



Innkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 21.06.2017
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: 09.00 - 15.00

Saksliste:

Saksnr	Tittel
023/2017	Delegerte saker
024/2017	Meldingar og referatsaker
025/2017	Byggesak gbnr 66/1 Brattetaule - bruksendring av løy til selskapslokale, markterrasse og markterrasse med overbygg - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone
026/2017	Byggesak Gbnr 64/112 Haugstad - naust - dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og frå plankrav
027/2017	Byggesak gbnr 28/124 Kvalheim nedre - terrasse med rekkverk - dispensasjon frå byggegrense i plan mot fylkesveg - klagehandsaming
028/2017	Byggesak Gbnr 19/28 Risnes - tilbygg til fritidsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone
029/2017	Delingssak Gbnr 29/10 Vågenes øvre - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø
030/2017	Delingssak Gbnr 25/18 Haugland - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF
031/2017	Delingssak Gnr/Bnr 22/1 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF
032/2017	Landbrukssak gbnr 23/13,18 - Søknad om omdisponering av ca 900 m2 innmarksbeite for bygging av hus nr 2 på garden

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.

9. januar 2018

Christel Villanger Håland
møteleiar

Arthur Kleiveland
utvalssekretær

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
023/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	17/1185	17/7721

Delegerte saker

Saksopplysingar:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Underliggjande saker:

101/2017, Byggesak Gbnr 17/117 Rossnes - Fritidsbustad - søknad om tiltak

123/2017, Byggesak Gbnr 17/69 Rossnes/Ospeneset - Utviding av fritidsbustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 17 bnr. 69 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).

112/2017, Byggesak Gbnr 23/78 Marøy - påbygg garasje - løyve til tiltak

Vedtak:

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

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

116/2017, Byggesak Gbnr 24/312 Bø - kai/flytebrygge - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 24 bnr 312 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).

098/2017, Byggesak Gbnr 28/124 Kvalheim nedre - terrasse med rekkverk, vinterhage og garasje - dispensasjon og løyve til tiltak - godkjenning og avslag

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 vert det gjeve AVSLAG på søknad om dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan for oppføring av terrasse som omsøkt 9 meter frå vegmidte.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggjegrænse i reguleringsplan for oppføring av terrasse inntil 12 meter frå vegmidte.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggjegrænse i reguleringsplan for oppføring av vinterhage som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggjegrænse i reguleringsplan og avstandskrav til nabogrense for oppføring av garasje som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 b jf. byggesaksforskrifta § 3-1 b vert det GODKJENT oppføring av garasje, vinterhage og terrasse på følgjande vilkår:

1. Garasje og vinterhage kan plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Garasje skal oppførast i ein etasje. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal, maks.

- høgd. 1.89 meter. Garasje skal utførast utan takvindaugo.
3. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.
 4. Ingen tiltak skal utførast nærmare vegmidte fylkesveg enn 12 meter.
 5. 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.
-

138/2017, Byggesak Gbnr 28/126 Kvalheim nedre - bod - Grunngeving for søknad

144/2017, Byggesak Gbnr 34/20 Grindheim - dobbel garasje - dispensasjon frå arealføremål og løyve til tiltak

Vedtak:

113/2017, Byggesak Gbnr 38/18 Helland - Forlager - dispensasjon frå byggegrense mot vassdrag og løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-1, 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a jf. byggesaksforskrifta § 3-2 a og pbl. § 29-4b vert det gjeve DISPENSASJON og GODKJENT løyve for oppføring av driftsbygning som vist i søknad av 20.04.2017 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.04.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og 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.
-

135/2017, Byggesak gbnr 45/10 Manger - kaianlegg, planering av industriområde på land og undervasssprenging - tilleggsløyve/endringsløyve

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 k vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for utføring av undervasssprenging.

Vedtaket gjeld som tillegg til/endring av vedtak i sak 135/2017.

132/2017, Byggesak gbnr 45/10 Manger – Kaianlegg, utfylling i sjø og planering av industriområde - dispensasjon og eitt-trinns løyve til tiltak

Vedtaket:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve DISPENSASJON frå rekkjefølgekrav pkt. 1.7.13 i reguleringsplan for tiltak i hamneområdet på følgjande vilkår:

1. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltak i planområdet skal det vere utarbeidd merkeplan.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1a vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn for anlegging av kai, planering av tomt og utfylling i sjø som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at tiltaket vert utført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 2.
4. Vilkår sett i løyve frå Bergen og Omland Havnevesen datert 05.05.2017 skal oppfyllest.
5. Vilkår sett i vedtak frå Miljødirektoratet datert 21.04.2017 skal oppfyllest.
6. Sprenging i sjø kan ikkje igangsetjast før det føreligg løyve frå Fylkesmannen eller Miljødirektoratet.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Rekkjefølgekrav i reguleringsplan må vere oppfylt.
 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

131/2017, Byggesak Gbnr 45/24 og 34 Manger - tilbygg - vaskerom - hagestue - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 b jf byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det GODKJENT oppføring av tilbygg som vist i søknad av 16.03.2017 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast som vist i situasjonsplan datert 10.03.2017 med heimel i pbl. § 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.

151/2017, Byggesak Gbnr 45/389 Manger Selfallet - 3-mannsbustad - forlenga mellombels bruksløyve

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve mellombels bruksløyve for gnr. 45 bnr. 389 i Radøy kommune på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 30.06.2018.
2. Det vert å betale følgjande gebyr for handsaming av mellombels bruksløyve:

Kode 5.1.1 Forlenga mellombels bruksløyve kr. 770,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato, jf. gebyrregulativet.

Mellombels bruksløyve fell bort på fristdato for ferdigattest. Om det ikkje ligg føre ferdigattest innan frist er bruk ikkje lenger lovleg og må opphøyra. Bygningsstyresmakta vil følgje opp manglande ferdigstilling med pålegg og sanksjonar etter plan- og bygningslova kap. 32.

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

136/2017, Byggesak Gbnr 45/415 Manger - tomannsbustad - igangsetjingsløyve for resten av tiltaket - oppmåling, tømrararbeid, våtrom, lufttettleik og betongarbeid - løyve til tiltak

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om igangsetjingsløyve for resten av tiltaket - oppmåling, tømrararbeid, våtrom, lufttettleik og betongarbeid som omsøkt for oppføring av tomannsbustad med frittstående boder på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
4. Vilkår sett i tidligare løyve gjeld framleis.
5. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 13.01.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
7. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker og i samsvar med godkjent reguleringsplan.
8. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.

143/2017, Byggesak Gbnr 45/416,417 Manger - veg byggetrinn 1 - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 45 bnr. 416, 417 i Radøy kommune.

121/2017, Byggesak Gbnr 45/451 Manger - tomannsbustad - løyve i eitt trinn

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.04.2017 med heimel i pbl. § 29-4.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1
 3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 05.05.17, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med byggeløyve av 12.03.15 og utsleppsløyve av 08.02.07/14.02.08, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast i reguleringsplan og godkjent situasjonsplan i sak 15/324 datert 15.12.2014.
-

117/2017, Byggesak Gbnr 45/460 Manger/Raunholmskogen - einebustad med sokkelleilighet og garasje - ferdigattest**Vedtak:**

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 45 bnr. 460 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).

148/2017, Byggesak Gbnr 45/465 Manger - einebustad - løyve i eitt trinn

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.04.2017 med heimel i pbl. § 29-4.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 23.05.17, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med byggeløyve og utsleppsløyve av 08.02.07 med endring 14.02.08 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast som

følgjer av godkjent reguleringsplan.

128/2017, Byggesak Gbnr 45/477 Manger - einebustad - søknad om rammeløyve - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om rammeløyve for oppføring av einebustad på følgjande vilkår:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 [bokstav] vert det gjeve løyve til tiltak [i eitt-trinn/rammeløyve/igangsettingsløyve/endringsløyve] for oppføring av [sett inn] på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 16.11.2016 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 bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 4. Det må søkjast om tilkopling til kommunalt vassverk før det vert gjeve igangsettingsløyve.
 5. Det må søkjast om tilkopling til kommunalt avlaupsnett før det vert gjeve igangsettingsløyve.
 6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast som beskrive i planføresegner § 2.3 vedr. krav til rekkjefølge. Avkjørsle til privat og offentleg veg skal vera godkjent før det vært gjeve igangsettingsløyve.
-

126/2017, Byggesak Gbnr 48/3 Solend søndre - driftsbygning - løyve til tiltak

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 20.04.2017 med heimel i pbl. § 29-4.
 2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 1. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
-

122/2017, Byggesak Gbnr 48/3 Solend søndre - reinseanlegg - ferdigattest

Vedtak:

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

gjewe ferdigattest for gnr. 48 bnr. 3 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).

120/2017, Byggesak Gbnr 48/3 Solend søndre - riving av bygning - ferdigstilling

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjewe ferdigattest for gnr 48 bnr 3 i Radøy kommune vedr. riving av bygning.

127/2017, Byggesak Gbnr 56/4 Sørli - minireinseanlegg - ansvarsrettar - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for etablering av minireinseanlegg på eigedom gnr. 56 bnr.4 på følgjande vilkår:

Vedtak:

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

075/2017, Byggesak Gbnr 60/2 Halland - tilbygg på bustad - dispensasjon frå byggrense - kommunal veg

141/2017, Byggesak Gbnr 61/11 Sævdal - påbygg garasje - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 b og 20-4 a, jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det GODKJENT oppføring av garasje som vist i søknad av 29.05.2017 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 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.
-

118/2017, Byggesak Gbnr 64/111 Haugstad - Fritidsbustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 64 bnr 111 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).

115/2017, Byggesak Gbnr 74/56 Olsvoll - brakker og rubbhall - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 74 bnr. 56 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).

125/2017, Byggesak Gbnr 77/81 Solheim vestre - veg med leidningsnett for VA og grovplanering av uteopphaldsareal og 5 bustadtomter - rammeløyve og igangsettingsløyve for del av tiltaket

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, k og l, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT RAMMELØYE for opparbeiding av felles veg med leidningsnett for vatn og avlaup, samt vesentleg terrenginngrep for opparbeiding av uteopphaldsareal og grovplanering av bustadtomter på følgjande vilkår:

1. VA-rammeplan datert 06.04.17 vert godkjent som situasjonsplan i byggesaken for veg med leidningsnett for vatn og avlaup, samt felles uteopphaldsareal.
2. Vegen og leidningsnett for VA skal plasserast i samsvar med reguleringsplan og VA rammeplan med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.

3. Leidningsnett for VA skal utørast i samsvar med VA-norm, og det skal etablerast stoppekrans ved tilkoplingpunkt for den einsskide bustadtomt, jf. vedtak om godkjenning av VA-rammeplan av 24.04.17.
4. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg.
6. Før leidningsnett for vatn og avlaup kan knytast til offentleg leidningsnett må det liggje føre løyve til tilkopling.
7. Det vert føresett at tiltaket vert utført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, k og l, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT IGANGSETTINGSLØYVE for opparbeiding av felles veg med leidningsnett for vatn og avlaup, samt vesentleg terrengingrep for opparbeiding av uteopphaldsareal og avgraving av bustadtomter. Igangsettingsløyvet omfattar ikkje grovplanering av bustadtomtene og oppføring av terrengstøttemurar.

I samband med søknad om igangsettingsløyve for planering av bustadtomtene og oppføring av terrengstøttemurar må det sendast inn ny situasjonsplan som viser plassering av terrengstøttemurar, samt tversnitt og lengdesnitt av terreng og støttemurar.

103/2017, Byggesak Gbnr 79/18 Tjore nedre - tilbygg fritidsbustad - dispensasjon frå arealføremål og løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-1, 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a og pbl. § 29-4b vert det gjeve DISPENSASJON og GODKJENT løyve for oppføring av tilbygg til fritidsbustad som vist i søknad av 01.03.2017 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.03.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og 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.

130/2017, Byggesak Gbnr 85/40 Vetås Nordre - Einebustad - søknad om endring av gitt løyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT endring av vedtak

i sak 076/2017 som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i endringsøknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
 2. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
 3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
 4. Vilkår sett i dispensasjonsvedtak frå Statens Vegvesen datert 21.03.2017 skal gjelde også i byggjesaka.
 5. Vilkår sett i tidlegare løyve skal fortsatt gjelde.
 6. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
 2. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.
-

134/2017, Byggesak Gbnr 99/57 Ystebø - tilbygg fritidsbustad - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a jf byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det GODKJENT oppføring av tilbygg som vist i søknad av 18.04.2017 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. Vilkår sett i tidligare løyve gjeld framleis.
-

111/2017, Delingssak Gbnr 98/10 Mellingen - arealoverføring - søknad om oppretting / endring av matrikkeleining - vedtak etter Plan og Bygningslov

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 m, vert det gjeve løyve til deling av heil teig frå Gnr/Bnr 98/10 som beskrive i søknad ,på følgjande vilkår:

1. Frådelt teig på Gnr/Bnr 98/10 skal samanføyast med Gnr/Bnr 98/9
-

133/2017, Gbnr 24/3 Bø - terrasse - ny veg - Dispensasjon frå avstandskravet mot veg

145/2017, Gbnr 25/59 - dispensasjon frå avstandskravet mot veg

109/2017, Gbnr 45/24 og 34 Manger - Kommunal veg - dispensasjon frå avstandskravet mot veg

Vedtak:

114/2017, Gbnr 45/464 Manger - Dispensasjon frå avstandskravet mot veg

124/2017, Miljøsak Gbnr 56/4 Sørli - minireinseanlegg - utsleppsløyve etter forureiningslova - 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.
-

149/2017, Miljøsak Gbnr 68/12 Askeland - utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i forureiningslova § 11, forureiningsforskrifta §§ 12-3 og 12-5 og Lokal forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune § 7 vert det gjeve UTSLEPPSLØYVE for 4 m³ slamavskiljar på gnr. 68 bnr. 12 på følgjande vilkår:

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent 4 m³ slamavskiljar Restutsleppet frå slamavskiljaren skal førast i tett leidning ut i sjø som omsøkt og vist på kart. Avløpsanlegget skal utførast i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg for Radøy kommune.
2. Plassering av leidning i sjø må godkjennast etter hamnelova av Bergen og Omland Havnevesen før arbeidet kan setjast i verk.
3. Tiltaket er søknadspliktig etter Plan- og bygningslova. Søknad om løyve til tiltak må sendast inn av kvalifisert føretak og godkjennast før arbeidet kan setjast i gang.
4. Alt arbeid skal følgje føresegne gjeve i eller i medhald av forureiningslova og plan- og bygningslova. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for avløpsanlegget må det liggje føre stadfesting frå montør, serviceavtale for drift og vedlikehald og koordinatar for plassering av anlegget.

085/2017, Plansak -planID 126022017000200 - Mindre endring av føresegner for arkeologisk utgraving - vedtak

146/2017, Svar på søknad om konsesjon for kjøp av gbnr 19/4,10 Risnes i Radøy kommune

Vedtak:

Radøy kommune gjev Thomas Risnes konsesjon for kjøp av gbnr 19/4,10 Risnes . Kjøpesummen er sett til kr 2 000 000,- og eigedommen skal nyttast som tilleggsjord til gbnr 19/1. Risnes. Vedtaket har heimel i §§1 og 9 i konsesjonslova.

137/2017, Vegsak - Gbnr 35/18 Myking - Søknad om dispensasjon frå avstandskravet mot veg

147/2017, Landbrukssak Gbnr 25/18 - deling av grunneigedom - jordlovshandsaming - ny saksutgreiing etter at Fylkesmannen oppheva forrige vedtak i saka

Vedtak:

Det vert gjeve løyve til frådelling av våningshuset med hage på gbnr 25/5,18 av Haugland.

Det vert sett følgjane vilkår :

1. Delinga kan først skje etter at gbnr 25/105 Haugland er samanføydd med landbrukseigedomen gbnr 25/5,18 Haugland
2. Tomten vert i tråd med nytt forslag til tomtegrenser etter synfaring dvs 2,07 dekar.

Grunngjevinga for vedtaket og forslaget til nye tomtegrenser framgår av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

150/2017, Byggesak Gbnr 45/1/101 Manger - Fasadeendring - søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova § 20- 4e, vert det GODKJENT fasadeendring som vist i søknad av 01.06.17 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 tiltaket vert utført 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.
-

153/2017, Byggesak Gbnr 45/438 Manger - tre einebustadar i rekke - forlenga mellombels bruksløyve

Vedtak:

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

129/2017, Byggesak Gbnr 68/20 Askeland - naust, slipp, kaifront og avlaupsanlegg - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og b, 20-2 b og 20-4 a vert det GODKJENT rehabilitering og endring i takkonstruksjon på naust, modifisering/ferdigstilling av slipp og kaifront og etablering av avlaupsanlegg som vist i søknad av 24.04.2017 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. Vilkår sett i tidligare løyve gjeld framleis.
-

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
024/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	17/1185	17/7602

Meldingar og referatsaker

Saksopplysingar:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

Vedlegg:

Landbruksfagrådet_Radøy_referat_6.mars 2017

Tilbakemelding på vedtak om frådeling etter jordlova_Gnr 25 Bnr 18 - Haugland

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
025/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	16/1239	17/5371

Byggesak gbnr 66/1 Brattetaule - bruksendring av løe til selskapslokale, markterrasse og markterrasse med overbygg - dispensasjon frå arealf rem al LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Tiltak

Saka er ei legaliseringssak og gjeld søknad om dispensasjon for bruksendring av eksisterande løe til selskapslokale, og søknad om dispensasjon for markterrasse på ca. 45 kvm og markterrasse med overbygg (hagestue) på ca. 10 kvm.

På nettsida til Brattetaule gard er det marknadsført selskap i telt for inn til 100 personar og selskap i lavo for inn til 90 personar. Så vidt rådmannen kan sj  er desse tiltaka ikkje omfatta av søknaden.



Foto: www.brattetaulegard.no

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealf rem al landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

For markterrasse med overbygg er det også naudsynt med dispensasjon frå byggeforbod i

strandsone.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at:

Om man ser på helheten på bruket som har jultre-produksjon som primærnæring, vil ikkje disse endringane tilsidesette formålsbestemmelsene i særleg grad. Fordelene med dispensasjonene er klart større enn ulempene da inngrepene er i så liten skala, og det likevel vil det gjøre en kjempeforskjell for tiltakshavar å få formalisert de endringer og tiltak som tidligere er utført, samt få på plass en permanent bruksendring for låven. Denne er som nevnt blitt benyttet til selskapsformål i over 10 år på bakgrunn av midlertidige godkjenninger. Og det vil være en stor økonomisk belastning for tiltakshaver å tilbakeføre denne til en bruk som den ikke lenger tjener.

På bakgrunn av overnevnte argumentasjon og utredning bes det om at det gis dispensasjon fra gjeldende arealbestemmelser i kommuneplanens område for LNF, samt frå PBL §1-8 vedrørende forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.

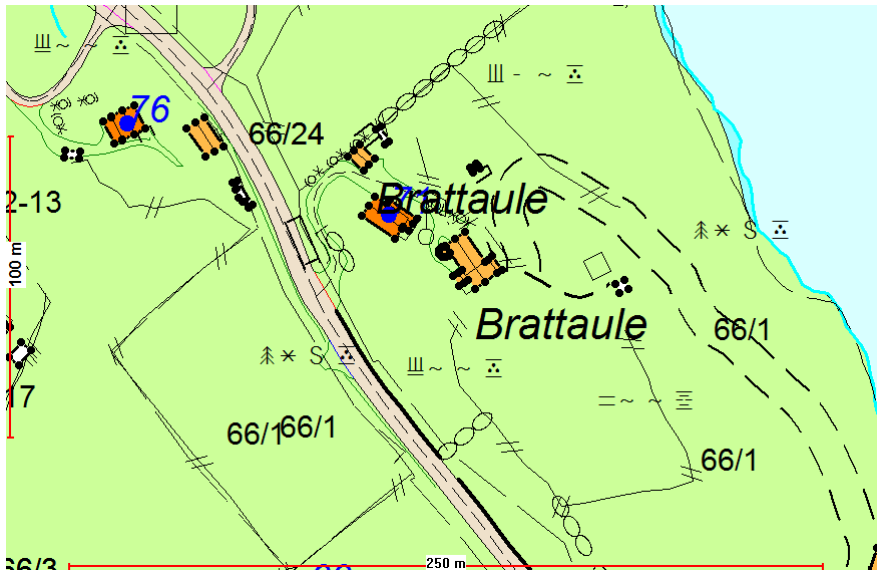
Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 03.03.17 og supplert 08.03.17.

Det er søkt om bruksendring av løe til selskapslokale. Eigar har fram til mai 2017 marknadsført både utleige av selskapslokale og utleige av gjesterom (overnatting) i løa utan at det ligg føre løyve til bruksendring eller ombygging av løa. Kommunen gjorde på telefon den 02.05.17 ansvarleg søkjer merksam på at det var avvik mellom søknaden og den marknadsførte drifta/verksemda i løa, og det var semje om at handsaming av søknaden vart satt på vent til det var samsvar mellom faktisk bruk og søknaden. Eigar har i e-post at 09.05.17 stadfesta at verksemd knytt til utleige/marknadsføring av gjesterom no er avslutta og at drifta vidare vil vere utleige av selskapslokale i løa.

Planstatus

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



Utsnitt Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Markslag og handsaming etter jordlova

Eigedomen består av tre teigar på til saman ca. 76 daa. og er i AR5 kart registrert med ca. 6 daa dyrka areal og ca. 24. daa innmarksbeite. Det dyrka arealet er lokalisert rundt tunet.

Markterrasse med overbygg er plassert dels på overflatedyrka mark og dels på innmarksbeite. Øvrige tiltak er plassert på bygd areal.

Det ligg føre uttale frå Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje av 10.05.17:

Syner til sak, knytta til bruksendring av driftsbygning på gbnr 66/1 Brattaule, oversendt for uttale.

Gbnr 66/1 er eit marginalt lite bruk med lite arealressursar knytta til tradisjonelt landbruk. Ifølgje gardskartet er det berre 6 dekar full-og overflatedyrka jord. Dvs jord som er eigna til slåttemark / hausting av vinterfôr. Det vil tilsvare vinterfôret til 6 sauer. Det er ikkje realistisk å forvente restart av sjølvstendig tradisjonelt landbruk på denne garden. I den grad det vert eige dyrehald på garden vert det utgangar sau eventuelt at innmarka vert leigd bort som beite til andre aktive sauebønder i området.

Dagens landbrukspolitik oppmodar eigara av landbrukseigedomar til å tenke utradisjonell næringsutvikling på gardane og det er gunstige støtteordningar hjå Innovasjon Norge som stimulerer til dette.

På bakgrunn av dette ser landbrukskontoret positivt på at det vert gjeve løyve til ei bruksendring av driftsbygningen.

Det går ikkje frem av uttalen om landbrukskontoret har teke stilling til om tiltaka markterrasse og markterrasse m/overbygg er i samsvar med LNF føremålet. Bygningsstyresmakta handsamar difor markterrassane som dispensasjonssaker i samsvar med søknaden.

Det går heller ikkje frem av uttalen om landbrukskontoret har vurdert om markterrassen som er plassert på dyrkbart areal krev omdisponering etter jordlova § 9. Dette må søkjer avklare med

landbrukskontoret.

Bygningsstatus og sakshistorikk

Eigedomen er registrert i eigedomsregisteret med våningshus, garasje, to landbruksbygningar og to naust.

Eigedomen er per i dag i drift med utleige av selskapslojale/selskapsverksemd, sjå www.brattetaulegard.no. Det vert arrangert selskapar med inn til 40 personar i løa og 100 personar i telt.

Det er i sak 075/07 gjeve dispensasjon for mellombels bruksendring av del av løa til selskapslokale i 5 år. Det er i sak 080/11 gjeve dispensasjon for mellombels bruksendring av løa til selskapslokale i 3 år.

Det er i følgjebrev til søknaden opplyst at «*Bygningsmyndigheten er allereie kjent med at låven er ombygget ihh til tidligere gitte løyver.*» Dette er feil. Kommunen sine vedtak frå 2007 og 2011 gjev løyve til å bruk eksisterande løebygning til selskapslokale **utan fysiske endringar på bygningen**. Det har aldri vore søkt om eller gjeve byggeløyve for fysisk ombygging av løa.

Dagens eigar er gjort kjent med at ombygginga av løa og den verksemda som per i dag er i løa er eit lovbrøt.

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune den 30.03.17.

Det har ikkje komen uttale i saka innan fristen.

Søkker har vurdert at bruksendring til selskapslokale ikkje krev samtykke frå arbeidstilsynet, jf. følgjebrev av 28.02.2017.

Det ligg føre uttale frå Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje av 10.05.17, sjå ovanfor.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 21.12.16.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.02.17.

Det ligg det føre vedtak om dispensasjon frå avstand Fylkesveg frå Statens vegvesen av 23.08.16 for bruksendring av løe med minste avstand frå vegmidte fylkesveg på 43 meter og oppføring av solterrasse med minste avstand til fylkesveg på 40 meter.

Vatn og avløp (VA)

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

Det er ikkje opplysningar om vatn og avlaup i søknaden og søknaden er på dette punktet merka med «ikkje relevant». Bruksendring til selskapslokale er eit nytt tiltak og krav til vatn og avlaup etter pbl. § 27-1 og 27-2 gjeld. Søknaden er mangelfull.

Kommunen er kjent med at eigedomen har brønn og privat avlaupsanlegg.

Det ligg føre utleppsløype frå 31.10.17 som gjeld minireinseanlegg for selskapslokale. Kommunen kan ikkje sjå at det er søkt om ansvarsrettar for utføring eller ferdigattest for anlegget. Kommunen har motteke ein stadfesting som viser at det er installert avlaupsanlegg som er dimensjoner for ein bustadeining. Anlegget som er etablert er etablert i strid med løyvet frå 2007 og løyvet er no gått ut på dato. Eigedomen har per i dag ikkje lovleg avlaup, jf. også referat frå førehandkonferanse 26.07.16.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det er ikkje opplysningar om veg i søknaden og søknaden er på dette punktet merka med «ikkje relevant». Bruksendring til selskapslokale er eit nytt tiltak og krav til avkjørsle etter pbl. § 27-4 gjeld. Søknaden er mangelfull.

Det ligg føre ein godkjenning av avkjørsle frå Statens vegvesen i brev av 16.05.08. Løyve til avkjørsle gjeld bustad og selskapslokale. Samstundes ligg det føre ein førehandsuttale frå Statens vegvesen av 11.11.16 som gjeld bruksendring til tre bueiningar. Statens vegvesen har i denne uttala lagt til grunn at avkjørsle ikkje stettar dagens krav, og heller ikkje er i samsvar med krav i løyve frå 2008. Søknad om bruksendring er ein ny sak som krev nytt vedtak frå Statens vegvesen etter gjeldande lovverk. Godkjenninga frå 2008 kan difor ikkje leggjast til grunn i saka og heller ikkje førehandstilsagnet av 11.11.16 som gjeld ein anna bruk (tre bueininga).

Søker må syte for å innhente naudsynt godkjenning av avkjørsle før det kan gjevast byggeløyve i saka.

Statens vegvesen får kommunen sitt vedtak i dispensasjonssaka til klagevurdering.

Situasjonsplanen datert 17.02.17 viser ikkje parkering. Utomhusplan datert 17.02.17 viser eit areal som kan vere meint til parkering, men utomhusplanen har ikkje teiknforklaring. Det fremgår i tilfelle heller ikkje tal parkeringsplassar. Parkering er ikkje omtalt i søknaden. Parkering i LNF område vil vere bruk i strid med plan som vil krevje dispensasjon. Kommunen kan ikkje sjå at søknaden omfattar søknad om parkering.

Tiltaket vil ha krav til 1 parkeringsplass per 30 kvm BRA selskapslokale, jf. Kommuneplan for Radøy kommune punkt 2.7.2. Før søknad om løyve til tiltak kan handsamast må det dokumenterast at parkeringskravet er oppfylt gjennom lovleg etablerte parkeringsplassar.

LOVGRUNNLAG:

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

kommuneplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VURDERING:

Det er rådmannen sin vurdering at bruksendring av løa til selskapslokale ikkje inngår i Landbruk Pluss omgrepet, jf. rundskriv T-1443 «Plan og bygningslova og landbruk pluss», og difor ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF. Bruksendringa vil då krevje dispensasjon frå arealføremål.

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål for markterrasse og markterrasse med overbygg og desse søknaden vert handsama som dei ligg føre.

Når det gjeld den eine markterrassen vil det også vere naudsynt med dispensasjon frå byggeforbod i strandsone.

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

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

strandlina lyt avgrensast.

Bruksendring av løe til selskapslokale

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

Når det gjeld omsynet bak LNF føremålet er det omsynet til landbruket som er hovudtema i denne saka. Ein endra bruk av ein eksisterande bygning vil ikkje råke omsynet til natur og landskap, og heller ikkje omsynet til friluftslivet eller ålmenta vert råka.

Vurderinga i høve omsynet til landbruket er først om fremst knytt til om løa er eit naudsynt driftsmiddel for garden. Landbrukskontoret har vurdert at 2.etg i løa ikkje er eit naudsynt driftsmiddel i den drifta som det er realistisk å ha på eigedomen. Garden har lite dyrkbart areal og eventuelt dyrehald vil vere utegangarsau. Det er areal i kjellar på løa som vil kunne dekke garden sin trong for oppbevaring av reiskap, for, ol.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF ikkje vert vesentleg sett tilside av ein dispensasjon i saka.

Saka reiser fleire prinsipielle spørsmål, og det er vektinga av fordelar og ulemper som vil vere avgjerande for resultatet.

Søkjjarane er unge og initiativrike, og har mange ynskjer og idear for utvikling av reiselivsnæring på eigedomen. Administrasjonen har hatt fleire samtalar med søkjar og det er lansert fleire ulike forretningsidear frå eldrebustader og inn på tunet, til turistnæring i form av selskapsarrangement for inn til 200 personar, utleige av gjesterom/overnatting, vassport, kino mm.

Radøy kommune ynskjer å leggje til rette for næringsutvikling både gjennom utviding av eksisterande verksemder, tilleggsnæring og etablering av nye verksemder.

Samstundes er eigedom per i dag ein landbrukseigedom, og ikkje ein eigedom som gjennom plan er avklart til anna næringsdrift enn landbruksnæring.

Søkjer sine framtidige planar for eigedomen vil føre til at landbrukseigedomen i sin heilskap vil vere omdisponert. Det er rådmannen sin vurdering at endring av arealbruk i eit slikt omfang skal skje gjennom plan og ikkje gjennom einskilde søknader og dispensasjonar. Dette fordi den drifta som søkjer ser for seg vil krevje avklaringar i høve tilkomst, trafikktryggleik, parkering, bruk av strandsone, forureining inkludert støy, jordvern og andre samfunnsomsyn.

Eit kvar tiltak på eigedomen med den statusen den har i dag vil krevje dispensasjon. Dette vil også gjelde ved mellombels bruk som til dømes selskapstelt og parkering. Ved å basere verksemda på dispensasjonar vil eigar ikkje klare å unngå at fleire delar av verksemda til ein kvar tid vil skje i strid med plan og såleis vere ulovleg. Det er uheldig om kommunen gjennom sakshandsaminga legg grunnlag for nye lovbrøt.

Det er vidare ein ulempe å opne for anna næringsdrift på eit gardsbruk utan planavklaring då det vil undergrave plan som styringsverktøy, og skape presedens for framtidige saker.

Samstundes ser rådmannen at nye eigarar har trong for å kome i gang med deler av drifta for å

vrder om det er marknad for det dei ynskjer å tilby. Verksemda dei ynskjer å drive kan verte eit positivt tilbod også for innbyggjarane i Radøy, og på sikt kanskje skape nokre arbeidsplassar. Det er også samfunnsøkonomisk og miljømessig tenleg at eksisterande bygningar kan takast i bruk og haldast ved like.

Den omsøkte bruksendringa av løa kan gjennomførast utan nye fysiske inngrep i eigedommen eller endringar av eksisterande bygningsmasse. Den gjeld også ein relativt liten næringsdrift i denne omgang (selskap for 40 personar). Konsekvensane spesielt for trafikktryggleik og miljø er likevel ikkje godt nok utgreidd gjennom dispensasjonssøknaden.

Det er rådmannen sin vurdering at fordelane ved ein dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene om dispensasjonen legg til rette for ein permanent endring av bruken av løa.

Om det vert satt vilkår for vedtaket som sikrar planavklaring i den grad verksemda vert permanent eller utvida er det likevel rådmannen sin vurdering at fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det har tidlegare vore gjeve mellombels bruksendring to gongar for ein perioden på til saman 8 år. Ein perioden på 8 år er meir enn nok tid til å avklare om det er driftsgrunnlag for verksemda. Om det hadde vore tidlegare eigar som på ny søkte om bruksendring på dispensasjon ville rådmannen vurdert saka annleis.

Rådmannen ville også vurdert saka annleis om ein større del av eigedommen hadde vore omdisponert eller det hadde vore søkt om å leggje til rette for ein næringsverksemd av større omfang. Søkjer må påreke at nye tiltak/ny bruk av eigedommen vil krevje planavklaring.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF for bruksendring av løa til selskapslokal er oppfylt, men for ein tidsavgrensa periode på 3 år. Dei nye eigarane bør i løpet av ein perioden på 3 år kunne bygge opp verksemda og avklare om det er grunnlag for vidare drift. Om dei ynskjer å drive vidare og utvikle verksemda må det skje gjennom plan. I og med at dei fysiske bygningsendringane allereie er utført, og drifta allereie har starta opp, vil søker ikkje ha store kostnader med oppstart. Det vil difor etter rådmannen sin vurdering ikkje vere urimelig å setje ein tidsavgrensing for dispensasjonen.

Markterrasse m/overbygg (hagestue)

Når det gjeld markterrasse m/overbygg bak garasjen er det rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF ikkje vert vesentleg sett til side. Arealet kan ikkje nyttast til landbruksdrift eller friluftsliv. Ein markterrasse ligg på bakken og er eit enkelt reversibelt tiltak, også overbygget er eit lite og enkelt tiltak. Tiltaket er ikkje eksponert i frå sjø og påverkar ikkje landskapsestetikken.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lag avgjerande vekt på at markterrassen og overbygget er eit lite og enkelt reversibelt tiltak som ikkje har konsekvensar for dei omsyn som LNF føremålet skal ivareta. Tiltaket er eit vanleg tiltak på ein bustadeigedom og ligg innafor det som er å sjå som normal bruk og utvikling av ein eigedom.

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

Markterrasse i strandsone

Når det gjeld markterrasse i strandsone er det rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF ikkje vert vesentleg sett til side. Ut i frå foto ligg terrassen i ytterkant av slåttemarka, og med ein mindre høgdeskilnad i høve slåttemarka. Trong for omdisponering etter jordlova § 9 må imidlertid avklarast med landbrukskontoret.

Avstanden til strandlina er stor og med store høgdeskilnader. Markterrassen ligg ikkje i funksjonell strandsone og hindrar ikkje ålmenta si ferdsle eller bruk av strandsona.

Ein markterrasse ligg på bakken og er eit enkelt reversibelt tiltak. Markterrassen er ikkje eksponert frå sjø og påverkar ikkje landskapestetikken.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lag avgjerande vekt på at avstanden til strandlina er stor og at markterrassen er eit lite og enkelt reversibelt tiltak som ikkje har konsekvensar for dei omsyn som LNF føremålet eller strandsonevernet skal ivareta. Tiltaket er eit vanleg tiltak på ein bustadeigedom og ligg innafor det som er å sjå som normal bruk og utvikling av ein eigedom.

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

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 høringsperiode på 4 veker:

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

Søknaden er motteke 03.03.17, og supplert 08.03.17 og 09.05.17. Søknaden er handsama 21.06.17. Sakshandsamingstida har vore 6 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for bruksendring av løe til selskapslokale for inn til 40 gjester på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen er ein mellombels dispensasjon og gjeld i 3 år frå vedtaksdato.
2. Selskapslokalet skal ha tal parkeringsplassar i samsvar med Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

3. Selskapslokalet skal ha godkjent avlaup.
4. Eigedomen skal ha lovleg avkjørsle.

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for markterrasse m/overbygg som omsøkt.

Det vert gjeve dispensasjon frå byggeforbod i strandsone og arealføremål LNF for markterrasse m/overbygg som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen for klagevurdering.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Følgjebrev med søknad

Svar på søknad om dispensasjon frå Statens vegvesen

Planteikning

Utomhusplan

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
026/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/910	17/7248

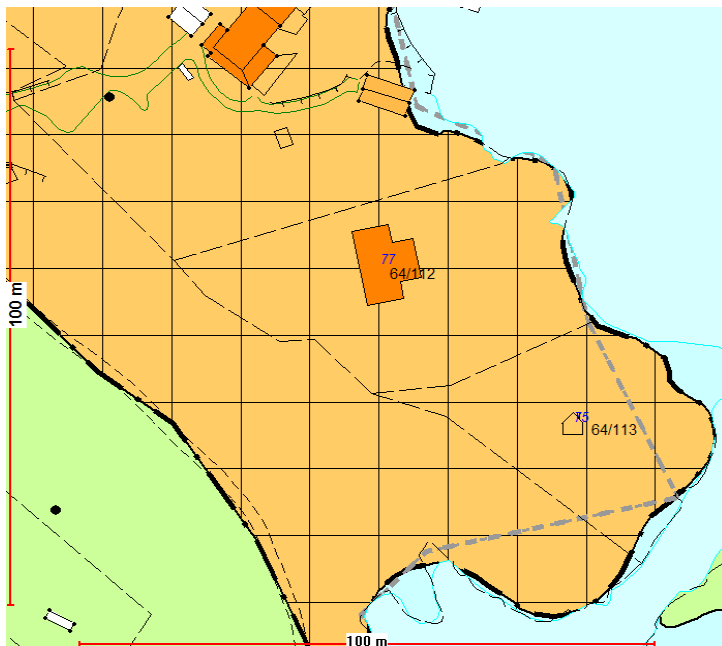
Byggesak Gbnr 64/112 Haugstad - naust - dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og frå plankrav

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om oppføring av naust på ca. 40 kvm BRA og ein høgde på ca. 4,3 meter.

Planstatus



Eigedomen ligg i område som etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 har arealføremål fritidsbustad. Eigedomen er ikkje regulert og det er plankrav på området.

Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 m/byggegrense mot sjø

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål og frå plankrav.

Naustet kjem ikkje i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden om dispensasjon:

Plankravet

Plankravet skal sikre at bruk av arealer, bruk av bygninger og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet, hvor hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir ivarettatt.

I denne saken vil vi vise til at en plan ikke vil føre til et bedre beslutningsgrunnlag.

For det første vil oppføring av en naust ikke påvirke andre enn de som er direkte berørt, nemlig naboer. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning blir her ivarettatt gjennom nabovarsling.

For det andre viser vi til at det feltet er bygd ut med flere hytter og naust. Infrastruktur er allerede på plass.

Av andre argument kan vi vise til at eiendommen ikke ligger på areal som behøves til andre formål, eksempelvis næring, offentlige formål, allmenntilgjengelige formål eller grønne formål.

Basert på dette finner vi at de hensyn som ligger til grunn for plankravet, ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Av fordeler vil vi poengtere at tiltakshaver får utnyttet eiendommen i tråd med sin eierinteresse. Vi ser ingen nevneverdige ulemper med tiltaket. Når ulempene i så liten grad er til stede, bør byggeinteresse være tilstrekkelig til å si at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Arealformål

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

Tomten er avsatt til fritidsbebyggelse. Det omsøkte tiltaket passer godt inn i denne rammen. Ved å tillate naustet vil utnyttelsen av hytten bli enda bedre og mer variert. Eiendommen vil fjerne flere interesser; både de som ønsker fint turterreng og opplevelser i skog og mark, samt de som ønsker å dyrke maritimt liv. Ettersom tomten ellers er bebygd i tråd med formålet, vil ikke naustet legge press på eksisterende infrastruktur eller skape et annet miljø i området enn forutsatt i plan. Tiltaket kan nærmest anses for å være fullt ut i samsvar med arealplanens intensjon da interessene bak tiltakene ofte er de samme; nemlig å dra nytte av båt- og friluftsliv.

Vi ser ingen større ulemper ved å tillate dette. I tillegg til ovennevnte argumenter, mener vi at naustet fører til økt bruk og positiv utnyttelse av strandsonen. Det vil fortsatt være mer en god nok plass for publikum til ellers å nyttiggjøre seg strandlivets goder. Et enkelt naust vil ikke føre til endringer i så måte.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 02.05.2017.

Situasjonsplanen viser ikkje terrenginngrep, men teikningar/snitt viser planering og skjering. Omfanget av planeringa og utsprening/skjering går ikkje fram av søknaden. Naustet er i teikningar/snitt vist utan opptrekk, kai, lunnar eller liknande tiltak.

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 09.05.17. Det har ikkje kome uttale i saka

innan fristen.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Nabofråsegn

Det ligg føre erklæring frå eigar av gnr 64 bnr 113 datert 25.04.2017 kor eigar samtykker til at eigar av gnr 64 bnr 112 kan plassere naustet inntil 0 meter i frå nabogrensa. Det er i søknaden opplyst at tiltaket vert plassert 1 meter frå nabogrensa.

Bygningsstatus

Eigedomen er i følgje matrikkelen bygd med fritidsbustad på ca. 97,6 m². Det er gjeve byggeløyve til fritidsbustaden i sak 148/2015 datert 02.07.2015.

Plassering

Plassering av naustet er vist i situasjonsplan motteke 02.05.17:

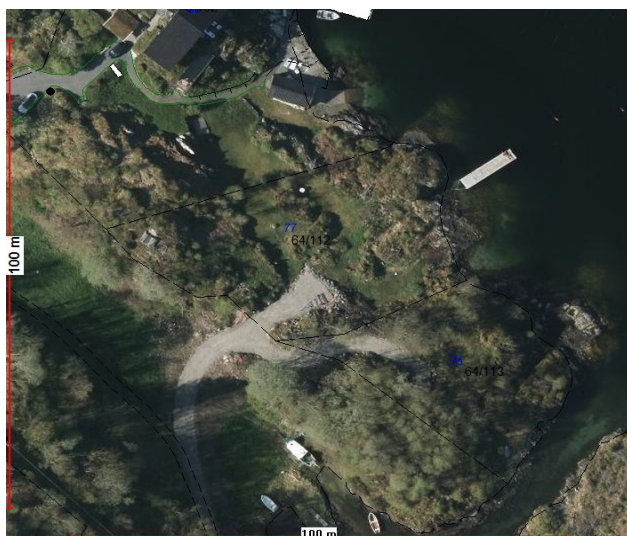
Vatn og avløp (VA)

Det skal ikkje leggast inn vatn og avlaup i naustet.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Naustet er tilgjengeleg via vegen til fritidsbustaden og gangtilkomst over eiga eigedom. Det er parkering på eigedomen.

Foto



Ortofoto 2015

LOVGRUNNLAG:

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 leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompensere 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 arealføremålet fritidsbustad og krev dispensasjon frå arealføremål. Tiltaket krev vidare dispensasjon frå plankrav etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23. Naustet kjem ikkje i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø.

Eigedomen er ein bygd fritidseigedom. Fritidsbustaden er nyleg oppført. Fritidsbustaden er i tråd med arealføremålet, men det var også ved oppføring av denne naudsynt med dispensasjon frå plankrav.

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

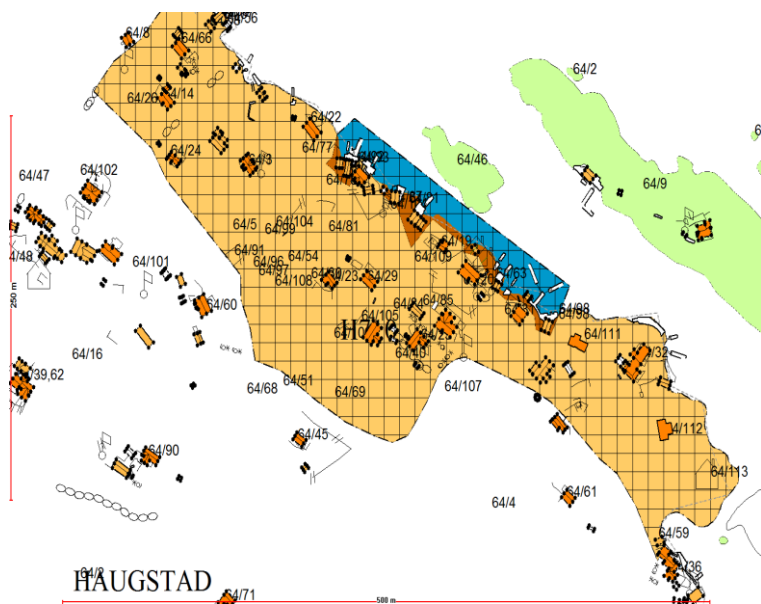
Omsyna bak arealføremålet fritidsbustad er i hovudsak å leggje til rette områder for oppføring av fritidsbustader med tilhøyrande teknisk anlegg, vegar, parkering og fellesareal. Arealplanlegging gjev føreseielege tilhøve for kva bruk som er aktuelt for det einskilde areal.

Arealføremålet fritidsbustad er eit byggeområdet og eit naust skil seg kanskje ikkje vesentleg frå andre bygningar som kunne vore ført opp i samsvar med arealføremålet. Eigedomen er bygd og utnytta etter sitt formål og det er ikkje naudsynt å sikre areal for vidare utvikling. Eit naust vil nok også verte oppfatta som ein naturleg del av fritidseigedomen og innafor det som andre grunneigarar i område forventar. Isolert sett vil difor ikkje arealføremålet verte vesentleg sett tilside om det vert gjeve dispensasjon.

Omsyna bak plankrav er å sikre at bruk av areal og utbygging av eigedomar vert vurdert heilskapleg og overordna, og at omsyn til offentlegheit, samspel og medverknad vert ivareteke.

Det er rådmannen sin vurdering at naustet er i ein sær anna stilling enn fritidsbustaden når det gjeld vurdering av dispensasjon frå plankrav.

Kommunen har ikkje ynskja å hindre utvikling i området og har difor hatt en liberal praksis når det gjeld dispensasjon frå plankrav for tiltak i tråd med arealføremål i plan. Ein ser etter kvart at praksisen har medført at spesielt tilkomsten til sjø har vorte råka, og at det er naudsynt å sikre dette i framtidige saker.



Det er i hytteområdet Haugstad i kommuneplanen sett av særskilte område til naust og småbåtanlegg. Dette talar i mot at kommunen har ynskja å opne for nye naust i andre deler av området innafor arealføremål fritidsbustad.

Det er i kommuneplanen satt byggegrense mot sjø. Denne er samanfallande med strandlina og kan forståast som at den opnar for oppføring av bygningstiltak heilt i strandlina. Byggegrensa som er sett i kommuneplanen må imidlertid sjåast i samheng med at det er plankrav på området og at kommunen ved godkjenning av kommuneplanen føresatt at ein seinare detaljplan skulle avklare detaljane.

Haugstad er eit etter kvart tett utbygd hytteområde og omsynet til ålmenta, ferdsel i området og tilkomst til sjø er i liten grad teke i vare. Når det ikkje er utarbeidd detaljplan for området har det ikkje vore høve til å sikre områder for ålmenta og ålmenn bruk av strandlina.

Eit naust er i utgangspunktet eit uthus og plassert i eit naustområde vil eit naust ikkje hindre ålmenta si ferdsla. Oppføring av eit naust på ein fritidseigedom vil der i mot utvide den privatiserte sona kring fritidsbustaden heilt ned i strandlina.

Eigedomen gbnr 64/112 ligg heilt sør i hytteområdet på Haugstad. Strandlina nord for eigedomen er relativt nedbygd, medan området frå eigedomen og sørover i hovudsak er ubygd natur. Ortofoto viser at det ligg ein flytebyggje utanfor eigedomen, men kommunen har ikkje byggesaksdokumentasjon på denne i sitt arkiv. Eigedomen ligg som ein av tre eigedomar på eit nes og strandlina rundt neset heng landskapsmessig naturleg saman med vika innafor. Naustet vil bryte ein ubygd strandline og få landskapsverknad frå sjø.

Det er rådmannen si vurdering at strandsoneverdiane, her under landskapsverknaden av bygningstiltak, ikkje kan sikrast gjennom ein dispensasjonssak og at beslutningsgrunnlaget ikkje er godt nok til å tillate oppføring av naust i strid med arealføremål. Gjennom ein planprosess vil kommunen heilskapleg kunne vurdere bruken av strandlina og sikre tilkomst, grønne areal for ålmenta, landskapskvalitetar mm. Det er vidare rådmannen sin vurdering at omsynet til medverknad

og offentlegheit ikkje er teke i vare gjennom nabovarsling.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak plankravet vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka. Rådmannen går etter dette ikkje inn i vektinga av fordelar og ulemper når det gjeld dispensasjon frå plankrav.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet fritidsbustad ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka, men at fordelane ikkje er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på faren for presedens.

Det er sidan den nye plan- og bygningslova tredde i kraft i 2009 ikkje gjeve løyve til oppføring av naust på dispensasjon frå arealføremål i Radøy kommune. Rådmannen viser mellom anna til søknad om oppføring av naust på gbnr 24/297 på Bø der Fylkesmannen i Sogn og Fjordande oppheva kommunen sitt dispensasjonsvedtak med følgjande grunngjeving:

Begrunnelsen for å søke om dispensasjon, samt begrunnelsen for å gi dispensasjon i denne saken er generell, og kan sannsynligvis gjøres gjeldende for andre eiendommer i kommunen. Dette kan føre til uheldige presedensvirkninger. Området er utbygget med boliger, men dispensasjon i denne saka kan føre til at kommunen må åpne for bygging av naust i andre eksisterende boligområder.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordande sin vurdering i saka på Bø vil være relevant i saka på Haugstad. Radøy kommune har mange områder som har arealføremål bustad og fritidsbustad heilt i strandlina. Det er ingenting i saka på Haugstad som gjer at saka står i ein særstilling i høve andre saker. Ein dispensasjon vil difor skape presedens for framtidige saker.

Ein dispensasjon vil undergrave plan som styringsverktøy, og vil gjere det vanskeleg å oppnå lik handsaming av like saker.

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

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

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 høringsperiode på 4 veker:

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

Søknaden er motteke 02.05.2017 og handsama 21.05.2017. Sakshandsamingstida har vore 7 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål byggeområde for fritidsbustad og plankrav for oppføring av naust.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 64/112 Haugstad - naust - søknad om dispensasjon

Situasjonsplan

Teikningar

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
027/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/266	17/6547

Byggesak gbnr 28/124 Kvalheim nedre - terrasse med rekkverk - dispensasjon frå byggegrense i plan mot fylkesveg - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Saksutgreiing

Saka gjeld legalisering av terrasse og klage frå tiltakshavar mottatt 16.05.17.

Vedtak det vert klaga over

Klagen rettar seg mot del av vedtak av 11.04.17 i delegasjonssak 098/2017:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 vert det gjeve AVSLAG på søknad om dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan for oppføring av terrasse som omsøkt 9 meter frå vegmidte.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggegrense i reguleringsplan for oppføring av terrasse inntil 12 meter frå vegmidte.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggegrense i reguleringsplan for oppføring av vinterhage som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 12-4 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggegrense i reguleringsplan og avstandskrav til nabogrense for oppføring av garasje som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-2 b jf. byggesaksforskrifta § 3-1 b vert det GODKJENT oppføring av garasje, vinterhage og terrasse på følgjande vilkår.

Klagen rettar seg mot den delen av vedtaket som gjeld avslag på søknad om dispensasjon frå

byggegrense mot fylkesveg for terrasse.

Klagegrunnar

Som klagegrunnar har klagar anført følgjande:

Vi har skutt vekk ca 150m² av tomten for å lage siktsone ut mot FV-414. Har opparbeidet siktsonen med murer og beplantning I.H.T krav. Har med hensikt senket planert tomt med ca 2 meter, for at det skal se bra ut både fra hus, vei og sjø.

Har laget mur (Kjøpt maskinstein) rundt mesteparten av tomten, og beplantet. Det gjenstår et parti foran terrasse mot FV-414 dette skal ordnes opp i omgående og det skal ikke virke gapende eller ruvende. Dette har vi startet i skrivende stund.

Har bygget terrasse opp på gruset dekke og montert rekkverk for sikring mot FV-414.

Det er vei på 3 av sidene av huset og mye å forholde oss til, noe som jeg føler vi har fått til.

Det som vi har opparbeidet mot FV-414 og videre inn i mot bygge felt, er ikke bare til fordel for oss, men for Radøy kommune, Kåbbevågen vel og ikke minst Statens vegvesen.

Prøver å ha en god ESTETIKK på det vi gjør, det gjenstår bare et område mot FV-414 som nevnt skal fikses.

Vi har hatt en god dialog med Radøy kommune både når det gjelder siktsone, garasje og vinterhage. Har fått god hjelp på teknisk når jeg har rådført meg og vi har hatt en god dialog.

Fikk ferdigstillings attest og godkjenning Feb-2012, da var terrasse og rekkverk på plass.

Når jeg bygget terrasse og satt opp rekkverk mot FV-414, var det for å ferdigstille og sikre front av hus. Jeg tenkte aldri på at jeg ikke kunne bygge en markterrasse og rekkverk ut forbi byggegrense (mener at vi kan gjøre det så lenge du ikke er høgare en 0,5m). Var i full tro på at jeg måtte gjøre noe for å sikre området, men i ettertid har jeg angret på at jeg ikke hadde tatt en telefon til Høgne ang. terrassen, men som sagt var jeg i god tro.

Rekkverk er bygd i vedlikeholdsfritt PVC materiale og vanskelig å demontere uten at det blir ødelagt.

Jeg føler ikke at vi har tatt oss til rette, men rådført oss med kommunen og hatt en god dialog.

Føler at vi har gitt mye med tanke på siktsone, skredde på skråning, senket huset 2 meter og ikke minst påkostet oss murer og beplantning. Det er ikke bare til egen vinning men til alle som ferdes i området.

Det blir utrolig trist og måtte fjerne terrasse / rekkverk. Vi er løsningsorienterte og håper på at vi kan løse dette uten å måtte rive noe.

Leste svar fra Statens vegvesen, de skriver at de er kritisk til bygging i veisonen, men som de skrev at her er det 2 stk kjørebane, fortau på begge sider og busslomme. På denne strekningen er det 50 km/tim. En annen faktor som dei mener er viktigst, er at det er en god siktsone og

ingenting som hindrer siktsonen. Statens veivesen har heller ingen planer om utvidelse av FV-414 i dette området. Vi har bygget siktzone med tanke på 80 km/tim, men her er det kun 50 km/tim.

Det hadde vært nok for oss at steinskråning bare gikk ned mot vei, med sikring på topp.

Jeg tror alle parter setter pris på at det blir gjort på denne måten.

Vi må alle gi og ta for at det skal bli bra.

Kart

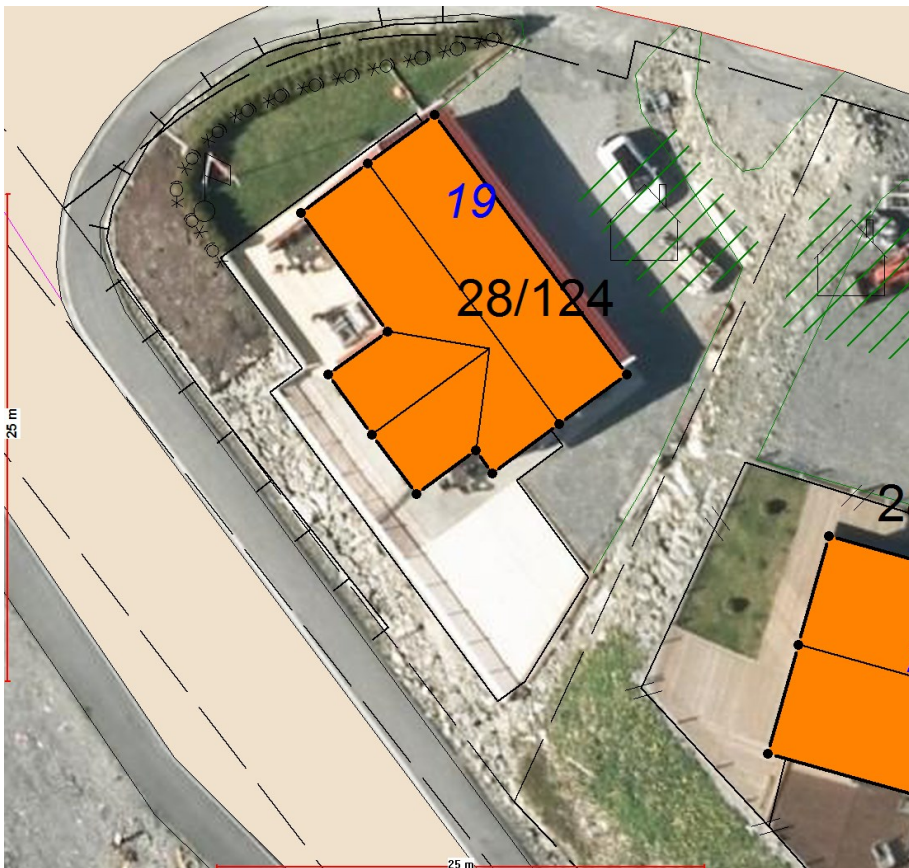


Kartutsnitt Nordhordlandskart

Foto



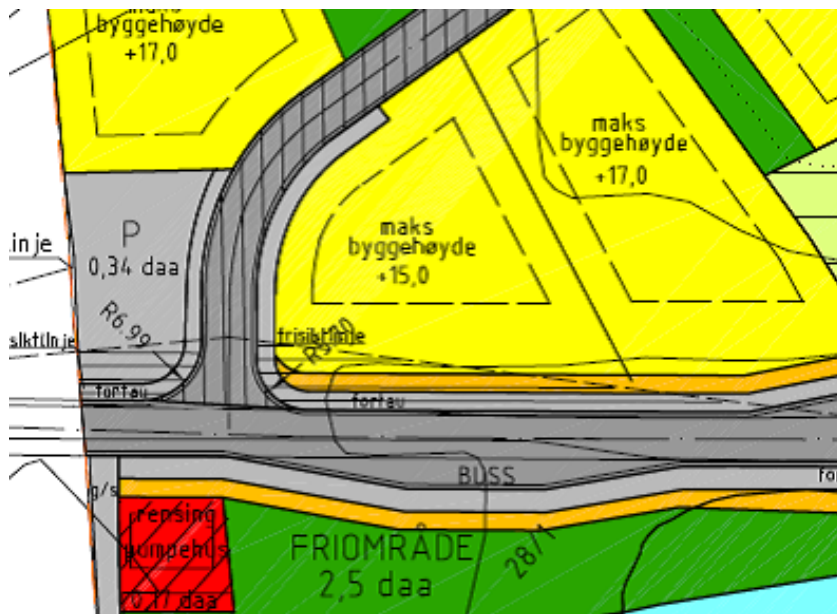
Foto: Statens vegvesen



Ortofoto 2015

Planstatus

Eigedomen ligg i område som etter reguleringsplan for Kvalheim nedre, gnr 28 bnr 1, planid. 12602006000100, har arealføremål bustad. Eigedomen grensar i sør mot arealføremåla anna veggrunn, fortau og offentleg veg.



Utsnitt reguleringsplan

Reguleringsplanen viser juridisk bindande byggegrense mot fylkesveg, og byggegrensa er omtala i føresegna pkt. 3.1.2:

3.1.2 Bygningar skal plasserast innanfor byggegrensene i reguleringsplanen. Endeleg plassering av bygningar må godkjennast av kommunen. Frittstående garasjar kan oppførast inntil 1 meter frå nabogrense mot gult byggjeområde i reguleringsplankartet.

Uttale frå anna styresmakt

Det ligg føre uttale frå Statens vegvesen av 17.02.2017:

Føremålet med byggjegrænse langs veg er mellom anna omsynet til trafikktryggleiken, vegvedlikehaldet, arealbehov ved utbetring av veg og miljøet langs vegen.

Reguleringsplanen syner ei byggjegrænse på plankartet og har eigen føresegn §3.1.2 til planføremålet. Vi legg til grunn at plankartet syner ei byggjegrænse mot veg på 15 meter.

Det er tidlegare gjeve løyve til å bygge huset utanfor byggjegrænsa, 12 meter frå vegmidte. Det vert no søkt om terrasse på vestsida av bygget, langs fv. 414. Terrassen er allereie bygd, og ligg om lag 9 meter frå vegmidte.

Fv. 414 er bygd for det meste i samsvar med planen og det er mellom anna anlagt to køyrebanelar, fortau og busslomme på strekninga. Det er ikkje konkrete planar om å utvide vegen på denne strekninga.

Statens vegvesen er i utgangspunktet kritisk til bygging så nære veganlegget. Eit absolutt krav kommunen må setje ved ein eventuell dispensasjon er at tiltaket ikkje skal medføre sikhindrande element som bygningsdelar eller liknande i frisiktsonene til vegkrysset.

Vurdering

Klagar har rettsleg klageinteresse og klagen er motteke rettidig.

Det er søkt om oppføring av terrasse med avstand vegmidte fylkesveg på 9 meter. Det er godkjent dispensasjon frå byggegrense for oppføring av den delen av terrasse som ligg med same avstand vegmidte fylkesveg som bustaden (12 meter). Avslaget og klagen gjed såleis bare den delen av terrassen som ligg med avstand vegmidte fylkesveg frå 12 til 9 meter.

Reguleringsplanen legg føringar for kva som kan opparbeidast innafor det regulerte området. Eigedommen er regulert til byggeområde for bustad, men etter reguleringsføresegna pkt 3.1.2 skal bygningar plasserast innafor byggegrense som er vist i plankartet.

Terrasse/altan som er knytt til bustaden vil i utgangspunktet vere rekna som eit tilbygg til bustaden og fell difor inn unnder omgrepet «bygningar» i reguleringsplanen. Også søknadspliktige konstruksjonar vil kunne omfattast av omgrepet «bygningar».

Markterrasse

Klagar har i klagen vist til at terrassen er ein markterrasse og at denne difor ikkje er søknadsplikt eller omfatta av byggegrense i plan.

Søknad om løyve til tiltak av 02.02.17 omfattar «*terrasse med rekkverk*». Det er heller ikkje opplysningar i søknaden om at søker anser terrassen som ein markterrasse, eller opplysningar som gjer at terrassen for kommunen fremstår som ein markterrasse. Kommunen har lagt opplysningane i

søknaden til grunn og har handsama terrassen som ein søknadspliktig terrasse.

Opplysningar om at søker anser terrassen som er ein markterrasse er såleis ein ny opplysning i klagesaka. Det ligg imidlertid ikkje føre dokumentasjon i klagen som viser at terrassen er ein markterrasse.

Markterrasse er definert som ein planert avsats, eller eit utegolv med avstand til ferdig planert terreng på maks 0,5 meter, og direkte adkomst til terreng. Kommunen tolker dette som at ein markterrasse skal gå bort i mot i plan med terrenget og vere lite synleg i terrenget. Ein markterrasse skal ikkje fremstå som eit byggverk/konstruksjon, men ha den same visuelle verknaden anten den er utført med belegningsstein, treverk eller anna materiale. Ein terrasse med rekkverk vil ha ein større avstand til planert terreng enn 0,5 meter, vil ikkje ha direkte adkomst til terreng og vil i tillegg fremstå som eit byggverk.

Det følgjer vidare av rettleiaren til teknisk forskrift (TEK10) § 4-1 (www.dibk.no) at søknadsplikt for markterrasse uansett inntreer om tiltaket vert ført opp i strid med plan:

Det innebærer at selv om oppføring av terrasser/utegolv eller lignende ikke anses som et tiltak etter pbl. § 20-1, må det regnes som et tiltak etter pbl. § 1-6 dersom konstruksjonen plasseres i strid med for eksempel planbestemmelser.

Det er i byggesøknad eller klagen ikkje opplysningar om avstand til terreng. Kommunen legg ut i frå bilete til grunn i klagesaka at den delen av terrassen mot fylkesveg har ein større avstand til godkjent, planert terreng enn 0,5 meter. Terrassen er også utført med rekkverk og vil som følge av høgdeskilnaden ha krav til rekkverk.

Det er rådmannen sin vurdering at terrassen ikkje er ein markterrasse og skal handsamast som eit søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest

Klagar har vist til at det ligg føre ferdigattest på bustaden og at terrasse m/rekkvert var ført opp på det tidspunktet kommunen gav ferdigattest.

Kommunen gjer vedtak om ferdigattest på grunnlag av erklæring får dei ansvarelege føretaka om at tiltaket er utført i samsvar med lov, plan og byggeløyve. Kommunen kontrollerar ikkje sjølv bygningen/eigedomen. At det er gjeve ferdigattest for bustaden er såleis ikkje ein stadfesting frå kommunen på at alt er i orden. Om tiltaket på det tidspunktet det var søkt om ferdigattest hadde avvik i høve lov, plan eller byggeløyve er det gjeve uriktige opplysningar til kommunen i søknad om ferdigattest. Det er tiltakshavar som er ansvarleg for eventuelle uriktige opplysningar til kommunen.

At det er gjeve ferdigattest på bustaden på eit tidspunkt der terrassen m/rekkverk var oppført er såleis ikkje relevant i klagesaka.

Opparbeiding av siktsoner

Klagar har vist til at han har opparbeid siktsoner på eigedomen.

Reguleringsplanen viser juridisk bindande siktsoner. At klagar har opparbeid siktsoner er ein føresetnad for å kunne bygge på eigedomen. At det er opparbeidd siktsoner er såleis ikkje relevant i klagesaka.

God tru og dialog med kommunen

Klagar har vist til at han har vore i god dialog med kommunen i byggeprosessen, men det har ikkje vore dialog knytt til terrassen. Klagar viser til at dette skuldast at han har vore i god tru når det gjeld at terrassen kunne førast opp utan søknad og utanfor byggegrensen.

Ved oppføring av bustaden ble det søkt om og gjeve dispensasjon frå byggegrense slik at sjølve bustaden kunne førast opp med avstand vegmidte fylkesveg på 12 meter. Rådmannen har lagt til grunn at tiltakshavar var klar over at bustaden allereie var oppført for nærme fylkesvegen og ikkje kunne ha ein forventning om å få bygge meir framfor bustaden.

Plan og bygningslova og arealplanar er juridisk bindande føresegner som gjeld objektiv. Avvik frå plan- og bygningslova og arealplanar vil vere eit lovbrøt uavhengig av om tiltakshavar var i god tru og trudde tiltaket var lovleg. Tiltakshavar har ein objektiv plikt til å bringe tilhøvet i lovlege formar når lovbrøtet er avdekka. Når kommunen skal vurdere om eit tiltak kan godkjennast i ettertid må kommunen vurdere tiltaket ut i frå dei kriteriar og omsyn som følgjer av lov og plan, og har ikkje høve til å leggje vekt på god tru/subjektiv skuldgrad hos tiltakshavar. Eit regelverk der det var høve til å leggje vekt på god tru ville leggje til rette for ein praksis der det vil vere enklare å få eit tiltak ettergodkjent enn å få eit byggeløyve før arbeiet er utført. Det ville stride mot omsynet bak plan- og bygningslova.

At tiltakshavar hevdar å ha vore i godt tru vil såleis ikkje vere relevant å leggje vekt på i klagesaka.

Estetikk

Klagar har vist til at han elles på eigedomen har lagt vekt på å utført tiltak med omsyn til god estetikk.

Rådmannen er samd med tiltakshavar i at det er andre tiltak på eigedomen som har fått ein god estetisk utforming. Det er likevel rådmannen sin vurdering at terrassen har fått ein uheldig estetisk utforming. Det er ikkje estetikken i terrassen i seg sjølv eller i høve bustaden som er uheldig, men i høve omgjevnadene. Som følgje av plasseringa har terrassen fått ein overhengande og dominerande effekt i høve fylkesvegen/fortauet nedanfor. Terrassen bryt også med den naturlege byggelina i feltet og fremstår som eit utstikkande framandlement i vegskråninga.

Kostnader/tap ved tilbakeføring

Rådmannen har ikkje grunnlag for å vurdere om det er mogleg å demontere rekkverket eller kva kostnader dette eventuelt vil medføre.

Det er uansett ikkje relevant å leggje vekt på tiltakshavar sine kostnader/tap ved retting når eit tiltak er utført i strid med gjeldande regelverk.

Uttale frå Statens vegvesen

Klagar har vist til at fartsgrensa på fylkesvegen er 50 km/t og at Statens vegvesen har opplyst å ikkje ha planar om utviding.

Statens vegvesen har likevel etter ein heilskapleg vurdering ein negativ uttale i saka. Kommunen skal leggje vekt på ein uttale frå sektorstyresmakter i sakshandsaming, jf. plan- og bygningslova § 19-2:

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

Statens vegvesen har allereie i samband med oppføring av bustaden i 2009 akseptert eit avvik og ein avstand til vegmidte fylkesveg på 12 meter. Dette er langt mindre avstand enn det Statens vegvesen normalt akseptarar. I dag er det vanskeleg å få aksept for ein avstand på mindre enn 20-25 meter. Statens vegvesen har såleis allereie strekt seg langt i byggesaka på bustaden og det skal tungtvegande grunnar til for at kommune då skal gje ytterlegare dispensasjonar i strid med Statens vegvesen sin uttale i saka.

Konklusjon

Rådmannen kan ikkje sjå at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at saka skal få ei anna vurdering enn i det administrative vedtaket og rår til at klagen ikkje vert teke til følgje.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i delegasjonssak 098/2017 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2 og 12-4.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 28/124 Kvalheim nedre - terrasse med rekkverk, vinterhage og garasje - klage

VS ANKESAK

Byggesak Gbnr 28/124 Kvalheim nedre - terrasse med rekkverk, vinterhage og garasje - dispensasjon og løyve til tiltak - godkjenning og avslag

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
028/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Line Hervig	17/1042	17/7157

Byggesak Gbnr 19/28 Risnes - tilbygg til fritidsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad på ca. 19,6 kvm BYA og 17 kvm BRA til eksisterande fritidsbustad.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og byggjeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjeving

Grunngjeving for søknad om dispensasjon:

Grunner for å gi dispensasjon

Arealformålet

Formålet med å regulere til LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområdene. Videre er tanken at man, ved å sette restriksjoner på å bygge til andre formål, ivaretar allmennhetens tilgang til nevnte områder.

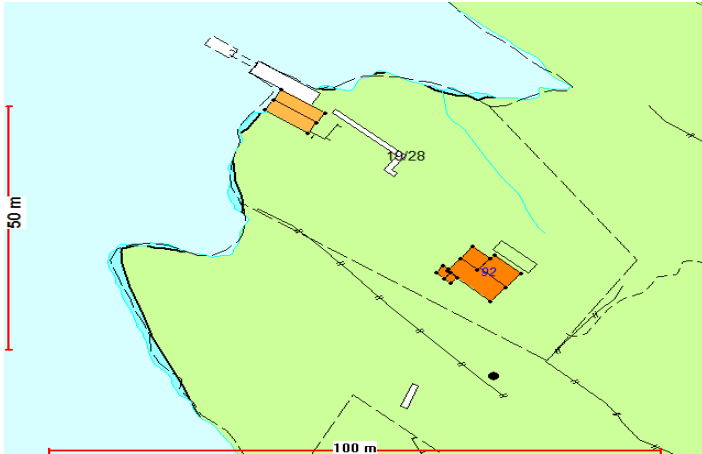
Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 18.05.2017.

Planstatus

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

Tiltaket ligg også innafor 100-meters beltet langs sjø.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 19.05.17. Det har ikkje kome uttale i saka innan fristen.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Nabovarsling

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

Bygningsstatus

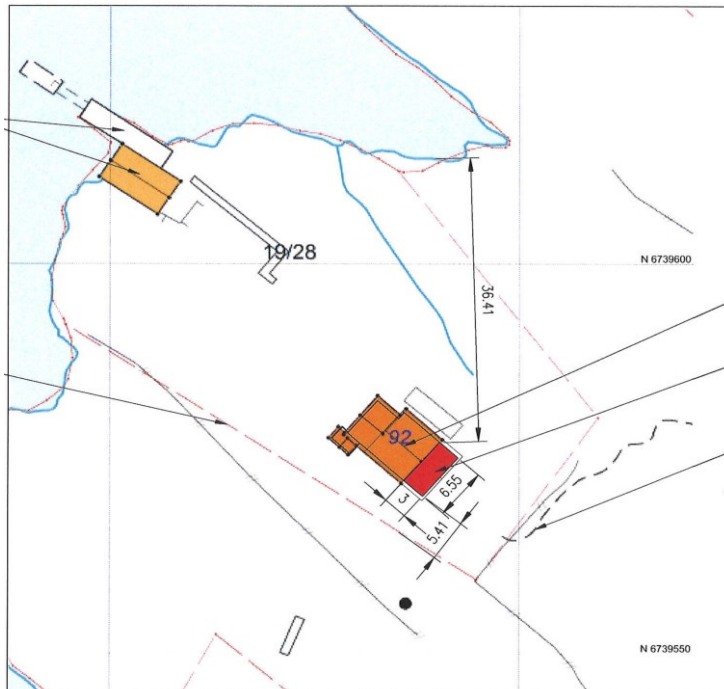
Eigedomen er i følgje matrikkelen bygd med fritidsbustad på ca. 44 m² og naust på ca. 47 m². Kommunen har ikkje byggesaksdokumentasjon for fritidsbustaden i arkivet, men det ligg føre byggeløyve i møtebok frå Bygningsrådet i sak 41/67 av 05.05.67:

Sak 41/67. Byggesøknad fra adv. Gunnar Torvund, Radstinglass 3, Bergen, for oppføring av hytte på gnr. 19, bnr. 28, "Kvita" av Risnes i Radøy.
Nedtekst:
Byggeplaner sent godkjent.

Flyfoto viser flytebrygger utanfor nauset.

Plassering

Plassering av tilbygget er vist i situasjonsplan datert 02.05.2017.



Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er ikkje sikra lovleg avlaup i samsvar med plan- og bygningslova § 27-2.

Det er i søknaden opplyst at fritidsbustaden har innlagt vatn i frå brønn og at det er installert forbrenningstolett. Det er ikkje opplysningar om løysing for utslepp av gråvatn. Når eigedomen har innlagt vatn er det krav til at eigedomen skal ha lovleg avlaupsløysing for gråvatn.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Søker har opplyst at eigedomen ikkje har kjøreveg og at parkering skjer i offentleg veg eller på kaien på Risnes. Det er gangtilkomst til fritidsbustaden.



LOVGRUNNLAG:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VURDERING:

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF og kjem i konflikt med byggeforbod i strandsone. Tiltaket vil ha trong for dispensasjon.

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

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

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

Eigedommen er ein bygd fritidseigedom. Eigedommen ligg yttarst på Risneset. Neset er elles bygd med 1 fritidsbustader og eit naust. Det går kommunal veg fram til offentleg kai på Risnes.

Tilbygget vert ein integrert del av eksisterande fritidsbustad. Tilhøva på eigedommen vert ikkje vesentleg endra av at fritidsbustaden vert utvida ved tilbygg. Landbruks- og naturinteressene for det aktuelle arealet er allereie sett til side, men tiltaket vil gje noko landskapsverknad.

Eksisterande fritidsbustad er eksponert i frå sjø. Omsøkt tiltak ligg lengre frå sjø enn eksisterande bygg, og vert i lita eller ingen grad synleg frå sjøsida. Fasade mot sjø vert ikkje auka då tilbygget vert plassert på baksida for eksisterande fritidsbustad.

Snitt og fasadeteikningar viser at tiltaket er godt terrengtilpassa og har same mønehøgde som eksisterande fritidsbustad.

Rådmannen kan ikkje sjå at omsøkt tiltak vil endre tilhøva for ålmenta si tilgjenge eller friluftslivet. Eigedommen er allereie bygd med fritidsbustad. Ålmenta er såleis allereie utestengt frå arealet.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforsbod i strandsonen ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg åleine, men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF-område. Dette gjeld også til ein viss grad i strandsonen. Normal rettskjensle og samanhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

Der normal bruk og utvikling av ein eksisterande eigedom ikkje harmonerer med seinare vedteke plan vil det kunne være kurrant å gje dispensasjon.

Eksisterande fritidsbustad er liten og krav til storleik og fasilitetar for fritidsbustader er endra over tid. Tilbygget som er omsøkt er av beskjedne storleik og er i tråd med forvaltningspraksis i Radøy kommune kva gjeld det som vert tillate av tilbygg til eksisterande fritidsbustader.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone 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 eventuell høyringsperiode på 4 veker:

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

Søknaden er motteke 18.05.17 og handsama 21.06.17.

Sakshandsamingstida har vore 5 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterande fritidsbustad som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Det må søkjast om utsleppsløyve for gråvatn.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel

Situasjonsplan C-1

Fasadar og snitt

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
029/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/527	17/6905

Delings sak Gbnr 29/10 Vågenes øvre - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø

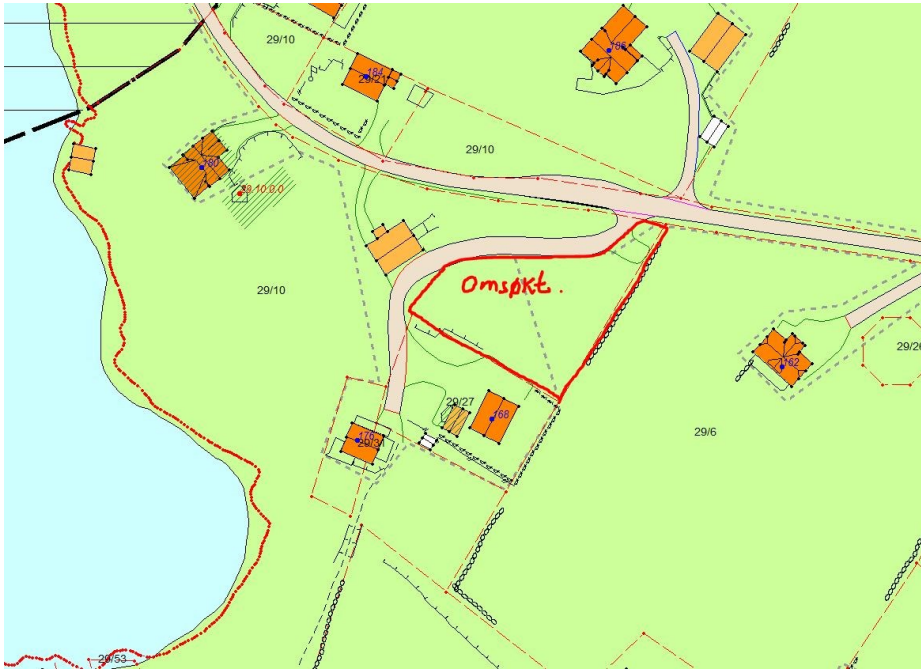
Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om oppretting av ny grunneigedom for heilårsbustad. Det er søkt om eit areal på ca. 900 m².

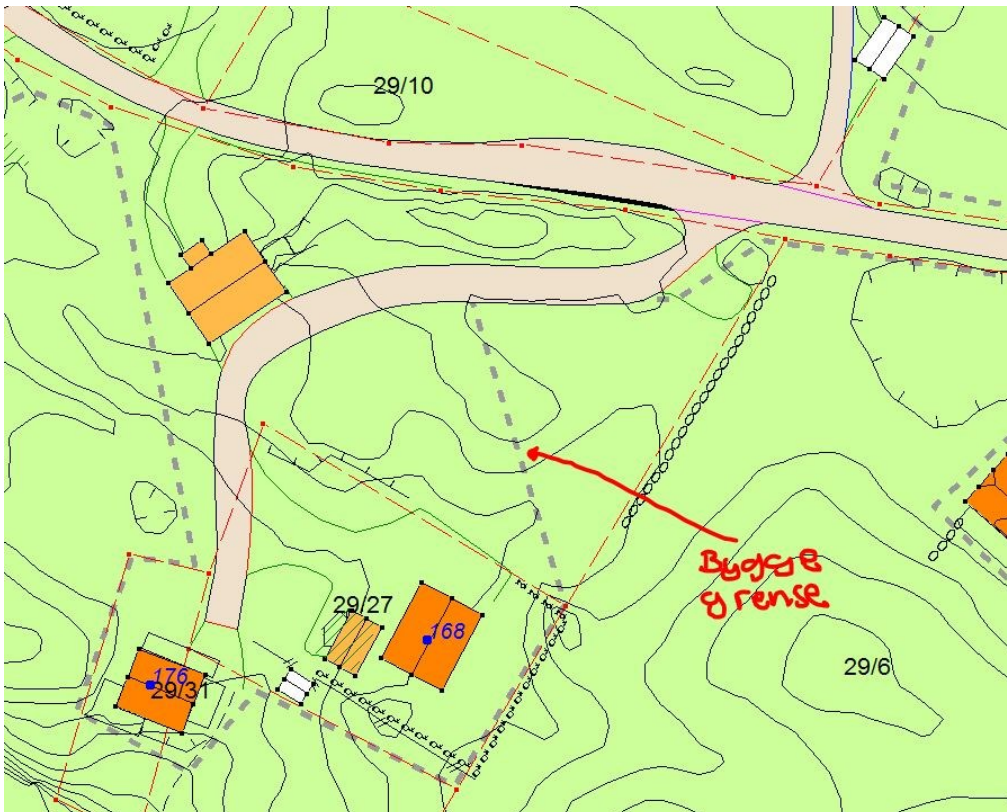
Planstatus

Omsøkt parsell ligg innanfor område med arealføremål LNF etter gjeldande Kommuneplan for Radøy 2011 – 2023, planID: 12602008000300.



Utsnitt frå kommuneplan

Deler av parsellen kjem i konflikt med kommunalt fastsett bygge- og delegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5.



Utsnitt frå kommuneplan med bygge- og delegrense mot sjø (grå stipla line)

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål LNF, samt kommunalt fastsett bygg- og delegrense mot sjø (byggeforsbod i strandsone) etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5.

Grunngjeving for søknad om dispensasjon

Dispensasjon

Det søkes med dette om dispensasjon fra Radøy Kommunes arealformål og fra byggeforsbudet i strandsonen. Dispensasjon søkes innvilget med bakgrunn i følgende momenter:

- Den nye eiendommen skal benyttes til boligformål.
- Den nye eiendommen vil grense mot eksisterende bebyggelse med tilknytning til eksisterende vei og offentlig vann.
- Den nye eiendommen vil ha større avstand fra strandlinjen enn eksisterende bebyggelse.
- Den nye eiendommen vil, fra sjøsiden, i stor grad være skjult av eksisterende bebyggelse.
- Oppføring av hus på den nye eiendommen vil bli en naturlig del av eksisterende bebyggelse på Øvre Vågenes.
- Det er nylig etablert nytt kloakkanlegg knyttet til gnr. 29 bnr. 27, gnr. 29 bnr. 31 og gnr. 29 bnr. 29 som det vil være naturlig og knytte seg til.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad motteke 15.03.2017.

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden er sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale den 11.05.2017. Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 31.05.17:

Omsøkt areal er overflatedyrka jord i følge registrering i NIBIO. Sjølv om arealet er i gjengroing slik det er lagt til grunn av kommunen, vil det likevel kunne brukast til beite og såleis ha verdi for landbruket. Arealet grensar vidare til overflatedyrka areal på naboeigedomen, gnr 29 bnr 6. Bustadbygging tett inntil landbruksareal vil kunne gi miljø- og driftsmessige ulemper.

Frådeling vil vidare føra til ytterlegare oppdeling av eit større samanhengande LNF-område. Dersom det er eit ønskje frå kommunen om ytterlegare busetnad i dette område bør det vurderast i ein planprosess der ein kan sjå området samla, framfor gjennom enkeltsakshandsaming. Ein dispensasjon i denne saka vil kunne skapa presedens for seinare

saker om frådelling og såleis på sikt kunne uthola arealdelen av kommuneplanen som styringsreiskap for arealbruken i kommunen.

Kommunen bør ikkje gi dispensasjon dersom regional styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd siste setning. Dersom det likevel vert gitt dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Jordlovshandsaming

Det ligg føre positivt vedtak etter jordlova §§ 9 og 12 av 10.05.2017:

Radøy kommune v/ Landbrukssjefen gjeve løyve til den omsøkte delinga av ein 900 m2 bustadtomt på gbnr 29/10 Vågenes. Grunngevinga framgår av vurderinga ovanfor. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på omsøkt areal.

Nabovarsling

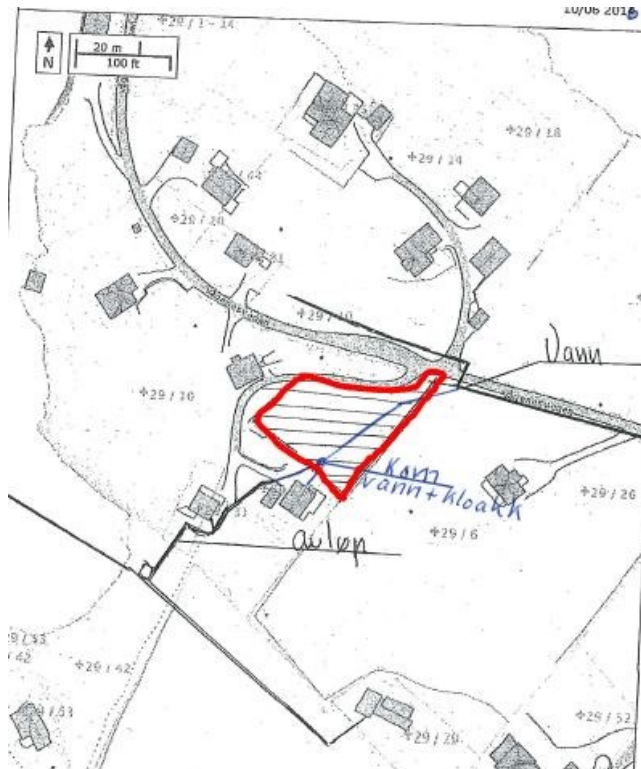
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre nabomerknad i saka:

Eg ynskjer i den samanheng å få koma med merknad om at ein må sikra seg at ålmenta ikkje vert stengd ute frå å kunna gå ned til badeplassen. Dersom det kjem opp hus her, så vil det aktuelle området verta heilt privatisert. Dette er den einaste farbare vegen ned til badeplassen som er mykje brukt.

Ved eit eventuelt løyve til frådelling av hustomt her, så er det også viktig for meg at eit framtidig bygg ikkje tek mi eller andre naboar si utsikt.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i vedlagt situasjonskart:



Vatn og avløp (VA)

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

Det er opplyst i søknaden at eigedomen skal knytast til offentleg vassverk via eksisterande privat vassleidning.

Det er vidare opplyst i søknanden at eigedomen skal knytast til eksisterande privat avlaupsanlegg.

Det er ikkje framlagt tilglyst rett til å knyte seg på eksisterande leidningsnett og privat avlaupsanlegg, eller til eventuelt å føre leidningar over annan eigedom. Det er ikkje opplysningar om kapasitet på eksisterande privat avlaupsanlegg. Det er heller ikkje søkt om utsleppsløyve eller tilkopling til kommunalt vassverk.

Eigedomen kan ikkje etablerast før kommunen har motteke dokumentasjon for at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det er opplyst i søknaden at eigedomen får tilkomst til offentlig veg via eksisterande privat veg.

Det er ikkje framlagt tinglyst rett til å nytte eksisterande privat veg. Det ligg heller ikkje føre løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå offentlig vegstyresmakt.

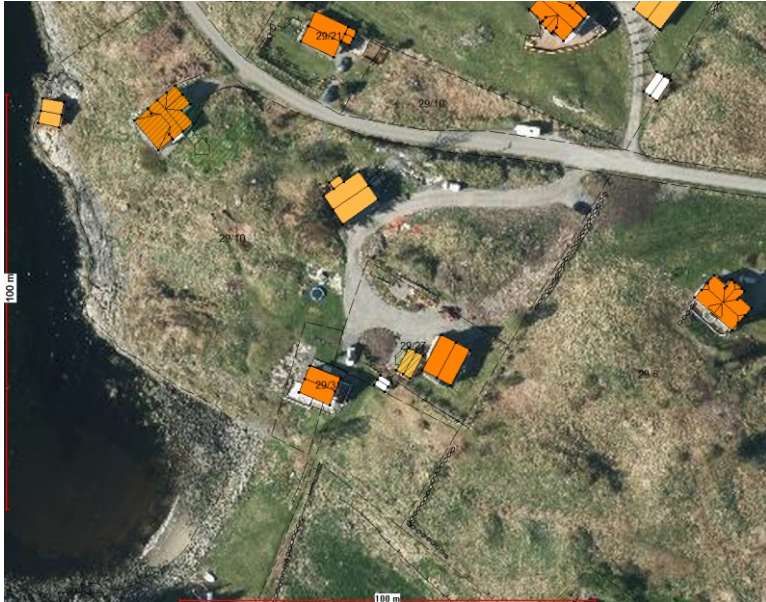
Eigedomen kan ikkje etablerast før kommunen har mottee dokumentasjon for at eigedomen er sikra

lovleg tilkomst.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekket risiko for uønska hendingar som følgje av ei deling/arealoverføring.

Foto



Ortofoto 2015

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).

Vurdering

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i tråd med arealføremålet LNF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Deler av omsøke parsell kjem også i konflikt med kommunalt fastsett

bygge- og delegrense mot sjø.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå vert vesentleg tilsidesett.

Vurdering av omsynet bak arealføremål LNF

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.

Fylkesmannen i Hordaland har i sin uttale vist til at:

- Arealet har verdi som beiteområde
- Arealet grensar til overflatedyrka areal
- Frådeling vil føre til ytterlegare oppdeling av eit samanhengande LNF område

Dei jordbruksfaglege spørsmåla er vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve løyve til deling etter jordlova. Frådeling med føremål bustad vil etter landbrukssjefen si vurdering ikkje komme i konflikt med landbruksdrifta i området:

Området som det omsøkte arealet ligg i er prega av mykje hus og hytter og små marginale teigar med jordbruksjord. Ei omdisponering vil såleis ikkje endre landskapsbiletet. Det omsøkte arealet er definert i gardskartet som overflatedyrka jord, men ber preg av at det ikkje har vore beita eller slått på fleire år. Arealet har såleis liten verdi som jordbruksareal. Teigen er liten og såleis lite hensiktsmessig å gjerde inn arealet til beite.

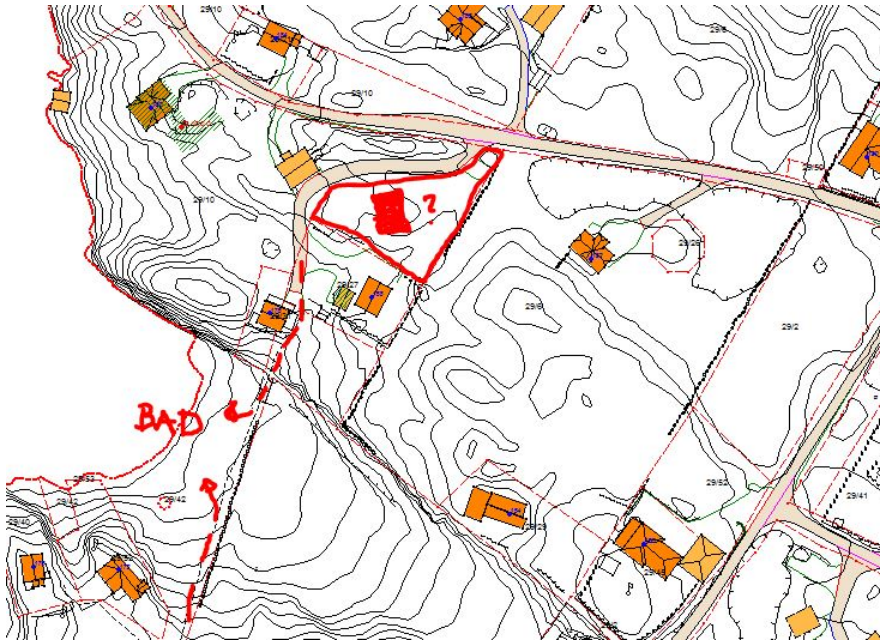
Eit løyve til omdisponering og deling vil i liten grad påføre det aktive landbruket i området drifts- eller miljømessige ulemper. Det næraste slåttearealet er på austsida av kommunevegen. Det arealet er allereie omkransa av 4 hus/hytter og ein ubebygd tomt. Slåttearealet der er om lag 2 dekar stort og er det einaste arealet i området som vert hausta.

Det er positivt for bygda med auka busetting på Vågenes.

Når det gjeld konsekvensane for landbruket finn rådmannen det naturleg å leggje avgjerande vekt på landbrukssjefen sin vurdering som er basert på lokal kunnskap om eigedomen og landbruksdrifta i området.

Når det gjeld omsynet til friluftsliv har ein nabo peika på at det går ein tilkomst til ein mykje nytta badeplass over eigedomen og at her må vere tilkomst for ålmenta også i framtida.

Rådmannen vurderer at det etter frådeling av omsøkt eigedom framleis vil vere mogeleg å nytta eksisterande veg som tilkomst til badeplass/vik. Denne tilkomsten går allereie tett opp til bustad og gjennom tunet, og ein ny bustad vil ikkje påverke ålmenta si ferdsle på vegen. Det er og mogeleg tilkomst frå sør i området.



Når det gjeld omsynet til natur og landskap legg rådmannen vekt på at parsellen ligg inneklemt mellom eksisterande bygningar og vegar og har liten verdi som natur- og landskapsområde.

Det er riktig som fylkesmannen peiker på at arealet er del av eit samanhengande LNF område ut i frå Kommuneplan for Radøy kommune. Foto viser imidlertid at arealet er relativt tett bygd og ikkje er eit samanhengande natur-/landbruksområde. Søkjer har i denne saka vore nøktern når det gjeld storleik på parsellen og har vald ein tenleg plassering tett på eksisterande tiltak/infrastruktur.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF føremålet ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Vurdering av omsynet bak byggegrense mot sjø

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

I kommuneplan for Radøy 2011 -2023 er det lagt inn byggegrense mot sjø som for dette området opphevar det generelle bygge- og deleforbodet etter pbl. §1-8.

Byggegrensa er plassert ca. midt i parsellen som er søkt frådelt. Plasseringa av byggegrensa viser at kommunen har vurdert at deler av området skal kunne byggast på, men at nye bygningar skal plasserast nært opp til eksisterande bustader/tunet.

Frådeling i seg sjølv kjem ikkje i konflikt med standsoneverdiane. Det er oppføring av bustaden og privatisering av eigedomen som får konsekvensar landskap og ferdsle i strandsona.

Ein nabo har peikt på tilkomst til bade plass/vik, men rådmannen har vurdert at tilkomsten til

badeplass/vik ikkje vil verte råka av ein deling, slik at omsynet til ålmenta si ferdsle i strandsona ikkje vert vesentleg tilsidesett.

Når det gjeld omsynet til landskap og eksponering i frå sjø er det riktig som søker har peika på at bustaden vert plassert lengre frå standlina og bak eksisterande bygningar. Avgjerande for rådmannen sin vurdering er også at kommunalt fastsett byggegrense mot sjø går ca. midt i parsellen og gjer det mogleg å bygge på deler av egedomen utan å kome i konflikt med byggegrensa. Frådelinga i seg sjølv får ingen verknad for omsynet bak byggegrensa. Det er først når bustaden vert ført opp at det oppstår ein landskapsverknad. Når det vert søkt om oppføring av bustad vil også det vere ein søknad som krev dispensasjon frå arealføremål. I den grad bustaden vert plassert i konflikt med byggegrensa vil det også vere naudsynt med dispensasjon frå byggegrensa. Når det ligg føre plan for plassering og teikningar for den nye bustaden vil kommunen ha eit betre grunnlag for å vurdere eventuelle konsekvensar for strandsoneverdiane.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak byggegrense mot sjø ikkje vert vesentleg tilsidesatt av ein dispensasjon til frådeling.

Vekting av fordelar og ulemper

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.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen i denne saka lagt avgjerande vekt på at det vert tilrettelagt for tilflytting til bygda med minimal bruk av arealressursar. Plasseringa så tett opp til eksisterande busetnad og med tilgang til eksisterande infrastruktur, utan nye inngrep i terrenget, gjev ein god arealbruk. Rådmannen vil presisere at vurdering hadde vore annleis om plasseringa hadde vore annleis, det hadde vore trong for framføring av ny veg eller samanhengande natur-/landbruksområder hadde vore råka.

Når det gjeld vektinga av fordelar og ulemper i høve strandsoneverdiane har rådmannen lagt avgjerande vekt på at deler av egedomen kan byggast på utan å kome i konflikt med byggegrensa og at delinga i seg sjølv ikkje har negative konsekvensar for strandsoneverdiane. Rådmannen vil presisere at utforming og plassering av bustaden vil vere avgjerande for om det faktisk kan førast opp bustad på egedomen, og at vurderinga av strandsoneverdiane vil få ein større plass i byggesaka.

Vurdering av nabomerknad

Når det gjeld tilkomst til badeplass/vik vert det vist til det som er sagt ovanfor.

Plassering av bustaden og verknaden for naboeigedomane må vurderast i byggesak.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og bygge-og delegrense mot sjø er oppfylt og vil rå til at det vert gjeve

dispensasjon og løyve til deling.

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 motteke 15.03.2017, men var først komplett og klar for handsaming når det låg føre vedtak etter jordlova 10.05.2017. Søknaden er handsama 21.06.2017. Sakshandsamingstida har vore ca. 6 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og bygge/deleforbod i strandsone og løyve til deling for oppretting av ny grunneigedom for heilårsbustad på følgjande vilkår:

1. Det må sendast inn tinglyst rett til å knyte eigedomen til eksisterande leidningsnett for vatn og avlaup.
2. Det må sendast inn tinglyst vegrett.
3. Det må søkjast om utsleppsløyve.
4. Det må søkjast om tilknytning til offentleg vassverk.
5. Det må søkjast om utvida bruk av eksisterande avkjørsle.

Saka vert ikkje overført til oppmåling før vilkåra i delingsløyvet er oppfylt.

Grunngjeving går fram av saksframstillinga.

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

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og nabo som har merknad i saka for klagevurdering.

Vedlegg:

Situasjonsplan

Søknad

Søknad om deling av grunneigedom gbnr 2910 - h(1)

Delingssak Gbnr 29/10 Vågenes øvre - Ny bustadeigedom - uttale

Delingssak Gbnr 29/10 Vågenes øvre - Ny bustadeigedom - merknad til nabovarsel

Delingssak Gbnr 29/10 Vågenes øvre - Ny bustadeigedom - Søknad om dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
030/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	16/2157	17/7145

Delingssak Gbnr 25/18 Haugland - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om deling av ny grunneigedom for eksisterande bustad. Det er søkt om eit areal på 3,1 daa, men storleiken er justert etter synfaring og jordlovsvedtak til 2,07 daa.

Planstatus

Omsøkt parsell ligg innanfor areal avsett til LNF (Landbruk , Natur og Friluftsliv) i gjeldande kommuneplan for Radøy 2011 – 2023- PlanID: 12602008000300.



Dispensasjon

Bustaden skal ikkje lenger vere nytta til landsbruksføremål og det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF.

Grunngjeving

I høve arveoppgjer ynskjer søkjar, Magnus Haugland, å dele ifrå våningshuset m/hage på gbnr 25/18. Planen er at den eine sonen, Ove Asgeir Haugland, skal overta det frådelt huset og den andre sonen, Knut Magnus Haugland, skal overta resten av landbrukseigedomen.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad motteke 28.11.16.

Den omsøkte eigedomen var opphavleg på 3,1 dekar, men er justert til 2,07 daa etter jordlovsvedtak. Situasjonsskart datert frå jordlovssaken, datert 06.04.17, vert lagt til grunn for handsaming etter plan- og bygningslova.

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden er sendt Fylkesmannen i Hordaland for uttale den 06.04.2017.

Fylkesmannen har i e-post av 20.04.17 opplyst at dei ikkje har grunnlag i saksdokumenta for å ta konkret stilling til dispensasjonssøknaden. Kommunen har vore i kontakt med fylkesmannen på telefon og det er avklart at fylkesmannen får saka til klagevurdering og at det ikkje er naudsynt med ny oversending for uttale.

Handsaming etter jordlova

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjorde i sak 014/2017 positivt vedtak etter jordlova §§ 9 og 12. Fylkesmannen i Hordaland opna lovkontroll ved brev av 20.04.17 og oppheva jordlovsvedtaket ved vedtak av 05.05.2017. Utvalet vart orientert om fylkesmannen sitt vedtak i møte 10.05.17 og landbrukssjefen har etter dette gjort nytt delegert vedtak den 19.05.2017. Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 06.06.17 opplyst at dei med grunnlag i det nye jordlovsvedtaket har avslutta sak om lovkontroll.

Det ligg dermed føre positivt vedtak etter jordlova §§ 9 og 12 av 19.05.17:

Det vert gjeve løyve til frådelling av våningshuset med hage på gbnr 25/5,18 av Haugland. Det vert sett følgjane vilkår :

1. Delinga kan først skje etter at gbnr 25/105 Haugland er samanføyd med landbrukseigedomen gbnr 25/5,18 Haugland

2. Tomten vert i tråd med nytt forslag til tomtegrenser etter synfaring dvs 2,07 dekar.

Grunngjevinga for vedtaket og forslaget til nye tomtegrenser framgår av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Kulturminne

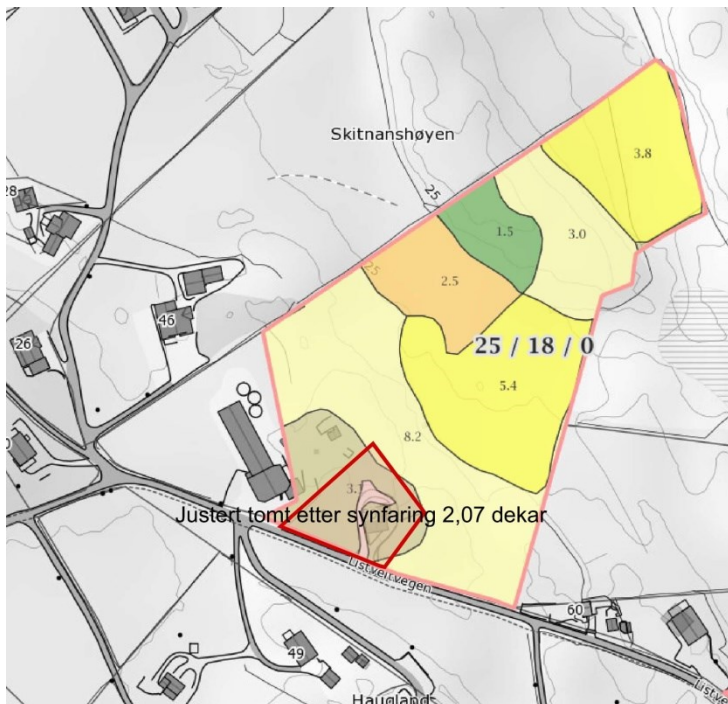
Det er ikkje funne dokumentasjon om kulturminne på omsøkt areal, men ei lausfunnregistrering i nærleiken treng merksemd/aktsemd.

Nabovarsling

Tiltakshavar er sjølv nabo i denne saka og det vert gjeve fritak for nabovarsling med heimel i plan- og bygningslova 21-3.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonskart datert 06.04.17:



Vatn og avløp (VA)

Tiltaket utløyer ikkje endring i VA, og rådmannen føreset at eigedomen har lovleg løysing for vatn og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket vil nytte eksisterande avkjørsle. Rådmannen føreset at eigedomen har lovleg etablert avkjørsle.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekkja risiko for uønska hendingar som følgje av ei deling/arealoverføring.

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 ulempe, 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 ha gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

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

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

Vurdering

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

Opplysningar i søknaden

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-1 at søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve.

Fylkesmannen har i e-post av 20.04.17 peikt på at søknad om dispensasjon ikkje er grunngjeve.

Rådmannen er samd med fylkesmannen i at søknad om dispensasjon er noko tynt grunngjeve då grunngjevinga i hovudsak er knytt til kvifor det er søkt deling og ikkje tek stilling til lovvilkår. Radøy kommune ser at det er utfordrande for søkjarar å grunngje ein dispensasjonssøknad opp i mot lovvikåra, som dei fleste ikkje er kjent med. Når det i lova er lagt opp til at tiltakshavar sjølv kan fremje søknad om dispensasjon må kommunen leggje lista for krav til grunngjeving lågt. Kommunen skal uansett vurdere lovvikåra på sjølvstendig grunnlag og tiltakshavar si grunngjeving har sjeldan

stor betydning for saka si opplysning.

Det er rådmannen sin vurdering at søknaden er tilstrekkelig opplyst og at søknaden kan handsamast som den ligg føre, jf. forvaltningslova § 16 og plan- og bygningslova § 19-1.

Vurdering av dispensasjon

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå vert vesentleg tilsidesett.

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.

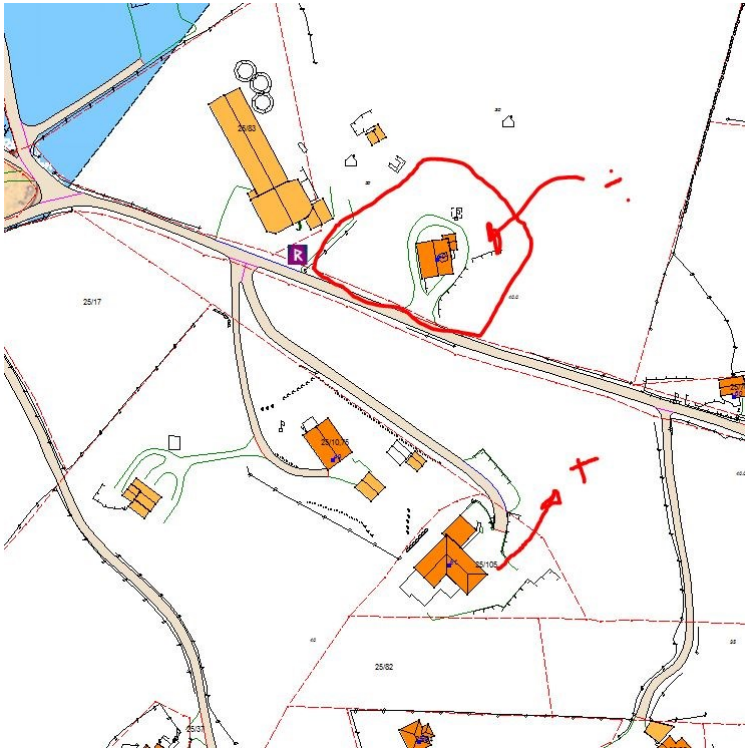
Våningshuset er allereie oppført og omsynet til natur og landskap, samt ålmenta si tilgang til arealet er allereie tilsidesett. Frådeling av våningshuset vil ikkje endre tilhøve for natur og landskap eller friluftsliv.

Dei jordbruksfaglege spørsmål er vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve delegert løyve til deling etter jordlova. Det skal ikkje førast opp nye tiltak på eigedomen som kan kome i konflikt med landbruksdrifta i området. Bustaden har eigen tilkomst til veg og det vil vere grei tilkomst til driftsbygning for bruket.

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

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lagt avgjerande vekt på at delinga gjev ein driftsmessig god løysing. Den som skal drive jorda bur sjølv på frådelt tomt og får ved delinga ikkje den økonomiske belastninga med vedlikehald av eit ekstra våningshus.

Frådeling av det eksisterande våningshus gjer at garden står utan våningshus. Det vil vere ei vesentleg ulempe om ikkje sakshandsaminga sikrar at garden framleis har eit våningshus. Sonen som skal overta jorda bur på fråskild tomt på gbnr 25/105. Gbnr 25/105 vil såleis verte det nye driftssenteret på garden. Rådmannen er samd med landbrukssjefen i at gbnr 25/5,18 må samanføyast med gbnr 25/105 som eit vilkår for delinga.



Ved samanføyning med gbnr 25/105 vil eigedomen framleis vere ein landbrukseigedom med driftssenter, og det vil vere ei fordel at våningshus er nyare med høgare kvalitet og verdi enn eksisterande våningshus på eigedomen.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF er oppfylt og vil rå til at det vert gjeve løyve til deling. Attverande areal på gbnr 25/5,18 må samanføyast med eigedom 25/105 for å sikre at landbrukseigedomen framleis har våningshus.

Samanføyning kan ikkje finne stad før begge eigedomane er på same eigarhand. Før saka vert overført til oppmålingsavdelinga må søkjer sikre at gbnr 25/18 faktisk vert samaføyd med gbnr 25/105 etter deling. Om samanføyning ikkje kan finne stad vil vedtak i denne saka ikkje gjelde og den fråskilde eigedomen skal først tilbake til bruket.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

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

SAKSHANDSAMINGSFRIST

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

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

Søknaden er motteke 28.11.2016, men var først komplett og klar for handsaming når det låg føre vedtak etter jordlova 19.05.2017 Søknaden er handsama 21.06.2017. Sakshandsamingstida har vore 4 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til deling av ny grunneigedom for det eksisterande våningshuset med hage på gbnr 25/5,18 Haugland på følgjande vilkår:

1. Landbrukseigedomen gbnr 25/5,18 skal samanføyast med gbnr 25/105.
2. Den nye grunneigedomen vert i tråd med nytt forslag til tomtegrenser etter synfaring og eit areal på 2,07 dekar.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak deleforbodet ikkje vert vesentleg tilsidesett, og at fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Situasjonsplan etter jordlovsvedtak

Delingssak Gbnr 25/18 Haugland - deling - søknad

Situasjonskart

Delingssak Gbnr 25/18 Haugland - deling - søknad om dispensasjon

Landbrukssak Gbnr 25/18 - deling av grunneigedom - jordlovshandsaming - ny saksutgreiing etter at Fylkesmannen oppheva forrige vedtak i saka

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
031/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/2248	17/7003

Delingssak Gnr/Bnr 22/1 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF

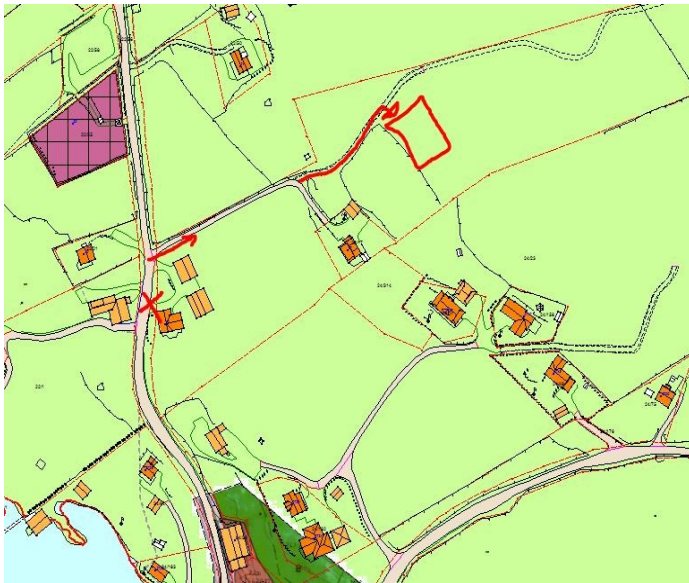
Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om deling av ny grunneigedom for heilårsbustad.

Planstatus

Eigedomen ligg innanfor arealføremål LNF (landbruk , Natur og Friluftsliv) i kommuneplan for Radøy 2011 til 2023.



Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplanen for Radøy kommune.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon av 09.05.2017:

Eigedom 22/1 ligg i LNF område.

Tiltakshavar ynskjer å skilje ut ein tomt til bustadformål for tilbakeflyttande familiemedlem.

I nærområdet er det ikkje nokon eksisterande tomter som kan kjøpast/nyttast.

Tomta er lagt til ei skråning som ikkje har eller kan ha dyrka mark eller brukande landbruksareal.

Når det gjeldt veg, så skal det nyttast allereie eksisterande tilkomstveg til 22/17, vidare er det no ein

traktorveg, denne vert utbetra til tilkomstveg.

Det vert såleis ingen nye inngrep i arealet elles.

Meiner med dette at omsynet bak LNF føremålet ikkje vert tilsidesett og att fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 05.11.15 og 11.05.15, med tilleggsopplysningar mottatt 09.05.17 og 02.06.17.

Uttale frå annan styresmakt

Søknad om dispensasjon er sendt på uttale til Fylkesmannen i Hordaland 30.03.17. Det ligg føre uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 18.04.17:

Det aktuelle arealet er vist som innmarksbeite i markslagskart og ligg inneklemt mellom fulldyrka areal på to sider. Ved ei frådeling som omsøkt får ein ei uheldig oppstyking av jordbruksareal som vil kunne gi drifts- og miljømessige ulemper. Tenkt tilkomstveg vil vidare gå over fulldyrka areal. Vi viser elles til saksutgreiingane i samband med jordlovshandsaminga som vi sluttar oss til. Der heiter det m.a. at:

Tross at den omsøkte tomte er det minst skånsame alternativet med tanke på tap av dyrka mark så er det likefullt eit tap av dyrka mark. Vidare er det ei punktering av eit «samanhengande» landbruksområde fri for bustadhus og hytter. Den mest skånsame

frådelinga er frådeling på utmark eller skrinne beiter som grensar imtil eksisterande hus og hytter. Fortetting kan også vere aktuelt. Det å kunne driva landbruk i eit større samanhengande område utan hus og hytter er ein stor fordel med tanke på rasjonell landbruksdrift inkludert spreing av husdyrgjødsel. Sjølv om det er leigejord bør det nyttast husdyrgjødsel dersom ein har høve til det.

Vi rår såleis frå at det vert gitt dispensasjon frå arealdel av kommuneplanen til frådeling til bustadformål.

Kommunen bør ikkje gi dispensasjon dersom regional styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd siste setning. Dersom det likevel vert gitt dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Handsaming etter Jordlova

Søknaden har vore handsama av Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje med vedtak av 18.01.15 og vedtak i klagesak av 15.06.15, 22.06.15 og 29.03.17(sak 015/2017).

PLT-vedtak i klagesak 015/2017:

Hovudutvalet tek klagen til følgje.

Vilkår for frådeling etter § 12 i jordlova er etter hovudutvalet si vurdering til stades.

Hovudutvalet har vore på synfaring i saka.

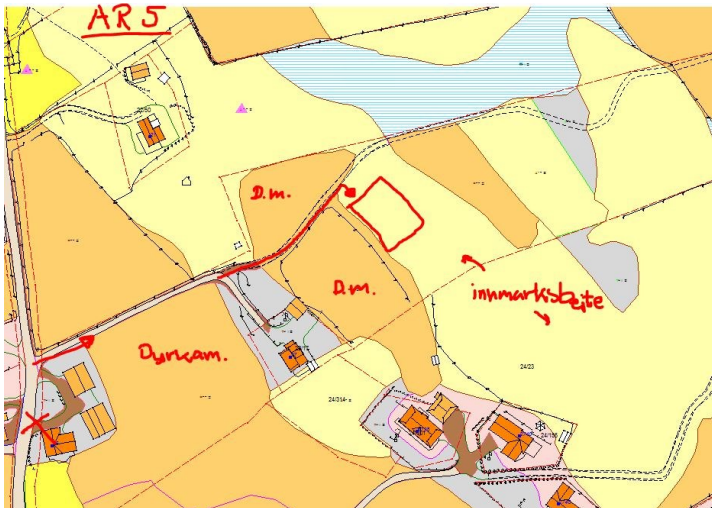
Omsøkte bustadtomt ligg ikkje på dyrka eller dyrkbar jord. Ei deling vil ikkje vera til hinder for landbruket og landbruseigedomen som kan drivast som tidlegare.

Som tilkomsteveg vert nytta ekeisterande landbruksveg, som vil få ei standardheving ved deling.

Det vil ikkje vere driftsmessig eller miljømessige utfordringar knytt til deling. Støy og lukt vil vera sært avgrensa då tomte ligg inntil eit svært lite fulldyrka areal.

Det er viktig å styrka busetnaden i den nordste krinsen i Radøy, jf. jordlova § 12, 4. ledd. Tomta ligg i Risnes-krinsen, som har gått offentlege midlar i tre år gjennom Liv og lyst prosjektet, der bulyst/auka busetnad i krinsen er grunnleggjande i prosjektet.

Bustadteigen er plassert på innmarksbeite og med tilkomstveg over fulldyrka jord.



Markslagskart (AR5)

Kulturminne

Det er ikkje registrerte kulturminne på omsøkt areal.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Søkjer har den 02.06.17 stadfesta at det ikkje har komen merknad frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonskart vedlagt søknad:



Vatn og avløp (VA)

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

Eigedomen skal koplast til offentleg vatn via eksisterande privat vassleidning. Det er ikkje søkt om tilknytning til offentleg vassverk/førehandstilsagn

Eigedomen skal ha privat avlauspanlegg. Det ligg ikkje føre utsleppsløyve/førehandstilsag.

Det ligg føre rett til å føre fram leidningsnett og plassere reinseanlegg på gbnr 22/1.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

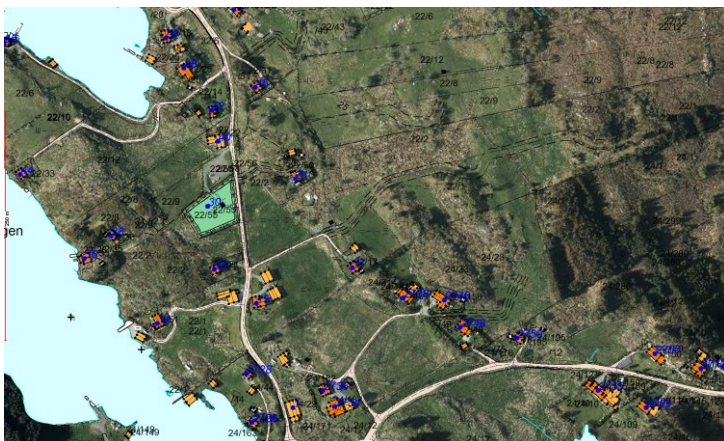
Det ligg føre førehandsuttale frå Statens vegvesen av 12.05.15 som gjeld utvida bruk av eksisterande avkjørsle. Statens vegvesen har satt krav om at avkjørsle må utbetrast med omsyn til helling og drenering i samsvar med handbok N100 før løyve kan gjevast.

Det ligg føre rett til å føre fram veg over gbnr 22/1.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekkta risiko for uønska hendingar som følgje av ei deling.

Foto



Ortofoto 2015



Ortofoto 2015

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, miljø, tryggleik og tilgjenge.

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

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

VURDERING:

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

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå vert vesentleg tilsidesett.

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. I vurderinga skal det leggast vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge, sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Ein delingssak i LNF område skal handsamast etter to lovverk, og handsaminga skal skje uavhengig av kvarandre, og på grunnlag av ulike vilkår og omsyn. Resultatet i jordlovshandsaminga er såleis ikkje styrande for handsaminga etter plan- og bygningslova.

Både landbrukssjefen, rådmannen og politisk utval har vore på synfaring i saka.

Omsynet bak landbruksformålet

Når det gjeld omsynet til å unngå omdisponering og fragmentering av landbruksareal er det rådmannen si vurdering at omsynet vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

Flyfoto viser at er det som i AR5 er klassifisert som innmarksbeite er i ferd med å gro att. Boniteten er «grunnlendt» og arealet i seg sjølv har avgrensa landbruksverdi. Likevel er det rådmannen si vurdering at oppføring av ein bustad på eigedom vil gje negativ verknad i høve til landbruksdrifta. Busetnad i området ligg langs vegen på begge sider og har ein tydeleg grense mot landbruksarealet i bakkant. Arealet er ein del av et samanhengande landbruksdrag og rådeling av ein bustadtomt i dette arealet vil fragmentert landbruksarealet.

Landbruksstyresmakta finn at vurderingstema drifts- eller miljømessige ulemper kan være påreknlege i denne saka. Etter ei eventuell fradeling vil ein få eit fritt omsetteleg objekt inne i eit LNF-område. Når ein ser på kart er husa i hovudsak samla langs med vegen. Eigedommen gnr/bnr 22/17 er også eit fritt omsetteleg objekt. Det at det allereie står eit hus her på ei fraskilt tomt gjer ikkje at ulempene med fraskilte tomter ikkje vert forsterka. Landbruksmynde finn at å seie ja til ei fradeling av ei tomt i denne saka vil gjere det stykkevis og delt enno meir utfordrande for dei som skal ha yrket sitt i landbruket framover. Det er viktig å ikkje stykke opp samanhengande landbruksareal. I eit tenkt tilfelle om ein skulle sagt ja til ei fradeling i denne saka så vil ein få ein inneklemt teig med fulldyrka jord som vert vanskeleg å drive med omsyn til mellom anna møkkspreiing, sidan ein då vil ha bustadhus på fleire sider av teigen. Ein skal også sjå ut over eigedomsgrensene. Når ein ser på kartet ser ein at vegen fungerer som ei grense. Det ligg hus langsmed vegen på begge sider. Det er eit samanhengande drag med ikkje-oppstykkja landbruksjord i beltet når ein er kome utanfor rekka med hus som ligg langsmed vegen. Det er viktig å ikkje halde fram med å dele opp dette stort sett samanhengande draget med landbruksjord. I foremålsparagrafen

Det er allereie delt i frå ein bustadeigedom frå eigedomen (gbnr 21/17) som ligg inn til dyrka mark. Ved også å dele i frå ein bustadeigedom på andre sida av den dyrka marken vert aktivt landbruksareal med sterkt jordvern plassert mellom to fritt omsettelege bustadeigedomar. Basert på erfaringar i tilsvarende saker er det rådmannen sin vurdering at dyrka mark mellom den nye bustadteigen og eksisterande bustad på gbnr 22/17 over tid vil gå ut av drift.

Etablering av nye bustader inneklemt mellom landbruksareal i drift gjev eit konfliktpotensiale som erfaringsmessig over tid vil ramme landbruksdrifta.

Det er allereie delt i får fleire eigedomar frå gbnr 22/1. Ein stykkevis oppdeling av ein landbrukseigedom vil på sikt sette eigedomen ut av drift og tek ikkje i vare om synet bak arealføremålet.

Når det gjeld omsynet til landbruket er også tilkomstveg over dyrka mark svært problematisk. Jordlovsvedtaket er grunngjeve mellom anna i at «*Omsøkte bustadtomt ligg ikkje på dyrka eller dyrkbar jord*». Jordlovsvedtaket tek ikkje stilling til at tilkomstvegen som er naudsynt for frådelinga ligg over fulldyrka areal. Det går i dag ein eksisterande landbruksvegen i form av eit traktorspor fram til eigedomen. Eit traktorspor er ikkje eit tiltak etter plan- og bygningslova og har ikkje negative konsekvensar for det dyrka arealet. Ein tilkomstveg til ein bustad er eit tiltak og eit inngrep i arealet av ein heilt anna karakter. Etablering av tilkomstvegen over dyrka mark tilseier i seg sjølv at omsynet bak arealføremålet LNF vert sett til side av ein dispensasjon i saka.

Omsynet bak natur- og landskapsføremålet

Der er rådmannen sin vurdering at omsynet til natur og landskap vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

Flyfoto viser at plassering av eigedomen bryt lina med bygningar som allereie er etablert langs vegen. Eigedomen er plassert opp i terrenget og daner ei ny line. Byggegrensa vert trekt lengre opp mot utmark og endrar landskapsbilete.

Eigedomen ligg også på ei høgde i terrenget og har høgaste punkt ca.15 meter høgare enn det dyrka arealet i sør-vest. Bustaden vil såleis vere eksponert i landskapet.



Vidare ligg eksisterande landbruksveg som eit lite synleg traktorspor i terrenget, medan ein ny køyrbar tilkomstveg vil vere eit synleg inngrep i landskapet.

Omsynet bak friluftsføremålet

Når det gjeld omsynet bak friluftsføremålet er det rådmannen sin vurdering at ålmenta vert stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til deling, men tilgjenge er ikkje å sjå som veldig interessant eller naudsynt i dette området. Ålmenta vil også framleis kunne ferdast på landbruksvegen.

Omsynet bak friluftsføremålet vert ikkje vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Vektinga av fordelar og ulemper

Det klare utgangspunktet er at utbygging og utvikling skal skje gjennom arealplan og ikkje gjennom dispensasjonar i einskildesaker. Dispensasjonar utholder plan som styringsverktøy og skapar presedens for framtidige saker.

Radøy kommune har i sitt planverk både regulerte bustadområder og områder som er satt av til LNF 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. Kommunen må imidlertid då ha ein tydeleg line i sin praksis som gjev føreseielege rammar for i kva tilfelle vilkåra for ein dispensasjon vil vere oppfylt.

I denne saka ville det kunne leggjast vekt på nærleiken til Bø sentrum og at eigedomen har akseptabel avstand til skule, idrettsanlegg og offentlege sørvistilbod på Bø. Fortetting nært opp til tettstaden Bø kan vere tenleg. Omsynet til busetting og fortetting kan imidlertid ikkje tilleggjast vekt som ein fordel når omsynet til landbruksdrift og landskap vert tilsidesett. Dette grunna at vilkåra i plan- og bygningslova er kumulative og begge vilkår difor må være oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon.

Det har vore synfaringar i saka, mellom anna for å vurdere anna plassering, og vurderinga er at det ikkje er andre plasseringar på gbnr 22/1 som er meir tenleg. Det kan likevel ikkje vere sånn at mangel av andre tenlege plasseringar førar til at det skal gjevast løyve til frådelling som omsøkt. Om omsynet

til busetting og fortetting skal kunne tilleggast avgjerande vekt må vurderinga av anna tenleg plassering gjerast uavhengig av eigedomsgrensar slik at eigedomen vert passert på eit areal der omsynet bak LNF føremålet ikkje vert vesentleg sett til side.

Konklusjon

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

Delingssak i LNF område handsamast etter to lovverk, og handsaminga skal skje uavhengig av kvarandre, og på grunnlag av ulike vilkår og omsyn. Resultatet i jordlovshandsaminga er såleis ikkje styrande for handsaminga etter plan- og bygningslova. I Hovudutvalet sitt vedtak i saka om deling etter jordlova § 12 går det fram vurderingar av konsekvenser for landbruk som er noko avvikande frå administrativ vurdering i saka etter plan og bygningslova. Rådmannen vil på denne bakgrunn ikkje kome med innstilling til vedtak i saka.

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 får ikkje treff på arealet.

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.

Søknad om deling er motteke 10.12.15, men saka vart avslutta og arkivert utan handsaming etter plan- og bygningslova som følgje av negativt jordlovsvedtak av 18.01.16. Etter klagehandsaming vart det fatta positivt vedtak etter jordlova den 29.03.17 og søknad om deling er etter avtale med søker teke opp at til handsaming. Kommunen mottok naudsynte tilleggsopplysningar den 09.05.17 og 02.06.17 (nabovarsling). Søknaden er handsama 21.06.17. Sakshandsamingstida etter plan- og bygningslova har vore 3 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Ingen administrativ innstilling til vedtak

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
032/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjartan Nyhammer	17/753	17/7085

Landbrukssak gbnr 23/13,18 - Søknad om omdisponering av ca 900 m2 innmarksbeite for bygging av hus nr 2 på garden

Saksopplysingar:

Dokument i saka :

- Søknad om omdisponering av jordbruksareal etter jordlova §9 , gbnr 23/13,18
- Kart
- Bileter

Saka gjeld :

Søklar ynskjer å få omdiponert 900 m2 innmarksbeite for bygging av hus nr 2 på garden. I tillegg trengs det omdisponeringsløyve for 400-500 m2 framføringsveg (ca 130 meter) over fulldyrka- og overflatedyrka jord. Dagens eigar, søklar, bur på fråskilt tomt, gbnr 23/59, austom tunet på garden. Foreldra til søklar bur i våningshuset på garden. Innmarka vert brukt av nabobruk som har sauehald. Det er ikkje eige drift på garden. Neste generasjon ynskjer å busetta seg på garden og det vert opplyst at det kan verta aktuelt å ta oppatt drifta på garden. Det er i dag drift på 3 gardar på Marøy.

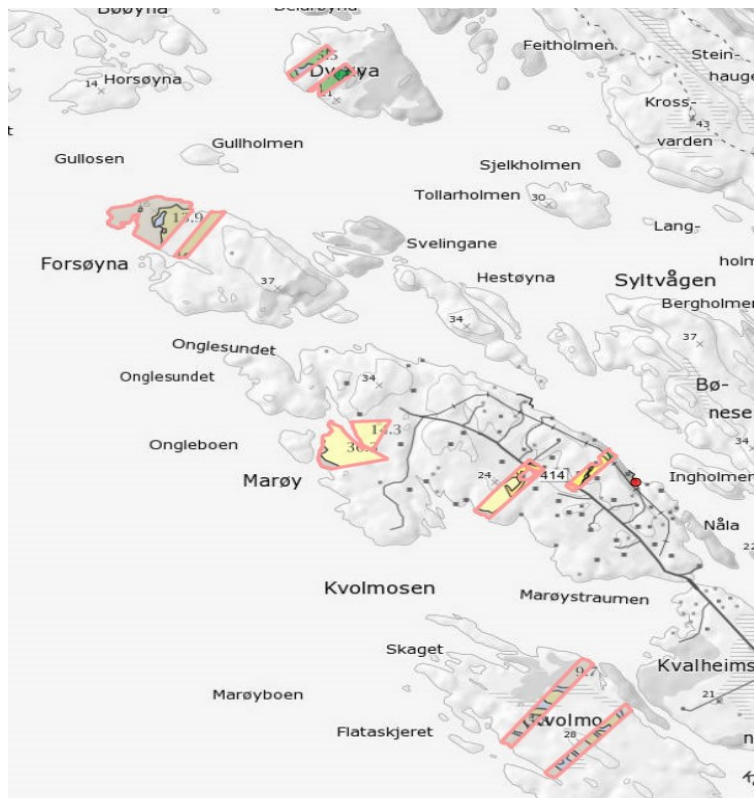
Lovverk : Det aktuelle arealet er dyrka jord og skal såleis handsamast etter §9 i jordlova.

Planstatus : I kommuneplanen har det aktuelle arealet status som LNF (landbruk, natur og friluftsliv formål)

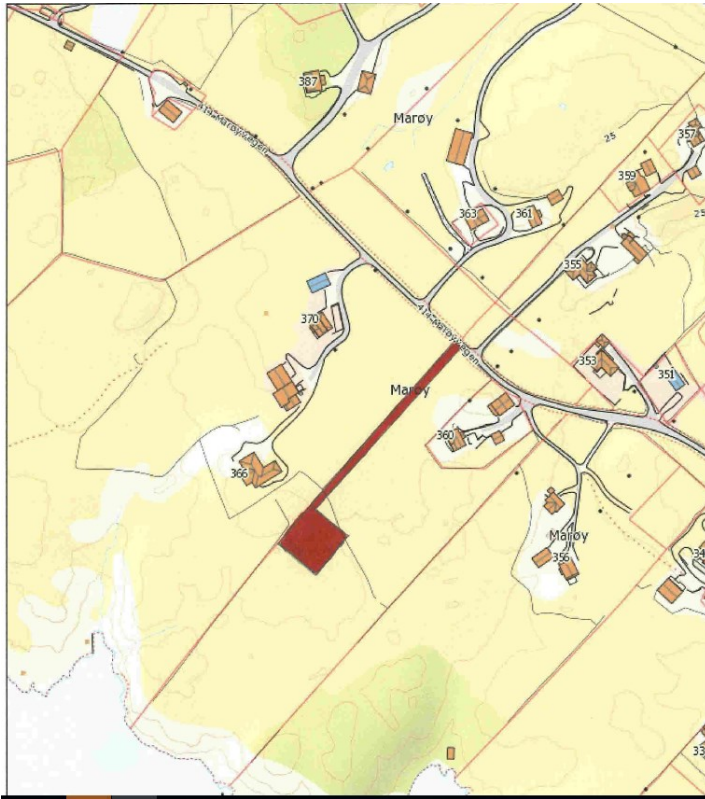
Landbrukseigedomen gbnr 23/13,18 Marøy:

Totalt 220 dekar. Av dette er 4 dekar fulldyrka, 11 dekar overflatedyrka og 60 dekar innmarksbeite. Om lag 16 dekar skog og resten er anna utmark og 1,6 dekar tun/bygningsmasse.

Oversiktskart landbrukseigedomen gbnr 23/13,18 Marøy :



Situasjonsplan omsøkt tomt m/tilkomstveg :



Vurdering

Saka skal handsamast etter §9 i jordlova. 1.ledd seier at «*dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida*».

Begrepet jordbruksproduksjon er omtalt i Rundskriv M-1/2013 og dekker planteproduksjon i jordbruk og hagebruk. Begrepet omfattar vidare bygningar som er direkte knytta til drifta av eigedomen, samt våningshuset.

Oppføring av kårbolig krev samtykke til omdisponering. Bustaden skal i hovudsak tena som bustad for den generasjonen som har overdratt eller skal overdra garden vidare og ikkje er direkte knytta til drifta. Det før omtalte rundskriv omtaler vidare kårbolig : «*Det vil være i samsvar med jordlovens formål å sikre en mest mulig kontinuerlig drift av jordbruksarealene. En har lang og fast praksis for at en tillater omdisponering til kårbolig for å hindre at driften blir svak eller lagt ned i forbindelse med generasjonsskifter. Behovet for kårbolig synes ikke lenger å være like stort som før. Det må foretas en nyansert vurdering av behovet for kårbolig. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendomen*».

Som det framgår av rundskrivet er det vurderinga av drifta og driftsomfanget som skal vurderat når ein skal fatte vedtak i saka. Er drifta på garden av ein slik karakter og av eit slikt omfang at det krevs to bustader på eigedomen for å sikre drifta ? Det er i dag andre som haustar og beiter innmarka på garden. Det har det vore i fleire år. Ein treng difor ikkje fleire hus på garden for å sikre drifta i overskueleg framtid. Dette er ein gard som har mindre enn 25 dekar full- og overflatedyrka jord og som det dermed ikkje kviler buplikt på. Ein treng difor ikkje føre opp nytt hus på garden for å overføre garden til neste generasjon.

I jordlova § 9, 2 og 3.ledd står det at «*Departementet kan i særlege høve gje dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vike. Ved avgjerd skal det mellom*

anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon».

Kommunane har fått departementets mynde til å avgjerde søknader om omdisponering og kan berre gje samtykke når «særlege høve» ligg føre. Meininga med denne formuleringa er å få fram at dyrka og dyrkbar jord skal ha sterkt vern.

Godkjende planar etter plan- og bygningslova

Det aktuelle arealet har, som tidlegare omtalt, planstatus LNF i gjeldande kommuneplan. Nærare vegen er det areal med planstatus LNFR som opnar for spreidd busetting. Truleg vart det gjort nokre vurderingar kvar ein ønska bustadbygging den gongen planen vart utarbeidd.

Drifts- og miljømessige ulemper

Det vil vere knytta visse driftsmessige ulemper for den som skal driva det omkringliggande arealet viss drifta framleis skal settast vekk til andre. Gjerdetvistar og skit i bilvegen er det mest vanlege ulemper når det kjem opp nye hus i eit beitelandskap. I saker der det er huseigar sjølv som står for drifta oppstår ikkje desse konfliktane. Å få ein ny veg på ca 130 meter frå Marøyvegen og fram til huset vil kunne vera ein styrke for drifta, men samstundes går det med 400 – 500 m² jordbruksareal til vegbygging.

Kulturlandskapet

Landskapsbiletet vert til ein viss grad råka dersom det vert sett opp hus på den omsøkte tomta. På ei anna side kan ein sei at området allereie er «punkttert» med det det relativt nye huset 30-40 meter nordom den omsøkte tomten. Uansett vil desse husa vere dominerande oppe på høgdedraget sett frå sjøsida.

Samfunnsgagnet

Her kjem mellom anna busettingsomsynet inn. Dersom det er viktig å styrke busettinga i bygda vil det kunne vere eit punkt som kan tale for ei omdisponering. Ein er kjend med at Hordabø skule har stigande elevtal dei komande åra, men det kan tekast at folketalet på Marøy isolert sett har hatt ein nedgang dei siste åra.

Samla vurdering :

Det er ikkje problem å sjå at det er ein attraktiv buplass det vert søkt om og ein kan ha stor forståing for at ein ynskjer å byggje seg hus på den – usjenert, solfylt og fantastisk sjøutsikt. Men søknaden vert her handsama etter jordlova og den tar ikkje slike omsyn. Det bør skje gjennom planprosessar.

Det avgjerande spørsmålet i denne saka er om det er behov for hus nr 2 på garden for å sikre drifta av jordbruksarealet. Det er nabobruk som i dag driftar garden og kan gjera det i overskueleg framtid uavhengig av tal hus på den aktuelle eigedomen.

Dersom Hovedutvalet finn busettingsomsynet så sterkt at ein ynskjer å gje løyve til ei omdisponering så må det vidare søkjast dispensasjon frå kommuneplanen då tiltaket ikkje vil vera i tråd med

planformålet LNF.

Konklusjon :

Rådmannen finn ikkje at det er behov for hus nr 2 på gbnr 23/13,18 for å sikre kontinuerleg drift av eigedomen. Vidare føreligg det ikkje grunnar for at denne saka er eit særleg høve som vil kunne føre til at jordbruksinteressane bør vike.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Radøy kommune gjev ikkje løyve til omdisponering av omsøkt areal for bygging av tilkomstveg og bustad på gbnr 23/13,18 Marøy. Vedtaket har heimel i § 9 i jordlova.

Vedlegg:

Landbrukssak Gbnr 2313 og 18 Marøy - omdisponering av jordbruksareal - søknad (L)(122717)