



Innkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 10.04.2019
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: 09.00

Saksliste:

Saksnr	Tittel
013/2019	Delegerte saker
014/2019	Meldingar og referatsaker
015/2019	Byggesak Gbnr 64/19 Haugstad - naust - søknad om endring - dispensasjon
016/2019	Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - søknad om endring og dispensasjon
017/2019	Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - klagesak
018/2019	Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - Søknad om dispensasjon og løyve til riving av eksisterande og oppføring av nye omsorgsbustader
019/2019	Byggesak Gbnr 19/19 Risnes - naust - klage
020/2019	Byggesak Rv. 565 Tolleshaug - Soltveit - Dispensasjon frå rekkefølgekrav i reguleringsplan
021/2019	Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti
022/2019	Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - klagesak
023/2019	Delingssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta indre - arealoverføring- dispensasjon og løyve til deling
024/2019	Plansak 12602017001000 - Planendring - Kvalheimneset fritidsbustad og serviceområde - framlegg til 2 gong offentleg høyring og ettersyn
025/2019	Plansak Toska hyttefelt 12602018000800 - Mindre endring - Gnr 48 Bnr 7,101 m.fl.
026/2019	Plansak PlanID 12602019000200 – Mindre planendring - Veg Marås-Soltveit - Godkjenning

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.

3. april 2019

Christel Villanger Håland
møteleiar

Arthur Kleiveland
utvalssekretær

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
013/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	19/715	19/5268

Delegerte saker

Saksopplysingar:

Det vert lagt fram følgjande delegerte saker.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Underliggjande saker:

077/2019, Byggesak Gbnr 45/389 Manger Selfallet - 3-mannsbustad - forlenga mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for 3-mannsbustad på gnr. 45 bnr. 389 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld heile tiltaket
2. Ferdigattest skal liggje føre innan 20.03.2020.

053/2019, Byggesak gbnr 45/470 Langhøyane - Einebustad- ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for einebustad på gnr. 45 bnr. 470.

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.

007/2019, Byggesak Gbnr 45/92 Manger - einebustad - Søknad om rammeløyve-godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og 20-3, jf. SAK 10 § 6-4, vert det GODKJENT rammeløyve for oppføring av to – mannsbustad på gnr. 45 bnr. 92 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, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Det må sendast inn ansvarsrettar og søknad om igangsetjing.
5. Tiltaket skal knytast til offentlig vassverk og avløp. Det må søkast om tilknytning til det kommunale vassverket og avløpet før det vert gjeve igangsetjingsløyve.
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan/godkjent situasjonsplan.
7. Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar at krav til uteopphaldsareal, parkering og snumogeligheit er oppfylt.
8. Det må sendast inn situasjonsplan som visar utvendig vass- og avløpsledning
9. Det må søkast om og gjevast løyve til frådeling før det kan gjevast løyve til igangsetjing.
10. I samband med delingssøknaden må det sendast oppdatert BRA, BYA og utnyttingsgrad for eigedommen.

060/2019, Byggesak Gbnr 77/35 Solheim Vestre - sikringsmur- søknad om endring av løyve

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 , 20-2, 20-3 vert det godkjent søknad om endring av løyve som omsøkt for endra høgde og plassering av sikringsmur på gnr. 77 bnr. 35 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningslova, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

029/2019, Byggesak Gbnr 77/76 Solheim vestre - søknad om tilbygg og dispensasjon frå byggjegrænse og dispensasjon frå utnyttelsesgrad i gjeldande reguleringsplan - svar

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det GODKJENT dispensasjon frå utnyttingsgrad i

reguleringsplan og GODKJENT dispensasjon frå byggjegrensa for oppføring av tilbygg:

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i vedlagt situasjonsplan 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. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
 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. Innmålingsdata må sendast inn i KOF – filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).
 2. Rekkefølgjekrava i reguleringsplan skal vere oppfylt.
-

050/2019, Byggesak gbnr. 17/127, 129 Rossnes - Naust - søknad om rammeløyve - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av dobbeltnaust med tilhøyrande grunn og terrengarbeid på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.12.2018 revisjon C, med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Det vert ikkje gjeve løyve til sprengingsarbeid i friområdet. Terrenget kan hevast noko for å jamna ut stien i det området der terrenget ligg lågast.
 3. Eventuelle fyllingar i sjø må skje innanfor byggegrense i kommuneplan.
 4. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er naudsynt for å plassere sjølve nausta. Nausta skal plasserast på minimum kote + 2,5 i samsvar med Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.8.1. Høgdeplasseringa bør også skje med omsyn til å redusere skjæring i bakkant.
 5. Føresegna i kommuneplanen pkt. 2.8.2 skal leggjast til grunn ved utforming og plassering av nausta.
 6. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
 7. Endeleg godkjenning frå Bergen og Omland Havnevesen må liggje føre før arbeida vert igangsett.
-

065/2019, Delingssak Gbnr 27/52, 67 og 72 Kvalheim øvre - Søknad om arealoverføring

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og bygge- og deleforbod i strandsona, jf. pbl § 1-8.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 m og 26-1, naturmangfaldslova §§ 8-12 samt matrikkellova § 33 vert det gjeve løyve til deling som omsøkt, for arealoverføring frå gbnr 27/52 og 27/72 til gbnr 27/67 slik det er beskrive i søknad motteke 25.02.2019.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

073/2019, Delingssak Gbnr 27/6 Kvalheim øvre - Søknad om arealoverføring til gbnr 27/85

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 m og 26-1 vert det gjeve løyve til arealoverføring som omsøkt.

Grunngjeving av vedtaket er at søknaden er i tråd med arealføremål satt i kommuneplan for Radøy.

063/2019, Delingssak Gbnr 71/3 Taule Indre - Søknad om dispensasjon og delingsløyve- Frådeling av eksisterande våninigshus

Vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen for deling av grunneigedomen gbnr 71/3, slik det er beskrive i søknad av 27.12.2018. Det vert vidare ikkje gjeve løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20 for frådeling av ny matrikkeleining.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

037/2019, Dispensasjonsak Gbnr 25/91, 117 Haugland - garasje - dispensasjon frå reguleringsplanens føresegner

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå føresegn § 10 i reguleringsplan for Bøvågen for oppføring av garasje på 49 m² på eigedom gnr. 25 bnr. 91.

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

3. Tiltakshavar skal informera kommunen om tiltaket og plassering når det er ferdigstilt, sånn at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata jf. SAK 10, § 4-1, 4.ledd.

036/2019, Dispensasjonssak Gbnr 82/36 Storheim - terrasse med tilbygg - Ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for [tiltak] på gbnr 82/36/ / . 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.

078/2019, Gbnr 45/1/111 Manger - dispensasjon frå avstandskravet mot veg

075/2019, Gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - 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 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.

043/2019, Landbrukssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta indre - arealoverføring - løyve til omdisponering og deling etter jordlova

Vedtak:

Radøy kommune gjev løyve til omdisponering og deling av ca 1800 m² på gbnr 21/3,15 Sylta indre i samsvar med søknad. Grunngeving framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i §§9 og 12 i jordlova.

042/2019, Landbrukssak Gbnr 30/9, 8 og 3 Vågenes Nedre - Søknad om bygging av landbruksveg - vedtak

Vedtak:

Morten Christensen får løyve til å byggje landbruksveg som omsøkt på gnr/bnr 30/9, 8 og 3 i Radøy kommune.

Vilkår for løyve:

- Dersom det kjem fram kulturminner under arbeidet med vegen må alt arbeid stogkast, og Hordaland fylkeskommune varslast (Telefon 55 23 90 00).
- Vegen skal byggast slik kart viser.
- Eigedommane 30/8 og 30/3 skal kunne nytte vegen til å komme til beite på sine eigedommar dersom dagens leigeavtale vert avslutta.
- Tiltakshavar må ha gyldige avtalar med eigar av gbnr 30/8 og 30/3 før arbeidet kan ta til.

Vedtaket er gyldig til 10.02.2022

061/2019, Landbrukssak Gbnr 31/5 Håland - Svar på søknad om konsesjon ved overtaking av fast eigedom

Vedtak:

Radøy kommune gjev Jørgen Juuhl konsesjon for kjøp av gbnr 31/5 Håland i Radøy kommune. Vedtaket har heimel i konsesjonslova §§ 1 og 9.

031/2019, Landbrukssak Gbnr 66/1 Brattetaule - omdisponering av deler av areal - løyve

Vedtak:

Radøy kommune gjev løyve til omsøkt omdisponering av 165 m² fulldyrka jord til snuplass/parkering på gbnr 66/1 Brattetaule. Vedtaket har heimel i § 9 i jordlova.

046/2019, Landbrukssak Gbnr 71/3 Taule Indre - ny grunneigedom for eksisterande heilårsbustad - oversending for handsaming etter jordlova - Løyve til deling etter jordlova

Vedtak:

Radøy kommune gjev løyve til frådeling av heilårsbustad med inntil 1900 m2 tomt på gbnr 71/3 Taule Indre. Grunngevinga framgår av saksutgreiinga. Vedtaket har heimel i § 12 i jordlova.

049/2019, Landbrukssak Gbnr 99/156 Ystebø - søknad om konsesjon - kommunal uttale og oversending for vedtak

035/2019, Miljøsak Gbnr 72/2 Dale - Utsifting av avlaupsanlegg - 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 føresegnar gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegnar. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegnar, 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.
-

034/2019, Miljøsak Gbnr 72/2 Dale - Utsifting av avlaupsanlegg - søknad om utslepp av sanitært 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 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.

072/2019, Miljøsak Gbnr 89/5 Kvamme - Søknad om utslepp av sanitært avløpsvatn frå hus og driftsbygning - 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.

051/2019, Seksjoneringssak Gbnr 45/264 Manger - reseksjonering - vedtak

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til reseksjonering av annen forretningsbygning på gnr. 45 bnr. 264. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 20.

082/2019, Seksjoneringssak Gbnr 77/86 Solheim vestre - seksjonering av 2-manns- bustad - vedtak

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tomannsbustad på gnr. 77 bnr. 86. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

039/2019, Økonomisk stønad til Radøy Sau og Geit i høve Landbruksdagen 2018

Vedtak:

Radøy kommune løyver kr 7500 til Radøy Sau og Geit. Pengane skal nyttast til Landbruksdagen i Austrheim 2017. Pengane vert utbetalt frå konto 14700 – 4500 – 3290

062/2019, Byggesak Gbnr 17/112 Rossnes - Fritidsbustad- forlening mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for fritidsbustad på gnr. 17 bnr. 117 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 05.03.2020.

081/2019, Byggesak Gbnr 17/127, 129 Rossnes - Naust - søknad om igangsetjingsløyve - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve igangsetjingsløyve for oppføring av dobbeltnaust med tilhøyrande grunn og terrengarbeid på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.12.2018 revisjon C, med heimel i pbl.

§ 29-4, jf. SAK § 6-3.

2. Det vert ikkje gjeve løyve til sprengingsarbeid i friområdet. Terrenget kan hevast noko for å jamna ut stien i det området der terrenget ligg lågast.
3. Eventuelle fyllingar i sjø må skje innanfor byggegrense i kommuneplan.
4. Terrenginngrep skal avgrensast til det som er naudsynt for å plassere sjølve nausta. Nausta skal plasserast på minimum kote + 2,5 i samsvar med Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.8.1. Høgdeplasseringa bør også skje med omsyn til å redusere skjering i bakkant.
5. Føresegna i kommuneplanen pkt. 2.8.2 skal leggjast til grunn ved utforming og plassering av nausta.
6. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.
7. Endeleg godkjenning frå Bergen og Omland Havnevesen må liggje føre før arbeida vert igangsett.

045/2019, Adressetildeling Gbnr. 45/472 Manger - Langhøyane 79

Vedtak:

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

Gnr.	Bnr.	Bueining	Vegnamn	Tildelt husnummer
45	472	H0101	Langhøyane	79

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

055/2019, Adressetildeling Gbnr. 45/231 Manger - Toskavegen 212

Vedtak:

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

Gnr.	Bnr.	Vegnamn	Tildelt husnummer
45	231	Toskavegen	212

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

041/2019, Byggesak Gbnr 29/10 Vågenes Øvre - Riving av eksisterande hus og oppføring av våningshus og garasje - mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for plan 2 av våningshus på gbnr gbnr 29/10 på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: Plan 2 av våningshus.
 2. Ferdigattest skal liggje føre innan 01.08.2019.
-

068/2019, Byggesak Gbnr 30/9 Vågenes nedre - forlenging av molo

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det GODKJENT løyve til tiltak i eitt-trinn for forlenging av eksisterande molo på gbr. 30 bnr. 9 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknad 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. Vilkåra frå Bergen Omland og Havnevesen gjeld til ein kvar tid.
 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. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).
-

080/2019, Byggesak Gbnr 41/12 Birkeland - uthus/grillhus, veg og rehabilitering av våningshus - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 41 bnr. 12 i Radøy kommune.

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

064/2019, Byggesak Gbnr 43/3,94,135,79,81,143,4 Toska - naust - mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for 5 naust, 2 naust mot nordaust og 3 naust i midten, samt veg og parkering på gbnr 43/3 m.fl på følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: 5 naust, veg og parkering.
 2. Ferdigattest skal liggje føre innan 21.02.2020.
-

044/2019, Byggesak Gbnr 45/1/84 og 45/322 Manger - arbeids-/reiskapsbygning Manger kyrkje - endring av løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det gjeve løyve til endring av gitt løyve for oppføring av arbeids- og reiskapsbygning som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.12.2018 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Vilkår 5 i sak 159/2018 angående krav om at tomteområde må føyast saman eller grensejusterast utgår.
 3. Vedtak i sak 159/2018 og 248/2018 gjeld for resterande delar.
-

059/2019, Byggesak Gbnr 45/10 Manger - Bygning for trafo, anlegg for overvatn og teknisk anlegg (røyrføring i grunn)- ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for trafobygg på gnr. 45 bnr.10.

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.

069/2019, Byggesak gbnr 45/10 Manger – Kaianlegg og planering av industriområde - ferdigattest

Vedtak:

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

052/2019, Byggesak Gbnr 45/10/229, 231 og 368 Manger - vegkryss- ferdigattest

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for vegkryss på gnr. 45, bnr. 10,229,231 og 361.

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.

047/2019, Byggesak Gbnr 45/133 Manger - tilbygg fritidsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone - avslag

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. § 11-6, vert det ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.5, for oppføring av tilbygg og fasadeendring.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6 og 11-6 vert søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett avvist.

048/2019, Byggesak Gbnr 45/231 Manger - Oppføring av kontorbygg

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå plassering i arealplankartet for oppføring av kontorbygg på gnr. 45 bnr. 231.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, vert det gjeve løyve til tiltak for oppføring av kontorbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan 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. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklassane som er erklært med heimel i SAK § 9-3.
4. Kommentar/opplysning i brev datert 06.02.19 frå Statens Vegvesen gjeld til einkvar tid.
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. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI- fil (versjon 4 eller nyare).

057/2019, Byggesak Gbnr 18/15 Villanger - Fritidsbustad - riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte- rammeløyve og igangsetjing for heile tiltaket

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, bokstav e) og a), vert det godkjent løyve til riving over grunnmur av eksisterande fritidsbustad og godkjent rammeløyve og igangsettingsløyve for oppføring av fritidsbustad på gnr. 18 bnr. 15 følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 25.01.2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 18/2960

den 12.01.2019 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

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. Innmålingsdata må sendast inn i KOFI-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).

054/2019, Byggesak Gbnr 23/11 Marøy - Bustad - Søknad om løyve til tiltak-riving av eksisterande bustad og oppføring av ny bustad

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 e) og a) vert det godkjent løyve til riving av eksisterande bustad og godkjent løyve for oppføring av ny bustad og slamavskillar med tilhørande leidningar på gnr. 23 bnr. 11 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknad med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, herunder kommuneplanen og reguleringsplanene sine føresegnar. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegnar, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk. Det ligg føre godkjent tilknytning til kommunalt vatn.
5. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 19/13 den 03.01.2019, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Før arbeida vert sett i gang må det sendast inn dokumentasjon frå Statens vegvesen på at eigedommen har godkjent avkjørsle.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Det må sendast inn oppdatert situasjonsplan som visar utvendig leidningsnett.
 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatane sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare).
 3. Det må sendast inn sluttrapport for avfall og kvittering for at avfall er levert til godkjent deponi.
 4. Det må sendast inn tinglyst vegrett eller dokumentasjon på at vegareal frem til Fylkesveg er overført/tillagt eigedommen gbnr 23/11.

040/2019, Byggesak Gbnr 27/108 Kvalheim øvre - fritidsbustad - søknad i eitt-trinn

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknad 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 føresegnar. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegnar, gjeld føresegnane føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 06.02.2019 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til godkjent felles avlaupsanlegg for alle fritidsbustader i feltet, og utførast

i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen. Innmålingsdata må sendast inn i KOF – filformat eller SOSI –fil (versjon 4 eller nyare).
 2. Rekkjefølgekrava i reguleringsplan skal vere oppfylt.

067/2019, Byggesak gbnr 28/123 Kvalheim nedre - veg og VA-anlegg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 28 bnr. 123 i Radøy kommune.

079/2019, Byggesak Gbnr 28/126 Kvalheim nedre - einebustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 28 bnr. 126 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).

070/2019, Byggesak Gbnr 28/93 Kvalheim nedre - Minireinseanlegg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 28 bnr. 93 i Radøy kommune.

056/2019, Adressetildeling Gbnr. 27/108 Kvalheim Øvre - Marøyvegen 227

Vedtak:

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

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

27 108 H0101 Marøyvegen 227

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

058/2019, Adressetildeling Gbnr. 45/92 Manger - Urhaugvegen 54 A og 54 B

Vedtak:

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

Gnr.	Bnr.	Bueining	Vegnamn	Tildelt husnummer
45	92	H0101	Urhaugvegen	54 A
45	92	H0101	Urhaugvegen	54 B

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

066/2019, Byggesak Gbnr 16/49 Mjøs - søknad om løyve utan ansvarsrett - vinterhage

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for vinterhage på gnr. 16 bnr. 49.

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.

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utal	Type	Dato
014/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	19/715	19/5278

Meldingar og referatsaker

Saksopplysingar:

Det vert lagt fram følgjande meldingar og referatsaker:

- a. Klageavgjerd i byggesak - frådeling bustadtom 63/1, Fylkesmannen i Rogaland
- b. Dom i sivil sak Rikstad - kommentar frå advokat Anders Folkman
- c. Dom i sivil sak Rikstad – Bergen tingrett

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

Vedlegg:

Klageavgjerd i byggesak frådeling bustadtomt gnr. 63 bnr. 1_Fylkesmannen i Rogaland

Byggesak Gbnr 226 Rikstad _ kommentar til dom

Dom i sivil sak Rikstad

Referat frå møte i Underutvalet for vilt og innlandsfisk 13.03.2018

Referat frå møte i Underutvalet for vilt og innlandsfisk 19.06.2018

Møte i landbruksfagrådet _referat 15.10.2018

Statistikk frå jakta i Radøy kommune

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
015/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2584	19/5038

Byggesak Gbnr 64/19 Haugstad - naust - søknad om endring - dispensasjon

Saksopplysingar:

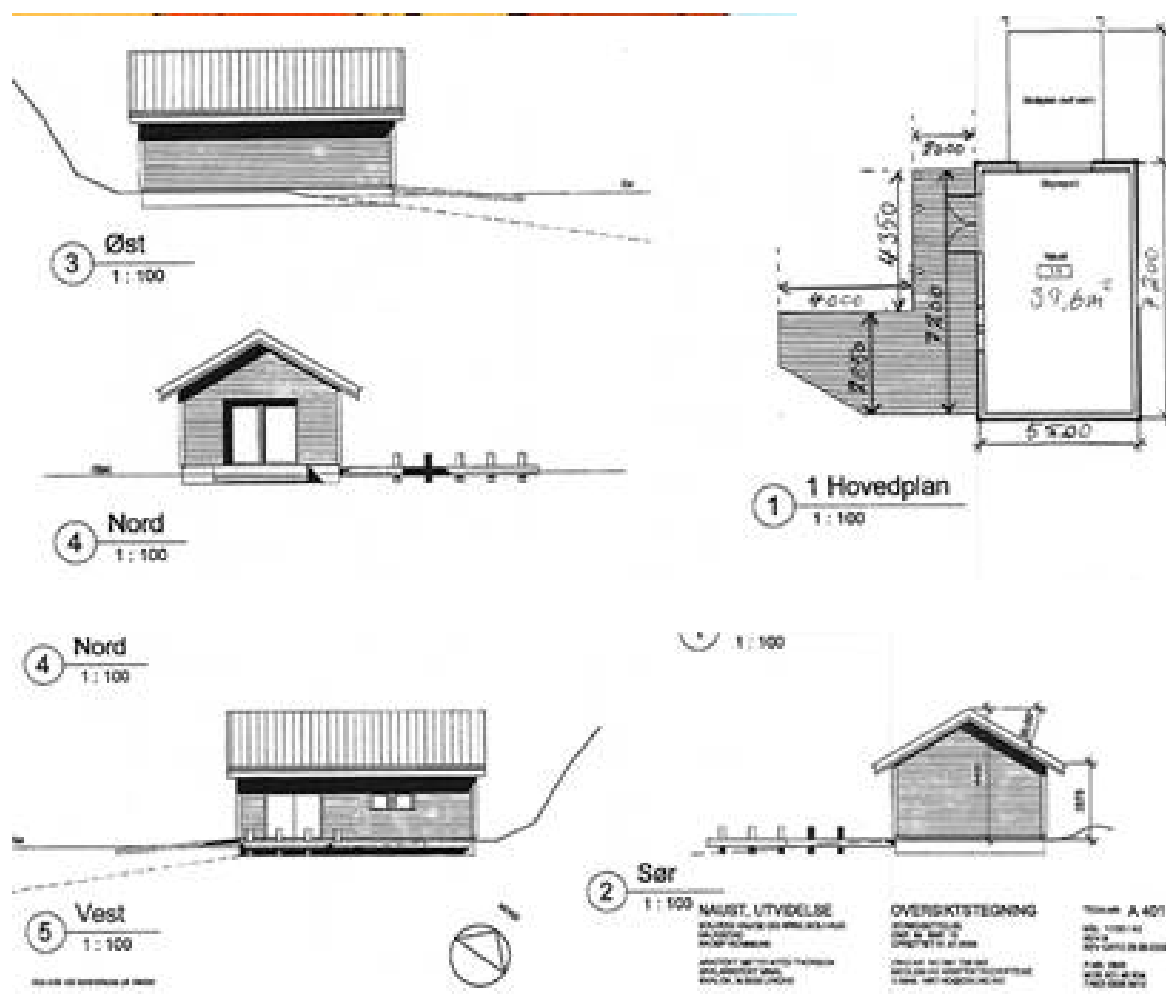
Søknaden gjelder søknad om endring frå båtopptrekk til kaifront, båtheis og flytebryggje for eigedom gbnr. 64/19 på Haugstad.

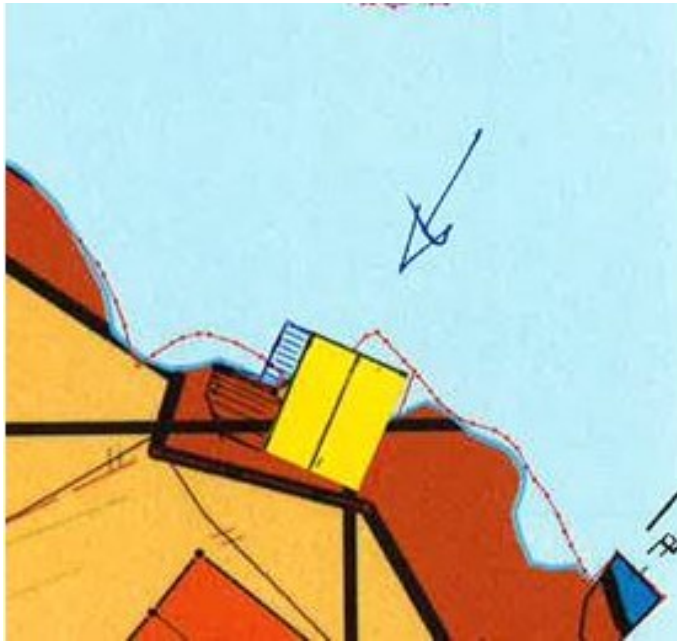
Sakas bakgrunn:

Det vart gjeve løyve til oppføring av naust og kai på 12 kvm i vedtak datert 22.01.2013. I løyve frå Radøy kommune, datert 22.01.2013 kjem det fram følgjande;

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 a jf byggesaksforskrifta § 3-1 b vert det GODKJENT oppføring av naust og brygge som vist i søknad av 16.11.2012 på følgjande vilkår:

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



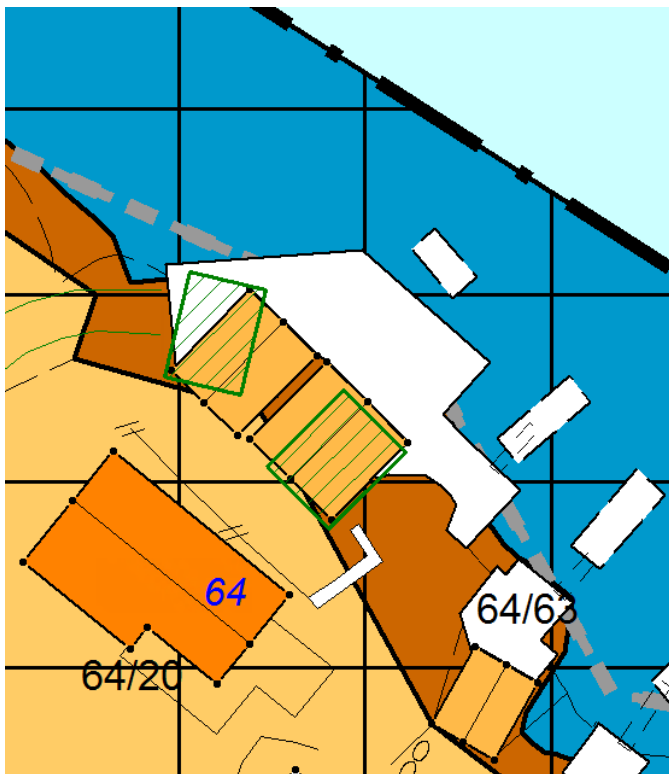


I forbindelse med søknad om ferdigattest visar innsendt dokumentasjon at det er etablert kaifront i front av naustet, flytebyggje og båttheis og ikkje båtopptrekk.

Det vert no søkt om endring av løyve.

Planstatus

Eigedomen er uregulert og i kommuneplanen for Radøy 2011-2023 vist som framtidig naustområde og framtidig småbåthamn i sjø. Det er krav om reguleringsplan før tiltak som krev løyve etter pbl. kap 20 vert tillate, jf. føresegne pkt. 2.1.



Utsnitt frå kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023.

Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023

Pkt. 2.5. byggjegrense mot sjø og vassdrag, pbl. § 11-9 nr. 5, jf. § 1-8. Strandsona er avgrensa av ei byggjegrense som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100meter.

Pkt. 2.8.3. Føremålet er at planlegging og tiltak skal skje med omsyn til verdifulle landbruks-, naturkultur,-landbruk og friluftsiinteresser.

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

Pkt. 3.1.3 Føremålet gjeld byggeområde for naust, til oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap, med tilhøyrande båtopptrekk.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplan når det gjeld byggjegrense mot sjø jf. føresegnene pkt. 2.5 og dispensasjon for utfylling i sjø, jf. føresegnene pkt. 2.8.3. avsnitt 10 i kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023. Vidare krev etablering av kai dispensasjon frå arealføremål naust, jf. føresegnene pkt. 3.1.3. Etablering av kai som søkt om krev og dispensasjon frå arealføremål småbåthamn, jf. føresegnene pkt. 3.1.4. Tiltaket krev og dispensasjon frå plankrav, jf. føresegnene pkt. 2.1. Det er ikkje søkt dispensasjon frå utfylling i sjø, pkt. 2.8.3 og plankrav.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy den 19.02.2019 med frist på 4 veker for uttale. Det er ikkje kome inn uttale

innan fristen.

Tiltakshavar er orientert om at det må søkast på nytt til Bergen Omland og Havnevesen.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Lovgrunnlag:

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

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 føreseigna 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 tilleggas særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når dei 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 kai, flytebryggje og båtheis ikkje er i samsvar med arealføremålet naustområdet, jf. føresegnene pkt. 3.1.3 eller arealføremålet småbåthamn jf. pkt. 3.1.4. Kaifront er heller ikkje i tråd med byggjegrænse mot sjø jf. føresegnene pkt. 2.5, føresegnene pkt. 2.8.3 om

utfylling og plankrav, jf. pkt. 2.1.

Det er ikkje søkt dispensasjon frå utfylling i sjø, pkt. 2.8.3 og plankrav. Rådmannen finn grunn til å handsame omsøkte dispensasjonar då dei langt på veg vil gje avklaring/signal også når det gjeld dei andre dispensasjonane.

Vurderingstema 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 større enn ulempene.

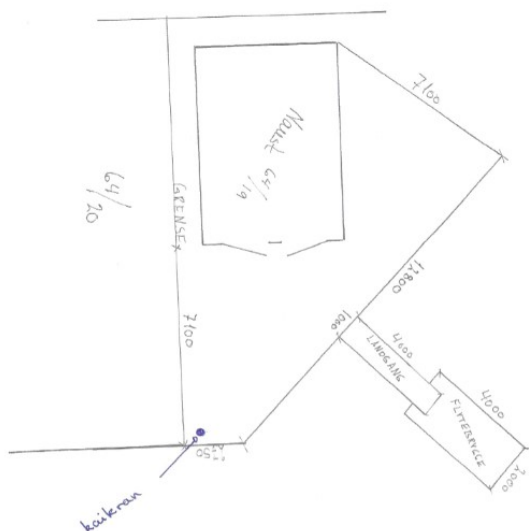
Omsynet bak føresegna pkt. 2.5 er å definere funksjonell strandsone og på den måte gjennom plan leggje til rette for bruk av strandsona. Føresegna sett til side det generelle byggeforbodet i 100-metersbeltet som følg av plan- og bygningslova § 1-8.

Omsynet bak føresegna pkt. 2.8.3 er først og fremst visuelle kvalitetar. Naust skal utførast tradisjonelt, og plasserast naturleg i terrenget. Samstundes skal naust vere uthus og naustområde skal vere ope for ålmenta. Fyllingar og planeringar gjev områda ein meir opparbeid og privatisert karakter, og legg til rette for meir privatiserande bruk.

Omsynet bak føresegna pkt. 3.1.3 er å regulere kva som er tråd med arealformålet naustområde, der opnast det for båtopptrekk, ikkje kaifront.

Omsynet bak føresegna pkt. 3.1.4 er å regulere kva som er tråd med arealformålet småbåthamn. Der opnast det for kai inntil 10 kvm.

Kai



Det er etablert ca 20 kvm kai i tillegg til dei ca 14 kvm som det vart gjeve løyve til i 2013. Totalt er det dermed ca. 34 kvm kai på eigdommen. Det er opplyst i søknad at årsaka til endringa er utfordrande terreng. For å kunne få båten inn og ut av naustet var kaifront den einaste løysinga etter entreprenørens vurdering. Dette fordi skråplanet ville komme til å verte altfor bratt. For å oppnå ein brukbar vinkel på skråplanet måtte det fyllinga gå ca. 2-3 meter lenger ut i sjøen.



Det er rådmannen si vurdering at tiltaket vert råka av omsynet bak føresegna pkt. 2.5, 2.8.3, 3.1.3 og 3.1.4. Utfylling/planering av eit samanhengande område med naust og kai bryt med det tradisjonelle utsjåande som er ynskjeleg i naustområde, og gjev området eit meir opparbeidd og privatisert inntrykk. Den visuelle eksponeringa frå sjø vil også auke. Landskapsverknaden av ei kai på ca 34 kvm er vesentleg annleis enn eit båtopptrekk og vil medføre at strandsona framstår som nedbygd. Kaien er vidare bygd saman med naboeigdommen sin kai, og samla kaiareal er på ca 90 kvm.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Det følgjer av forvaltningspraksis i kommunen at det i nokre tilfelle, der båtopptrekk ikkje kan etablerast, blir gjeve dispensasjon til kai på inntil 10-15 kvm. Kai på inntil 10 kvm vil vere i tråd med arealføremål småbåthamn. Omsøkte kai er vesentlig større enn dette.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak føresegna det søkast

dispensasjon frå blir vesentleg satt til side, samt at fordelane ikkje er klårt større enn ulempene.

Rådmannen finn dermed at vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er oppfylt.

Flytebryggje

Det er opplyst at omsøkte flytebryggje vert 4 meter lang og 2 meter brei pluss langgang på 4 meter lengde og 1 meter bredde. Total lengde er dermed 8 meter.

Rådmannen finn at etablering av flytebryggje vil ha ein privatiserande verknad. I høve til strandsoneverdiene er det den privatiserande verknaden samen med landskapsverknaden som etter rådmannen si vurdering i størst grad rår omsynet bak føresegna. Ei etablering av flytebryggje vil føre til ei nedbygging av strandsona og rår omsyna i større grad enn det ein kaifront gjer.

Rådmannen kan sjå at det er fordelar for tiltakshavar, men ein individuelle forhold til søker 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 søker 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 til vere skiftande.

Vidare har ikkje kommunen praksis for å gje løyve til flytebryggjar på dispensasjon. Dispensasjon vil innebere ei fare for utholing av planverket og faren for presedens i andre sakar.

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

Ettersom vilkåra for å gje dispensasjon til etablering av kai ikkje er oppfylt finn ikkje kommunen grunn til å handsama søknad om båtheis som søkt om.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova 19-2 jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det avslått søknad om dispensasjon til etablering av kaifront, flytebryggje som søkt om.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 64/19 Haugstad - naust og brygge - ferdigattest - avslag

Byggesak Gbnr 64/19 Haugstad - naust og brygge - ferdigattest- avslag - ny informasjon - måltaking

Byggesak Gbnr 64/19 Haugstad - naust og brygge - Søknad om endring

Byggesak Gbnr 64/19 Haugstad - naust - Søknad om endring - brygge

Vedlegg 1 Målsett teikning av brygga

Vedlegg 2

Byggesak Gbnr 64/19 Haugstad - naust - søknad om dispensasjon

søknad kaikran.Solhaug

Sign.s.2 søknad kaikran.Solhaug

Vedlegg B-1. Søknad om dispensasjon

Vedlegg C-1 oppl.i nabovarsel 001

Vedlegg C-2 kvitering nabovarsel

Vedlegg C-2,b nabovarsel. T.Amundsen

Vedlegg E-1

Vedlegg D-1

Vedlegg Q-1. bilde og mål kaikran

Vedlegg Q-2. felleseigeavtale.kaikran

Byggesak Gbnr 64/19 Haugstad - flytebryggje - søknad om løyve

nabovarsel

Situasjonskart

plan

vedtak BOH

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
016/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	14/440	19/5005

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - søknad om endring og dispensasjon

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om endring frå båtopptrekk til kaifront for eigedom gbnr. 64/20 på Haugstad.

Sakas bakgrunn:

Det vart gjeve løyve til oppføring av naust og naudsynt planering/utfylling for etablering av opptrekk og tilkomst til naustet i vedtak datert 08.05.2015. Dispensasjon til tiltak vart gjeve i sak 106/13, datert 18.12.2013. I dispensasjonsvedtaket er det sett følgjande vilkår;

1. Naustet skal plasserast naturleg i terrenget.
2. Det skal ikkje sprengjast ut i større omfang enn grunnflata til naustet.
3. Det skal ikkje fyllast ut/planerast rundt naustet.
4. Det kan fyllast ut i sjø for opptrekk framfor naustet, men ikkje i større omfang enn det som er naudsynt for etablering av opptrekk. Utfylling i sjø skal følgje den naturlege standlina, og ikkje gå lengre ut enn terrenget vest for bukta. Omfanget vert å godkjenne i byggesaken.
5. Det kan fyllast ut/planerast eit mindre område mellom kai og naust for å gje trygg tilkomst til naustet. Utfylling/planering her skal ikkje ha karakter av kai/platning, og skal følgje ein naturleg strandline. Omfanget vert å godkjenn i byggesaken.
6. Alle fyllingar/planeringar skal utførast med god landskapstilpassing og ivareta visuelle kvalitetar.
7. Eventuell overskotsmasse skal fraktast bort frå eigedomen.
8. Føresegnar i kommuneplan for Radøy kommune som gjeld for naust skal følgjast.

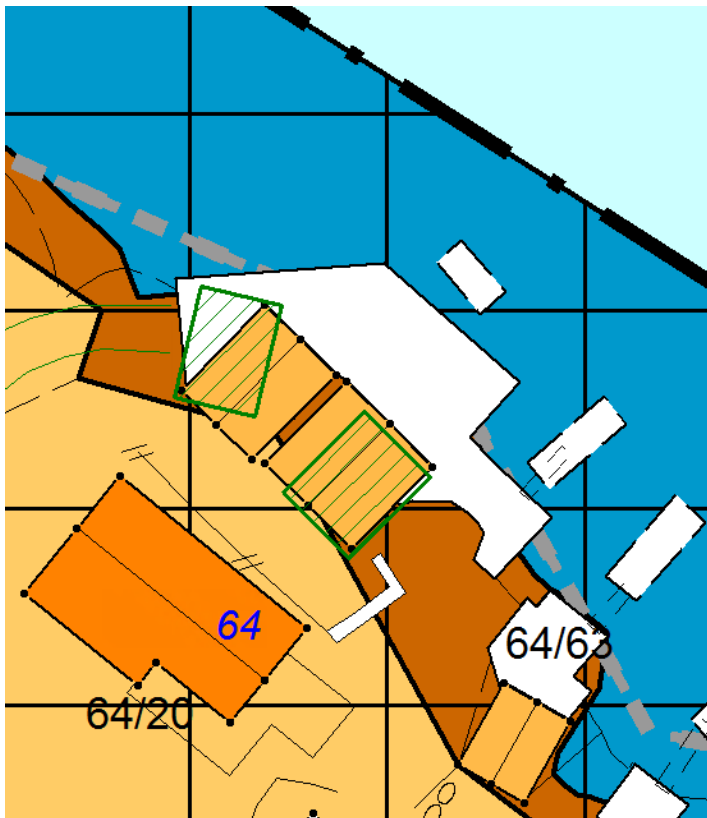
I samband med søknad om ferdigattest viser innsendt dokumentasjon at det ikkje er etablert planering/utfylling for opptrekk til båt som vilkår i løyve. Derimot er det etablert kaifront.

Det vert no søkt om endring frå båtopptrekk til kaifront.

Rådmannen kan ikkje finne at eksisterande kai og flytebryggje på eigedomen er søkt om og godkjent. Tiltakshavar opplyser om at dette er etablert av hans foreldre for 25-30 år sidan.

Planstatus

Eigedomen er uregulert og i kommuneplanen for Radøy 2011-2023 vist som framtidig naustområde og framtidig småbåthamn i sjø. Det er krav om reguleringsplan før tiltak som krev løyve etter pbl. Kap 20 vert tillate, jf. føresegne pkt. 2.1.



Utsnitt frå kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023.

Føresegner til Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023

Pkt. 2.5. byggjegrænse mot sjø og vassdrag, pbl. § 11-9 nr. 5, jf. § 1-8. Strandsona er avgrensa av ei byggjegrænse som erstattar den generelle byggjeforbodssona på 100meter.

Pkt. 2.8.3. Føremålet er at planlegging og tiltak skal skje med omsyn til verdifulle landbruks-, naturkultur,-landbruk og friluftsiinteresser.

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

Pkt. 3.1.3 Føremålet gjeld byggeområde for naust, til oppbevaring av båt, båtutstyr og fiskereiskap, med tilhøyrande båtopptrekk.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå kommuneplan når det gjeld byggjegrænse mot sjø jf. føresegnene pkt.

2.5 og dispensasjon frå utfylling i sjø, jf. føresegnene pkt. 2.8.3. avsnitt 10 i kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023. Vidare krev etablering av kai dispensasjon frå arealføremål naust, jf. føresegnene pkt. 3.1.3. Etablering av kai som søkt om krev og dispensasjon frå arealføremål småbåthamn, jf. føresegnene pkt. 3.1.4. Tiltaket krev og dispensasjon frå plankrav, jf. føresegnene pkt. 2.1. Det er ikkje søkt dispensasjon for utfylling i sjø, pkt. 2.8.3 og plankrav.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Felles landbrukskontor for Fedje, Austrheim og Radøy den 19.02.2019 med frist på 4 veker for uttale. Det er ikkje kome inn uttale innan fristen.

Tiltakshavar er orientert om at det må søkast på nytt til Bergen Omland og Havnevesen.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan.

Lovgrunnlag:

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

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 direkte råka statleg eller regionale styresmakter har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at 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 flytebryggje ikkje er i samsvar med arealføremålet naustområde, jf. føresegnene pkt. 3.1.3 eller arealføremålet småbåthamn jf. pkt. 3.1.4. Kaifront er heller ikkje i tråd med byggjegrænse mot sjø jf. føresegnene pkt. 2.5, føresegnene pkt. 2.8.3 om utfylling og plankrav, jf. pkt. 2.1.

Det er ikkje søkt dispensasjon frå utfylling i sjø, pkt. 2.8.3 og plankrav. Rådmannen finn grunn til å handsame omsøkte dispensasjonar då dei langt på veg vil gje avklaring/signal også når det gjeld dei andre dispensasjonane.

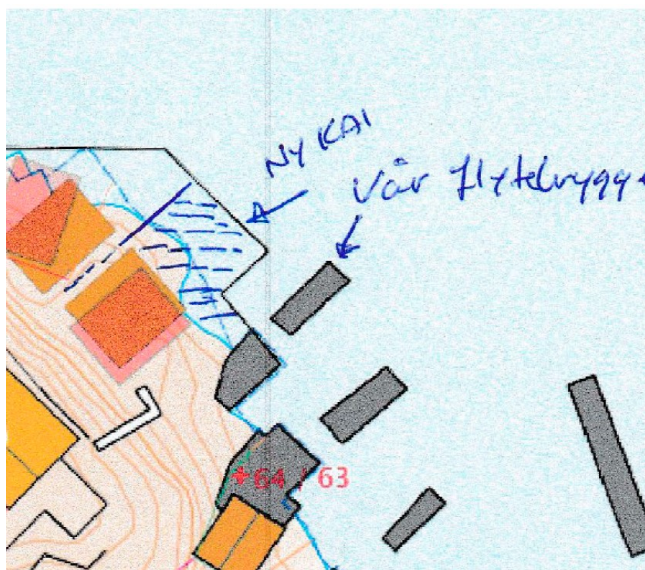
Vurderingstema for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, og om fordelane ved dispensasjonen er klårt større enn ulempene.

Omsynet bak føresegna pkt. 2.5 er å definere funksjonell strandsone og på den måte gjennom plan leggje til rette for bruk av strandsona. Føresegna set til side det generelle byggeforbodet i 100-metersbeltet som følgjer av plan- og bygningslova § 1-8.

Omsynet bak føresegna pkt. 2.8.3 er først og fremst visuelle kvalitetar. Naust skal utførast tradisjonelt, og plasserast naturleg i terrenget. Samstundes skal naust vere uthus og naustområde skal vere ope for ålmenta. Fyllingar og planeringar gjev områda ein meir opparbeid og privatisert karakter, og legg til rette for meir privatiserande bruk.

Omsynet bak føresegna pkt. 3.1.3 er å regulere kva som er i tråd med arealføremålet naustområde, der opnast det for båtopptrekk, ikkje kaifront.

Omsynet bak føresegna pkt. 3.1.4 er å regulere kva som er tråd med arealføremålet småbåthamn. Der opnast det for kai inntil 10 kvm.



Det er opplyst at kaifronten får ein storleik på ca. 60 m². Det er opplyst i søknad at årsaka til endringa er utfordrande terreng. For å kunne få båten inn og ut av naustet var kaifront den einaste løysinga

etter entreprenøren si vurdering. Dette fordi skråplanet ville komme til å verte altfor bratt. For å oppnå ein brukbar vinkel på skråplanet måtte fyllinga gå ca. 2-3 meter lenger ut i sjøen.

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket vert råka av omsynet bak føresegna pkt. 2.5, 2.8.3, 3.1.3 og 3.1.4. Utfylling/planering av eit samanhengande område med naust og kai bryt med det tradisjonelle utsjånaden som er ynskjeleg i naustområde, og gjev området eit meir opparbeidd og privatisert inntrykk. Den visuelle eksponeringa frå sjø vil også auke. Landskapsverknaden av ei kai på 60 kvm er vesentleg annleis enn eit båtopptrekk og vil medføre at strandsona framstår som nedbygd. Kaien er vidare bygd saman med naboeigedommen sin kai, og samla kaiareal er på over 100 kvm.

Ulempene er her, som i dei fleste andre saker, faren for utholing av planverket og faren for presedens. Det følgjer av forvaltningspraksis i kommunen at det i nokre tilfelle, der båtopptrekk ikkje kan etablerast, blir gjeve dispensasjon til kai på inntil 10-15 kvm. Kai på inntil 10 kvm vil vere i tråd med arealføremål småbåthamn. Omsøkte kai er vesentleg større enn dette.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå blir vesentleg sett til side, samt at fordelane ikkje er klårt større enn ulempene.

Rådmannen finn dermed at vilkåra for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2 ikkje er oppfylt.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova 19-2 jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det avslått søknad om dispensasjon til etablering av kaifront som søkt om.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - søknad om løyve til tiltak - godkjenning

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - Søknad om ferdigattest

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - Søknad om ferdig attest

DSC_0774

DSC_0775

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - ferdigattest - avslag

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - Søknad om ferdigattest - endring

VS Søknad om ferdig attest-endring 6420

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust - søknad om endring av tiltak

5168-søknad om endring

Vedlegg 1 Teikning kaifront

vedlegg 2 bilder utfylling i sjø

Byggesak Gbnr 64/20 Haugstad - naust- søknad om endring - etterspurde dokument

Endringssøknad opptrekk-kai

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
017/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2327	19/4858

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - klagesak

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage på politisk vedtak i sak 080/2018, datert 05.12.2018, om dispensasjon for etablering av veg og parkering på gnr. 102 bnr. 2. Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve dispensasjon til etablering av veg og parkering.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. pbl. §§ 1-8 og 11-6 vert det gjeve avslag på søknad om dispensasjon til etablering av frittliggjande bod, kai og flytebryggje.

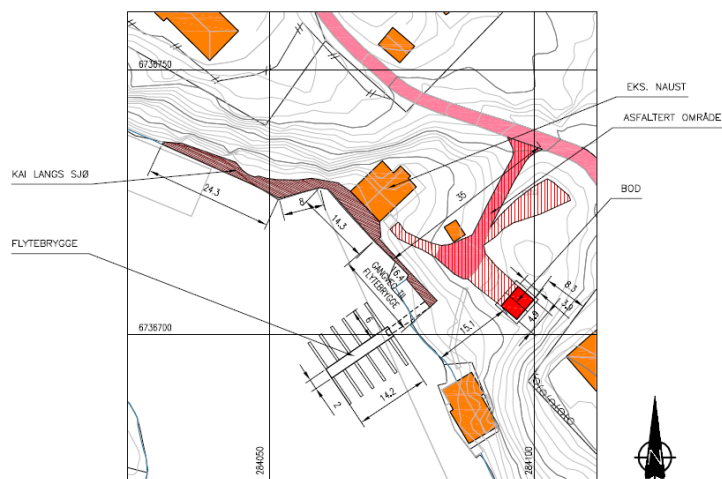
Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 bokstav l) vert det gjeve løyve til etablering av veg og parkeringsplass.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 1-6 og 11-6 vert søknad om løyve til etablering om frittstående bod, kai og flytebryggje avvist.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket blir sendt på klagevurdering til Fylkesmannen i Hordaland. »

Plassering av tiltaket vist gjennom innsendt situasjonskart og bilete:



SITUASJONSPLAN



Flyfoto 2015

Vedtaket vart påklaga av Fylkesmannen i Vestland i klage datert 10.01.2019.

Klagen:

I korte trekk er klagen grunngitt slik:

- Fylkesmannen rådde i frå dispensasjonen, og etter pbl. § 19-2 fjerde ledd bør ikkje kommunen dispensere når statlege eller regionale styresmakter har uttalt seg negativt.
- Om området ikkje hadde vore nedbygd hadde arealet vore å rekna som innmarksbeite. Det er eit nasjonalt mål å omdisponere så lite dyrka mark som mogleg.
- Tiltak ligg i område som er rekna som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Tiltake er omfattande og har negativ verknad på landskap og verdiane elles i strandsona.

- Tiltaka aukar privatiseringen av området.

Høyring:

Saka har i tillegg til Fylksmannen i Vestland vore sendt på høyring til Bergen og Omland Havnevesen, Statens vegvesen og Bergen sjøfartsmuseum.

VURDERING:

Om planstatus- og lovgrunnlag:

Omsøkt eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett som LNF område (landbruk,- natur- og friluftsområde).

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

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

Dispensasjon – Vilkår og klagevurdering

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd.

Omsyna bak arealformålet LNF og byggeforbodet i strandsona, 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 formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at «*[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*»

Omsyna bak arealføremålet LNF og byggegrense mot sjø er i stor grad samanfallande. Både arealføremåla og strandsonevernet skal sikra rekreasjon- og friluftssinteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel, og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar.

Omsyna bak LNF-føremålet er i tillegg å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk. Det er ønskeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Bevaring av strandsona 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 skjerpa dispensasjonspraksisen i strandsona.

Rådmannen vurderer at grunngjevinga i saksframlegget til vedtaket datert 05.12.2018 framleis er dekkande for rådmannen sitt syn. Saka blei grunngitt slik:

«Rådmannen ser på flyfoto at det har skjedd ei gradvis utbygging i sjøområdet. Parkeringsplass er ikkje etablert på flyfoto frå 2011, men både asfaltering og parkering viser tydeleg på flyfoto frå 2015.



Flyfoto frå 1961

Flyfoto frå 2000



Flyfoto 2011

Flyfoto 2015

Det kjem fram av søknaden at korkje omsyna bak LNF-føremålet eller strandsonevernet vert sett til side ved ein dispensasjon. Det vert vist til at området ikkje er dyrka mark, men vist som «bebyggd» i Nibio sitt markslagskart, og at det ikkje er verneverdige naturtypar i sjø.



Rådmannen har vore i dialog med Landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy. Landbrukskontoret stadfesta at Nibio sitt markslagskart blir oppdatert etter faktisk situasjon, ikkje lovleg. I dette tilhøvet har kartet vorte endra fordi flyfoto har vist ulike tiltak på arealet. Landbrukskontoret gav uttrykk for at dersom tiltaka ikkje hadde vore der, hadde arealet i hovudsak vore innmarksbeite, og litt skog.

Markslagskartet til Nibio vil dermed ikkje vere eit relevant omsyn i dispensasjonsvurderinga.

Omsyna bak arealføremålet LNF og strandsonevernet er som nemnd mellom anna rekreasjon- og friluftsinnteresser, ålmenta sin frie bruk og ferdsel, og bevaring av landskaps- og naturkvalitetar. Asfaltert køyreveg og parkering vil i vesentleg grad endre terrenget og landskapsverknaden. Tiltaka inneber ei stor visuell landskapsendring i forhold til om det berre hadde vore beite og skog. Fylkesmannen har i sin uttale peika på den negative landskapsverknaden tiltaka vil medføre.

Søknaden er grunngjeven med at tilkomsten betrar tilgjenge for ålmenta og forenkla bruken. Det vert vist til at skular og organisasjonar nyttar området. Eigedommen er i matrikkelen registrert som ein landbrukseigedom, våningshuset er delt frå og eigedommen er dermed ubygd. Arealet er sikra for ålmenta gjennom allemannsretten. Ei utbygging i form av dei omsøkte tiltaka vil bidra til at eigedommen vert privatisert og allemannsretten vil verte svekka. Frå landsida kan tilrettelegging med køyrbar veg og parkering gjere området meir tilgjengeleg for ålmenta, men samstundes vil rekreasjonsverdien i området verta redusert.

Ei utbygging av strandsona til bruk for ålmenta bør sikrast gjennom ein planprosess. Rådmannen har i vurderinga også lagt vekt på at Kommuneplanen for Radøy kommune allereie har område som er lagt ut til småbåtanlegg, også i området Valdernesnes.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon for etablering av veg og parkering.

Med tilvising til opplysningane ovanfor, meiner rådmannen at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt og at klagen må takast til følgje, slik at vedtak i sak 080/2018, datert 05.12.2018, blir omgjort til at det blir gjeve avslag på søknad om veg og parkering.

Vidare behandling:

Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk følger rådmannen sitt framlegg til vedtak nedanfor og tek klagen til følge og omgjer vedtaket, skal tiltakshavar varslast og vil ha høve til å klage på vedtaket. Eventuell klage skal stilast til Radøy kommune, som vidaresender den til Fylkesmannen for endeleg avgjerd etter nytt vedtak i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk.

Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ikkje tek klagen til følge blir saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd. Som følge av at det er Fylkesmannen i Vestland som er klagar, vil klagesaka verte vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk tek klagen til følge og omgjer vedtaket av 05.12.2018, sak 080/2018, til at søknad om veg og parkering blir avslått.

Det blir vist til saksutgreiinga og vurderinga over som grunnlag for vedtaket.
Saka blir sendt tiltakshavar til klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - dispensasjon

Byggesak Gbnr 102/2 Valdersnes - kai, flytebrygge, tilkomst, parkering og bod - klage

Klage

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
018/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	19/34	19/3059

Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - Søknad om dispensasjon og løyve til riving av eksisterande og oppføring av nye omsorgsbustader

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Gjennom søknad om løyve til tiltak og søknad om dispensasjon journalført motteke 04.01.2019, har Radøy kommune, representert ved ansvarleg søkjar OG Arkitekter AS, søkt om rammeløyve til riving av eksisterande omsorgsbustader (4 bueiningar) og oppføring av nybygg med 5 bueiningar (omsorgsbustader). Nybygget skal førast opp på same "fotavtrykk" som eksisterande bygg.

Perspektivteikning vedlagt søknaden:



⤴ Perspektiv fra nord-øst

Søknaden blei sist supplert 25.03.2019 gjennom innsending av utomhusplan og informasjon om tilhøve knytt til branntryggleik. Det blir vist til innsendt dokumentasjon i sin heilskap. I følgjeskriv til søknaden er tiltaket skildra slik [utdrag]:

«Nybygget skal inneholde 5 omsorgsleiligheter og et vaktrom. Bygget får litt lavere høyde enn eksisterende, og grøntområder og trær på tomten blir beholdt som i dag. I tillegg blir det et grøntareal i sør med skjermete uteområder for beboerne. Det blir ikke tilkomst med bil på denne siden. Det vil bli 6 parkeringsplasser (inkl. 1 HC-parkeringsplass.) og tilkomst fra kommunal vei blir som i dag med adkomster i nord og i øst. Nybygget vil få pulttak med et moderne uttrykk, men vil ha klare referanser til tradisjonelle byggetradisjoner i området. Vedlikeholdsfri stående trekledning vil bli valgt i fasadene.

[...]

Nybygget vil bli utformet slik at det tilfredsstiller kravene til universell utforming. Det vil være handicap-parkering og tilkomst til inngangene på nord og øst-siden via ramper. Leilighetene vil få bad med dusj og plass for vaskemaskin med integrert tørketrommel. Soverommet har enkelt seng og 1 meter garderobeskap, og skyvedørsløsning til badet. Franske balkonger gjør lufting enkelt og gir nærhet til utearealet. Stuen og kjøkkenet har stor takhøyde og gode vindusåpninger som gir lys og luft til rommene. Kjøkkeninnredningen har plass for snusirkel, og det er rom for gjester rundt spisebordet. I stuen er det sofakrok med mulighet for TV på vegg, og doble glassdører ut til utearealene».

Dispensasjonane i saka er grunngitt i skriv datert 22.03.2019, sjå vedlegg til saksframstillinga.

Nabovarsling:

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

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Radøy Eldreråd og kommunalt råd for menneske med nedsett funksjonsevne, samt Statens vegvesen. Tilbakemeldingane har vore vurdert gjennom saksbehandlinga og prosjektet tilpassa desse.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Eigedomen ligg innanfor reguleringsplan for Manger sentrum skuleområde, arealplanid 12601976000100. Arealformålet er bustad. Gjeldande reguleringsføresegner er frå 1970. Desse føresegna er supplert og tolka i samsvar med kommunedelplanen for Manger (KDM), som er overordna arealplan for eigedomen. Det går fram av Kommunedelplan for Manger punkt 3 at føresegna i DM går føre føresegner i gjeldande reguleringsplanar ved motstrid.

Det er søkt om følgjande dispensasjonar i saka:

- Reguleringsplanens føresegn § 5 – vertikalt delte to-mannsbustader
- Reguleringsplanens føresegn § 29 – plassering av bygg
- Reguleringsplanens føresegn § 30 – møneretning/takvinkel
- Kommunedelplanen for Manger – føresegn pkt. 2.6 – utnyttingsgrad 25 % BYA
- Kommunedelplanen for Manger – føresegn pkt. 5 – minimum 50 m² privat uteareal

- Plan- og bygningsloven § 29-4 – avstandskrav til nabogrense

I tillegg er det søkt om løyve etter veglova § 29 – avstandskrav til kommunal veg under 15 meter. Minsteavstanden til vegmidte er 6,9 meter. Vegstyresmakta har gitt dispensasjon frå avstandskrav frå veg i sak 19/619, vedtak datert 22.03.2019.

Dispensasjon – Grunngeving, vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen 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 formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at «*[l]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 føreseigna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

Dei ulike dispensasjonane er grunngitt av tiltakshavar i skriv datert 22.03.2019. Tiltakshavar meiner at dispensasjonane ikkje kjem i konflikt med føreseigna bak gjeldande arealplan og at fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene. Konkret er den einskilde dispensasjon grunngitt slik:

- Reguleringsplanens føresegn § 5 – vertikalt delte to-mannsbustader (bygningstype)

«Radøy kommune v/ kommunalsjef for Helse og Omsorg ønsker å benytte «fotavtrykket» til eksisterende bygg på tomten til et nybygg, for å tilfredsstille dagens presserende behov for omsorgsboliger i kommunen. Et nybygg vil gi 5 leiligheter pluss et vaktrom, og vil tilfredsstille krav til universell utforming og TEK17, samt Husbankens krav. Huset har kun 1 etasje og fremstår som småhus.»

- Reguleringsplanens føresegn § 29 – plassering av bygg

«Som nevnt ovenfor. Dagens bygg er ikke bygget iht. gjeldende reguleringsbestemmelse, da det er plassert utenfor byggegrense. Det er et ønske om at bygget skal plasseres som i dag med tilsvarende infrastruktur og vi ber med dette om dispensasjon fra plan.»

- Reguleringsplanens føresegn § 30 – møneretning/takvinkel

«Nybygget har pulttak med lik takvinkel (10 gr.) på alle sider, men avviker fra reguleringsplanen ved at takene er oppdelt samt at takhøyden og retningen på takvinkelen varierer. Dette er gjort for å skape en arkitektur som har et moderne uttrykk, samtidig som den forholder seg til tradisjonell estetikk og byggeskikk. Det søkes derfor om dispensasjon på dette punktet.»

- Kommunedelplanen for Manger – føresegn pkt. 2.6 – utnyttingsgrad 25 % BYA

«Som i punkt §5. Nybygget har TU 40% BYA og er høyere enn krav om TU 25% BYA. Eksisterende bygg har høyere utnyttelsesgrad enn krav og det er ønske om å bygge med tilsvarende fotavtrykk og med 6 parkeringsplasser som medregnes i utnyttelsen. Det søkes derfor om dispensasjon på dette punktet.»

- Kommunedelplanen for Manger – føresegn pkt. 5 – minimum 50 m² privat uteareal

«Slik bygget er plassert på tomten i dag, er det plass til 20 m² opparbeidet uteplass med

direkte tilkomst fra stuen og ut i hagen. Plassen er universelt utformet og sør/sørvest vendt slik at det vil være sol og lys her. Mellom uteplassene er det tenkt en levegg i «skigard»-stil for å tilfredsstille ønsket om et mer skjermet uteareal.»

- Plan- og bygningsloven § 29-4 – avstandskrav til nabogrense

«Som i punkt § 5. Nybygget vil komme nærmere nabogrense enn 4 meter i nord som i dag, og det må således søkes om dispensasjon.»

Med tilvising til grunngjevinga i søknaden vurderer rådmannen at vilkåra for dispensasjon er oppfylt. Ved avgjerda blir det lagt vekt på at omsøkt tiltak gjeld oppføring av nytt bygg med same storleik og plassering som eksisterande bygg. Omsøkt tiltak inneber ikkje nokon vesentleg endring av arealbruk eller bruksintensitet samanlikna med situasjonen i dag. Tiltaket inneber ein klar teknisk og estetisk forbetring av bygningsmassen, og eit betre tilbod til brukarane. Rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å stille krav om ny reguleringsplan. Dispensasjonane er ein føresetnad for rask gjennomføring av prosjektet.

Når det gjeld avstand til nabogrense, vil det vere tiltakshavar sitt ansvar å ivareta brannsikring i samsvar med krav i plan- og bygningslova og byggteknisk forskrift.

Naturmangfaldslova §§ 8 og 9:

Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Plassering og utforming av tiltaket:

Plassering og utforming av tiltaket skal vere som vist på utomhusplan datert 25.03.2019 og fasade-, snitt- og planteikningar motteke 04.01.2019.

Utnyttingsgrad, parkering, utandørs opphaldsareal:

Tiltaket blir godkjent i samsvar med opplysningar gitt i søknaden med vedlegg. Gjennom dispensasjonsvedtaket er desse tilhøva avklart.

Ansvarsrettar:

Ansvarsrettar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan,. 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.

Vegtilkomst og avstand til kommunal veg:

I medhald av vegloven §§ 29 og 30, tredje ledd, gir kommunen løyve til plassering av bygget som omsøkt.

Tilkopling til offentleg vatn- og avlaupsnett:

Eigedomen er tilkopa kommunalt vassforsyningsanlegg og har godkjent utslepp. Tiltaket inneber ikkje endringar av desse tilhøva.

Arbeidstilsynet:

Før igangsettingsløyve blir gitt må det dokumenterast løyve frå Arbeidstilsynet, jf pbl § 21-5.

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 12-4 og 11-6, dispensasjon frå gjeldande arealplanar for oppføring av nye omsorgsbustader på gbnr 45/1/111 i samsvar med dispensasjonssøknad journalført 04.01.2019, supplert 22.03.2019. Vedtaket omfattar alle naudsynte dispensasjonar for gjennomføring av tiltaket slik det er skildra gjennom saksutgreiing og vurdering ovanfor. 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.

Vidare gir Hovudutval for plan, landbruk og teknisk med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf § 21-4, rammeløyve til riving av eksisterande bygg og oppføring av nye omsorgsbustader på gbnr 45/1/111 i samsvar med søknad om løyve til tiltak journalført motteke 04.01.2019, supplert sist 25.03.2019.

Før igangsettingsløyve blir gitt må det dokumenterast løyve frå Arbeidstilsynet.

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. 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 45/1/11 Manger - riving og nybygg - Søknad om rammeløyve

A-1 Søknad om tiltak med sign

B-1 Dispensasjon

C-1 Komplette nabovarsel

D-1 Situasjonsplan

D-2 Eksisterande situasjonsplan

E-1 Plan 1- etasje

E-2 Snitt A-A, B-B

E3-4 fasader

E5-6 Perspektiv

E-7 Eksisterende Plan 1

F-1 Følgeskriv

G-1 Gjennomføringsplan-1

G-2 Erklæring om ansvarsrett

I-1 Førehandskonferanse

Q-1 Bilder eksisterende bygg

Byggesak Gbnr 45/1/11 Manger - riving og nybygg - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - riving og nybygg - ingen merknad til nabovarsling

Manger pg - Nabovarsel - Tiltak på gnr 45 bnr 1 fnr 111 - Nybygg Hus på råtomt - Riving av

Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - riving og nybygg - tilleggsdokumentasjon søknad Prestmarkvegen 3a-5b

Universell utforming og utomhusareal

Søknad til vegsjefen

A2-001-1 - Situasjonsplan ny revidert

A2-001-2 - Snuplass på eigen grunn

Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - riving og nybygg - uttale

19_38404-2Uttale - Rivning og nybygg - Omsorgsbustader - gnr. 45 bnr. 1 - Radøy kommune

Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - riving og nybygg - Tilleggsdokumentasjon

A2-001-3-Utomhusplan

B-1 Dispensasjon (2)

A2-504 - Perspektiv fra sør-vest

Byggesak Gbnr 45/1/111 Manger - riving og nybygg - Prestmarkvegen 3-5 - Tilleggsdokumentasjon

A2-001-3-Utomhusplan

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
019/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2500	19/4859

Byggesak Gbnr 19/19 Risnes - naust - klage

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

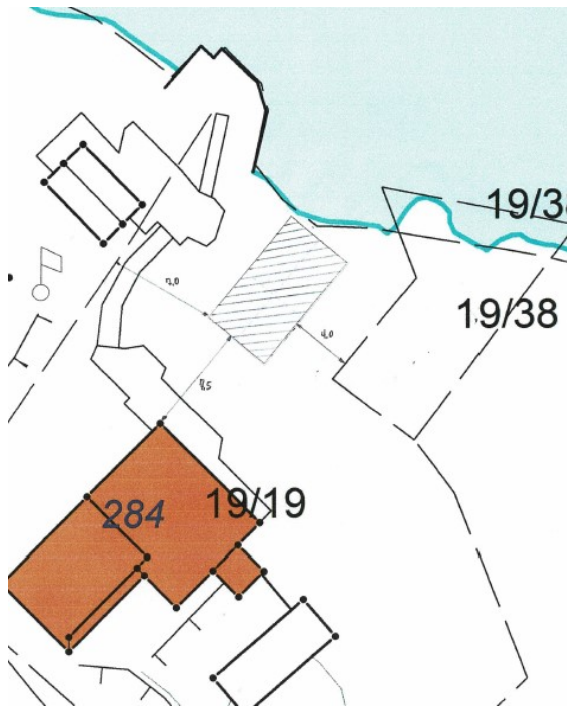
Saka gjeld klage på politisk vedtak datert 13.02.2019, sak 007/2019, om dispensasjon frå LNF-formål og byggeforbodet i pbl § 1-8 til etablering av naust på gbnr 19/19. Vedtaket har følgjande ordlyd:

«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. »

Plassering av tiltaket vist gjennom innsendt situasjonskart:



Vedtaket vart påklaga av tiltakshavar Rune Olsen, representert ved ansvarleg søker Byggraad AS, gjennom klage datert 14.03.2019.

Klagen:

I korte trekk er klagen grunngitt slik:

- Naustet vil ikkje innebere ei ytterlegare privatisering av strandsona.
- Naustet vil ikkje vere eit fremmedelement i landskapsbilete.
- Vilkåra for å gje dispensansasjon er oppfylt.
- Det er allereie etablert gangadkomst til sjøen og det er dermed ikkje naudsynt med ytterlegare terrenginngrep.

VURDERING:

Om planstatus- og lovgrunnlag:

Omsøkt eigedom ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel (KPA) er avsett som LNF- område (landbruk,- natur- og friluftsområde). Videre ligg omsøkte tiltak innfor byggeforbodet i pbl. § 1-8. Det aktuelle tiltaket er dermed i strid med arealformålet i kommuneplanen og byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8.

Dispensasjon – Vilkår og klagevurdering

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona 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 generasjonar.»

Omsyna 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.

Omsyna bak LNF-føremålet 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 friluftomsyn vurderast, og desse er i stor grad samanfallande med omsyna bak byggjeforbodet i strandsona.

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 grunngitt slik:

«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 følgd 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 føresegnar 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 innafor snevre rammer.

For eigedomar i LNF-område bygd med fritidsbustad har Radøy kommune til dømes langvarig praksis for å leggje til grunn føresegnar 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 strandsone, men praksisen her er strengare enn på eigedomar som berre ligg i LNF-område.

Føreseigna 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 innebere 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 strandsone. 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.»

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

I klagen visas det til at det allereie er etablert gangveg ned mot sjøen og at det dermed ikkje er naudsynt med ytterlegare inngrep i terrenget for å sikre tilkomst til naustet. Som peika på i avslaget finn kommunen ikkje at tilkomst ved til sjø i form av trappar er lovleg etablert. Kommunen kan dermed ikkje leggje til grunn at tilkomst til naustet allereie er sikra.

Med tilvising til opplysningane ovanfor, meiner rådmannen at det påklaga vedtaket bygger på korrekte opplysningar om faktum. Vidare meiner rådmannen at vilkåra for dispensasjon ikkje er oppfylt i denne konkrete saka. Rådmannen held fast ved vuderings som er gjort.

Vidare behandling:

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

Dersom Hovudutval for plan, landbruk og teknisk tek klagen til følge og gjer om vedtaket til løyve, skal nytt vedtak sendast Fylkesmannen i Vestland på klagevurdering.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk finn at klagen ikkje inneheld ny grunngjeving eller nye opplysningar som tilseier at vedtaket av 13.08.2019, sak 007/2019, blir endra. Klagen blir difor ikkje tatt til følge.

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

Vedlegg:

Byggesak 19/19 Risnes - naust - klage på vedtak

Klage

Byggesak Gbnr 19/19 Risnes - dispensasjon - naust

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
020/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	19/347	19/3057

Byggesak Rv. 565 Tolleshaug - Soltveit - Dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

I reguleringsplanen for Fv. 565 Marås – Soltveit (arealplanid 1260 2006 000800) er det regulert ny fylkesveg med gang- og sykkelveg. Prosjektet skal byggast ut gjennom Nordhordlandspakken (NHP), og er prioritert høgast av alle prosjekta i pakken.

Av finansieringsomsyn vil Statens vegvesen bygge ut eit første byggetrinn utan gang- og sykkelveg. Dette krev dispensasjon frå rekkefølgjekrav i planen.

Nordhordlandspakken blei vedtatt i Stortinget 21.11.2017. Det er etablert eit kontaktutval som skal vere styringsgruppe for pakken. Kontaktutvalet er samansett av representantar frå Hordaland fylkeskommune, Regionrådet i Nordhordland, politisk leiing i Nordhordland og Statens vegvesen. Statens vegvesen leder det daglege arbeidet med pakken, slik dei styrer andre investeringsprosjekt.

I planen er det stilt krav om bygging av gang- og sykkelveg, landbruksavkøyringar og kulvertar mm samstundes med at vegen blir bygd. Rekkefølgjekravet er i § 2.9 utforma slik:

Rekkefølgjekrav etter § 26 i Plan- og bygningslova. Gang- og sykkelveg, over- og undergangar, landbruksavkjørslar, tømmervelteplassar, parkeringsplassar, rasteplassar, bussstopp, støydemping og andre tiltak som vist på reguleringsplankartet skal gjerast ferdig samstundes med resten av veganlegget på same stad/trase. Istandsetting av deponiområde merka D1-D25, terrenghandsaming, drenering og naudsynt gjerdning for husdyr skal og gjerast ferdig samstundes med veganlegget. Veganlegget kan ikkje takast i bruk før dette er på plass og godkjent.

Statens vegvesen søkt om dispensasjon frå rekkefølgjekravet i planføresegna § 2.9. Bakgrunnen og behovet for dispensasjon er skildra av vegvesenet gjennom søknad datert 09.01.2019, motteke 31.01.2019. Søknaden ligg ved saksframstillinga, og rådmannen viser til denne i sin heilskap.

Det er lagt opp til å utføre avbøtande trafikktryggingstiltak langs eksisterande fv. 565 over Sletta som følgje av dispensasjonssøknaden. Tiltaka – som det er avsett 19 mill. kr. for å gjennomføre – er skildra

slik i søknaden:

- Etablering av fartsreduserande tiltak (humpar) på 3,2 km, frå Nesbø til Gjerde. Humpene skal leggjast kvar 75 m.
- Utbetring / sanering av avkøyrslar,
- Siktutbetringar
- Etablering av ein møteplass
- Ei større utbetring ved Gjerde gard der dagens veg er særleg smal.

Nabovarsling:

Søknaden har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3. Det er motteke merknader frå Solfrid Kartveit og May Britt Gjerde. Kartveit peiker på dårleg trafikktryggleik mellom tømmervelteplassen Kjeset og Marås. Gjerde ynskjer ikkje fartshumpar på eksisterande veg pr 27 meter, men heller at fartsgrensa blir sett ned til 30 km/t på heile strekninga.

Statens vegvesen har kommentert nabomerknadene gjennom skriv datert 13.02.2019. Til merknaden frå Gjerde har vegvesenet svart at dei meiner fartsreduserande tiltak som humpar er naudsynt i tillegg til skilting etter bygging av ny veg. Når det gjeld merknaden frå Kartveit blir tilhøva som er tatt opp i denne (busstopp mv) følgt opp av vegvesenet i samsråd med Skyss. Vegvesenet har oppretthalde søknaden utan endringar etter nabovarsling. Nabomerknadene er tatt med i vurderingane av dispensasjonssøknaden nedanfor.

Førehandsuttale og høyring:

Fylkesmannen i Vestland har hatt saka til førehandsuttale, og har gjennom brev datert 13.12.2018 sett fram følgjande merknad:

«Vi legg til grunn av Vegvesenet vurderer at trafikkssikkerheita vert godt nok ivaretatt. Vi meiner det må gjerast ei grundig vurdering av om endringane sikrar barn og unges interesser i saka og kva endringane vil ha å seie for risiko og sårbarheitsanalysen i reguleringsplanen,

Vi meiner det må vere gode avbøtande tiltak for å kunne dispenserast i denne saka. Det kjem ikkje klart fram i søknaden kva konkrete avbøtande tiltak som er tenkt gjennomført».

På bakgrunn av uttalen frå Fylkesmannen, har Statens vegvesen omtalt risikoendring og skildra avbøtande tiltak i dispensasjonssøknaden. Fylkesmannen har i ettertid hatt dispensasjonssøknaden på høyring og vist til uttalen tatt inn ovanfor.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Reguleringsplanen for Rv. 565 Tolleshaug – Soltveit blei vedtatt av kommunestyret i Radøy 20.02.2010. Formålet med planen er å sikre areal for bygging av ny veg mellom Tolleshaug og Soltveit. Ny veg skal i hovudsak avlaste dagens veg som ikkje held naudsynt standard for nokon trafikantgrupper. Dagens veg er smal, med krapp kurvatur og utan noko tilbod for mjuke trafikantar som ferdast på strekninga. Strekninga i reguleringsplanen er 12 km lang. Planen omfattar også ny veg til Manger, med ombygd kryssområde på Marås.

Planføresegna inneheld som omtalt ovanfor rekkefølgekrav knytt til mellom anna etablering av gang- og sykkelveg. Tiltaket krev difor dispensasjon som omsøkt.

Offentlege veganlegg som blir bygd ut i samsvar med godkjent reguleringsplan er unntatt frå søknadsplikt etter plan- og bygningslova kap 20, jf Byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-3 bokstav a). Det vil sei at sjølv byggetiltaket – under føresetnad av at dispensasjon blir gitt – ikkje vil vere søknadspliktig etter plan- og bygningslova. Føreliggjande sak gjeld difor berre spørsmålet om dispensasjon frå rekkefølgekravet.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen 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 formålsføreseigna 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 føreseigna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke, jf Ot.prp.nr 32 (2007-2008), s 242.

Søknaden om dispensasjon i denne saka har sin bakgrunn i vedtak gjort av kontaktutvalet for Nordhordlandspakken. Vedtaket i kontaktutvalet står i samanheng med heilskaplege vurderingar knytt til realisering av dei ulike prosjekta i NHP. Dei løysingar kontaktutvalet har vedteke inneber trong for dispensasjon som omsøkt. Sjølv om rådmannen meiner løysinga med dispensasjon frå rekkefølgekravet ikkje er optimal for kommunen, vil tiltaka som er skissert likevel innebere ei klar forbetring av situasjonen i dag med omsyn til trafikktryggleik.

Det er skissert i søknaden at det skal gjerast følgjande tiltak for å sikre mjuke trafikkantar;

- Etablering av fartsreducerande tiltak (humpar) på 3,2 km, frå Nesbø til Gjerde.
Humpane skal leggjast kvar 75 m.
- Utbetring / sanering av avkøyrslar,
- Siktutbetringar
- Etablering av ein møteplass
- Ei større utbetring ved Gjerde gard der dagens veg er særleg smal.

Rådmannen har vore i kontakt med Statens vegvesen om trafikktryggleiktiltaka. Når det kjem til fartsreducerande tiltak (humpar) frå Nesbø til Gjerde, er vegvesenet av den oppfatning av at dette er eit heilt naudsynt tiltak. Dei presiserte at humpar kvar 75 meter var maksimalt tal og at etter ei konkret vurdering av tilhøva på staden var det mogleg talet humpar blei redusert. Vegvesenet vurderer at trafikksikkerheita blir godt nok sikra gjennom dei tryggingstiltak som er skissert i søknaden.

Vidare legg rådmannen til grunn vurderingane gjort av kontaktutvalet om at dispensasjonen samla sett legg til rette for gjennomføring av prosjekta i Nordhordlandspakken på ein hensiktsmessig måte, slik at trafikale omsyn totalt sett blir ivareteke på best mogeleg måte. I søknaden har Statens vegvesen om dette opplyst følgjande:

«I 2017 vart det gjort nye undersøkingar av grunntilhøva på strekninga der det skal byggast ny veg. Massebalansen vart endra, og Statens vegvesen gjennomførte eit nytt kostnadsoverslag. Prisen vart då rekna til 641 mill. kr. I pakken var det i utgangspunktet rekna med ein totalkostnad på prosjektet på 370 mill. kr.

Ei slik kostnadsoverskriding vil medføre at fleire prosjekt i pakken ikkje kan byggast, og det vart då satt i gang eit arbeid for å vurdere ulike kostnadsreducerande tiltak for å avgrense

økonomisk overskriding. Etter ei grundig vurdering av kost/nytte av ulike tiltak landa kontaktutvalet på at ein ville bygge ut ein kortare strekning, og at strekninga som vert utelate skal lysast ut som opsjon samstundes med at prosjektet vert lyst ut. Vidare vart det avklart at i dette byggetrinnet skulle ein utelate å bygge G/S-veg langs strekninga.»

Med tilvising til grunngjevinga frå Statens vegvesen vurderer rådmannen at vilkåra for dispensasjon er oppfylt.

Naturmangfaldslova §§ 8 og 9:

Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Vidare saksgang:

Fylkesmannen i Hordaland skal 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 Statens vegvesen med klagerett. Naboar som har hatt merknader i saka skal òg ha tilsendt vedtaket til orientering.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 og 12-4, dispensasjon frå rekkjefølgjekravet i § 2.9 i planføresegna til reguleringsplan for Fv. 565 Marås – Soltveit. Dispensasjonen gjeld utbygging vegen i samsvar med opplysningar gitt av Statens vegvesen i søknad datert 09.01.2019, på følgjande vilkår;

- Det skal gjennomførast trafikksikringstiltak som skissert.
- Tal fartshumpar frå Nesbø til Gjerde kan reduserast dersom Statens vegvesen finn trafikktryggleiken tilstrekkeleg ivaretatt.

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.

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 Rv. 565 Tolleshaug - Soltveit - Dispensasjon frå rekkjefølgjekrav i reguleringsplan - kopi av uttale

Byggesak Rv. 565 Tolleshaug - Soltveit - Dispensasjon frå rekkjefølgjekrav i reguleringsplan - uttale

17_16194-13Uttale - Dispensasjon frå rekkjefølgjekrav - fv. 565 - Tolleshaug - Soltveit - Radøy kommune

Byggesak Rv. 565 Tolleshaug - Soltveit - Dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan - orientering

Byggesak - planID 12602006000800 - mindre planendring detaljreguleringsplan for Fv 565 Marås-Soltveit - Merknader til søknad om dispensasjon frå rekkefølgjekrav

17_16194-11 Merknader til søknad om dispensasjon fra rekkefølgjekrav - Fv. 565 Marås - Soltveit med vedlegg

Byggesak - planID 12602006000800 - mindre planendring detaljreguleringsplan for Fv 565 Marås-Soltveit - Førehandsuttale - Rekkefølgjekrav

Forhåndsuttale - Radøy - Rv 565 Tolleshaug - Soltveit - Rekkefølgjekrav Gang og sykkelveg m m - Dispensasjon

Byggesak Rv. 565 Tolleshaug - Soltveit - Dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan - Oversending til uttale

Dispensasjon frå rekkefølgjekrav i reguleringsplan for Rv. 565 Tolleshaug – Soltveit - dispensasjonssøknad

17_16194-8 Oversendelse av dispensasjonssøknad til Radøy kommune - fv. 565 Marås-Soltveit med vedlegg

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
021/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/1641	19/3055

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Gjennom søknad om løyve til tiltak og dispensasjon, journalført motteke høvesvis 17.08.2017 og 17.01.2019, har Hermund Linde (her: tiltakshavar) med fullmakt frå grunneigar søkt om løyve til å oppgradere eksisterande traktorveg på gbnr 17/1 til kjørbar gangsti. Tiltaket går frå eksisterande parkeringsplass ved Rossnes ferjekai og fram til fritidsbustadene på staden. Ansvarleg søker Arkoconsult AS har i dispensasjonssøknaden skildra tiltaket slik:

«Tiltaket består i anlegging av kjørbar gangsti/oppgradering av eksisterende traktorvei. Oppgraderingen består blant annet i en mindre utviding av den regulerte gangstien, samt masseutskiftning i et begrenset område. Formålet er å tilrettelegge for en beskjeden bruk som forenkler persontransport, varelevering mm. til de eksisterende fritidsboligene langs og på enden av den nye traseen. Parkering vil fortsatt foregå ved kaien på samme måte som i dag».

Omsøkt tiltak vist gjennom situasjonsplan motteke 17.08.2017:



Grunngjeving for søknaden:

Gjennom dispensasjonssøknad journalført motteke 17.01.2019 er søknaden grunngitt slik [utdrag]:

III - Grunner for å gi dispensasjon

3.1 Dispensasjon fra LNF-formålet

Tiltaket som omsøkes, jf. ovenfor, er å utvide og oppgradere en allerede eksisterende gangsti/traktorvei som hovedsakelig følger traseen slik den er regulert i dag. Man skal ikke asfaltere eller gjøre større terrenginngrep. Her er det kun snakk om foreta en mindre utvidelse av traktorveien og i den sammenheng også gjøre noen mindre endringer på plassering. Den nye omsøkte plassering vil ta hensyn til eksisterende terreng og vil tilpasse seg dette.

Holdt opp mot de bakenforliggende hensyn, jf. pkt. 2.2.1, kan vi ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter disse. Per i dag er området ikke i bruk til landbruksformål. Å kunne utnytte deler av arealet til oppgradering av tilkomst vil med andre ord ikke påvirke en eksisterende landbruksnæring på en negativ måte.

Vi mener vert imot at tiltaket vil være positivt, særlig holdt opp mot LNF-formålet. Gangstien/traktorveien er, pr. i dag, i dårlig stand. Den kan ikke benyttes av moderne landbrukskjøretøy eller maskiner. Dersom man en gang i fremtiden ønsker en revitalisering av landbruket, så vil en kjørbær ankomst kunne lette tilkomsten til det samme.

For øvrig så har hjemmelshaverne ytret ønske om at det en gang i fremtiden igjen kan bli aktuelt å benytte deler av Rossneset til slåttemark eller til beite. En slik fremtidig bruk er i tråd med LNF-formålet. Dersom tiltaket hadde blitt omsøkt som en ren landbruksvei ville den vært i tråd med formålet og således ikke avhengig av dispensasjon.

Det er, slik vi vurderer det, mer fordelaktig enn ugunstig for kulturlandskapet og LNF-formålet at gangstien/traktorveien oppgraderes og at tiltaket godkjennes som omsøkt.

Tiltaket vil på ingen måte gjøre store endringer i terrenget, verken inngrepsmessig eller estetisk. Planen er å tilrettelegge for en kjørbær gangsti uten at man gjør den mer

fremtredende i landskapet. Dette kan eksempelvis gjøres via tilsådd senterlinje. Eventuelt kan man legge til rette for armert gressdekke. Vi oppfordrer kommunen til å komme med tilbakemelding på hvilken løsning som er ønskelig. I begge tilfeller vil man uansett få en fint opparbeidet gangsti/traktorvei, samtidig som man holder kulturlandskapet i hevd.

Basert på dette finner vi at ingen av de bakenforliggende hensyn, knyttet opp mot LNF-formålet, blir «*vesentlig tilsidesatt*», jf. pbl. § 19-2. Tiltaket vil tvert imot støtte opp om både allemannsretten, samt eventuelle fremtidige landbruksinteresser.

Av fordeler kan vi nevne at tiltaket vil gjøre tilkomsten til fritidsboligene betydelig enklere for eierne. Under dårlige værforhold med mye nedbør er det særdeles vanskelig å ta seg frem slik forholdene er i dag. Vinterstid med mye snø gjør tilkomsten nærmest umulig. Og med dagens livssituasjon for de fleste av oss benyttes fritidsboligene det meste av året. Dette betyr også at krav og behov for tilkomst er større enn i tidligere tider. Tiltaket vil også gi eierne større trygghet ved lettere og nødvendig tilkomst for kjøretøy ved mulig sykdom og/eller brannforløp.

Dernest vil opparbeidelsen av gangstien/traktorveien, slik vi ser det, forenkle tilkomsten for allmennheten til natur og fritidsområdet på Rossneset. For å unngå at den blir brukt unødig og i strid med formålet er planen å sette opp en bom slik at bruken kan reguleres. Som sagt så er hovedformålet å sørge for en forenklet tilkomst knyttet til av/pålessing, varelevering, samt i nødsituasjoner.

Planen er også å opprette et veilag som skal regulere bruken fra hytteeierne i tråd med intensjonen og forutsetningene for denne søknaden. Et veilag vil også sørge for at kjørbare gangsti/traktorvei blir vedlikeholdt og holdt i hevd i tråd med LNF-formålet, jf. ovenfor.

[...]

3.2 - Dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen, jf pbl. § 1-8

Når det gjelder strandsoneforbudet så kan vi ikke se at de bakenforliggende hensyn, jf. pkt. 2.2.2, blir tilsidesatt på noen måte. Dette begrunner vi med at plasseringen av tiltaket, slik det planlegges i dag, på det nærmeste ligger 26,5 meter fra sjøen (se situasjonsplan). Mesteparten av traseen vil dog ligge vesentlig lenger fra. I tillegg så vil man, som ovenfor nevnt, tilpasse seg eksisterende terreng og det vil ikke være mulig å se gangstien/traktorveien fra noen himmelretninger om man kommer via sjøveien.

Vi vil også fremheve at tiltaket på ingen måte medfører ytterligere privatisering av strandsonen eller Rossneset som helhet. For det første er eiendommene, som gangstien/traktorveien skal betjene, allerede bebyggt med fritidsboliger. For det andre så mener vi at tiltaket legger til rette for at allmennheten kan ta Rossneset mer i bruk. Slik gangstien/traktorveien er i dag så innbyder den på ingen som helst måte til allmennhetens bruk. Dersom man oppgraderer den til en fin kjørbare gangsti, vil den med enkelthet kunne identifiseres og benyttes av turgåere.

Basert på dette finner vi at ingen av de bakenforliggende hensyn, knyttet til strandsoneforbudet, blir «*vesentlig tilsidesatt*», jf. pbl. § 19-2.

Av fordeler kan vi stort sett vise til det ovenfor nevnte. Hovedlinjene under dette punkt er at den kjørbare gangstien vil, slik vi ser det, forenkle tilkomsten for allmennheten til Rossneset og således støtte opp om allemannsretten. Gjennom tilgjengeliggjøring av Rossneset vil etableringen av tiltaket også bidra å legge til rette for fiske og andre aktiviteter som er i tråd

med den tradisjonelle og kulturhistoriske bruken av sjøen og strandlinjen. En slik bruk bør man legge til rette for.

[...]

3.3 - Dispensasjon fra plassering av innregulert gangsti

I plankartet er det vist en stiplet linje som representerer en innregulert gangsti. Fordi tiltaket som her omsøkes avviker noe fra denne plasseringen må det søkes dispensasjon. Til støtte for dispensasjon vil vi vise til at det kun er noen mindre avvik som søkes. Vi viser til situasjonsplan sammenholdt med plankart.

Den planlagte traseen er den som best tar hensyn til det eksisterende terreng. Slik gangstien/traktorveien ligger i dag er det bratt terreng mot øst og bebyggelse mot vest. Ved å opprettholde den omsøkte plasseringen gjør man minst mulig inngrep i eksisterende terreng. Basert på dette så mener vi at omsøkt plassering på ingen måte vil tilsidesette hensynet bak den aktuelle innreguleringen.

Rådmannen viser til dispensasjonssøknaden i sin heilskap, samt søknad om løyve til tiltak med vedlegg.

Nabovarsling:

Søknaden har vore nabovarsla i samsvar med pbl § 21-3 utan merknader. Rådmannen ser ikkje grunnlag for å stille krav om ytterlegare nabovarsling av dispensasjonssøknaden.

Høyring:

Saka har vore sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland, Hordaland Fylkeskommune og Felles landbrukskontor ved høyringsbrev datert 22.01.2019. Fylkesmannen har ikkje hatt motsegn til tiltaket på føresetnad av at det ikkje fører til store terrenginngrep, og har oppmoda kommunen om i sikre dette gjennom vilkår til eit eventuelt dispensasjonsvedtak, jf uttale datert 04.02.2019. Det er elles ikkje motteke uttale i saka frå dei andre høyringsinstansane.

Uttale frå Statens vegvesen:

Tiltaket er avklart med Statens vegvesen, som gjennom uttale datert 30.10.2017 har opplyst at dei ikkje har merknader til tiltaket, men gjort merksam på at eventuelle fysiske inngrep på kaiområdet må avklarast med deira eigedomsseksjon.

VURDERING:

Plan- og lovgrunnlag:

Tiltaket ligg i eit område som er omfatta av Reguleringsplan for Rossnes (arealplanid 1260 1982 2000 200). Arealet er regulert til jordbruk/skogbruk. Dette arealformålet svarar til LNF-formålet i kommuneplanen sin arealdel. Vidare er det i reguleringsplanen vist trasé for gangsti til fritidsbustadene på staden. Omsøkt trasé har nokre avvik frå regulert trasé. Utsnitt frå gjeldande arealplankart:



Vidare ligg tiltaket innanfor 100-metersbeltet frå sjøen. I 100-metersbeltet gjeld eit generelt forbod mot byggetiltak, jf pbl § 1-8 andre ledd.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 12-4 at tiltak etter lova ikkje må vera i strid med reguleringsplan. Oppgradering av eksisterande gangsti til køyrbar gangveg er eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a) og l). Det er krav til bruk av ansvarleg føretak, jf pbl § 20-3. Rådmannen vurderer at tiltaket krev dispensasjon som omsøkt. Tiltaket utløyser ikkje trong for løyve til omdisponering etter jordlova § 9, jf òg vilkår i framlegg til vedtak nedanfor.

Dispensasjon – Vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak reguleringsplanen må ikkje bli «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart» større enn ulemperne.

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 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 (jordbruk/skogbruk) er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på 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. Byggjeforbodet i strandsona er gitt ut frå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep av omsyn til dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona, til dømes friluftsiinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden vurderer rådmannen at vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt. Korkje LNF-omsyn eller strandsoneomsyn blir sett vesentleg til side gjennom omsøkt tiltak. Det blir stilt vilkår om å unngå bruk av dyrka/dyrkbar mark, samt større terrenginngrep enn det som er skildra i søknaden. Vidare blir det stilt vilkår om tilsådd senterlinje for å dempe verknaden av tiltaket. Fordi det ikkje er nemneverdige ulemper med tiltaket, finn rådmannen å kunne vektleggje enklare tilkomst til fritidsbustadene ved brann og andre naudsituasjonar som relevante fordelar ved tiltaket. Det blir òg vurdert som ein fordel ved tiltaket at det er eit fellestiltak som fleire har gått saman om. Dispensasjonen blir gitt på den føresetnad at tiltaket blir utført og brukt på den måte som er skildra i søknaden.

Naturmangfaldslova §§ 8 og 9:

Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Plassering og utforming av vegtiltaket, ansvar:

Tilkomstvegen blir godkjent i samsvar med søknad med vedlegg journalført motteke 17.08.2017. Trasé, utforming og stigning skal vere som vist i situasjonskart vedlagt søknaden. Ansvar gjeld i samsvar med innsendte erklæringar og gjennomføringsplan.

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 12-4, dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, arealformålet jordbruk/skogbruk i reguleringsplanen for Rossnes, samt frå regulert trasé for gangsti i same plan. Dispensasjonen gjeld rett til oppgradering av eksisterande traktorveg på gbnr 17/1 til køyrbar gangsti i samsvar med dispensasjonssøknad journalført motteke 17.01.2019 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal gjennomførast som vist i søknad om tiltak motteke 17.08.2018, utan større terrenginngrep
- Det skal ikkje inngå dyrka eller dyrkbar mark i traséen
- Traséen skal ha tilsådd senterlinje

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 med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf § 21-4, løyve til oppgradering av eksisterande traktorveg på gbnr 17/1 til køyrbar gangsti i samsvar med søknad om løyve til tiltak motteke 17.08.2017 og vilkår i dispensasjonsvedtaket ovanfor. Ansvar i saka gjeld i samsvar med innsendte erklæringar 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:

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti - søknad om dispensasjon

Dispensasjonssøknad

Uttale fra Statens vegvesen

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti - søknad om løyve til tiltak

Søknad

Søknad framside

Søknad om løyve til tiltak

Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan vedkomande plassering av kjørbar gangsti, Rossnes, Radøy kommune

Opplysningar gjeve i nabovarsel

Situasjonsplan

Typisk tverrprofil

Kvittering for nabovarsel

Situasjonsplan 2

Typisk tverrprofil 2

Søknad om løyve til tiltak ved gnr 17, bnr 1 i Radøy kommune

Fråsegn om ansvarsrett

Gjennomføringsplan

Fullmakt

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti - fråsegn om ansvarsrett

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti - uttale

Dokument 17147876-3 Uttale - Avkøyrsløp - Fv. 409 - Gnr. 17 bnr

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti - Referat førehandskonferanse

Referat førehandskonferanse gbnr_17_1

Byggesak Gbnr 17/1 Rossnes - kjørbar gangsti - uttale

Uttale - Radøy - gbnr 17 1 - Rossnes - kjørbar gangsti - dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
022/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	18/2175	19/4650

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

Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage på politisk vedtak 012/2019, datert 13.02.2019, som gjer dispensasjon og delingsløyve for å få dele frå det nyaste bustadhuset på landbrukseigedomen gbnr 84/1,3 (Bygningsnr 176133600). Arealet på den nye eigedomen er opplyst å vere om lag 1800m². Vedtaket har følgjande ordlyd:

«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 fastlagd i samband med gjennomføring av oppmålingsforretning etter matrikkellova. Løyvet fell vekk dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innan 3 år etter at løyvet er gjeve, eller dersom matrikkelføring vil vera i strid med lov om eigedsregistrering, 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.»

Klage

Kommunen har den 01.03.2019 motteke klage frå Fylkesmannen i Vestland over PLT-vedtak 012/2019.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Vestland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 012/2019 er sendt Fylkesmannen i Vestland den 19.02.2019. Klagen er motteke 01.03.2019 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Fylkesmannen i Vestland har grunngjeve klagen slik:

Grunngjeving

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova (pbl.) sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

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

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 18.12.2018. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

«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

bustadføremaal 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 konflikhtar 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.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling av hus nr 2 på gnr. 84 bnr. 1.»

Det er i vedtaket stilt fleire vilkår:

- 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

Fylkesmannen si vurdering er at vilkåra til ein viss grad vil verke avbøtande, men meiner dei ikkje vil vere det i stor nok grad. Ulempene ved å ha ei fritt omsetteleg bustadhus med dyrka mark på tre kantar og tilkomstveg som går igjennom store delar av bruket gjer seg framleis gjeldande med styrke.

Vi vil også vise til at vi mottar mange tilsvarende dispensasjonar både frå Radøy og frå Nordhordland generelt. Vi meiner difor at faren for uheldig presedens er stor. Dette kan også vere med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og dei statlege føringane for arealforvaltninga som denne sikrar, vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon til frådeling av bustadtomt. Jf. elles pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 12.12.2018, saknr. 153/18.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon, slik det er søkt om. Vi ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Retting av klage frå Fylkesmannen

Fylkesmannen har i epost mottoken 05.03.2019 retta ei setning i klagen sin datert 01.03.2019:

Ved ein inkurie er det i klagen referert til feil vedtak i nest siste avsnitt, siste setning. Her står det: «Fylkesmannen klagar difor på Lindås kommune sitt vedtak av 12.12.2018, saknr. 153/18.» Det skal vere: Fylkesmannen klager difor på Radøy kommune sitt vedtak av 13.02.2019, saknr. 012/2019.

Uttale til klagen frå søkjar

Klagen frå Fylkesmannen er sendt søkjar og tiltakshavar til uttale den 04.03.19 med frist for uttale den 20.03.2019. Tiltakshavar har kome med merknadar i epost datert 08.03.2019.

Søkjar har følgjande merknadar til klagen:

«Vi har forståing for Fylkesmannen sitt syn i saka, men har likevel følgjande kommentarar til saka:

1. Fylkesmannen skriv at ei frådelling vil føre til ei «uheldig oppsplitting av landbruksområde.» Vår eldste dotter, Kristin Rydland Haukeland, har etter å ha budd vekke i 6 år, flytta heim igjen. Ho har no busett seg fast på garden og skal kjøpe bustaden det her er snakk om. Ingen kan spå om framtida, men vi ser det som lite truleg at ho kjem til å selje bustaden og soleis bidra til ei uheldig oppsplitting av landbruksområde.

2. Risikoen for «ei viss bandlegging på nærliggjande landbruk, grunna konfliktpotensiale rundt støy og lukt frå landbruket» ser vi på som forsvinnande liten. Borna våre (no 23 og 19 år) er flytta heim/flyttar heim til sommaren. Dei er oppvaksen her og vil bu på garden, så dette argumentet er like hypotetisk som eit eventuelt argument om at borna aldri kjem til å selje og flytte her i frå, og soleis bidra til bandlegging på nærliggjande landbruk.

3. Når det gjeld tilkomstvegen og at den går over eigedomen til Gnr 84/bnr 1 og 3, så meiner vi at ein eventuell risiko vert ivaretatt eller vesentleg redusert ved at det blir tinglyst vegrett for ny matrikkeleining.

4. Om huset ein gong i framtida skulle bli seld, så vil ny eigar av bustaden vere innforstått med både vegrett for tilkomstveg og kva område bustaden grensar til og kva det fører med seg av omkring liggjande støy og lukt.

Ber om at våre kommentarar blir lagt ved til ny handsaming i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk sitt møte den 10. april d.å.

Skulle Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ta Fylkesmannen sin klage til følgje, så gjer vi merksam på at vi i samband med vår søknad om riving av gammalt kårhus (Vetåsvegen 43) og bygging av nytt hus på same tomt, søker dispensasjon for 2 hus på gardsbruket. Det ser vi på som vår siste utveg for å få ei fornuftig utnytting av eigedomen, for de framtidige generasjonar. Aktivitet i driftsbygningen betinger nærhet til driftsbygningen. I dag er slik vi ser det, avstanden mellom boligen (Vetåsvegen 39) og driftsbygningen ca. 150 m, for stor.»

VURDERING

Dispensasjon frå arealføremål LNF

Når det gjeld LNF-føremålet har fylkesmannen i hovudsak vist til høyringsuttala og at omsynet bak landbruksføremålet vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Han meiner også at det ikkje føreligg ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon. Grunngeving:

- Ei frådeling vil føra til uheldig oppsplitting av landbruksområde.
- Ei frådeling vil føre til omdisponering av overflatedyrka mark.
- Det er problematisk å tillate ein fritt omsetteleg bustad i eit landbruksområde.
- Tomta vil ha dyrka mark på tre sider og til to forskjellige landbrukseigedomar. Dette har potensiale til konflikt mellom eigar av bustadeigedom og landbrukseigedomane.
- Bustad så tett på ei landbrukseigedom vil kunne føyre til restriksjonar på landbruket som følge av konflikhtar knytt til støy og lukt.

Fylkesmannen viser til at det i vedtaket er stilt fleire vilkår som etter hans meining i ei viss grad vil verke avbøtande, men ikkje tilstrekekeleg.

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

Kommunen som planstyresmakt har korkje kompetanse eller landbruksfagleg lokalkunnskap til å overprøve landbrukssjefen sine faglege vurderingar av konsekvensane for landbruket. Landbrukssjefen har gjeve løyve til omdisponering og deling i vedtak 01.11.2018.

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

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsynet bak arealføremålet LNF, og landbruksomsynet spesielt, vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon i saka. Det er og å merke seg at søkjar har redusert arealet som vert søkt frådelt etter Fylkesmannen si uttale i saka. Arealet som er dyrkbart vert ikkje delt frå.

Utan nærmare grunngjeving har Fylkesmannen vist til at fordelane ved ei dispensasjon ikkje er klart større enn ulemper. Fylkesmannen har i sin klage dater 01.03.2019 vist til presedensverknad.

I vektinga av fordelar og ulemper legg rådmannen særleg vekt på at bustaden har gode bustadkvaliteter, at frådelinga ikkje krev nye infrastrukturtiltak. Det er samfunns messig tenleg at ein i samband med frådelinga får ei fornying av det gamle huset på garden. Rådmannen ser også at det vil vera ein fordel for gardsdrifta at huset som ligg nærast driftsbygningen vert våningshuset på garden.

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

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

Konklusjon

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

SAKSHANDSAMINGSFRIST

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

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

Klagen er motteke 01.03.2019. Frist for saksførebuing er 27.03.2019. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

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

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 012/2019 vert sendt Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

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

Vedlegg:

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

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

Klage - Radøy kommune - gbnr 84 1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon

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

Retting - Radøy kommune - gbnr 84 1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom - dispensasjon - ref 18 14769 FMHO

Delingssak gbnr 84/1 og 3 Haukeland søndre - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande bustad og omlegging av veg - kommentar til klage/ avslag

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
023/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjartan Medaas	19/27	19/4924

Delingssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta indre - arealoverføring- dispensasjon og løyve til deling

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Tiltakshavar er heimelshavar til begge eigedomane.

Tiltak

Det er søkt om arealoverføring av om lag 750m² frå gbnr 21/3 til gbnr 21/. Føremålet er tilleggsareal til eksisterande bustadhus.

Dispensasjon

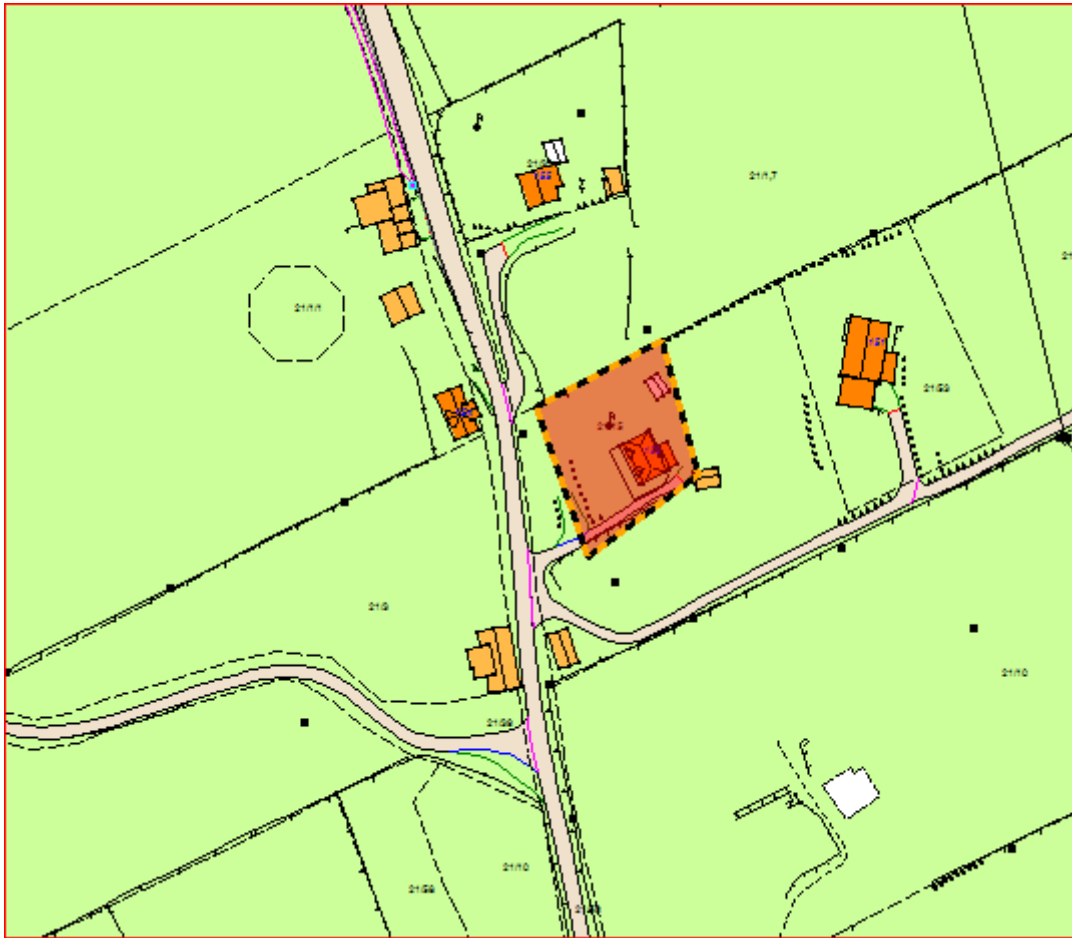
Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplanen for Radøy 2011-23.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er ønskje om å få tilkomstveg og eksisterande garasje inn på bustadtomta.

Planstatus

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



Utsnitt av kommuneplanen.

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Det er ikkje motteke uttale til søknaden.

Det ligg føre løyve til omdisponering og deling etter jordlova §§9 og 12 i sak 043/2019 av 07.02.2019.

Kulturminne

Det er ikkje registrerte kulturminne på arealet jfr. Askeladden. Askeladden er Riksantikvaren sin offisielle database over freda kulturminne og kulturmiljø i Noreg.

Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert motteken 03.01.2019.



Utsnitt av situasjonsplanen.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket utløyer ikkje endring i VA.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har avkjørsle til fylkesveg 409.

LOVGRUNNLAG:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VURDERING:

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremål, LNF, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremålet.

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

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

Det er etter rådmannen si vurdering snakk om eit areal som allereie er teke i bruk i samband med bustaden, garasje og vegtilkomst. Den delen av arealet som ligg ned mot fylkesvegen er lite eigna til jordbruksdrift. Eigedomsgrensene til gbnr 21/15 er ikkje oppmålte. Skildring av grensene går fram av skyldeling frå 1935. Grensene som ligg i matrikkelen er soleis usikre og storleiken på arealet ein søker arealoverført er derfor usikre. Gardsbruket har ikkje bruk for vegen i samband med drift av garden. Statens vegvesen minner i sin uttale til søknaden om at eigar og brukar av ei avkøyrsla har plikt på seg til å halde avkøyrsla ved like. Dei meiner utkøyrsla ha ei dårleg utforming og har over tid vorte utflytande. Dersom kommunen gjev løyve til deling ber dei om at det vert stilt krav om at avkøyrsla vert opparbeidd til dagens standard. Etter Rådmannen sitt syn er endringa av

eigedomstilhøva ved eit løyve til frådelling av så liten at ein ikkje ønskjer å setje krav om endring av avkøyrsla. Arealoverføring vil ikkje føra til endra bruk av avkøyrsla.

Kommunen som planstyresmakt har korkje kompetanse eller landbruksfagleg lokalkunnskap til å overprøve landbrukssjefen sine faglege vurderingar av konsekvensane for landbruket. Landbrukssjefen har gjeve løyve til omdisponering og deling i vedtak 07.02.2019.

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

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at frådellinga ikkje krev nye infrastrukturtiltak og at frådellinga i stor grad går ut på få samsvar mellom reell bruk og eigedomsforhold.

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

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

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

Sakshandsamingsfrist

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

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

Søknaden er motteken 03.01.2019. Dispensasjonssøknad er motteken 21.02.2019. Søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til arealoverføring i samsvar med søknad motteken 03.01.2019.

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.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §§ 19-2, 11-6, 20-1 m, naturmangfaldslova §§ 8-12, samt matrikkellova §33

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta indre - arealoverføring- søknad om dispensasjon

Delingssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta indre - arealoverføring - løyve til omdisponering og deling etter jordlova

192106 Løyve til omdisponering og deling etter jordlova på gbnr 213,15 Sylta indre

Delingssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta indre - arealoverføring - svar

19_5917-2Uttale - Deling og arealoverføring - Gnr 21 bnr. 3 og 15 Sylta indre - Søknad om arealoverføring - Radøy kommune

Delingssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta indre - arealoverføring - søknad

søknad

Nabovarsling

Følgerev

Kart

Komplett

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
024/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	17/2369	19/4121

Plansak 12602017001000 - Planendring - Kvalheimneset fritidsbustad og serviceområde - framlegg til 2 gong offentleghøyring og ettersyn

Saksopplysingar:

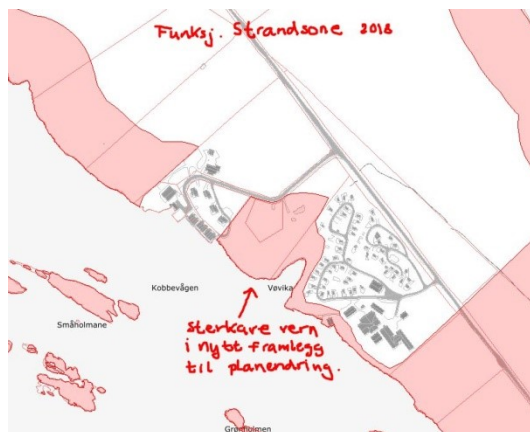
Bakgrunn

Planendring for Kvalheim Servicesenter hadde oppstartmøte 01.12.2017 og det vart varsla oppstart 05.12.2017 med frist for merknad 15.01.2018. Framlegg til plan vart levert kommunen 27.03.2018. Planforslaget vart handsama og vedtak om offentlig høyring og ettersyn vart gjort av Hovudutvalet for Plan, Teknisk og Landbruk 02.05.2018. Det vart vidare annonsert offentlig høyring og ettersyn med frist for merknad 15.08.2018.

Det kom inn fleire merknader, men viktigast var at Fylkesmannen i Vestland framsette motsegn mot planendringa. Motsegna gjekk først og fremst på arealendring frå næring til fritidsbustad, men også bruken av strandsona.

I Februar 2019 vart det gjennomført forhandling med Fylkesmannen i Vestland. Resultatet frå forhandlingsmøte vart i møte 07.02.2019 diskutert og overlevert tiltakshavar og plankonsulent. Som resultat av dette er det no innlevert nytt framlegg til planendring. Framlegget sine endringar er slik at planen etter rådmannen si vurdering må ut på ny offentlig høyring og ettersyn. Strandsona har fått eit sterkare vern i samsvar med Fylkesmannen sine signal og kommunen sin analyse av funksjonell strandsone. Saka vert difor fremja for utvalet med råd om vedtak av 2 gong høyring og ettersyn.

I funksjonell standsoneanalyse gjennomført i 2018 er heile område markert som funksjonell strandsone. Sjå utsnitt;



Nytt planendningsframlegg har følgjande innhald:

Planskildring, datert 07.03.19

Føresegner, datert 07.03.2019

Reguleringsplankart, pdf, dwg og SOSI, datert 07.03.19

Illustrasjonsplan, pdf og dwg, datert 07.03.19

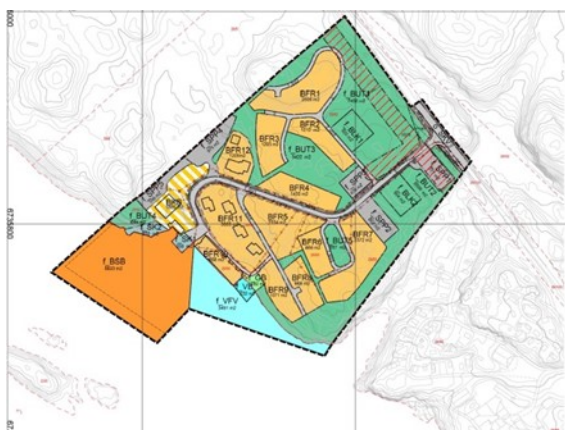
Naturmangfaldvurdering rev.2019

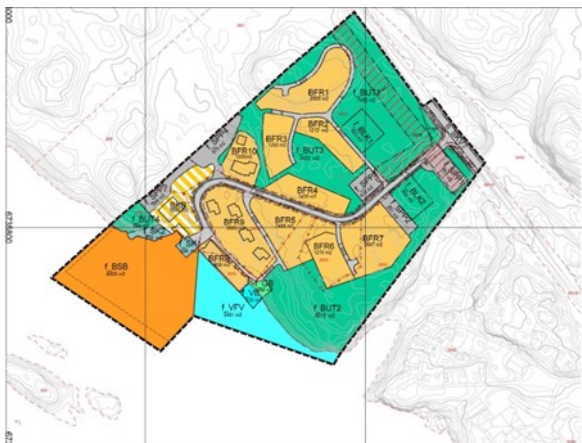
Snitt aa og bb rev. 2019

Vurdering

I samband med temarevisjon av kommuneplan for Radøy kommune vart det i 2018 utført analyse av funksjonell strandsone for heile kommunen. Motsegna frå Fylkesmannen gjekk mest på bruken av strandsona og analysa av funksjonell strandsone kunne difor koma til nytte her. Løysinga vart å verna den delen av strandsona som ikkje allereie er utbygd. Som motvekt til dette vernet vart det semje om at delar av det tidlegare utbygde næringsarealet kunne omdisponerast til fritidsbustad. Rådmannen tykkjer dette er ei god løysing.

Her er samanlikning av plankart for 1.gongs og 2.gongs høyring:





Her kan ein sjå at områda BFR7 til 9 er fjerna eller endra. I staden er arealet no disponert til f_BUT2, som er felles friområde. På dene måten står strandsonevernet sterkare og det vert ein god buffer mellom byggjeområde og sjø/ campingplassen. Vidare utbygging vert bakom eksisterande, sett frå sjø. Det vil gje mindre verknad på landskapet, og då særleg i strandsona.

Utgreiingsbehova er godt dekkja av eksisterande plan, og saman med nytt materiale frå planleggar vurderer rådmannen at grunnlaget er tilstades for ny offentleg høyring og ettersyn. Ref vurdering av naturmangfald, nye snitt og revidert planskildring.

Konklusjon

Rådmannen rår til at revidert framlegg til planendring for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde, Gnr. 28, bnr. 63, 90, 95 i Radøy kommune vert lagt ut til 2 gong offentleg høyring og ettersyn.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune vedtek at revidert framlegg til planendring for Kvalheimsneset fritidsbustad og serviceområde – PlanID 12602017000100 vert lagt ut til 2 gong offentleg høyring og ettersyn.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-10 og § 12-14

Vedlegg:

Plankart 2019

Planskildring 2019

Snitt aa 2019

Snitt bb 2019

Føresegner 2019

Illustrasjonsplan 2019

Naturmangfaldvurdering 2019

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
025/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	18/2516	19/2567

Plansak Toska hyttefelt 12602018000800 - Mindre endring - Gnr 48 Bnr 7,101 m.fl.

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Planendringsforslag er basert på ynskje frå tiltakshavar Jan Erik Utvik m.fl. som eigarar av nausttomtane. Forslaget vil gje ei betre utnytting av området. Søkjar vil å unngå dispensasjonar i framtida ved å gjera mindre endring av plan.

Framlegget til planendring er utarbeidd av Arkoconsult AS for tiltakshavarane. Planendringa er utforma med omsyn til betre praktisk bruk av område U/N/B 03 og få mindre inngrep i eksisterande terreng/ sjø. Endringa foreslår å rotere nausta slik at dei ligg i cirka same retning som dei eksisterande nausta i område U/N/B 02.

Planendringa legg opp til at naustområda U/N/B 01 - U/N/B 03 og bodområdet U/N/B 04 skal knyttast opp mot den enkelte hytteeigedom. Difor er feltnamna endra på alle desse frå f_U/N/B til U/N/B, då det er semje i feltet om at områda ikkje treng vera felles.

Naust og boder skal delast i frå langs med veggliv for å få minst mogleg privatiserande verknad. Føreseigna under punkt 3.4 er endra i tråd med dette. Kaifronten framom U/N/B 03 er behande som felles for å sikre at strandlina rundt dette området er open for ålmenta og alle bustader og fritidsbustader i planområdet.

Det er lagt inn føringar for utforming og bygging av nausta i tråd med strandsonerettleiaren i Hordaland. Stien til nausta er endra i plankartet til slik den vil liggje ved opparbeiding. Den er lagt inn på eit betre vis for å unngå moglege terrenginngrep. Stien er avslutta inn til felles kaiområde. Naustområdet i U/N/B.03 er gjort litt større og trekkst bak der stien tidlegare låg. Det er ingen andre føremål enn stien som er råka av denne endringa.

Plankonsulent har i samsvar med rådmannen si tilråding gjennomført avgrensa høyring og ettersyn av endringsforslaget. I høyringa kom det inn merknader som er lagt i merknadsskjema (vedlagt)

Vurdering

Rådmannen viser til kommentarar gjeve i merknadsoversikta (vedlagt). Den generelle vurderinga er at denne mindre planendringa ikkje inneber særleg større privatisering eller større inngrep i strandsona.

Løysinga er handsama i Velforeningen og har støtte hjå bebuarane i området.
Gjeldande og ny plan ser sånn ut i området:



Gjeldande plan



Nytt planforslag

Rådmannen vurderer at reguleringa som gjeld, framleis kan leggst til grunn for utgreiingsbehovet. Det vurderast difor at det ikkje naudsynt med ny ROS eller klimavurdering på grunnlag av desse mindre endringane. Det vert peika på større inngrep og privatisering av strandsona. Rådmannen støtter ikkje dette synet. Det vert snarare mindre inngrep i f_FRI05 og 06 , samstundes er ålmenn tilgang til sjø sikra gjennom etablering av felles område for kai f_BBS01.

Konklusjon

Rådmannen støtter plankonsulent sine vurderingar i høve til merknadene som kom i høve mindre høyring og ettersyn i samband med mindre planendring av reguleringsplan Toska hytte og bustadfelt.

Rådmannen går inn for at mindre endring for Toska hytte- og bustadfelt vert godkjend sånn den ligg føre med oppdatert plankart og reviderte føresegner.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk godkjenner mindre planendring for Toska hytte og bustadfelt Gnr 43 Bnr 7,101 m.fl. -PlanID 12602018000800 , med plankart datert 03.10.18 og føresegner revidert 02.11.2018.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §12-14

Vedlegg:

Merknadssjema Toska hyttefelt

Merknadskjema_reviderte føresegner

Plankart

Føresegner

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
026/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	19/597	19/5061

Plansak PlanID 12602019000200 – Mindre planendring - Veg Marås-Soltveit - Godkjenning

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Plan 12602006000800 Rv. 565 Tolleshaug – Soltveit ligg til grunn for bygging av ny veg på strekninga Fv. 565 Marås – Soltveit, finansiert av Nordhordlandspakken. Statens vegvesen har avklara at kostnadene knytt til prosjektet er langt høgare enn det som ligg til grunn for finansiering gjennom bompengepakka. Det er difor gjort ei vurdering av kva tiltak som kan gjerast for å kutte kostnadene. Eit av tiltaka er å redusere på lengda av prosjektet, gjennom å utelate å byggje strekninga Marås – Snekkevika. Bygging av denne strekninga vil vere ein opsjon når Statens vegvesen hentar inn tilbod frå entreprenør på bygging av vegen. Det er altså ikkje avklart om lengda vert redusert, men reguleringsplanen må endrast sånn at den kan nyttast uavhengig av om opsjonen vert nytta eller ikkje.

Framlegg til planendring legg opp til ei løysing som byggjer på metode frå tilsvarande mindre planendring utført i 2017. Den gongen i samband med kryssutforminga på Marås (Der «arm» til Manger etter opprinneleg plan skulle koplast på) I nytt plankart er det lagt inn ei infrastruktursone som det er knytt føresegn til.

§7 Spesialområde: «7.3 Innanfor området infrastruktursone kan det gjerast tilpassingar på den tekniske løysinga vist i planen. Endringane skal ikkje gå utover planformål offentleg trafikkområde.»

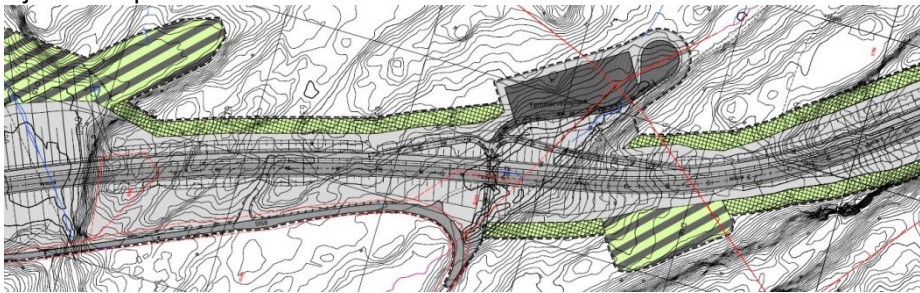
Denne føresegna ligg allereie inne i gjeldande plan. I tillegg til infrastruktursona er det vist direkte avkøyring til tømmervelteplassen frå fylkesvegen. Denne erstattar køyrbar tilkomst til tømmervelteplassen under fylkesvegen slik det er vist i gjeldande plan.

Vurdering

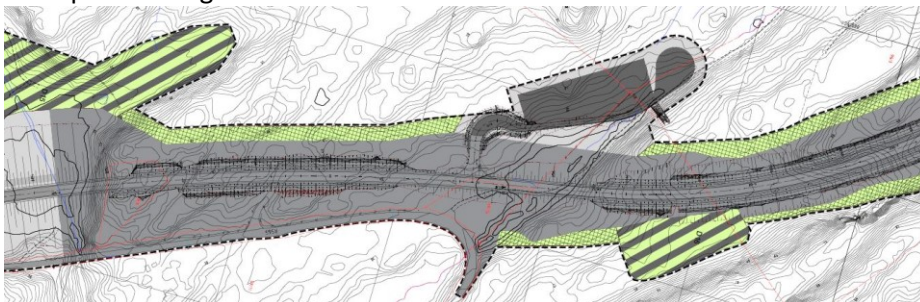
Når vegprosjektet i Nordhordlandspakken for Marås – Soltveit RV 565 har trong for innsparingar er rådmannen samd i at plangrunnlaget må justerast deretter. Bruk av sone med tilhøyrande føresegn er ei god løysing som gjev fleksibilitet i høve til utforminga av vegtraseen. I og med at strekninga Marås – Snekkevik (Tømmervelteplassen) er opsjon, kan det verte ulik utforming av dei tekniske løysingane i Snekkevikområdet. Dei sonene det er tale om vil ikkje endre sjølvne arealbruken, noko som etter rådmannen si vurdering vil kunna handsamast som mindre endring av plan.

Det er plankart 9 og 10 som vert mindre endra, her vist med utklipp frå område ved tømmervelteplassen:

Gjeldande plan..



Etter planendring:



Endringane er små og løysinga gjev fleksibilitet i høve til veg med redusert breidd. Samstundes er det med endringa rom for teknisk løysing for påkopling av eksisterande veg til ny veg i Snekkevika, om opsjon Marås-Snekkevik ikkje vert nytta.

Denne mindre planendring har vore på avgrensa høyring og ettersyn til relevante mynde og grunneigarar. Det kom berre ein merknad og den kom frå Fylkesmannen i Vestland. Merknaden ligg ved. Den konkluderer med ingen merknad og at saka kan handsamast med enkel prosess etter reglane i plan- og bygningslova § 12-14. Rådmannen er samd i dette og tek uttalen til vitande.

Konklusjon

Rådmannen i Radøy kommune rår til at mindre endring Marås-Soltveit, PlanID 12602019000200 for detaljreguleringsplan RV 565 Marås – Soltveit , PlanID 12602006000800 , vert godkjent slik planendringa er beskrive i vedlagt plandokument.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune godkjenner mindre endring Marås-Soltveit, PlanID 12602019000200 for detaljreguleringsplan RV 565 Marås – Soltveit ,PlanID 12602006000800, slik planendringa er beskrive i vedlagt plandokument/brev datert 14.03.2019

Endringa gjeld for plankart 9 og 10 i gjeldande plan.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Vedlegg:

Saksdokument