. 149.
7. Vilkår som kjem fram av utsleppsløyve i sak 18/2496 datert 20.11.2018 gjeld for tiltaket.

006/2019, Byggesak Gbnr 45/472 Langhøyane - einebustad med carport - løyve til tiltak i eitt-trinn

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknaden med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd med føresegnene gjeve i eller i medhold av plan- og bygningslova, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegna føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og avlaupsleidning i samsvar med løyve til påkopling datert 02.01.2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
6. Før det veret gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må verre innmålt, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF – filformat eller SOSI- fil (versjon 4 eller nyare).
 2. Rekkjefølgekrava i reguleringsplan skal vere oppfylt.

307/2018, Byggesak Gbnr 45/477 Manger - einebustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 45 bnr. 477 i Radøy kommune.

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

293/2018, Byggesak Gbnr 45/478 Manger - Einebustad med garasje - løyve til oppføring av einebustad med garasje

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknaden med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Skråning mot veg skal dekkjes med jord og sås i og/eller beplantes.
3. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
4. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
5. Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk.
6. Tiltaket skal knytast til offentlig avlaupsanlegg.

7. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
 8. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.
 2. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal vere oppfylt.
-

024/2019, Byggesak Gbnr 49/23 Nøttveit - Minireinseanlegg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 49 bnr. 23 i Radøy kommune.

016/2019, Byggesak Gbnr 64/112 Haugstad - naust - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 64 bnr. 112 i Radøy kommune.

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

026/2019, Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll - oppføring av einebustad - ferdigattest grunnarbeid og ringmur

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 74 bnr. 2 i Radøy kommune.

018/2019, Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll - oppføring av einebustad - søknad om utslepp av sanitært avløpsvatn - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for gnr.

74 bnr. 2 på følgjande vilkår

1. Det skal monterast 2. stk. tilstrekkeleg dimensjonerte typegodkjente 4 m³ slamavskiljarar. Restutsleppet frå slamavskiljarane skal førast i tett leidning ut i sjø som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune
2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
4. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
5. Plassering av leidning i sjø må godkjennast etter hamnelova av Bergen og Omland Havnevesen før arbeidet kan setjast i verk.
6. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, og koordinatar for plassering av anlegget.

023/2019, Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll/Lyseknappen - garasje/veiskur, reidskapshus og garasje - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 74 bnr. 2 i Radøy kommune.

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

280/2018, Byggesak Gbnr 77/2 Solheim vestre - Driftsbygning - korrigert ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for deiftsbygning på gnr. 77 bnr. 2.

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

305/2018, Byggesak Gbnr 77/35 Solheim Vestre - sikringsmur - løyve i eitt-steg

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a) og 20-2 a) vert det GODKJENT løyve til oppføring av sikringsmur på gnr. 77 bnr. 35 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.11.2018, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd bokstav a), jf. SAK § 6-3.
 2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhold av plan -og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
-

315/2018, Byggesak Gbnr 77/38 Solheim Vestre - reiskapshus/garasje og garderobeanlegg - løyve i eitt-steg

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-steg for reiskapshus/garasje og garderobeanlegg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.08.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
 3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og avlaup i samsvar med løyve til påkopling datert 13.12.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
-

028/2019, Byggesak Gbnr 77/76 Solheim vestre - tilbygg - søknad

312/2018, Byggesak Gbnr 77/83 Solheim vestre - tomannsbustad - igangsetjingsløyve for resterande arbeider

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

1. Vilkår gitt i sak 081/2018 gjeld framleis.
 2. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk og avlaup i samsvar med løyve til påkopling datert 30.11.2018, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
-

002/2019, Byggesak Gbnr 79/11 Tjore Nedre og 82/73 Storheim - vassleidning - søknad om løyve til igangsetting - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a vert det GODKJENT søknad om igangsetjingsløyve som omsøkt for etablering av vassleidning på følgjande vilkår:

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

013/2019, Byggesak Gbnr 79/11 Tjore Nedre - tilbygg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 79 bnr. 11 i Radøy kommune.

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

235/2018, Byggesak Gbnr 82/73 Storheim - slamavskiljar - søknad om dispensasjon og rammeløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §1 19-2 vert det gjeve DISPENSASJON frå kommuneplan for Radøy 2011 -2023 og frå reguleringsplan Storsandvik næringsområde for etablering av slamavskiljar med tilhøyrande leidningsnett.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a vert det GODKJENT søknad om som om søkt for etablering av slamavskiljar med tilhøyrande leidningsnett.

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

311/2018, Byggesak Gbnr 84/25 Haukeland søndre - Tilbygg hytte - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b, vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak for oppføring av tilbygg på fritidsbustad på gnr. 84 bnr. 25 følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.11.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av plan – og bygningslova, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:

Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

008/2019, Byggesak Gbnr 91/12 Kvitstein - tilbygg, bod, platting og minireinseanlegg- dispensasjon- delvis godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det GODKJENT DISPENSASJON frå arealføremål for frittliggjande bod, markterrasse/platting, tilbygg og etablering av minireinseanlegg på gnr. 91 bnr. 12 på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 26.07.2018. Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar plassering av bod på 15 kvm på same plass som omsøkte bod var plassert.
2. Det er i sak 18/2399, den 23.10.2018 gjeve utsleppsløyve. Etablering av minireinseanlegg er søknadspiktig etter plan og bygningslova. Søknad om løyve må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
3. Frittliggjande bod kan ha eit areal på inntil 15m² BRA, ei mønehøgde på inntil 3 m og ei gesimshøgde på inntil 2,5 m.
4. Frittliggjande bod er eit uthus og kan ikkje nyttast til varig opphald.
5. Platting skal vert liggjande mindre enn 0,5 m over planert terreng samt rekkverk av ubrennbart materiale.
6. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det DELVIS GODKJENT løyve til tiltak for oppføring av; frittliggjande bod, markterrasse og tilbygg på gnr. 91 bnr. 12 på følgjande vilkår:

1. Vilkår for dispesasjonen gjeld.
2. Før det kan søkast om ferdigattest må det sendast inn dokumentasjon av faktisk plassering av tiltaka.

022/2019, Delingssak Gbnr 45/416, 417 Manger - Langhøyane - 2 nye grunneigedomar for heilårsbustadar - delingsløyve

Vedtak

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m, 20-2 og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av 2 nye grunneigedomar frå gbnr 45/416,417 på følgjande vilkår:

1. Tiltaka skal plasserast i samsvar med gjeldane reguleringsplan

Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med lov om eigedomsregistrering jf. pbl § 21-9.

010/2019, Delingssak Gbnr 86/5 Vetås søndre - Arealoverføring - Delingsløyve

Vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealformålet LNF. Det vert også gjeve løyve til arealoverføring av om lag 206m² frå gbnr 86/5 til gbnr 86/16 som omsøkt.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan og bygningslova § 20-1 bokstav m) og naturmangfaldslova §§ 8-12, samt matrikkellova § 33.

Vedtaket vert gjeve på følgjande vilkår:

Ny grense skal vera omlag slik det er vist på situasjonsplan vedlagt søknaden motteken og datert 09.11.2018.

225/2018, Landbrukssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta Indre - søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom - svar

Vedtak:

Radøy kommune gjev ekteparet Edgar Grindheim og Kjersti Nævdal Grindheim kosejon for kjøp av gbnr 21/3,15 Sylta Indre som tilleggsgjord til landbrukseigedomen sin gbnr 21/9 Sylta Indre. Vedtaket har heimel i §§1 og 9 i konsesjonslova.

319/2018, Landbrukssak Gbnr 86/5 Vetås søndre - Søknad om oppretting/ending av matrikkeleining/rekvisisjon av oppmålingsforretning - Arealoverføring frå gbnr 86/5 til gbnr 86/16 Vetås Søndre

Vedtak:

Radøy kommune gjev løyve til frådelling og omdisponering av det omsøkte arealet på 206 m². jfr situasjonskart. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

318/2018, Miljøsak 38/9 og 28 Helland - minireinseanlegg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 38 bnr. 9 og 28 i Radøy kommune.

005/2019, Miljøsak Gbnr 23/11 Marøy - Søknad om utslepp av sanitært avløpsvatn frå hus og hytter - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for 4m³ slamavskiljar på gnr. 23 bnr. 11 på følgjande vilkår

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent 4 m³ slamavskiljar
Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning ut i sjø som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune..
2. Om anlegget er avhengig av at det må tømmeast for slam med jamne mellomrom, må avstand til plass med mogelegheit for parkering av tømmebil vere maksimum 100 meter, og botnen av anlegget må då ikkje leggjast lågare enn at løftehøgda til tømmebil (ikkje overstig 8 meter).
3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
4. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre

stadfesting frå montør og koordinatar for plassering av anlegget.

289/2018, Nabovarsel - gbnr 45/92 Manger - 2-manns-bustad

033/2019, Byggesak Gbnr 59/12 Lervik - minirenseanlegg - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Vedtak:

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

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

032/2019, Byggesak Gbnr 59/12 Lervik - minirenseanlegg - Søknad om utslepp av sanitært og kommunalt avlaupsvatn - godkjenning

Vedtak:

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

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

5. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

019/2019, Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll - oppføring av einebustad - søknad i eitt-trinn - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for oppføring av einebustad med tilhøyrande infrastruktur for vatn og avløp på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
4. Vilkår sett i dispensasjonsvedtak, sak 004/2018 skal fortsett gjelde.
5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 018/2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikkisikker og i samsvar med godkjent situasjonsplan.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

038/2019, Landbrukssak Gbnr 41/29 Birkeland - søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom - vedtak

Vedtak:

Radøy kommune gjev Siren Elin Værø Birkeland konsesjon for kjøp av gbnr 41/29 Birkeland. Kjøpesum er kr 30.000. Vedtaket har heimel i § 1 i konsesjonslova.

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
002/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	19/348	19/1737

Meldingar og referatsaker

Saksopplysingar:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

Vedlegg:

Byggesak gbnr 982 og 5 Mellingen - tilkomstveg til fritidsbustad - tilbakemelding Fylkesmannen i Hordaland

Byggesak gbnr 982 og 5 Mellingen - tilkomstveg til fritidsbustad - Stadfesting Fylkesmannen i Hordaland

Byggesak Gbnr 195 RisnesGamle Risnes skule - bruksendring - rammeløyve

Byggesak - Radøy - Gnr 27 bnr 12 - Fløholmen - Avvising av søknad - Stadfesting Fylkesmannen i Vestland

Byggesak Fløholmen_oppsummering-250119 med vedlegg (L)(210300)

Framlegg til reguleringsplan for næringsområde og småbåthamn. B12 - rk - møte130911

Mellombels bygge- og deleforbod - kulturminner Radøy kommune - vedtak Fylkesmannen i Hordaland

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
003/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2322	19/1611

Byggesak gbnr. 100/4 Gjerde/Slettevegen 921 - vedlager/båthus - bryggje - dispensasjon

Saksopplysingar:

Tiltak

Søknaden gjelder;

- Etablering av vedlager/båthus
- Flytebryggje

I vedtak datert 22.12.2014, sak 04/727, vart det gjeve rammeløyve for tiltak på gnr. 100 bnr. 4. Det er i rammeløyve gjeve løyve til riving og gjenreising av driftsbygning med nytt tilbygg samt oppføring av båthus/vedlager. Ved søknad om igangsetjingsløyve vart det ved ei inkurie ikkje søkt om båthuset. Båtnaustet vart bygga saman med resten av tiltaka i saka frå 2004. På grunn av manglande søknad om igangsettingsløyve har dermed løyve for båtnaustet/vedlager falt bort og det må søkast om på nytt.

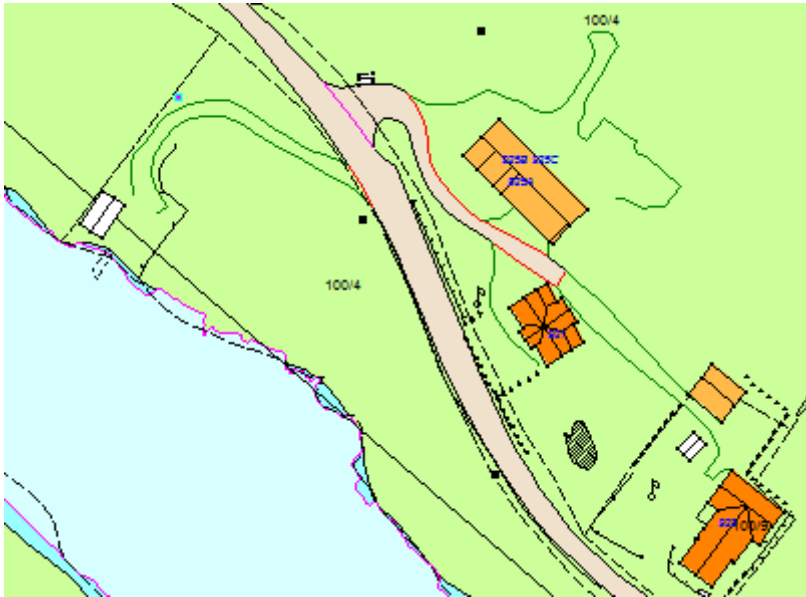
Flytebryggje er allereie etablert og det søkast om legalisering av den i denne saka.

Planstatus

Eigedomen gbnr. 100/4 ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplanen for Radøy 2011-2023 har arealføremål LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Arealføremål i vassdrag er friluftsområde.

Tiltaka ligg også innafor område der det gjeld byggeforbod mot vassdrag etter plan – og bygningslova § 8-1.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023.

Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 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, jf. plan og bygningslova §11-11 nr. 3.

Naudsynt tiltak for landbruket på gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona, og naust til primærnæringsformål, er tillete i strandsona, jf. 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 innafør byggegrense mot vassdrag, jf plan – og bygningslova § 11-11 nr 5.

Pkt. 3.5.10

Føremålet er generelt friluftsområde i sjø og/eller i strandsona, jfr plan- og bygningslova § 11-7 nr. 6.

Tiltak eller inngrep som er i konflikt med natur- eller friluftinteressene er ikkje tillate, jfr plan- og bygningslova § 11-11 nr. 3

Dispensasjon

Båthus/vedlager krev dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplanen for Radøy kommune 2011-2023 og frå byggegrense mot vassdrag i pbl. § 1-8.

Vidare krev båthus/vedlager dispensasjon frå takvinkel i kommuneplanens føresegner pkt. 2.8.2.

Flytebryggje krev dispensasjon frå LNF-føremål på land og frå arealføremål friluftsområde i vassdrag etter kommuneplanen jf. føresegna til kommuneplanen pkt. 3.5, jf pkt. 3.5.10. Tiltaket kjem og i

konflikt med det generelle byggeforbudet mot vassdrag.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy den 10.10.2018 med frist på 4 veker for uttale. Det er ikkje kome inn uttale innan fristen.

Statens Vegvesen har gjeve uttale til tiltaka i brev datert den 15.03.2018.

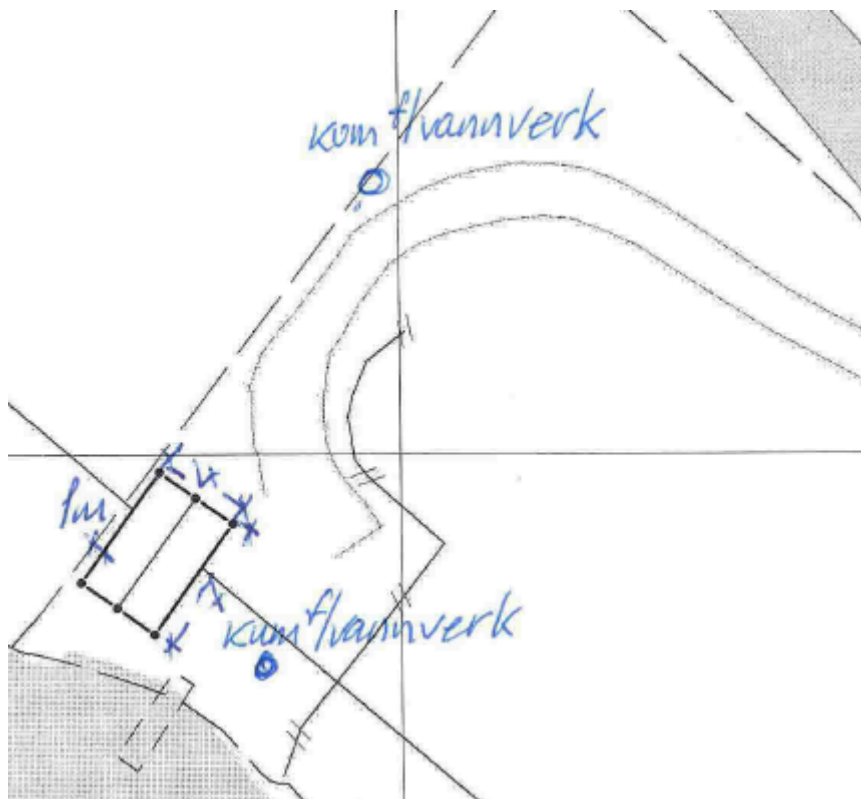
Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 18.01.2018.



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 følger det av pbl. § 1-8 at det er byggjeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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

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

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

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

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkåra så langt som mogeleg 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 flytebyggje ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF- på land og friluftsområde i vassdrag. Båthuset/vedlager er ikkje i tråd med arealføremål LNF og ligg i tillegg innafor byggeforbodssone mot vassdrag. Tiltaka vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og byggjegrænse mot vassdrag.

Båthus/vedlager er vidare oppført med ei takvinkel på 30 grader og krev dispensasjon frå krav til takvinkel i kommuneplanens føresegner pkt. 2.8.2.

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

Omsyna bak arealføremålet LNF, friluftsområde i vassdrag og byggjegrænse mot vassdrag er i stor grad samanfallande. Både arealføremåla og byggeforbodet mot vassdrag skal sikra rekreasjon – og friluftstinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsl samt hindre omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

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

Frittliggiande båtnaust/vedlager:

Det er opplyst at båthuset/vedlager får ein storleik på ca. 36 m². Det er opplyst i søknaden at i område der vedlager/båthuset er plassert ligg det 2 kommunale vasskummer med leidning mellom. Ved den nedste kummen kjem det ein vassleidning inn frå sør, og går vidare ut mot nord. Dette vart tatt omsyn til når båtnaustet vart grøvd ut, og det er av omsyn til dette at båthuset/vedlageret er plassert der det er.

Vidare vert det opplyst at terrenget som båtnaustet ligg på er utfordrande. Det er mellom anna tett granskog frå Gjerdsvatn og opp til toppen av terrenget. Der går ein høgspenst line på tvers av eiegen, og der kan ein ikkje felle skog og vinsje den mot aust under høgspenstlina. Tiltakshavar opplyst at han har hatt skogsentreprenør for besiktigelse der, men terrenget var for bratt ned mot vatn for uttak med maskiner, samt fare for kraftleininger. Etter det opplyste er det såleis umulig med uttak av granskog mot aust.

Den einaste moglegheita til å nytte skogen er å ta treverket mot vest og ta det heimover på isen over vatn. Dette har vore gjort fleire gonger når isen har vore trygg.

På bakgrunn av ovannemnte vert det søkt om å få etablert båtnaustet/vedlager.

Omsøkte båtnaust/vedlager vert plassert på ein bebygd eiegen, og i eit område som etter gardskart inneheld markslag med produktiv skog.

Omsyna bak LNF-føremålet og strandsonervernet er som nemnt mellom anna rekreasjon – og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel, bevaring av landskaos – og naturkvalitetar og landbruksomsyn. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av desse områda.

Omsøkte tiltak vert knytt til ein landbrukseiegen og vert nytta som oppbevaring av ved og anna nedhogga skog.

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

Ein dispensasjon til å føre opp eit båtnaust/vedlager vil ikkje endar tilhøva i vesentleg grad. Vidare leggast det vekt på at det vart gjeve rammeløyve til tiltaket i vedtak datert 22.12.2014, sak 04/727. Ved søknad om igangsetjingsløyve vart det ved ei inkurie ikkje søkt om båthuset. Båtnaustet vart bygga saman med resten av tiltaka i saka frå 2004.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF og strandsona. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne

praksisen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg sett tilside, samt at fordelane er klart større enn ulempene.

Takvinkel på båtnaust/vedlager:

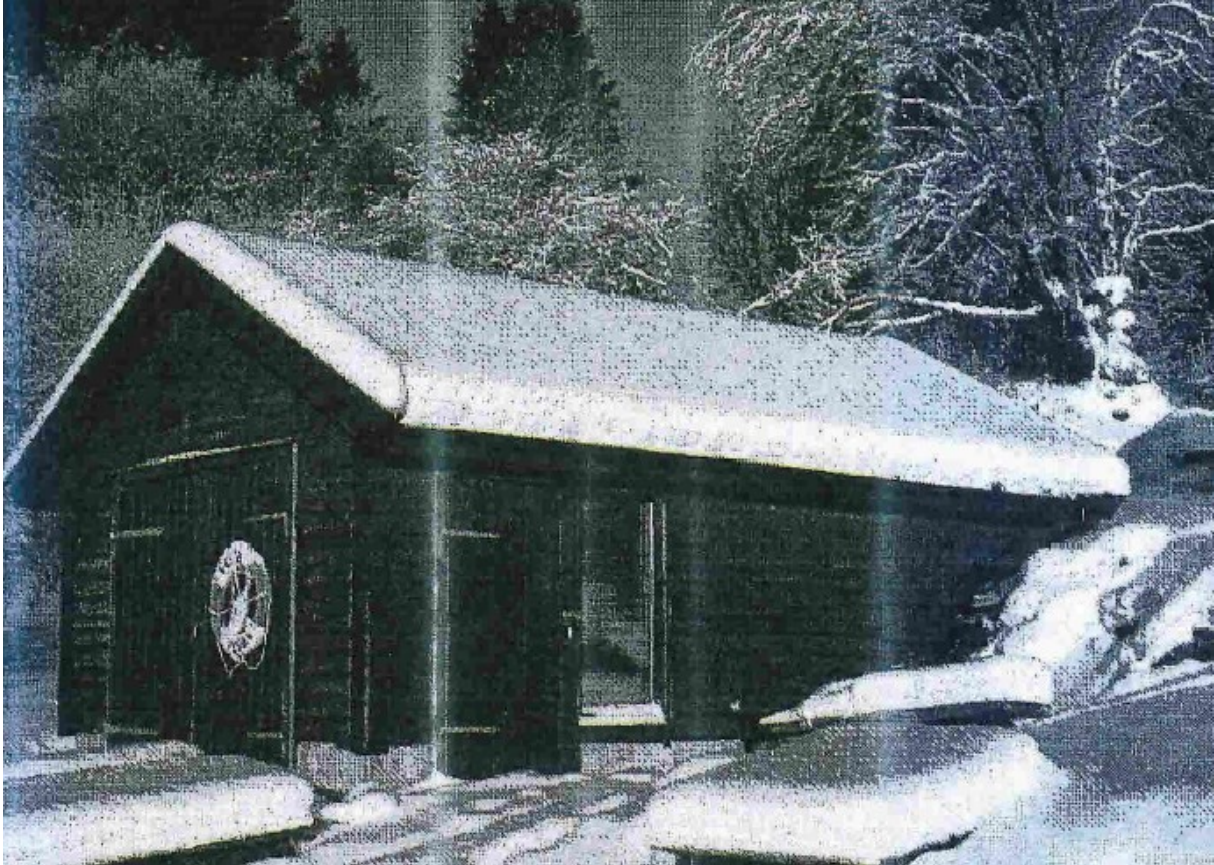
Det vert søkt om dispensasjon frå kommuneplanens føresegner om løyve til etablering av båtnaust/vedlager med takvinkel.

I kommuneplanen pkt. 2.8.2, kjem det fram at «*naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA). Det skal vere tradisjonelle dørar i naustet og bygget skal ikkje isolerast. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.*»

Det vert søkt dispensasjon frå føresegna i kommuneplanens pnkt. 2.8.2 for krav om takvinkel. Båthuset/vedlageret er etablert med takvinkel på 30 grader.

Omsøkte tiltak vert søkt oppført med skifertak. Omsøkte båthus/vedlager har ei visuell utforming som eit tradisjonelt naust som er plassert godt i terrenget, utan synlege terrenginngrep, og har ei utforming som stadfestar bygningen sin status som båthus/vedlager.

Etter kommuneplanens pkt. 2.8.2 og 2.8.3 er det lagt vekt på at naust skal ha tradisjonell utforming og vere tilpassa terrenget. Omsyna bak føresegna i kommuneplanen er at estetikken på nausta skal vere mest mogeleg tradisjonelle og minst mogeleg til sjikane i strandsona. Eit båthus/vedlager med skifertak vil ikkje sette føresegna i kommuneplanens pkt. 2.8.2 vesentleg tilside. Elles vert omsøkte båtnaust oppført som eit tradisjonelt båthus både i estetisk og i storleik.



Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kravet til takvinkel i føresegna til kommuneplanen til pkt. 2.8.2 som omsøkt er oppfylt.

Flytebryggje:

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF på land, friluftsområde i vassdrag, samt byggeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8.

Det er ikkje søkt dispensasjon frå arealføremålet friluftsområde i vassdrag og kommunen kan dermed ikkje godkjenne tiltaket. Rådmannen har vidare vurdert at søkjer er tent med at dispensasjonssøknadene vert realitetshandsama, då vurderingane i høve dispensasjon frå arealføremålet LNF og byggeforbodet i strandsona langt på veg vil gje avklåring/signal også når det gjeld ein eventuell søknad om dispensasjon frå arealføremål friluftsområde i vassdrag og Kommuneplanens føresegner pkt. 3.5, jf 3.5.10.



Flyfoto av flytebryggje og båtnaust/vedlager

Omsøkte tiltak vil få ein storleik med breidde på 1,4 meter x lengde på 5,7 meter.

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

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

Omsynet bak arealføremålat bruk og vern av sjø og vassdrag (herunder friluftsområde) er langt på veg samanfallande med omsyna bak arealføremålet LNF på land og strandsonevernet.

Det vert opplyst i søknad at området ved Gjerdsvatnet er ein perle som mange personer har gleda av. Her tek «turfolk» pausar undervegs på turen og har moglegheit for å nyta fin natur. Vidare vert det opplyst at både fastbuande leietakarar og kortidsgjester har satt stor pris på å kunne fiske gjedde frå bryggja. Dette området er ikkje inngjerda og på begge sider er det beite for geiter. Desse faktorar gjev tilsaman med den fine naturen gode opplevingsverdiar og friluftaktivitetar.

I strandsona skal omsyn til ålmenta vektast tungt. Området slik det ligg i dag har naturleg terreng. Det er etablert båthus, og traktorspor ned til vatnet. Visulet gir området uttrykk for å vere utmark der ålmenta har tilkomst i kraft av allemannsretten. Rådmannen finn at etablering av flytebryggje vil ha ein privatiserande verknad. Søknaden vert grunngjeven med at flytebryggja er noko som fleire personar nyttar seg av. Ei utbygging i strandsona til bruk for ålmenta bør sikrast gjennom ein planprosess. Tiltak som kan ha privatiserande verknad, eller på annan måte redusere verdien av

område som strandsona, skal ikkje tillatast jf. kommuneplanen. Også i høve strandsoneverdiane er det den privatiserande verknaden, saman med landskapsverknaden som etter rådmannen si vurdering i størst grad råker omsynet bak friluftsføremålet og byggjeforbodet i strandsona. Ei etablering av flytebyggje vil føre til ei nedbygging av strandsona og råke omsyna i større grad enn det eit båthus gjer.

Rådmannen kan sjå at det er fordelar for tiltakshavar og ein mindre gruppe framtidige leigetakarar, men individuelle forhold til søkjar/andre enkeltpersonar skal normalt ikkje vege tungt i vurdering av dispensasjonssøknadar. Miljøverndepartementet har i Ot.prp. nr 56 (1984-85) s 101 peikt på at individuelle forhold knytt til søkjar berre vil vere relevant i vurderinga i heilt spesielle høve. Kommunen sin oppgåve som planmynde er å styre langsiktig arealbruk og forvalte regelverk for bygg og konstruksjonar, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet i overordna plan og byggeforbodet i strandsona ikkje er oppfylt. Grunngevinga er at omsyn bak byggeforbodet i strandsona og arealføremålet LNF vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon i saka, og at fordelane ikkje er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. 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 tiltaket 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 er tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon frå plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innan 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknaden er motteke 25.04.2018. Søknaden er handsama 13.02.2019. Sakshandsamingstida har vore lenger enn vanleg fordi saka blei feilført i kommunes arkiv. Kommunen beklagar dette. Saka er derfor ikkje handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan – og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon til båthus/vedlager som søkt om.

Med heimel i plan – og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det avslått søknad om dispensasjon til flytebyggje.

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

Grunngjevinga kjem fram av saksutgreiinga.

Vedlegg:

Byggesak gbnr. 100/4 Gjerde/Slettevegen 921 - vedlager/båthus - bryggje - søknad

Opplysningar om tiltaket sine ytre rammer

nabovarsling

Situasjonsplan. avkjørsle, eigedom

Teikningar og bilete

Situasjonskart og utgreiing

Ansvarsrett og gjennomføringsplan

Statens vegvesen

H7 og 8 - vegvesen - løyve

Vedtak kommune

Fullmakt

Byggesak gbnr. 100/4 Gjerde/Slettevegen 921 - vedlager/båthus - bryggje - søknad om dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
004/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2349	19/227

Byggesak Gbnr 34/28, Grindheim - Søknad om dispensasjon og løyve til bruksendring av fritidsbustad til heilårsbustad

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Det blir vist til søknad frå Daniel Brzostowicz, representert ved ansvarleg søkar Ing. K. Dømbe, om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel og løyve etter plan- og bygningslova (pbl) for bruksendring av eigedom frå fritidsbustad til heilårsbustad på Grindheim, gbnr 34/28.

Saka omfattar søknad om fritak frå krav i byggteknisk forskrift (TEK10) kva gjeld krav til romhøgde, lufttettleik, og energi, jf pbl § 31-2, fjerde ledd.

Gjennom dispensasjonssøknad datert 23.05.2018 har tiltakshavar grunngitt søknaden slik:

- Det er allereie fritidsbustad på eigedomen som er fullt brukbar utan endringar.
- Noverande eigarar har budd på eigedomen i 10 år og dette fungerer fint
- Bruksendring frå fritidsbruk til heilårsbruk vil ikkje vere vesentleg i strid med arealformålet LNF
- Naboar har ikkje merknader til bruksendring
- Eigedomen har godkjent avløp
- Statens vegvesen har godkjent utvida bruk av avkøyring til fylkesveg
- Tiltakshavar ønskjer å bu fast på eigedomen
- Fritidsbustaden ligg i eit område med heilårsbustader

Det blir vist til søknad motteke 24.05.2018, supplert sist 18.12.2018.

Nabovarsling:

Naboar er varsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er ikkje nabomerknader til tiltaket.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland Fylkeskommune. Det er ikkje motteke merknader.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen ligg i uregulert område, vist som LNF-område i kommuneplanen sin arealdel (KPA). Den er i matrikkelen oppgitt med størrelse på om lag 480 m².

Bruksendring til heilårsbustad er ikkje eit landbrukstiltak og krev difor dispensasjon frå arealformålet i KPA. Bruksendring er vidare eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d), og det er krav om bruk av ansvarlege føretak, jf pbl § 20-3.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene med dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

I tillegg til vilkåra i denne lovføresegna skal det under sakshandsaminga takast omsyn til den generelle føremålsføresegna i pbl § 1-1, som har følgjande ordlyd (første og fjerde ledd):

«Loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner».

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives».

Det er altså to vilkår som *må* vere oppfylt for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje blir vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Det er i hovudsak dei samfunnsmessige omsyn (allmenne interesser) av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som skal leggest vekt på. Ingen har rettskrav på å få dispensasjon, men kommunen må ha sakleg grunn for å avslå ein søknad. Kommunen har etter lova plikt til å avslå dispensasjonssøknader som ikkje oppfyller vilkåra i pbl § 19-2.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i rådmannen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (planomsyn)
- Kvalitetar i landskapet
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til landbruket i området og jordlova §§ 1 og 12
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var)

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstykking. I tillegg til landbruksomsyn skal natur-

og friluftssyn vurderast.

Bruksendring vil i nokon grad føre til auka bruk av eigedom. Rådmannen vurderer at pårekeleg auka bruk og utnytting av eigedom ikkje vil vere vesentleg i strid med arealformålet LNF. Landbruksomsyn er ikkje sentralt i denne saka, då bruksendring som omsøkt ikkje vil ha negativ verkand for landbruket.

Det avgjerande punkt i saka vil vere om bruksendring som omsøkt inneber at «fordelene med å gi dispensasjon» vil vere «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».

Den omsøkte eigedom ligg i eit område med overvekt av heilårsbustader. Nokre fritidsbustader er det på staden, men ikkje mange. Eventuelle presedensverknader ved dispensasjon synast å vere avgrensa. Rådmannen vurderer at ei hensiktsmessig utnytting av eigedom i framtida kan tale for bruksendring til heilårsbustad. Rådmannen kan ikkje sjå gode grunnar til å nekte bruksendring av bygget til heilårsbustad, og legg då vekt på eigar si interesse i å kunne bruksendre bygget. Vidare vil tiltaket innebere betre trafikkisikkerheit gjennom forbetra utforming av avkøyrsløp til fylkesvegen i tråd med krav frå Statens vegvesen.

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem vesentleg i strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Med tilvising til grunngrøntinga i søknaden og vurderingane ovanfor finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Plassering, utforming og utandørs opphaldsareal:

Utføring av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan motteke 18.12.2018, samt fasade-, snitt- og planteikningar motteke 24.05.2018. Eigedom har hensiktsmessige utomhus- og parkeringsareal, jf pbl § 28-7 andre ledd.

Administrasjonen vurderer at det omsøkte tiltaket med dette stettar krava i plan- og bygningslova til utforming, funksjon og utsjånad, jf pbl §§ 29-1 – 29-2. Tiltaket blir vidare vurdert å vere i samsvar med gjeldande krav til plassering, høgde og avstand frå naboeigedomar og omliggjande byggverk, jf pbl § 29-4. Sistnemnde tilhøve blir ikkje endra gjennom føreliggjande søknad.

VA-løysingar og tilknytning til teknisk infrastruktur:

Eksisterande fritidsbustad har privat vassforsyning. Gjennom vedtak datert 18.12.2018, delegert sak 317/2018, godkjente Radøy kommune løyve til utslepp etter forureiningslova (minireinseanlegg). Statens vegvesen har gjennom brev datert 20.11.2018 gitt løyve til flytting av avkøyrsløp frå fv. 412 til gbnr 34/28, samt bruk av avkøyrsløp for ei bueining.

Rådmannen vurderer at tiltaket stettar krava i pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Tiltak på eksisterande bygg – Fritak i medhald av pbl § 31-2, 4. ledd:

I samband med handsaming av bruksendringssøknader skal kommunen – i samsvar med plan- og bygningslova – sjå til at bygget er av ein slik teknisk kvalitet at ein kan bu på staden heile året, jf pbl § 31-2. Tiltaket er omsøkt etter byggeteknisk forskrift (TEK10), som var i samsvar med overgangsføresegn i TEK17 på søknadstidspunktet.

Søknaden gjeld bruksendring av heile bygget. I utgangspunktet følgjer det då av pbl § 31-2, 1. ledd at heile bygget skal stette dagens krav til byggverk i samsvar med TEK10, men det er høve til å søkje om

fråvik (ikkje dispensasjon) for einskilde krav som det vil vere uforholdsmessig kostbart å oppgradere til dagens krav, dersom bygget likevel har forsvarlege løysingar og legg til rette for hensiktsmessig bruk.

Ved skriv datert 23.05.2018 har ansvarleg prosjekterande Hammar-Kameratane AS på vegne av tiltakshavar søkt om fritak i medhald av pbl § 31-2, fjerde ledd. Det er gitt følgjande opplysningar [utdrag]:

Unntaket det søkjast om frå denne paragrafen gjeld romhøgde, lufttettleik og energi.

Når det gjeld TEK10 §14

Å kunne oppnå krav til energi på dette tiltaket utan uforholdsmessig store kostnader er ikkje mogeleg.

Det vil omfatte etterisolering av heile bustadens tak, veggjar og golv samt byte av samtlege vindauge.

Dette vil føre til ein total rehabilitering med relativt begrensa energi sparing i forhold til storleik og dagens isolasjonsverdi.

TEK10 §14.3 (1.b.1)

Lekkasje tal under 1,5 vil følgjeleg ikkje la seg gjere utan uforholdsmessig store kostnader.

TEK10 §12-7 (1)

Romhøgde må vere minimum 2,4m, deler av arealet kan likevell ha romhøgde på minimum 2,2m, eksempelvis utanfor møbleringssone i stove.

Her har heile hytta høgde på 2,32m, noko som ikkje er problematisk, men ikkje innanfor krav til 2,4m i oppholdsareal utanfor møbleringssone.

Å auke høgda 8cm vil føre til store uforholdsmessige kostnader.

Bustaden tilfredsstillar elles krava i TEK10.

På bakgrunn av opplysningane frå ansvarleg prosjekterande vurderer administrasjonen at bygget har ein forsvarleg teknisk standard, som er hensiktsmessig og i naudsynt grad tilpassa omsøkt bruk. Og vidare at det vil vere uforholdsmessige kostnader knytt til oppgradering til gjeldande byggteknisk forskrift (TEK10). Vilkår for å gi fritak i pbl § 31-2 fjerde ledd, blir difor vurdert å vere oppfylt, jf vedtaket nedanfor.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og oppdatert gjennomføringsplan motteke 18.12.2018.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Vidare saksgang:

Søkjar har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon blir avslått. Klagen skal stilast til Radøy kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd etter vedtak i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland v/Kommunal- og samfunnsplanavdelinga og Hordaland fylkeskommune v/Regionalavdelinga ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå det generelle forbodet mot byggetiltak i LNF-område i kommuneplanen sin arealdel, for bruksendring av gbnr 34/28 i samsvar med søknad motteke 24.05.2018, supplert sist 18.12.2018. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til bruksendring av fritidsbustaden på gbnr 34/28 som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med vedlagt situasjonsplan og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 07.11.2017. Løyvet omfattar fritak frå byggteknisk forskrift i samsvar med søknad og opplysningar gitt i vedlegg B1. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.

Vedlegg:

Byggesak gbnr 34/28 Grindheim - oppfølging av mogeleg ulovleg tiltak - mellombels bruksendring - supplerande dokumentasjon

Tilleggsopplysningar til søknad

Tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Gjennomføringsplan ver. 2

Fråsegn erklæring PRO

Fråsegn ansvar Kvalheim VVS

Vedlegg

Situasjonsplan

Profil

Situasjonsplan med foto

Fråsegn ansvar grunn

Byggesak Gbnr 34/28 Grindheim - utsleppsløyve - godkjenning

Byggesak Gbnr 34/28 Grindheim - bruksendring frå fritidsbustad til einebustad - søknad om utslepp av sanitært avlaupsvann

Byggesak Gbnr 34/28 Grindheim - bruksendring frå fritidsbustad til einebustad - avkøyrsløve - nytt førehandstilsegn

Førehandstilsegn

Byggesak gbnr 34/28 Grindheim - oppfølging av mogeleg ulovleg tiltak - mellombels bruksendring - søknad om bruksendring

Søknad om dispensasjon

Søknad om løyve til tiltak

Opplysningar om tiltaket ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Bruksendring

Nabovarsling

Situasjonskart

Plan og snitt

Fasadeteikningar

Gjennomføringsplan

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett

Søknad om utsleppsløyve

Kart utsløppsløyve

Vegrett

Byggesak Gbnr 34/28 Grindheim - Søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 34/28 Grindheim - bruksendring frå fritidsbustad til einebustad - mellombels svar

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
005/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2592	19/231

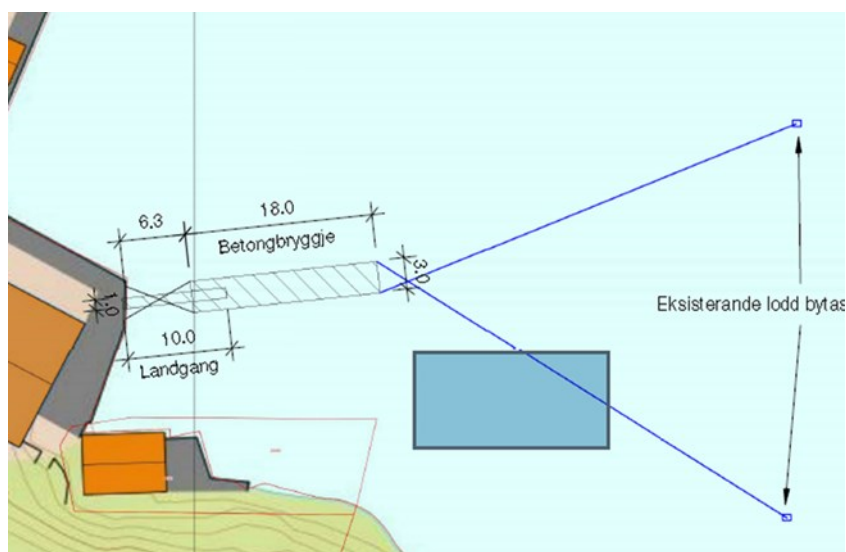
Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - Søknad om dispensasjon og løyve til utviding av flytebryggje

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Tiltakshavar Lingalaks AS har søkt om dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel i samband med utviding av eksisterande flytebrygge, jf plan- og bygningslova (pbl) § 19-2. Søknaden er fremja med fullmakt frå grunneigar, Stian Marøy.

Vidare er det søkt om løyve til gjennomføring av tiltaket i eitt trinn i samsvar med pbl kap 20. Tiltaket gjeld utlegging av betongbrygge med 18 meter lengde og 3 meter breidde, samt landgang. Skildring av tiltaket og plassering vist gjennom innsendt situasjonsplan:



Bergen og omland havnevesen har gjennom førehandsuttale datert 13.11.2018 opplyst at det vil bli gitt løyve til tiltaket etter hamne- og farvannslova under føresetnad av at det blir gitt dispensasjon som omsøkt.

Habilitet:

Grunneigar av gbnr 23/19 er Stian Marøy, som er tilsett i administrasjonen i Radøy kommune ved tenesteområde drift og forvaltning. Stian Marøy er ikkje tiltakshavar for tiltaket og har ikkje personleg interesse i utfallet av saka, og han har heller ikkje vore med under saksførebuinga.

Den einskilde saksbehandlar som har arbeidd med saka har vurdert eigen habilitet i samsvar med forvaltningslova § 6. Saka blir fremja for politisk behandling i Hovudutval for plan, næring og teknisk av rådmannen. Tilsettingstilhøvet mellom grunneigar og Radøy kommune som arbeidsgjevar reiser ikkje særlege spørsmål i samband med den politiske behandlinga.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden:

Søknaden er grunngitt gjennom skriv frå ABO plan & arkitektur datert 15.10.2018. Tiltaket er mellom anna grunngitt med behov knytt til Lingalaks sin aktivitet i området. Bygningane på land er base for tre av Lingalaks sine oppdrettslokalitetar i nærområdet. I tillegg nyttar Blom fiskeoppdrett og Skjærgårdfisk visningssenter flytebrygga. Sistnemnde har mellom 800-1000 personar på visning kvart år. Dei fleste av desse er skuleelevar. Næringsbygga på land var tidlegare brukt som lakseslakteri (frå 1960-talet), og i dag blir bygga brukt som landbase, lagerbygg og visningssenter.

I korte trekk er søknaden grunngitt slik:

- På grunn av auka aktivitet er det behov for å utvide eksisterande flytebrygge frå 12 til 18 meter lengde og 2,3 til 3,0 meter breidde. Eksisterande flytebrygge har vore på staden i om lag 3 år.
- Det er kaifront framfor bygningsmassen, der det ligg båtar kvar dag. Kaien er for høg til å kunne nytte den til mindre båtar utan risiko for personskade, til dømes når skuleborn og personar med nedsett rørsle skal inn og ut av båtane. Flytebrygga er vurdert og dimensjonert for dagens og framtidens klima og sjøgang, jf TEK17.
- Det har vore drift av akvakultur på eigedomane både på sjø og land sidan 60-talet. Denne verksemda er lovleg etablert, sjølv om arealformålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) framleis er LNF-område. I samband med neste rullering av KPA vil ein sende inn førespurnad om ei teknisk retting av dei aktuelle eigedomane, slik at kartet blir i samsvar med langvarig lovleg bruk av arealet. Dette vil ta noko tid, slik at det er trong for dispensasjon for å dekke behovet for trygg tilkomst til sjø i dag.
- Tiltaket får ikkje negative konsekvensar korkje for kulturminne eller naturmangfald.
- Tiltaket frå ikkje negative konsekvensar for friluftsliv i området og inneber ikkje privatisering av strandsona.
- Visningssenteret nyttar flytebrygga når dei tek med seg besøkande med båt ut til anlegget, der dei kan sjå korleis oppdrett fungerer. Det er ofte skuleklassar som tek del i friluftsopplevingar på båtturen og som lærer om historia og kunnskap om havbruksnæringa.
- Området er prega av næringsaktivitet knytt til brygga og kaiområdet. Tiltaket vil ikkje ha negative verknader for landskap eller estetikk.
- I kommuneplanen sin samfunnsdel for Radøy kommune er det eit av måla å stimulere og legge til rette for ei positiv og allsidig næringsutvikling basert på lokale ressursar og naturgjevne tilhøve. Omsøkt tiltak er i samsvar med denne målsettinga, og vil bidra til å

styrke arbeidsplassar i kommunen.

Det blir vist til dispensasjonssøknaden i sin heilskap, som ligg ved saksutgreiinga.

Nabovarsling

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

Høyring:

Dispensasjonssøknaden har vore sendt på høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 18.12.2018. Det er ikkje motteke merknader.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Utlegging av flytebrygge er eit søknadspliktig tiltak med krav til bruk av ansvarleg føretak, jf pbl kap 20.

Omsøkt eigedom er uregulert. Arealet på land er avsett til LNF-område. I sjø er arealet avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag. Kommuneplanen har ikkje byggegrense mot sjø, slik at det er forbodssona på 100 meter i plan- og bygningslova § 1-8 som gjeld. Tiltaket krev dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen og pbl § 1-8 som omsøkt.

Dispensasjon – vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel og byggeforbodet i strandsona må etter vilkåra ikkje bli «vesentleg» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at lova skal fremje «...bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjonar».

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særleg verde for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formåla.

Byggeforbodet i strandsona er gitt ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, så som friluftssinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Gjennom plan- og bygningslova av 2008 blei heimelen til å gi dispensasjonar frå offentlege planar innskrenka samanlikna med situasjonen etter 1985-lova. Forarbeida legg til grunn at det normalt ikkje vil vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det blir søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 242.

Når det gjeld vilkåret om at fordelane må vere «klart større» enn ulempene er det i hovudsak samfunnsmessige omsyn og dei allmenne interessene av planfagleg og arealdisponeringsmessig karakter som det kan leggast vekt på. Personlege tilhøve og fordelar som er avgrensa til eigar, brukar

eller ein annan mindre personkrets vil difor berre unntaksvis kunne vektleggjast i denne vurderinga.

I denne saka vurderer administrasjonen at vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Tiltaket kjem ikkje i konflikt korkje med strandsonevern eller landbruksomsyn. Tvert i mot er det tale om eit tiltak som legg til rette for god tilkomst til sjø ved eit anlegg som blir nytta av mange. Sjølv om arealformålet på land formelt er LNF-område, er realiteten på staden at området har vore brukt til sjørelatert næringsverksemd i over 50 år. Nokon sakleg god grunn til å motsette seg dispensasjon kan administrasjonen soleis ikkje sjå at det er.

Det er heller ikkje grunn til å frykte presedensverknader av dispensasjon, gitt dei særeigne omstenda knytt til arealbruken på staden. Det blir elles vist til innhaldet i dispensasjonssøknaden som administrasjonen i det vesentlegaste kan gi sin tilslutning.

Plassering og utforming av tiltaket:

Utføring av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan og teikningar journalført motteke 11.12.2018. Plassering av tiltaket blir godkjent i medhald av pbl § 29-4 første ledd, jf § 30-4.

Ansvarsrettar:

ABO plan og arkitektur har erklært ansvar som ansvarleg søkjar, og Lingalaks AS har erklært ansvar for prosjektering og utføring av tiltaket.

Ansvarleg søkjar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Vidare behandling:

Dersom Hovudutvalet for plan, landbruk og teknisk følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og gir dispensasjon, blir saka sendt høringsinstansane for vurdering av klagerett.

Dersom utvalet ikkje gir dispensasjon og avslår tiltaket, skal partane varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket til Fylkesmannen i Hordaland. Klagen skal stilast til Radøy kommune.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Radøy kommune gir i medhald av Plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona og arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel for utviding av eksisterande flytebrygge på gbnr 23/19 i Radøy kommune, i samsvar med situasjonskart og teikningar vedlagt søknad journalført motteke 11.12.2018. Grunngevinga for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering over.

Vidare gir Radøy kommune med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 løyve til utlegging av flytebrygge som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med situasjonskart og plan-, snitt- og fasadeteikningar journalført motteke 11.12.2018. Det gjeld følgjande vilkår for vedtaket:

- Tiltakshavar er ansvarleg for å innhente godkjenningsvedtak frå Bergen og omland havnevesen (BOH) før tiltaket blir gjennomført, og løyve frå BOH må dokumenterast seinast saman med søknad om ferdigattest.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - Søknad om dispensasjon og løyve til utviding av flytebryggje - Erklæring om ansvarsrett

Ansvarsrett

Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - utviding av flytebryggje - søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Følgerev

Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - utviding av flytebryggje - søknad

Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - utviding av flytebryggje - søknad

201814100_Marøy_kvittering nabovarsel

Ansvarsrett ABO

Ansvarsrett sjølvbyggjar

Førehandsuttale

Fullmakt

Gjennomføringsplan

Opplysningar gjeve i nabovarsel

Personleg utføring

Signert sisteside

Søknad om dispensasjon (Kopi i egen JP)

Situasjonskart (Kopi i egen JP)

Følgerev (Kopi i egen JP)

Byggesak Gbnr 23/19 Marøy - utviding av flytebryggje - førehandsuttale

AcosSvarInn.xml

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
006/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2868	19/234

Byggesak - GBNR 89/5, Kvamme - Søknad om dispensasjon frå arealformål LNF i kommuneplanen og løyve til delvis bruksendring av løe til verksted

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Tiltakshavar Isource AS v/Bent Pettersen, representert ved ansvarleg søkar Delta Boligprosjektering AS, har søkt om løyve til delvis bruksendring av løe på gbnr 89/5 i Radøy kommune, jf plan- og bygningslova § 20-1 bokstav d. Bruksendringa skal legge til rette for bruk som kontor og verkstad i deler av løa.

Saka omfattar vidare søknad om dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel.

Søknaden er journalført motteke 17.12.2018, supplert med dokumentasjon for nabovarsling innsendt ved epost journalført motteke 22.01.2019.

Nabovarsling:

Søknaden er nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Landbrukssjefen ved høyringsbrev datert 28.12.2018. Det er ikkje motteke merknader frå høyringsinstansane.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen ligg i uregulert LNF-område i kommuneplanen sin arealdel. Det følgjer av plan- og

bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen. Bruksendring er ikkje eit landbrukstiltak og krev difor dispensasjon som omsøkt.

Bruksendring er vidare eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 med krav til bruk av ansvarleg føretak.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealplanen må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[l]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Dispensasjonssøknaden er i vedlegg til søknaden grunngitt slik:

«Tiltakshaver ønsker å benytte deler av eksisterende løe til prototypeverksted samt kontor, garderobe, toalett/dusj og en liten kjøkkenkrok. Løen ligger i område som er regulert til LNF formål og det må derfor søkes om dispensasjon fra arealformål.

Det søkes derfor om dispensasjon fra LNF formål for å bruke deler av løe til annen næring. Selskapet Isorce As skal drive med følgende næring [...]:

Forskning, utvikling og kommersialisering av ny teknologi. Utvikling av produkter og prototyper. I tillegg kan selskapet ha noe virksomhet innen handel, konsulentvirksomhet og investeringer. Selskapet kan starte nye selskaper basert på utviklet teknologi.

[...]

Vi mener at ved å tillate bruksendring av deler av bygning ikke vil tilsidesette de hensyn som skal ivaretas. Det er bare en del av løe som skal brukes til annen næring og det er store nok arealer til opprinnelig næring landbruk.

Ved å tillate mulighet for tiltakshaver å benytte deler av arealer til annen næring kan det bidra til at det etterhvert kan etableres en arbeidsplass.»

Rådmannen vurderer at tiltaket ikkje kjem i «vesentlig» konflikt med LNF-formålet i kommuneplanen. Løa vil framleis vere tenleg til bruk for landbruksverksemd. Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer rådmannen vidare at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene.

Vilkåra for å gi dispensasjon som omsøkt blir på denne bakgrunn vurdert til å vere til stades, jf pbl § 19-2.

Plassering og utforming av tiltaket:

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på situasjonsplan, planteikningar og foto av fasadar motteke 17.12.2018.

Utnyttingsgrad, parkering, utandørs opphaldsareal:

Det går fram av søknaden at bruksendringa ikkje endrar utnyttingsgrad eller tilhøva til parkering og utandørs opphaldsareal.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan.

Ansvarleg i byggjesaker står inne for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhald av denne lov, jf pbl § 23-1. Ansvarleg søker skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4 andre ledd.

Etablering av minireinseanlegg:

Det er opplyst at eigedomen har privat vassforsyning (brønn). Det er søkt om utslepp etter forureiningslova gjennom etablering av minireinseanlegg, som er godkjent gjennom separat administrativt vedtak.

Utvida/endra bruk av avkøyrse til fylkesveg:

Eigedomen har avkøyring direkte til fylkesveg 407. I søknaden er det opplyst at tiltaket ikkje gir endra tilkomst. Rådmannen stiller som vilkår for bruksløyve til tiltaket at uttale som stadfestar avkøyringsløyve frå Statens vegvesen blir dokumentert.

Vidare saksgang:

Søker har høve til å klage på vedtaket dersom søknad om dispensasjon eller løyve til bruksendring blir avslått. Klagen skal stilast til Radøy kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen i Hordland for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for bruksendring av delar av løyve til verkstad/kontor på gbnr 89/5 i samsvar med søknad motteke 17.12.2018. Grunngevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 gir Radøy kommune løyve til delvis bruksendring av lòa på gbnr 89/5 som omsøkt. Tiltaket skal utførast i samsvar med situasjonskart, plankart og fasadefoto journalført motteke 17.12.2018. Grunngeving for vedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar, jf vurderinga ovanfor. Ansvarleg søkar skal samordne dei ansvarleg prosjekterande, utførande og kontrollerande, og sjå til at alle oppgåver er belagt med ansvar, jf pbl § 23-4, andre ledd.

Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen, jf Matrikkellova. Matrikkelen er det offisielle registeret for fast eigedom, bygningar, bustader og adresse.

Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over eller gjennom tidlegare godkjenning.»

Vedlegg:

Byggesak gbnr 89/5 Kvamme - søknad om løyve - bruksendring - Dokumentasjon for nabovarsling av tiltaket

C-1 gjenpart nabovarsel

C-2 Kvittering for nabovarsel

D-1 situasjonskart

E-1 Fasader

Byggesak gbnr 89/5 Kvamme - søknad om løyve - bruksendring

Epost

Opplysninger im tiltakets ytre rammer

Situasjonsplan

Fasadeteikningar

Planteikningar

Gjennomføringsplan

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett

Søknad sign

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
007/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2500	19/1359

Byggesak Gbnr 19/19 Risnes - dispensasjon - naust

Saksopplysingar:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av naust.

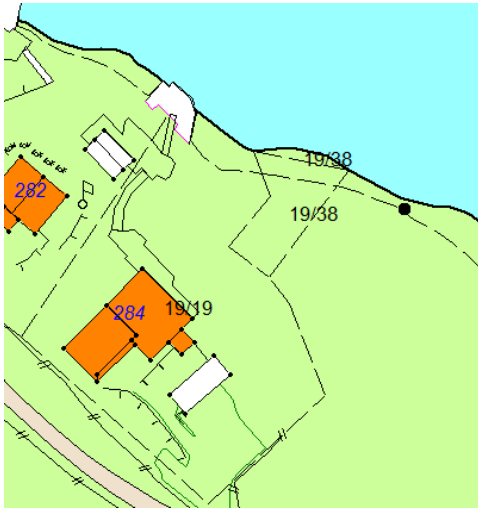
Korkje situasjonsplanen eller teikningar visar terrenginngrep rundt naustet. Kommunen legg til grunn at det ikkje søkast om terrenginngrep utover sjølve naustet. Det er heller ikkje vist at det skal utførast tiltak i sjø og det er heller ikkje søkt dispensasjon frå arealføremål naturområde i sjø.

Det er opplyst at fritidsbustaden har eit BRA på 79 kvm, og at naustet har eit BRA på 36 kvm. Vidare må det leggjast til grunn at eigedommen har 2 parkeringsplassar på totalt 36 kvm. Kommunen finn og i sitt arkiv at det er etablert felles bod med bnr. 20 på 10 kvm, der 5 kvm tilhøyre bnr. 19.

Totalt BRA før tiltaket er 120 kvm. Totalt BRA etter tiltaket er 156.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som LNF-formål.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Det søkast om å oppføre naust innanfor 100-meters beltet frå sjø, og tiltaket er dermed i strid med byggeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8

Dispensasjon

Oppføring av naust er i strid med arealføremål LNF og med byggeforbodet til sjø i pbl § 1-8.

Det er søkt dispensasjon.

Grungjeving

Grungjevinga for søknaden om dispensasjon mottatt 01.11.18 :

4. Dispensasjon.

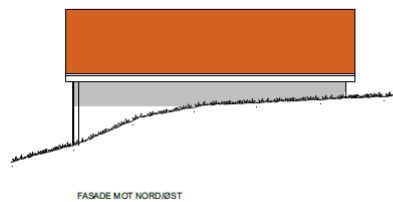
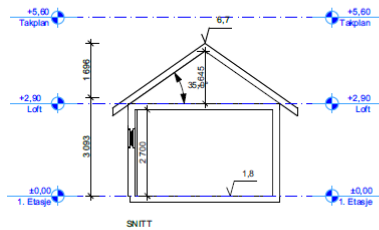
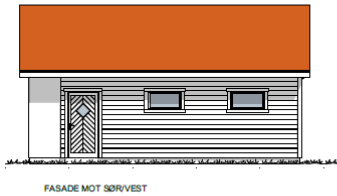
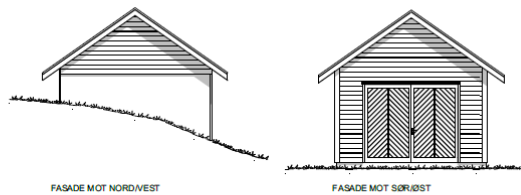
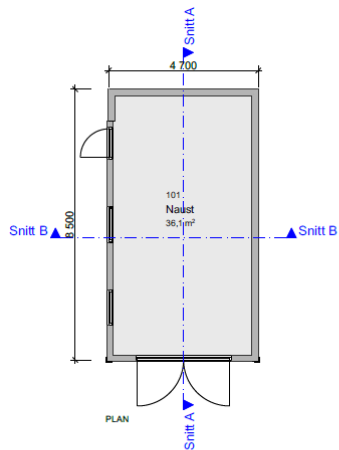
Vi søker med dette om dispensasjon fra kommuneplanen knyttet til bygging i strandsonen. Eiendommen er privatisert, og naustet vil ha en naturlig tilleggsfunksjon til eksisterende fritidsbolig.

Tiltaket vil ikke endre bruken av eiendommen. For tiltakshaver vil det være en stor fordel å kunne oppbevare båt og utstyr innendørs.

Tiltaket vil ikke medføre noen endring i allmennhetens adgang til eiendommen. Det er allerede flere naust i området, og vi kan ikke se noen negative konsekvenser ved at tiltaket etableres slik som omsøkt.

Vår oppfatning er at hensynet i kommuneplanens bestemmelser ikke blir satt til side, selv om naustet bygges slik som planlagt.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden



Fasadeteikningar frå

søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 01.11.18.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy den 26.11.18.

Hordaland fylkeskommune og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy har ikkje gjeve uttale i saka innan fristen.

Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland av 20.12.18:

Vurdering

Fylkesmannen er i utgangspunktet negativt til at strandsona vert utbygd dersom det ikkje ligg føre overvekt av samfunnsinteresser som kunne forsvart ei utbygging.

I dispensasjonssøknaden står det at eigedomen er privatisert, og at tiltaket ikkje vil medføre noko endring i allmennheitas tilgang til eigedomen. Vår vurdering er at oppføring av eit naust på denne eigedomen tvert i mot vil gje ei ytterlegare privatisering av strandsona, og at allmennheitas tilgang til denne difor vil bli ytterlegare svekka.

I tillegg er det i LNF-områda berre tillat å føre opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring. Ein dispensasjon frå arealformålet vil i dette høvet bidra til å uthole kommuneplanen som styringsverktøy. Faren for å skape presedens i denne type dispensasjonssaker er også stor.

Konklusjon

Sjølv om det kan være eit privat ønske og behov for naust, vil det omsøkte tiltaket være uheldig ut frå omsyn til strandsona og omsyn til LNF-føremål.

Fylkesmannen rår i frå dispensasjon for oppføring av naust på eigedom gnr. 19 bnr. 19, Risnes slik det er søkt om.

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

Nabovarsling

Tiltaka er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 21.09.18.
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 05.04.18:



Utsnitt frå situasjonsplan datert 05.04.18

Vatn og avløp (VA)

Ikkje aktuelt.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

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 middelvestand frå 1954).

Foto



Ortofoto 2015

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 100-metersbeltet mot sjø for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og

bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast 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 rammor og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innfor ramma av dei omsyn 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 strid med arealføremål LNF og med byggeforbodet til sjø i pbl § 1-8.

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

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og å hindre oppstyking. I tillegg til landbruksomsyn skal natur- og friluftomsyn vurderast, og desse er i stor grad samanfallande med omsyna bak byggeforbodet i strandsona.

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

Eigedommen er som det framgår av søknaden allereie bygd med fritidsbustad, og landskapsverknaden frå sjø er at eigedommen allereie er privatisert med fritidsbustad.

Rådmannen ser på flyfoto frå 2000-2006 at det er etablert bod/hagestue, terrasse, trappar og kai på eigedommen. Rådmannen kan ikkje sjå at desse er omsøkt og godkjent, og tiltaket vil verte følgt opp som eit ulovleg tiltak.

Det er i 2009 gjeve løyve til ei felles bod i strandsona saman med bnr. 20.

Ser ein bort frå dei ulovlege tilhøva er arealet nærast strandsona ikkje bebygd utover boden på 10 kvm. Arealet som naustet søkast oppført på ligg klart avskilt frå fritidsbustaden på grunn av topografien på staden og har ei naturleg samanheng med det ubebygde arealet mot vest. Denne delen av fritidseigedomen er lite privatisert, og den privatiserte sona vert utvida dersom en opnar for bygg her. Vidare vil landskapsbilete verte endra dersom det blir opna for bygg på arealet på nedsida av fritidsbustaden som søkt om.

Når eigedomen er i bruk som fritidseigedom er bruken i strid med både arealføremål i plan. Eigedomen får eit utgangspunkt med totalt byggeforbod, og i dispensasjonsvurderingar må kommunen ta utgangspunkt i føresegner i kommuneplanen som gjeld for fritidsbustader og kommunen sin forvaltningspraksis som gjeld fritidsbustader i LNF-område. For fritidsbustader i LNF-område er terskelen for dispensasjonar høg, og det er berre mindre tiltak som vert godkjent innafør snevre rammer.

For eigedomar i LNF-område bygd med fritidsbustad har Radøy kommune til dømes langvarig praksis for å leggje til grunn føresegner om utnyttingsgrad i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.6:

I område for fritidsbustad kan det førast opp fritidsbustad kor verken samla bruksareal (BRA) eller bygd areal (BYA) overstig 150 kvm.

Parkering inngår i berekning av BRA i samsvar med Teknisk forskrift.

Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen. Praksisen gjeld til ei viss grad også i strandsona, men praksisen her er strengare enn på eigedomar som berre ligg i LNF-område.

Føresegna om bygningsvolum for eigedomar med arealføremål byggeområde for fritidsbustad vert lagt til grunn som styrande i kommunen sin praksis i dispensasjonssaker. Forvaltningspraksisen til kommunen når det gjeld dispensasjon for tilbygg til eksisterande fritidsbustad i LNF-område har vore heilt konsekvent. I denne saka vil etablering av naust innebære at eigedomen får ei utnytting på 153 kvm BRA, som er meir enn det kommuneplanen opnar for, og praksisen til kommunen er då klar at det ikkje vert opna for ytterlegare utbygging. Det er ingen element i denne saka som ikkje vil gjelde for eit stort tal fritidsbustader i LNF-område og strandsona. Ein dispensasjon i denne saka vil difor skape presedens

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

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål

LNF og byggeforbod i strandsone som omsøkt ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

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

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 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 01.11.18 og har vore til uttale hjå regionale styresmakter i perioden 27.11.18 til 25.12.18. Søknaden er handsama 13.02.19. Sakshandsamingstida har vore 11 veker inkludert 4 veker høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbodet i strandsona, jf pbl § 1-8.

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 19/19 Risnes - naust - opplysningar om tiltaket sine ytre rammer

19-19 ytre rammer

Byggesak Gbnr 19/19 Risnes - naust - uttale

Uttale - Radøy - Gnr 19 bnr 19 - Risnes - Oppføring av naust - Dispensasjon

Byggesak Gbnr 19/19 Risnes - naust - oversending for uttale

Byggesak Gbnr 19/19 Risnes - naust - Forhåndsuttale

AcosSvarInn.xml

Byggesak Gbnr 19/19 Risnes - naust - søknad

Komplett

Teikning

Førehandsuttale

Gjennomføringsplan og ansvarsrettar

situasjonskart

Søknad

nabovarsling

Byggesak Gbnr 19/19 Risnes - naust - søknad om dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
008/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/41	19/1060

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg - ferdigattest - avslag - klage

Saksopplysingar:

Saka gjeld klage på avslag på søknad om ferdigattest for veg, vatn og avlaupsanlegg for bustadområdet på Selfallet.

Søknaden er avslått med den grunngjeving at vegen ikkje er bygd i tråd med gitt løyve og reguleringsplan for område.

Det vart fatta følgjande vedtak i delegert sak 304/2018;

VEDTAK:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 99 vert det gjeve AVSLAG på søknad om ferdigattest for felles veg, vatn og avløpsanlegg på gnr. 45 nr. 7.

Klage

Kommunen har den 18.12.18 motteke klage frå advokat Randi Hansen Våge på vegne av tiltakshavar over delegert vedtak 304/2018.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtak i sak 264/2018 er sendt ansvarleg søkjar og tiltakshavar den 19.10.18. Klagen er motteke 31.10.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Advokat Randi Hansen Våge har vist til følgjande klagegrunnar;

Bakgrunn for saken:

Undertegnede har denne høsten hatt korrespondanse med Radøy kommune vedrørende spørsmål om rettmessigheten og hensiktsmessigheten i et krav fra kommunen om at tiltakshaver må søke om tillatelse på nytt. Tiltaket (veg) er bygget eksakt ihht innsendte søknadsdokumenter, som er godkjent av kommunen på forhånd. Vegen er godkjent og bygget i 2007.

Det anføres   være «for enkelt» når kommunen i brev til ansvarlig søker Haugen VVS AS datert 09.04.18 skriver at «*Dersom vegen skal ha ei anna høgdeplassering enn det som kj m fra av l yv t må det søkast om endra høgdeplassering og dispensasjon fra reguleringsplanen*». For det første er det et spørsmål om vegen i det hele tatt er bygd med en annen høydeplassering enn det som fremkommer av tillatelsen. Her mener tiltakshaver klart at vegen er bygget helt i tråd med tillatelsen. For det andre er det et spørsmål om hvem som b erer risiko og hvilke konsekvenser det har idag, dersom det er slik at faktisk høyde, tilsvarende godkjent høyde, viser seg å ikke være i tråd med godkjent reguleringsplan. Det er pr i dag uklart om reguleringsplanen angir byggehøyde på en slik måte at den aktuelle høydeforskjell på + 0,58 (på det meste), forutsetter dispensasjon.

Tiltakshaver er helt uenig med kommunens syn på saken. For tiltakshaver er det klart at

søknaden om tiltak har vært utformet i tråd med reguleringsplanen, og tiltaket er godkjent slik det er omsøkt. Og tiltaket er også bygget ihht søknadsgrunnlaget – for 11 år siden.

Klagegrunnlaget i saken fremkommer av korrespondansen med kommunen, og det vises derfor til dokumentene i slik rekkefølge:

1. Brev fra Radøy kommune til ansvarlig søker Haugen VVS AS datert 09.04.18
2. Brev fra advokat Våge til Radøy kommune datert 03.09.18, med 12 dokumenter vedlagt
3. Svarbrev fra Radøy kommune datert 19.09.18
4. Brev fra advokat Våge til Radøy kommune datert 16.10.18
5. Svarbrev fra Radøy kommune datert 31.10.18
6. Søknad om ferdigattest VVA datert 12.11.18 til Radøy kommune
7. Radøy kommunes vedtak om avslag datert 27.11.18

Jeg viser bl.a til mitt brev av 03.09.18, hvor det gjøres en bred gjennomgang opp mot sakens dokumenter som jeg har tilgang til. Jeg gjør oppmerksom på at det kan finnes flere relevante dokumenter i kommunens arkiv, som kan opplyse reguleringsprosessen og godkjenningsprosessen. Jeg viser også til mitt brev av 16.10.18, som besvarer flere av kommunens momenter i saken. Begge brevene herfra til kommunen inngår i klagen.

Jeg anfører til saken:

Dersom man skulle legge kommunens syn til grunn, har kommunen uansett ikke besvart eller gitt en fyllestgjørende forklaring knyttet til følgende relevante spørsmål:

1. Hvorfor har ikke kommunen gitt avslag på søknaden om plangodkjenning, dersom søknadsgrunnlaget ikke var i tråd med reguleringsplanen?
2. Hvorfor avviste ikke kommunen søknaden om tiltak, dersom søknaden ikke var i tråd med reguleringsplanen?
3. Hvorfor påla ikke kommunen tiltakshaver å søke om dispensasjon fra reguleringsplanen, dersom tegningsgrunnlaget viste at det var behov for dispensasjon?

Det synes uansett klart at dersom man legger kommunens syn til grunn, så er kommunens saksbehandling av søknaden om godkjenning av tekniske planer samt søknaden om godkjenning av tiltaket beheftet med saksbehandlingsfeil. Når dette er saken, må man i dag vurdere om saksbehandlingsfeilene har hatt betydning for vedtakets innhold vedrørende godkjenning av omsøkt tiltak jfr Fvl § 41. Et krav om å skulle søke på nytt er uansett ikke riktig vei å gå, nå snart 12 år etter godkjenningen og gjennomføringen av tiltaket. Det anføres uansett at saksbehandlingsfeilene som kommunen har stått for, ikke har hatt bestemmende betydning for at tiltaket ble godkjent som omsøkt.

Det ble fra ansvarlig søker sendt inn to søknader til kommunen; søknad om godkjenning av tekniske planer, og søknad om bygge-godkjenning av tiltaket. Jeg kan ikke se ut fra tilgjengelige dokument her, at det er fattet et formelt vedtak i saken om godkjenning av de tekniske planer. Dette forhold må eller kan forstås slik at kommunens godkjenning er gjort uten formelt vedtak, da godkjenning av tekniske planer utgjør en forutsetning for å få igangsettingstillatelse. Dette følger av kommunens praksis men også at inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Se utbyggingsavtalen vedlagt, hvor det også fremgår at de tekniske planene inngår som vedlegg til den inngåtte utbyggingsavtalen. Jeg viser dessuten til at kommunens godkjenning datert 08.02.07 også utgjør igangsettingstillatelse i saken (ett- trinns behandling), og at det ut fra dette er utenkelig at de tekniske planer ikke var ansett som godkjent på dette tidspunkt. Det bemerkes at igangsettingstillatelsen her er gitt på vilkår, og at det måtte forventes at det i vedtaket ble stilt vilkår om godkjenning av de tekniske planene, dersom det på dette tidspunkt ble ansett at planene ikke enda var godkjent.

Alternativ synsmåte på det forhold at det ikke er fattet et formelt vedtak om godkjenning av tekniske planer, er at dette utgjør en saksbehandlingsfeil fra kommunens side. I denne forbindelse anfører jeg at saksbehandlingsfeilen ikke har hatt innvirkning på vedtaket om godkjenning datert 08.02.07, og at feilen er uten betydning for gyldigheten av godkjenningen datert 08.02.18.

I kommunenes første svarbrev av i høst, datert 19.09.18, synes kommunen å sette opp et kunstig og ikke lovhjemlet skille mellom kommunens tekniske etat og byggesaksetaten. Kommunen hevdet dessuten at de tekniske planene inkom til kommunen først i forbindelse med utbyggingsavtalen, men dette er feil og er også tilbakevist i mitt brev av 16.10.18.

Det er uansett merkelig av kommunen å forklare godkjenningen av tiltaket med at kommunen ikke vurderte – og heller ikke skulle vurdere - det detaljerte tegningsmaterialet ved godkjenningen den 08.02.07, men at det var tilstrekkelig å kun vurdere plantegningene. Realiteten i dette er at kommunen selv sier at man faktisk ikke har vurdert tiltaket tilstrekkelig; jeg antar jo at kommunen er enig i at søknaden uansett skulle vurderes opp mot plangrunnlaget, og dersom kommunen i dag påstår at det var tilstrekkelig å vurdere tiltaket kun ihht en plantegning, så sier jo kommunen faktisk derved at høydeplassering ikke var å anse som et relevant plantema i denne konkrete saken. Da kan det heller ikke bli riktig i dag å kreve innsendt en dispensasjonssøknad knyttet til høydeplasseringen av vegen. Jeg viser for øvrig til at premissene til vedtaket av 08.02.07 spesifikt gjør en henvisning til «detalj- og teikningsgrunnlaget» som siv.ing Arne Haugen VVA-prosjektering hadde stått for (ca midt på side 3 i vedtaket).

Kommunen omtaler det forhold at vegen er søkt om og gitt tillatelse til i tråd med reguleringsplanen, som om/slik at det skal være gitt et vilkår i godkjenningen av 08.02.07 om at tiltaket måtte følge reguleringsplanen. Dette er selvsagt ikke saken. Det ligger til byggesaksmyndighetens oppgave å vurdere om det omsøkte tiltak er i samsvar med plan eller

ikke. Man utsteder ikke tillatelser med vilkår om at planen må følges, slik at kommunen skal slippe å se hen til reguleringsplanen ved behandlingen av søknaden. Dessuten viser jeg til at det fremgår eksplisitt i vedtaket av 08.02.07 at «Tiltaket er etter kommunen si vurdering i tråd med planen» (ca midt på side 2 i vedtaket).

Uansett viser jeg til, som tidligere redegjort overfor Radøy kommune, at vedtaksteksten datert 08.02.17 nettopp gjør det klart at saken er vurdert og godkjent etter (dagjeldende) pbl § 70, som gjelder plassering av tiltaket, herunder høydeplassering. Ved dette har kommunen helt klart tatt stilling til vegens høydeplassering.

Det er ingen automatikk i, og kommunen har heller ikke godtgjort, at tiltaket slik det er godkjent forutsetter dispensasjon fra plan. Klager har vist til overfor kommunen at vegens høyde i reguleringsplan ikke har vært gjenstand for en begrunnet planvurdering i reguleringsprosessen. Se nærmere om dette i mitt brev datert 03.09.18. Da tiltaket ble bygge-godkjent må man forutsette at det ble behandlet med bakgrunn i reguleringsplanen og øvrig lovverk, basert på det detaljerte tegningsgrunnlaget som lå i søknaden.

Det er videre klart at kommunen har gitt midlertidig brukstillatelse i saken, sist ved vedtak datert 19.02.10. Dette bruksløyvet oppgir spesifikt hva som kan utgjøre kommunens krav til tiltakshaver før det gis ferdigattest. Det må være klart at det som her er oppgitt danner rammen for hva kommunen kan stille krav om, før kommunen er pliktig å utferdige ferdigattest for tiltaket.

For dette tema henvises det til Byggesaksforskriften (SAK10), § 8-1 Ferdigstillelse av tiltak, sjette ledd punkt a). Det heter her at:

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når det enten:

a)

ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller

Det anføres at det ikke gjensto alvorlige forhold etter midlertidig brukstillatelse, og at foretak med ansvarsrett har avgitt de aktuelle erklæringer. Jeg bemerker at verbet «gjensto» står i preteritumsform, dette indikerer språklig sett at vurderingstidspunktet for om det «gjensto

alvorlige forhold» er den gangen, dvs på tidspunktet da midlertidig brukstillatelse ble vedtatt.

På denne bakgrunn foreligger det i dag ikke hjemmel for kommunen til å nekte ferdigattest i saken. Jeg viser til veiledningen til forskriften, utgitt av Direktoratet for byggkvalitet, hvor regelen begrunnes slik

Generelt

Mange byggetiltak mangler ferdigattest. Dette gjelder spesielt eldre bygninger. For å sikre lik behandling av søknader om ferdigattest i eldre byggesaker, presiserer bestemmelsen når kommunen skal gi ferdigattest.

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010 og tiltaket har midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest på nærmere angitte vilkår. Bestemmelsen gjelder alle typer byggverk

Det anføres at forskriftgiver har bestemt at det er et vesentlig hensyn å sikre lik behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker, og at dette er bakgrunnen for regelen. Regelen i byggesaksforskriften § 8-1 sjette ledd pkt a griper «rett inn i» problematikken i aktuell sak, hvor kommunen nå synes å ville tillate at etterfølgende omstendigheter gis betydning i byggesak som allerede er behandlet og godkjent. Det anføres med hjemmel i den aktuelle forskriftsbestemmelsen at kommunen er pliktig å utstede ferdigattest i saken.

Vurdering:

Advokat Våge argumenterer i klagen for at veg og VA-anlegg er bygget i tråd med løyvet og at tiltaket har krav på ferdigattest.

Følgjande kjem fram av kommunen si vurdering av om tiltaket er bygget i tråd med løyvet og om det kan utferdigast ferdigattest;

«Det følgjer av plan- og bygningslova 1985 § 99 at;

«Finnes tiltaket utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest»

For at ferdigattest kan gjevast er det ein føresetnad at tiltaket er utført i tråd med løyve.

I løyve datert 08.02.2007 kjem det fram følgjande;

GNR 45/6,7 M.FL.-SELFALLET-OPPARBEIDNING AV VEG,VATN- OG AVLAUPSANLEGG I SAMSVAR MED REGULERINGSPLAN-GODKJENNING

I søknaden til vegen og VA- anlegget kjem det fram følgjande;

Eit komplett sett med teikningar av veg- og VA-anlegg er levert til Radøy kommune v/Einar Færø den 20.12.06. Vedlagt denne søknaden følger berre oversiktsteikningar.

Oversiktsteikningar er det som er grunnlaget for byggesøknaden, og det krevjast ikkje detaljteikningar/prosjekteringsteikningar til byggesøknad. Bygningsstyresmakta vurderer dermed ikkje detaljteikningane men oversiktsteikningar og den informasjonen som følger søknaden.

Dersom det er avvik frå prosjektert høgde og reguleringsplanen må dette kome tydeleg fram av søknaden. Det er ikkje tilstrekkeleg å visa til detaljteikningar som er sendt kommunen v/ teknisk drift.

Kommunen har handsama søknaden ut i frå det som er søkt om.

I gjenpart av nabovarsel i søknaden frå 2007 kjem følgjande fram:

Bygging av veg-, vann- og avløpsanlegg i henhold til reguleringsplan for Selfallet. Oppstart forutsetter en evt. godkjenning av reguleringsplanen fra Fylkesmannen. Prosjektet vil også omfatte sanering av eksisterende privat ledningsnett. Detaljer vedr. tilknytning av privat vann- og kloakkledning til nytt kommunalt ledningsnett utføres etter avtale mellom grunneiere og utbygger. Ta kontakt med Haugen VVA-prosjektering v/Thor-Henrik Fredriksen på tlf. 55 59 82 64 ved spørsmål til søknaden.

Opparbeiding av vegen er etter kommunen si vurdering både søkt om og gjeve løyve til i tråd med reguleringsplanen.

Bygningsstyresmakta har med bakgrunn i løyve datert 08.02.2007 lagt til grunn at vegen er prosjektert og bygd i tråd med reguleringsplanen ved handsaming av øvrige byggesaker innafor reguleringsplanen.

Det kjem fram av søknad om endring mottatt den 12.04.2018 at det er avvik i vegens høgdeplassing (søknaden er trekt). Avvika er opplyst til å vere:

Avvik er om lag:

Regulert høgde	Prosjektert høgde
+15,0	+15,58
+16,0	+16,66
+17,0	+17,34
+17,0	+16,98
+16,0	+16,35

Kommunen finn dermed at det ligg føre avvik på vegens høgdeplassing på opptil 58 cm.

Advokat Randi Hansen Våge har i brev datert 03.09.2018 hevda at eit avvik på 58 cm er innafor det kommunen må akseptere.

Kommunen har vurdert om avviket er innafor det som kan akseptast i sitt brev datert 19.09.2018.

I brevet kjem følgjande fram;

«Det følgjer av byggesaksforskriften (SAK) § 6-3 bokstav b) at kommunen skal godkjenne tiltakets plassering og i den grad det er naudsynt «oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket».

Videre følger det av veiledningen til føresegnet at:

«Med toleransegrense menes hvor stort avvik fra det angitte som kan godtas av bygningsmyndighetene... Toleransegrensene skal i utgangspunktet fremgå av kommunens vedtak. Det er ikke gitt noen generell justeringsadgang på pluss/minus inntil 0,5 meter. Justeringsadgangen kan heller ikke forstås som en rettighet for tiltakshaver i forhold til plassering, men krever at kommunen tar aktivt stilling til spørsmålet.»

Tålegrensa for avvik er dermed i utgangspunkt 0 dersom kommunen ikkje konkret har gitt uttrykk for ei anna grense i vedtaket.

Radøy kommune har likevel ei praksis for å akseptere avvik som følgjer av veiledning H-2300 B Grad av utnytting – Beregnings og måleregler s. 41. Her gis det anbefalinger om kva avvik som skal aksepteres. For høgde er avviket +/- 0,1m.

Avviket på 0,58 i denne saka er langt over det som kommunen dermed kan akseptere som avvik uten endringssøknad.»

På bakgrunn av at vegen ikkje er bygd i tråd med gitt løyve og reguleringsplanen kan ikkje bygningsstyresmakta godkjenne ferdigattest jf. pbl. § 99.»

I klagen har advokat Våge er det stilt spørsmål om kvifor kommunen ikkje har avvist søknaden dersom den var vurdert å ikkje vere i tråd med reguleringsplanen.

Som det kjem fram av vurderingen over har kommunen vurdert søknad å vere i tråd med reguleringsplanen. Dette er tydelig i vedtakets overskrift der det står følgjande;

**GNR 45/6,7 M.FL.-SELFALLET-OPPARBEIDNING AV VEG,VATN- OG AVLAUPSANLEGG I SAMSVAR MED REGULERINGSPLAN-
GODKJENNING**

Det er i søknaden og løyve vist til at det vert gjort nokon tilpasningar. Det kjem fram av søknaden at:

Dette vert løyst ved at FV3 byggjast med breidde inntil 8m på dei siste 10 m. Veg vil dermed få avkøyring til bnr. 133 og 203. Areal for tomt B10-1 vil reduserast tilsvarande. Dette er ein mindre tilpassing som vi reknar med ikkje treng reguleringsendring.

Eit komplett sett med teikningar av veg- og VA-anlegg er levert til Radøy kommune v/Einar Færø den 20.12.06. Vedlagt denne søknaden følger berre oversiktsteikningar.

Bygningsstyresmakta har vist til dette i vedtaket og dermed lagt løsningsen til grunn.

Det kjem ikkje frem at det er gjort tilpassingar knytt til høgdeplassing av vegen. Bygningsstyresmakta har dermed lagt til grunn at høgdeplassinga er søkt om i tråd med reguleringsplanen.

Kommunen har ved handsaminga av byggesaker på bustadtomtene lagt dette til grunn, slik at byggehøgden på bustadene vert tilpassa høgden på vegen.

Når vegen er bygd høgare enn byggehøgde i løyvet og reguleringsplanen, har eit par av bustadene fått eit problem med overvatn, ettersom dei er tilpasse den høgden som vegen er godkjent og regulert til.

I klagen er det vidare stilt spørsmål om kvifor kommunen ikkje har gjeve avslag på søknad om plangodkjenning, dersom ikkje søknaden var i tråd med reguleringsplanen. Vidare at det ligg føre sakshandsamingsfeil i saka ettersom tiltakshavar har sendt inn to søknader.

Det følgjer av vilkår i løyvet at før arbeida kan settjast i gang må utbyggingsplan vere godkjent.

3. I samsvar med reguleringsføresegnene for området skal det liggja føre godkjent utbyggingsplan mellom utbygger og kommunen innan det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

Som peika på i klagen har ikkje kommunen fatta vedtak om godkjenning av detaljteikningar. Teikningane er levert inn til Einar Færø på teknisk drift. På den tida var det praksis i kommunen at dersom ikkje det kom fram at det var avvik frå reguleringsplanen til prosjekteringsteikningar blei dei mottatt og akseptert utan formell handsaming. Dette er også tilfelle i denne saka. Om det ligg føre ei sakshandsamingsfeil i handsaminga til teknisk drift tek ikkje bygningsstyresmakta stilling til, ettersom den uansett ikkje har hatt påverknad på byggesaken.

Byggesaka er handsama i eitt-trinn på vilkår. Som det kjem fram av klaga kan det leggast til grunn at plangodkjenninga ikkje var gjort på det tidspunkt som byggesaka vart handsama ettersom det blei stilt vilkår om at det måtte gjerast. Vilkåret blei stilt på bakgrunn av reguleringsføresegna som krev plangodkjenning. Vilkåret har ikkje samanheng med at det er mogleg at teikningane har ei anna høgde enn reguleringsplanen legg opp til.

Som det tidlegare i saka har vore peika på er det berre oversiktsteikningar som er ei del av byggesaka. Dersom det er avvik frå reguleringsplan skal dette tydeleg kome fram av søknaden. At detaljteiknar er levert inn til ei anna avdeling, i dette tilfelle teknisk drift, i forbindelse med ei utbyggingsavtale/plangodkjenning er ikkje tilstrekkeleg som søknadsunderlag til ei endra høgdeplassing i byggesøknaden. Klagar hevdar at kommunen sjølv seie at dei ikkje har vurdert

tiltaket tilstrekkeleg med å berre leggje til grunn oversiktsteikningar.

I dag følgjer det av SAK § 5-4 andre ledd bokstav m) at:

«Utforming av tiltaket skal vises på tegninger og plassering av tiltaket skal vises på situasjonsplan. Hva som skal vises på tegninger, detaljeringsgrad og målestokk, avhenger av tiltaket. Normalt vil det være tilstrekkelig med fasade-, snitt- og plantegninger utført i normal detaljeringsgrad og målestokk 1:100.»

SAK 10 var ikkje vedteke på søknadstidspunkt, men kravet til detaljeringsgraden i teikningar var ikkje større den gang enn i dag. Prosjekteringsteikningar er ikkje naudsynt for handsaming av byggesaken. Dersom det søkaste om ei anna høgdeplassering av veg enn det som kjem fram av reguleringsplanen, må det tydelig komme fram av søknaden. I denne saka er det som en del av søknaden sendt inn opplysningar om kva som er nabovarsla. Det kjem fram av dokumentasjonen at:

Bygging av veg-, vann- og avløpsanlegg i henhold til reguleringsplan for Selfallet. Oppstart forutsetter en evt. godkjenning av reguleringsplanen fra Fylkesmannen.
Prosjektet vil også omfatte sanering av eksisterende privat ledningsnett. Detaljer vedr. tilknytning av privat vann- og kloakkledning til nytt kommunalt ledningsnett utføres etter avtale mellom grunneiere og utbygger.
Ta kontakt med Haugen VVA-prosjektering v/Thor-Henrik Fredriksen på tlf. 55 59 82 64 ved spørsmål til søknaden.

Nabovarselet uttrykker tydeleg at det er søkt om veg og va-anlegg i tråd med reguleringsplanen.

Kommunen er av den oppfatning at det søkt om veg og va-anlegg i tråd med regulerte høgder, det er gjeve løyve til tiltaket i tråd med regulerte høgder, men tiltaket er prosjektert og bygd med eit avvik frå løyve og reguleringsplanen.

Endra høgdeplassering krev endringssøknad og dispensasjon frå reguleringsplan.

Vidare kjem det fram i klagen at kommunen ikkje har heimel til å avslå søknad om ferdigattest, jf SAK 10 § 8-1 og at tiltakshavar har krav på å få ferdigattest for tiltaket.

Det følgjer av plan- og bygningslova 1985 § 99 at;

«Finnes tiltaket utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser, skal kommunen utstede ferdigattest»

Videre følgjer det av SAK § 8-1 sjettede ledd;

«For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når det enten:

a) ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller

b) kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen. Der det søkes om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at

bestemmelsen kan benyttes.

Der det søkes om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes.»

SAK § 8-1 sjette ledd medfører ikkje at kravet til at tiltaket skal vere utført i samsvar med løyve fell bort. Når tiltaket ikkje er utført i samsvar med løyve vil en ikkje ha krav på ferdigattest. Det kjem og frem av SAK § 8-1 både bokstav a og b at føretak eller tiltakshavar må erklære at tiltaka er utført i samsvar med løyve for at kommunen skal kunne gje ferdigattest etter denne regelen. I denne saka har kommunen blitt gjort merksam på at vegen har eit avvik i utført høgdeplassering frå løyve og reguleringsplanen frå ansvarleg søker.

Kommunen finn dermed at ein har heimel til å avslå søknad om ferdigattest i denne saka.

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 18.12.18. Frist for saksførebuing er 12.02.19. 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 13.02.19. 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 delegert sak 304/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Ferdigattest - avslag - klage

E-post fra advokat Randi Hansen Våges kontor Klage på vedtak om avslag ferdigattest

Byggesak gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Ferdigattest - Avslag

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - ny kontrollerklæring VVA

Kontrollerklæring - ny

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - Søknad om ferdigattest

Søknad

Følgerebrev

Kontrollerklæring

Teikningar

Teikningar

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - endringssøknad

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - vedkomande krav til entrepenør

SKM_C454e18101613260

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - tilbakemelding på spørsmål knyttet til endringssøknad/søknadsplikt

Byggesak gbnr. 45/7 - Selfallet - endringssøknad veg - mellombels svar

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - søknad om endring av løyve

Fråsegn om ansvarsrett - Haugen VVA

Gjennomføringsplan

Melding endring ansvarsrett

Søknad om endring av løyve til tiltak

Søknad om endring av løyve

Ledningsplan - veg 2

Ledningsplan - veg 2

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg

Gnr 456,7 m fl. - Selfallet - Veg vatn og avlaupsanlegg (199643)

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg - Førespurnad om status på ferdigstilling og søknad om ferdigattest

Gnr 457, 6 m. fl. Selfallet - Veg, vatn og avlaupsanlegg - infrastruktur (91121)

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg-tilbakemelding

Byggesak Gbnr457 MangerSelfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg - Førespurnad o (L)(157750)(1)

ATT00001

Byggesak Gbnr 45/7 Manger- Manglande ferdigstilling - Selfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg - tilbakemelding

Byggesak Gbnr45/7 - Manglande ferdigstilling - Selfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg

Byggesak Gbnr457 MangerSelfallet - veg, vatn og avlaupsanlegg - Førespurnad om st (157927)

Gnr 457, 6 m. fl. Selfallet - Veg, vatn og avlaupsanlegg - infrastruktur (91121) (157776)

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - ferdigstilling

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - Klage på endring av veghøgdar

Haugen

Byggesak Gbnr 45/7 Manger/Selfallet - Manglande ferdigstilling - veg, vatn og avlaupsanlegg - Vedrørende byggesak gbnr 45/7 - Selfallet, spørsmål knyttet til endringssøknad/søknadsplikt

SKM_C454e18090314120

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
009/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	18/1241	18/17867

Plansak 12602018000300 - detaljreguleringsplan - Manger sentrum aust - framlegg til vedtak om 1gong offentleg høyring og ettersyn

Saksopplysingar:

Grunnlaget for ny planlegging av Manger sentrum følgjer av vedteken planstrategi for 2016-2020. Det er mellom anna behov for ny brannstasjon i området, og eit forstudie konkluderte med at plassering av denne kan løysast aust i Manger sentrum.

Detaljplan for Manger aust vil gjenopprette avkøyrslar frå fylkesveg som ved ein feil vart regulert vekk i gjeldande reguleringsplan. Samstundes vil planen sikra tilkomst til framtidig brannstasjon, utviding av NGIR sin eksisterande avfallstasjon, tilretteleggje for utviding av barnehage og samle eksisterande eldre reguleringsplanar til ein samla plan i tråd med gjeldande plan- og bygningslov.

Tiltakshavar for detaljplanen er Radøy kommune. Kommunen er også ein av grunneigarane i området. Kommunen er tiltakshavar i kraft av vedteken planstrategi. Der er ny sentrumsplan for Manger prioritert, men sidan området omkring barnehage, ny brannstasjon og miljøstasjon treng avklaring vart det vedteke å starte med ein detaljplan for austre del av sentrum.

Plankonsulent for detaljplanen er Multiconsult Norge AS avd. Stord.

Planarbeidet starta med oppstartmøte 04.05.2018. I møtet vart det avtala planavgrensing og utgreiingsbehov for planen.

Det var varsla oppstart av planarbeid 29.05.2018. Varselet vart publisert i aviser og på nett samt i brev til grunneigarar og offentlege instansar.

Det kom inn 15 innspel til oppstartvarsel. Innspela er lista og kommentert i framlegg til Planskildring kap 7. Den viktigste endringa vart at planområdet var noko mindre enn varsla.

I det ferdige planframlegget er avgrensinga redusert til ytterkanten av gjeldande planar, eigedomsgrenser samt naudsynt vegareal ved fylkesvegen.

Plankonsulent har utarbeid framlegg til detaljreguleringsplan. Plandokumenta vart levert kommunen 14 og 21.11.2018. Etter noko dialog omkring framlegget vart det levert oppdaterte plandokument 24 og 25.01.2019.

Vurdering av planframlegg

Plankartet:

Er utarbeidd etter digital datamodell SOSI 4.5. Levert kommunen som *.pdf utskrift og digitalt via utvekslingsformatet SOSI *.sos fil. Plankartet er innlest i kommunen sitt digitale kartsystem for test. Innlesing gjekk utan feil og digital plan er godkjent.

Levert plankart/planløyising byggjer vidare på tidlegare arealbruk for området. Hovudgrunnlaget finnast i gjeldande kommunedelplan for Manger vedteken i 2007. Det er mellom anna sett av areal til tenesteyting, næring, infrastruktur og kombinerte føremål.

Her er planen vist transparent med flyfoto bak, i kommunen sitt GIS verktøy.



Rådmannen vurderer at plankartet har ei god arealdisponering, men når det gjeld vegarealet frå hovudvegen (o_SKV1) så bør vegen rettast opp sånn at den samsvarer med eksisterande eigedomsgrenser/eigedomstilhøva.

Forslag om endring vart levert konsulent medio desember 2018.

2.3 Planstatus

2.4 Eigedomstilhøve

3 Planprosess og medverknad

3.1 Om planprosessen

3.2 Oppsummering av innkomne innspel

4 Planframlegget

4.1 Intensjon med planen

4.2 Planavgrensing

4.3 Arealføremål

4.4 Grunngeving av valde løysningar

4.4.1 Samferdsle og teknisk infrastruktur

4.4.2 Bygningar og uteareal

4.4.3 Blågrøne strukturar og miljøvurderingar

4.4.4 Grunnforureining, flaum og overvatn

5 Konsekvensar av planframlegget

5.1 Krav til KU

5.2 Gjeldande planar, overordna føringar og stadutvikling

5.3 Samferdsle og teknisk infrastruktur

5.4 Bygningar og eigedom

5.5 Barn, unge og friluftsområde

5.6 Universell utforming og interesser knytt til eldre og funksjonshemma

5.7 Jordvern og landbruksfaglege vurderingar

5.8 Biologisk mangfald

5.8.1 Raudlisteartar og ansvarsartar

5.8.2 Naturtypar

5.8.3 Framande artar

5.8.4 Vurdering etter naturmangfaldlova §§ 8-12

5.9 Sjø og vassdrag

5.10 Klima, energi og miljøvern faglege vurderingar

5.11 Folkehelse

5.12 Samfunnstryggleik og beredskap

5.13 Kulturlandskap og kulturminne

6 ROS-analyse

6.1 Samandrag

6.2 Føreslåtte tiltak

7 Innkomne innspel med kommentarar

8 Vedlegg

Rådmannen vurderer at planskildringa er godt dekkande og har god oppbygging. Rådmannen har innspel i høve til valt løysing for samferdsle og infrastruktur pkt. 4.4. Ein rår til at tilkomstveg o_SKV1 vert retta opp med bein linjeføring frå hovudveg og inn på området. Dette i samsvar med tidlegare regulering/ frådelling. Planskildringa understøtter dei val som er gjort i planen på ein god måte, då den dekkjer alle aktuelle utgreiingstema. Rådmannen rår difor til at planskildringa kan leggest ut til offentleg høyring og ettersyn.

Underlag/Utgreiing:

Pkt. 7 i planskildringa omhandlar innspela til planoppstarten. Innspela er kommentert og planframlegget er justert etter dette. Mellom anna er utgreiingstema teke med og teknisk utgreiing i høve til veg er utarbeidd. Viser også til pkt. 6 som inneheld ROS-analyse for planen, her er det lista fleire tiltak som er teke inn i planen. Rådmannen vurderer at kunnskapsgrunnlag og utgreiingsgrunnlaget et turvande for planlegginga. Rådmannen rår difor til at dette vert lagt ut, saman med planforslaget, til offentleg høyring og ettersyn.

Konklusjon

Planframlegg levert kommunen 14.11.2018 og 21.11.2018 er gjennomgått og funne turvande med unnatak av nokre mindre endringsforslag frå rådmannen. Rådmannen rådde difor til at planforslaget vart justert, slik det no ligg vedlagt, og at det vert lagt ut til offentleg høyring og ettersyn i samsvar

med prosessreglane i plan- og bygningslova § 12-10 og § 12-11.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Planframlegg datert 24.01.2019 og 25.01.2019 for detaljreguleringsplan PlanID 12602018000300
Manger sentrum aust vert lagt ut til offentleg høyring og ettersyn i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 12-10 og § 12-11.

Vedlegg:

Planomtale 24.01.2019

10204419-PLAN-TEG-001_Plankart_24.01.2019_ny

Føresegner 24.01.2019

ROS-analyse

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
010/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Andreas Granli	18/294	19/1555

Søknad om støtte frå kommunalt viltfond til hjortegjerde

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Radøy kommune mottok 27. august 2018 søknad om viltfondsmidlar frå Øystein Kolstad, eigar av Gbnr 45/33. Det er søkt om midlar til å sette opp byggegjerde rundt eit planert areal på Birkeland. Arealet skal nyttast til lagring av rundballar og gjerdet skal halde hjorten vekk frå foret som ligg lagra på plassen. Total kostnad er 21 700 kroner og det er søkt om 10 250 kroner frå viltfondet.

Vurdering

Hjortebestanden på Radøy har auka dei siste åra. Hausten 2018 vart det felt 235 dyr i Radøy kommune. Ein markant oppgang frå året før og eit resultat av auke i antal fellingsløyve. Hjorten flokkar seg gjerne frå hausten og utover vinteren. Dyra trekker ut til områder der det er godt med mat, oftast er det da snakk om dei mest aktive landbruksområda i kommunen. Konfliktane vert store når hjorten tek til å forsyne seg av foret bonden har liggande til dyra sine.

Landbrukskontoret får ofte melding om skadar på rundballar gjennom vinteren. Slike skadar kan føre til store tap for den enkelte bonde. Sjølv om det ofte er eit kostbart alternativ, er gjerde det som gjev best effekt mot hjorteskadar.

Viltfond

Kommunalt viltfond er regulert av Forskrift om kommunale og Fylkeskommunale viltfond og fellingsavgift for elg og hjort. Viltfondet får inn midlar gjennom fellingsavgifta på hjort, valda i kommunen betalar 300 kr for vaksne dyr og 180 kr for kalv. I åra 2006-2013 vart det felt bortimot 250 dyr årleg, frå 2014-2017 var fellingstalet på 120-200 dyr i året. Sesongen 2018 vart det felt 235 dyr, om lag 65 000 kr i inntekt til viltfondet.

Det står 378 000 kr på viltfondet. Forskrifta og lokale retningslinjer regulerer bruken av viltfondet til tiltak som fremjar viltforvaltning, kunnskap om viltet, jaktorganisering, utgifter til handtering av skadd vilt og fallvilt, og for å førebyggja skader på landbruksnæringa forårsaka av vilt. Lokale

retningslinjer ligg ved.

Radøy kommune har tidligare støtta m.a. aktivitetar knytt til opplæring og auka kunnskap hjå lokale jegerar (kurs, samlingar, jegerprøve) og har løyvd midlar til tiltak og arrangement i tilknytning til utdanning av godkjende ettersøkshundar med viltfondsmidlar

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket kan støttast av viltfondsmidlar og er eit godt konfliktdempande tiltak.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert løyvd 10250 kroner i tilskot frå Radøy kommune sitt viltfond til innkjøp og montering av gjerde rundt rundballar på Birkeland

Vedlegg:

Søknad om støtte frå kommunalt viltfond

retningslinjer for viltfondet i Radøy kommune (L)(45900)

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
011/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/1963	19/226

Dispensasjon Gbnr 23/26, Marøy - Klage på dispensasjon frå avstandskrav til nabogrense - Endring og utviding av terrasse

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage på administrativt vedtak datert 19.10.2018, delegert sak 273/2018, om dispensasjon for endring og utviding av eksisterande terrasse på gbnr 23/26. Vedtaket har følgjande ordlyd:

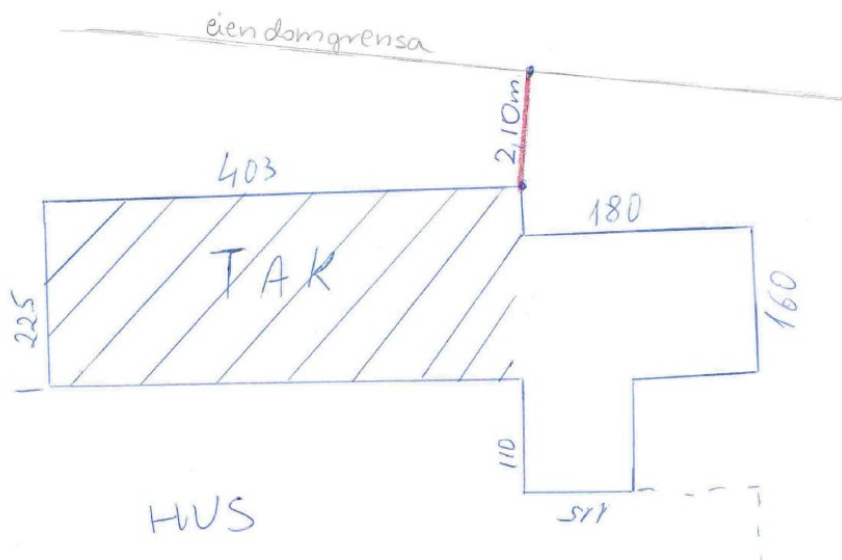
«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå pbl. § 29-4 til delvis overbygd terrasse på følgjande vilkår;

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.06.2018 med ein minste avstand til nabogrense på ca 2,1 meter.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan og bygningslova, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf. plan og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.»

Tiltakshavar er Pavel Targonski og Anna W. Targonska. Terrassen som det er gitt dispensasjon for å bygge er på om lag 13 m², og er plassert framfor inngangspartiet til bustaden på gbnr 23/26. Terrassen erstattar delvis eldre forfallen terrasse, men med noko endra plassering og utforming. Om lag 9 m² av terrassen er overbygd. Plassering av tiltaket vist gjennom innsendt situasjonskart:



Planteikning innsendt av tiltakshavar med minsteavstand til klagar si nabogrense:



Vedtaket vart påklaga av nabo Vidar Marøy, representert ved advokat Nina Kibsgaard, gjennom klage datert 15.11.2018. Som nabo har Vidar Marøy klagerett i saka og klagen er rettidig motteke, sjå forvaltningslova kap VI. Gjennom merknader til nabovarsel om dispensasjon, hadde klagar òg tilkjennegitt sitt syn om at kommunen ikkje burde gi dispensasjon i forkant av vedtaket.

Klagen:

I korte trekk er klagen grunngitt slik:

- Føresetnaden for kommunen sitt vedtak er feil. Den omsøkte eigedomen er ein fritidseigedom. Bygget på eigedomen er ikkje søkt bruksendra frå fritidsbustad til heilårsbustad.
- Parsellen som opphavleg var på ca 200 m² vart delt frå gbnr 23/17 i 1936. I 1983 vart det delt frå ein ny parsell frå bnr 17 som vart lagt til omsøkt eigedom. Dette var tilleggsareal til hyttetomt oppretta i 1936, som gjennom arealoverføringa vart på om lag 600 m².
- Klagar har gjennom fleire år gjort kommunen merksam på at omsøkte eigedom sine rettar knytt til veg, vatn og avløp er gitt under føresetnad av at eigedomen er ein fritidsbustad. Anlegga er og dimensjonert for fritidsbruk.
- Eksisterande terrasser må vurderast som ulovleg oppført utan samtykke frå klagar som nabo.

Det er ikkje snakk om noko form for uendra bruk, slik tiltakshavar synast å meine. Heile konstruksjonen må vurderast som ny, fordi den ikkje tidlegare har vore omsøkt. Tiltaket er difor vesentleg større enn det som går fram av kommunen sitt vedtak.

- Klagar er usamd med kommunen i at tiltaket ikkje inneber ulemper. Det er ein ulempe for klagar å få utomhusareala til omsøkte eigedom 2,1 meter (1,7 meter frå takutstikk) frå innmark/beitemark som er i drift.
- Opphald på verandaen vil kunne virke sjenerande på beitedyra. Primært blir primært brukt til sau med lam, og dispensasjon vil soleis vere negativt for dyrevelferd.
- Størrelse og utforming av omsøkt eigedom er ikkje eit godt argument for dispensasjon. Omsøkt eigedom vart delt frå som fritidsbustad, ikkje heilårsbustad.
- Klagar meiner det er feil at hovudinngangen til huset går via terrassen, noko som ikkje stemmer med opplysningar i prospektet ved siste sal av eigedomen.
- Dersom dispensasjonen blir oppretthalde, må kommunen stille vilkår om brannsikring, slik at avstandsregelen ikkje blir til hinder for utnytting av naboeigedomen.

Høyring og klagerett for sektormynde:

I denne konkrete saka har rådmannen vurdert at dispensasjonen ikkje får innverknad på nasjonale eller regionale interesser. Søknaden har difor ikkje vore sendt på høyring til statlege eller regionale sektormynde for uttale. Eit eventuelt dispensasjonsvedtak skal likevel sendast sektormynde for vurdering av klagerett. Vedtaket vil ikkje vere endeleg før klagefristen på 3 veker er gått ut.

VURDERING:

Om planstatus- og lovgrunnlag:

Omsøkt eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett som LNF-SB område (landbruk,- natur- og friluftsområde, spreidd bustad). Det aktuelle tiltaket er i samsvar med arealformålet i kommuneplanen. Tiltaket er forankra i bustadhuset og blir å vurdere som eit tilbygg til dette. Avstandskravet på 4 m til nabogrense i pbl § 29-4 andre ledd gjeld difor for tiltaket, slik at oppføring krev dispensasjon frå denne lovføresegna.

Tiltaket vurdert isolert – på den føresetnad at dispensasjon frå avstandskravet blir gitt - er unntatt frå søknadsplikt etter gjeldande byggesaksregler, jf Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1, 1. ledd, bokstav (b). Kommunen behandlar difor berre dispensasjonssøknaden og ikkje søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett. Tiltakshavar vil er ansvarleg for at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningslova (tekniske krav).

Bruk som heilårsbustad er lovleg etablert bruk:

Omsøkt eigedom er matrikelregistrert som heilårsbustad. Dette er og lovleg etablert bruk av bygget, som i følge bygdebok for Radøy Bind I side 567 blei oppført som heilårsbustad. Bruken er ikkje i ettertid formelt endra. Noko grunnlag for Radøy kommune som bygningsstyresmakt etter plan- og bygningslova til å stille krav om bruksendringssøknad for bustaden på gbnr 23/26 er det ikkje. Bruken av eigedomen til heilårsbustad er vidare i samsvar med arealformålet i kommuneplanen. Dispensasjonssøknaden må vurderast på denne bakgrunn.

Klagar gjer gjeldande at bruk av omsøkt eigedom til heilårsbustad er i konflikt med omstende knytt til

frådeling av parsellen i 1936 med tilleggsareal i 1983. Rådmannen har vurdert argumenta, men meiner klart at desse opplysningane er ikkje avgjerande for den rettslege statusen til bygget og omsøkt eigedom. I høve til bygningsstyresmaktene er det ikkje tvilsamt at bruk til heilårsbustad er lovleg etablert og at omsøkt tiltak må vurderast på dette grunnlag.

Privatrettsleg konflikt mellom klagar og tiltakshavar om eventuelle føresetnader ved oppretting av omsøkt eigedom eller avtalt bruk av denne, er bygningsstyresmaktene uvedkommande. Kommunen korkje kan eller skal avgjere slike konflikter, som må løysast gjennom det vanlege sivile rettsapparatet.

Dispensasjon – Vilkår og klagevurdering

Både heimel og vilkår for dispensasjon følger av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak avstandsregelen i plan- og bygningslova § 29-4 andre ledd, må etter dette ikkje bli «vesentlig» sett til side ved dispensasjon. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

Omsyna bak avstandskravet i pbl § 29-4 er først og fremst å ivareta branntekniske omsyn og hindre brannsmitte. Regelen er også grunnleggjande mellom anna med omsynet til at bygningar på naboeigedomar skal sikrast lys, rom og utsikt.

Rådmannen vurderer at det ikkje er kome fram vesentlege nye opplysningar i klageomgangen. Grunngevinga gitt i vedtaket datert 19.10.2018 er framleis dekkande for rådmannen sitt syn. Avslaget blei grunnleggjande slik:

«Det er søkt om dispensasjon for delvis overbygget terrasse med ein minste avstand til nabogrensa på ca. 2,1 meter. Tiltakshavar si grunnleggjande for dispensasjonen går i hovudsak ut på at omsøkte terrasse med takoverbygg vil auke kvaliteten av utearealet til eigedomen då den gamle terrassen er i dårleg stand.

Terrassen vert oppført som tilbygg til eksisterande bustad. Eigedomen er smal slik at plasseringa til bustaden ligg tett opp til eigedomsgrensa på tre sider. Tilbygg i form av terrasse på areal med tilstrekkelig sol vil kome i strid med avstandskravet i pbl. § 29-4.

Eigedomen ligg i eit område som i kommuneplanens arealdel er vist som LNF- SB på Marøy. Området er prega av landbruksareal med spreidd bustad. Det er god avstand mellom bygningar, avstanden til våningshuset på gnr. 23 bnr. 17 er ca. 36m, og eigedomen grensar mot beitemark. Avstanden til anna bygning er dermed vesentleg meir enn 8 meter slik § 29-4 ligg opp til.

Tiltaket vil heller ikkje medføre negativ innverknad på utsikt, luft, lystilhøva eller svekka brannsikkerheit. Terrassen og takoverbygg vil heller ikkje medføre vesentlege endringar for landskapet eller vere sjenerande for omgjevnaden.

Etter dette finn bygningsstyresmakta at omsøkte tiltak ikkje set omsyna bak pbl. § 29-4 vesentleg til sidast.

Vidare er vurderingstema om fordelane med dispensasjonen er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fråværet av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eiga interesse, er ikkje

tilstrekkeleg åleine.

Fordelen ved tiltaket er at eigedomen får betre kvalitetar på uteopphaldsarealet. Oppgradering av eigedomar for å sikre gode bukvalitetar er ynskeleg også i eit samfunnsøkonomisk perspektiv. Oppgraderingar som inneber at eigedomen får bukvalitetar som er i tråd med utviklinga vil innebera at eigedomen blir meir ettertrakta og dermed også sannsynleg blir halden ved like framfor å forfalle.

Vidare har Ombodsmannen (sak SOMB-2014-334) gitt uttrykk for at utviding av uteopphaldsareal kan vere eit areal- og ressursdisponeringsomsyn som skal vektleggjast i ei dispensasjonsvurdering og som etter tilhøva også kan leggjast avgjerande vekt på, jf. Rundskriv H-15 til plan- og bygningsloven § 29-4 s. 16.

I denne saka blir det søkt det om tilbygg i form av delvis overbygd terrasse mot vest. Dette arealet har dei beste soltilhøva ved bustaden på eigedommen, og eit areal- og ressursdisponeringsomsyn tale derfor for at terrasse kan etablerast på dette område.

Bygningsstyresmakta finn ikkje at det ligg føre ulempe ved at det gis dispensasjon.

Etter dette finn bygningsstyresmakta at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Etter ei konkret vurdering finn bygningsstyresmakta at vilkåra for å gje dispensasjon frå avstandskravet i pbl. § 29-4 er oppfylt.»

Det blir elles vist til opplysningane i vedtaket i sin heilskap.

Med tilvising til opplysningane ovanfor, meiner rådmannen at det påklaga vedtaket bygger på korrekte opplysningar om faktum og lovleg etablert bruk av bustaden på gbnr 23/26. Vidare meiner rådmannen at vilkåra for dispensasjon er oppfylt og at kommunen bør bruke heimelen for dispensasjon i denne konkrete saka. Rådmannen held fast ved at korkje dyrevelferd eller andre argument klagar har gjort gjeldande kan vurderast som relevante ulemper ved tiltaket etter ei objektiv vurdering. Privatrettslege nabokonfliktar skal kommunen som nemnd ikkje ta stilling til.

Det er ikkje sakleg grunn til å stille vilkår om særskilt brannsikring av tiltaket ut over krava i byggt teknisk forskrift. Tiltaket vil uansett ikkje vere til hinder for pårekneleg utnytting av klagar sin eigedom.

Vidare behandling:

Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk følgjer rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og ikkje tek klagen til følgje, blir saka sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk tek klagen til følgje, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Eventuell klage skal stilast til Radøy kommune, som vidare sender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk finn at klagen ikkje inneheld ny grunngeving eller nye

opplysningar som tilseier at vedtaket av 19.10.2018, delegert sak 273/2018, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følgje.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket. Saka blir sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Dispensasjon Gbnr 23/26 Marøy - endringar på terrasse - søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Planteikning før endring

Planteikning etter endring

Nabovarsling

Dispensasjon Gbnr 23/26 Marøy - endringar på terrasse - innspel og svar

Dispensasjon Gbnr 23/26 Marøy - terrasse med takoverbygg - dispensasjon - godkjenning

Dispensasjon Gbnr 23/26 Marøy - endringar på terrasse - klage på dispensasjon

vedlegg

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
012/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.02.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2175	19/656

Delingssak - GBNR 84/1 og 3, Haukeland søndre - Søknad om dispensasjon og delingsløyve - Frådeling av eksisterande våningshus

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Gjennom søknad journalført motteke 06.09.2018 har Oddvar Haukeland og Irene Rydland Haukeland (her: tiltakshavar) søkt om dispensasjon for å få dele frå det nyaste bustadhuset på landbrukseigedomen sin gbnr 84/1,3 med omlag 1800 m² tomt, samt utbetre tilkomstvegen og avkøyringa frå fylkesvegen til garden.

Søknaden om frådeling av bustadhuset på eigedomen blei justert av tiltakshavar gjennom skriv med vedlegg journalført motteke 28.01.2018. Tomtestørrelsen blei redusert slik at ikkje overflatedyrka mark blir med inn i parsellen, men blir liggande på hovudbruket. Dette på bakgrunn av uttale frå fylkesmannen, sjå nedanfor.

Omsøkt parsell vist gjennom situasjonsplan motteke 28.01.2019:



I tillegg til dispensasjon frå arealformålet LNF i kommuneplanen sin arealdel (KPA), omfattar saka søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20 for høvesvis fradeling av ny matrikkeleining og utbetring av tilkomstvegen, jf søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett journalført motteke 06.09.2018. Majo Eigedom AS står som ansvarleg søkar for vegtiltaket, medan tiltakshavar sjølv har søkt om fradeling.

Det er to våningshus og ein driftsbygning på garden. Det nyaste våningshuset blei bygd på 1980-talet og det er der søkjar bur i dag. Det eldste våningshuset er forfalle og ikkje lengre eigna som bustadhus. Tiltakshavar har planlagt å bygge nytt våningshus på garden der det gamle våningshuset står i dag, slik at dotter til tiltakshavar kan overta bustadhuset som blir søkt frådelt.

Dispensasjon og løyve til riving av eldre våningshus og oppføring av nytt våningshus er ikkje ein del av føreliggjande søknad. Det er likevel stilt vilkår om dette som føresetnad for fradeling av det nyaste våningshuset, jf vurdering og vilkår nedanfor. Vilkåret blir stilt for å sikre landbruksomsyn.

Grunngjeving for søknaden:

Gjennom dispensasjonssøknad journalført motteke 06.09.2018 har tiltakshavar grunngitt søknaden slik:

«Søknad om fradeling av eksisterende bolig som er en del av bnr 1 i dag. Boligen er lite egnet som gårdshus, da den ligger langt fra driftsbygning.

Fradeling vil være positivt i forhold til å sikre at neste generasjon bosetter seg på gården, og vil på den måten bidra til fortsatt drift. Slik utviklingen i området har vært de siste årene, ser tiltakshaver det som svært viktig at kulturlandskapet blir opprettholdt, og som et bidrag til levende bygder. Vi mener fordelene med å gi disp i denne saken er klart større enn ulempene, og at bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt»

I skriv motteke 28.01.2019 har tiltakshavar i tillegg framheva følgjande:

«Eiendommen det nå søkes dispensasjon for å dele fra, har vert bebygd siden 80 tallet, og det opprinnelige våningshuset som ønskes erstattet av ny bustad, har også vært i bruk samtidig

som det nye. Ser vi det på den måten, har det siden 80 tallet vært to hus på gården, som har brukt den samme veien. Både miljømessig, og av omsyn til gårdsdriften vil det være klare fordeler å erstatte det eldre våningshuset med et nytt hus som ligger nær driftsbygningen, og som vil kreve langt mindre energi.

Det blir vist til at arealet ligger i et sammenhengende område med dyrka mark. Dette er bare delvis riktig. Arealet som er søkt fradelt, ligger i utkanten av gården, og huset med tilkomst er etablert, og har vært i bruk lenge. Hjemmelshaver ønsker at det skal være drift på gården, og vil derfor erstatte det gamle våningshuset med nytt, og overlate eiendommen som er søkt fradelt til neste generasjon. At denne eiendommen teoretisk senere kan omsettes, er selvfølgelig riktig, men ikke relevant i dag, og heller ikke grunnen til at det søkes. Det er tvert imot slik at å innvilge dispensasjon vil være en klar fordel i forhold til arealet som er avsett i kommuneplanen. Det vil sikre videre drift, og heller ikke ta nye areal til veg og bolig, en det som allerede er i bruk.

Vi vil likevel foreslå at følgende endring tas inn i sak: arealet som søkes fradelt reduseres, slik at det som er dyrkbart beholdes på hovedbruket. (skisse vedlagt) Videre vil det bli tatt inn i skjøte og tinglyst på den nye parsellen, at denne har gjerdeplikt mot hovedbruket.»

Nabovarsling:

Søknaden har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader.

Høyring:

Saka vart sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland ved høyringsbrev datert 21.11.2018.

Fylkesmannen i Hordaland har gjennom uttale datert 18.12.2018 rådd frå dispensasjon med følgjande grunngjeving [utdrag]:

«Arealet det er søkt om ligg i eit større samanhengande område med dyrka mark og Fylkesmannen si vurdering er at frådelinga vil føre til ein uheldig oppsplitting landbruksområdet. Ei frådeling til bustadføre mål inneber at tomta vil vere fritt omsetteleg, og eigartilhøva vil over tid ofte vere skiftande. Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde. Det er ikkje slik at bustadbygging berre påverkar sjølve tomtearealet. Bustadbygging medfører ei viss bandlegging på nærliggande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket. I denne saka vil tilkomstvegen gå igjennom store delar av landbrukseigedomen på gnr. 84 bnr. 1. Det omsøkte området vil grense til dyrka mark på tre sider og til to forskjellige landbrukseigedomar. Begge delar kan potensielt føre til konfliktar mellom eigar av bustadeigedomen og landbrukseigedomane.

I tillegg vil frådelinga føre til omdisponering av overflatedyrka mark. Vi viser til at det er eit nasjonalt mål og omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året på landsbasis. Fylkesmannen er difor kritisk til slik omdisponering».

Løyve frå Statens vegvesen:

Omlegging og utbetring av avkøyrsla til eigedomen frå fv. 406 er godkjent av Statens vegvesen, som gjennom skriv datert 14.01.2018 òg har gitt løyve til å ta avkøyrsla i bruk.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Det følger av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vera i strid med kommuneplanen.

Oppretting og endring av eigedom er eit «tiltak» etter pbl § 1-6, og er søknadspliktig etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m). Vidare følger det av pbl § 26-1 at «[o]pprettelse av ny grunneiendom (...), eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan.»

Den omsøkte eigedomen er uregulert, men vist som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel (KPA). I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg (landbrukstiltak). Frådeling av det nyaste våningshuset er ikkje eit landbrukstiltak, og tiltaket er difor avhengig av dispensasjon etter pbl § 19-2. Dei sentrale omsyna i saka vil vere omsynet til landbruket og framtidig drift av garden dersom frådeling av eksisterande våningshus blir tillate.

Utbetring av tilkomstvegen er eit søknadspliktig tiltak etter pbl kap 20, men rådmannen vurderer at dette tiltaket er ikkje avhengig av dispensasjon frå kommuneplanen. Utbetring og trafikksikring av tilkomstvegen til garden blir vurdert å vere naudsynt av omsyn til drift av garden. Tiltaket krev heller ikkje løyve til omdisponering, sjå landbruksvurderinga nedanfor.

Løyve etter Jordlova §§ 12 og 9:

Både vegtiltaket og delingstiltaket har vore vurdert av Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy (her: landbrukssjefen) i høve til jordlova §§ 12 (deling) og 9 (omdisponering).

Gjennom vedtak datert 01.11.2018 gav Landbrukssjefen løyve til deling og omdisponering i samsvar med søknaden for høvesvis frådeling og utbetring av vegen. Delingsløyvet blei gitt på vilkår av bruksløyve for nytt bustadhus på gbnr 84/1 før oppmåling parsellen.

Omdisponering av overflatedyrka jord er ikkje lenger ein føresetnad for delingssøknaden, jf situasjonsplan motteke 28.01.2018 og vilkår nr 1 i framlegget til vedtak nedanfor.

Med tilvising til opplysningane i Landbrukssjefen sitt vedtak av 01.11.2018, legg rådmannen til grunn at heller ikkje vegtiltaket og utbetring av avkøyring til fylkesvegen krev omdisponering etter § 9. Landbrukssjefen har i sitt vedtak opplyst at det aktuelle området for omlegging av vegen ikkje lenger er innmarksbeite slik Nibio sitt gardskart tilseier. Området må omklassifiserast til produktiv skog (krattskog) og har soleis liten verdi for landbruket.

Landbrukssjefen vurderte søknaden om frådeling av det nyaste bustadhuset på garden slik:

«Ved ei frådeling av det nyaste bustadhuset vil det kunne kome inn nytt eigarskap som ikkje er knytta til garden. Dette kan by på konflikthar knytta til gjerdehald dersom det ikkje er avklart i skøyte og eventuelt knytta til felles veg dersom rettar og plikter i vegen ikkje er klart avklart. Dette er privtaretslege moment som bør avklarast i tinglyste avtaler.

Ved at det nyaste, og einaste bebuelege, våningshuset vert frådelt vil i realiteten garden vere huslaus. Det er ikkje ynskjeleg og vert ikkje gjeve løyve til etter jordlova. Dersom det derimot vert ført opp nytt bustadhus på garden før frådelinga av det nye bustadhuset finn stad, så kan det godkjennast etter jordlova. På bakgrunn av dette vert det sett eit vilkår i vedtaket.

Trafikk gjennom det gamle gardstunet av folk utanfor garden er ei ulempe for ei eventuell

framtidig gardsdrift og for ungar som leikar i/ved vegen. På ei ann side er allereie denne problemstillinga der då det er to fritidseigedomar, gbnr 84/11 og 84/18, som tidlegare er frådelt garden og som nyttar vegen. Tiltak for å dempe farten forbi tunet kan vere eit avbøtande tiltak.»

Av vedtaket til Landbrukssjefen går det fram at det er avgjerande for framtidig gardsdrift med eit eventuelt husdyrhald at det er hus på garden. Tiltakshavar sin plan om å bygge nytt bustadhus på det gamle tunet på garden – nærare driftsbygninga – blir av landbrukssjefen vurdert å vere ei god løysing for landbruket.

Naturmangfaldslova § 8 og 9:

Tiltaket gjeld frådelling av eit eksisterande bustadhus med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak kommuneplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.*»

Det vil normalt ikkje vere høve til å gi dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242. Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grønstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Saka har vore vurdert av landbrukssjefen høve til jordlova §§ 12 og 9. Landbruksomsyn vil vere heilt sentrale òg ved dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette. Korkje natur- eller friluftssyn gjer seg gjeldande i nemneverdig grad.

Rådmannen legg ved dispensasjonsvurderinga til grunn opplysningane i landbrukssjefen sitt vedtak av 01.11.2018. Samla sett blir det vurdert som ei god løysing for landbruket at driftssenteret på garden blir etablert i nærleiken av eksisterande løe gjennom riving og gjenoppføring av nytt våningshus. Dette må vere eit vilkår for dispensasjon. Vidare meiner rådmannen at det må stillast vilkår om at gjerdeplikt for bustadhuset som skal delast frå garden blir tinglyst gjennom skøyte. Dette for å redusere potensiale for konflikhtar mellom bustadhuset og gardsdrifta.

Vidare blir det stilt vilkår om at dyrkbar mark ikkje skal inngå i frådelt parsell. Dette er i samsvar med revidert søknad frå tiltakshavar, jf situasjonskart motteke 28.01.2018.

På desse vilkåra meiner rådmannen at frådelling som omsøkt ikkje kjem «vesentlig» i strid med omsyna bak LNF-formålet i kommuneplanen. Rådmannen har ingen grunn til å tvile på opplysningane frå tiltakshavar om at dei omsøkte tiltaka – og dei investeringane ein no gjer i eigedommen – har som siktemål å bidra til drift på garden og styrke busettinga. Rådmannen ser at trafikk til frådelt bustadhus gjennom driftssenteret på garden ikkje er optimalt, men meiner at fordelane for landbruket elles veg opp for denne ulempa. Tiltaka samla sett vil vitalisere landbruksdrifta på garden og etablere eit meir hensiktsmessig driftssenter.

Med tilvising til grunngjevinga for dispensasjonssøknaden og vurderingane ovanfor, vurderer rådmannen samla sett at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Vidare vurderer rådmannen at det er klart større fordelar enn ulemper ved tiltaket.

Plassering og utforming av vegtiltaket, ansvarsrettar:

Tilkomstvegen blir godkjent i samsvar med søknad med vedlegg journalført motteke 06.09.2018. Trasé, utforming og stigning skal vere som vist i situasjonskart og profilteikningar vedlagt søknaden. Ansvar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan.

Plassering og utforming av delingstiltaket:

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål før eigedomen er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

Frådeling av eksisterande våningshus inneber ikkje endring av godkjente VVA-løysingar, og rådmannen vurderer krava som oppfylt. Det blir stilt vilkår om at vegrett over hovudbruket blir tinglyst seinast saman med tinglysing av ny grunneigedom. Frådeling blir godkjent i samsvar med revidert situasjonskart motteke 28.01.2019.

Vidare saksgang:

I tråd med gjeldande rutinar skal Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin dersom kommunen gir dispensasjon. Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk avslår dispensasjon skal vedtaket sendast partane med klagerett.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 11-6, dispensasjon frå forbodet mot tiltak i LNF-område (landbruk-, natur- og friluftsområde) i kommuneplanen sin arealdel for frådeling av bustadhus med tomt på gbnr 84/1,3 i samsvar med revidert søknad motteke 28.01.2019.

Det gjeld følgjande vilkår for dispensasjonen:

- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå eigedomen før det er gitt midlertidig bruksløyve til nytt våningshus
- Det skal ikkje inngå dyrka eller dyrkbar mark i den nye bustadparsellen
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst gjerdeplikt for eigedomen
- Eksisterande våningshus kan ikkje delast frå utan at det blir tinglyst vegrett for ny matrikkeleining over gbnr 84/1,3

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor. Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til deling og oppretting av ny matrikkeleining, jf pbl § 20-1 bokstav m), med størrelse på om lag 1000 m². Det blir vist til

situasjonsplan motteke 28.01.2019. Grensene mellom eigedomane og nøyaktig størrelse på ny matrikkeleining, blir fastlagt i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedomsregistrering, jf pbl § 21-9.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk løyve til utbetring av tilkomstveg, jf pbl § 20-1 bokstav l), jf søknad med vedlegg journalført motteke 06.09.2018. Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendt erklæring og gjennomføringsplan. Dei opplysningar om byggetiltak og tiltakshavar som kjem fram i søknaden blir registrert i matrikkelen. Dersom tiltaket ikkje er sett i gong innan tre år etter at løyve er gjeve, fell løyvet bort. Det same gjeld dersom tiltaket blir innstilt i meir enn to år, jf pbl § 21-9. Tiltaket skal utførast i samsvar med vilkår gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, med mindre noko anna går fram av vurderinga over.»

Vedlegg:

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - Svar til uttale frå fylkesmann

Svar til uttale

Eigedomskart

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - Løyve - Avkøyrslø - Fv. 406

Løyve

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - uttale

Uttale - Radøy - Gnr 84 bnr 1 - Haukeland søndre - fradeling av landbrukseiendom - Dispensasjon

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - handsaming etter jordlova

Søknad om frådeling av budstadius og omlegging(1)

Byggesak Gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - veg og frådeling - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - veg og frådeling - Søknad om tiltak veg , og søknad om frådeling/oppetting i matrikkelen

Søknad om løyve til tiltak gnr 84 bnr 1 og 3

C1-C2 Kvittring for nabovarsel

C3-C4 Opplysningar gitt i nabovarsel

D-1 Situasjonsskisse veg

D-2 Situasjonsskisse frådelling ny parsell bnr 1

F-1 Utgreiing veg

G-1 - G-4 Gjennomføringsplan og fråsegn om ansvarsrett

I-1 Dispensasjonsvedtak avstand byggegrense mot fylkesveg

I-2 Forhåndstilsagn utbetring av avkørsle til fylkesveg

Q-1 søknad om oppretting av matrikkel

Q-2 Fråsegn om rett i fast eigedom

Referat forhåndskonferanse.