



Innkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

Møtedato: 13.09.2017
Møtestad: Kommunestyresalen
Møtetid: 09.00

Saksliste:

Saksnr	Tittel
033/2017	Delegerte saker
034/2017	Meldingar og referatsaker
035/2017	Delingssak gbnr 22/1 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF - klagehandsaming
036/2017	Delingssak gbnr 29/10 Vågenes øvre - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø - klagehandsaming
037/2017	Byggesak gbnr 25/59 Haugland - einebustad - klagehandsaming
038/2017	Byggesak gbnr 19/28 Risnes - tilbygg til fritidsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone - klagehandsaming
039/2017	Byggesak gbnr 14/75,105 Soltveit - båtheis og kai - søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone
040/2017	Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - bod, levegg, gjerde og platting - dispensasjon frå arealformål LNF og byggeforbod strandsone
041/2017	Byggesak gbnr 33/89 Hella indre - forsterking av naustgrunn - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone
042/2017	Byggesak Gbnr 74/39 Olsvollstranda - mellombels dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan

Orientering/folkevaldopplæring v/landbrukssjef Kjartan Nyhammer: Jordlova, konsesjonslova i endring, statusrapport om landbruket i Radøy mm.

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.

6. juli 2018

Christel Villanger Håland
møteleiar

Arthur Kleiveland
utvalssekretær

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
033/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	17/1764	17/10842

Delegerte saker

Saksopplysingar: Det vert lagt fram følgjande delegerte saker.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering

Underliggjande saker:

139/2017, Byggesak Gbnr 28/126 Kvalheim nedre - bod - dispensasjon - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det godkjent DISPENSASJON frå byggjegrænse i plan for oppføring av frittliggjande bod.

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.

187/2017, Byggesak Gbnr 27/49,54 Kvalheim øvre - ombygging og tilbygg til fritidsbustad - løyve til tiltak

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, b, c, e og f, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om rammeløyve for riving av del av bygning, oppføring av tilbygg, ombygging, fasadeendring og

endring av byggt tekniske installasjonar til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Tilbygget kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
3. Vilkår sett i tidligare løyve gjeld framleis.
4. Tiltaket er knytta til kommunalt vassverk.
5. Tiltaket er knytta til privat avløpsanlegg.
6. 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.
7. Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Målsett terrengsnitt og revidert situasjonsplan
 2. Ulovleg etablert tilkomstveg må legaliserast eller tilbakeførast
 3. Krav til parkering etter kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2 må vere oppfylt.

162/2017, Byggesak Gbnr 33/169 Hella indre - einebustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 33 bnr. 169 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).

168/2017, Byggesak Gbnr 35/18 Myking - reiskapsbod - dispensasjon - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål LNF-område for oppføring av reiskapsbod som vist i søknad av 23.02.2017 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.

160/2017, Byggesak Gbnr 45/1/26 Manger skule - nye garderober - mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for [X] på gnr. 45, bnr. 1 fnr. 26 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 07.09.2017.

202/2017, Byggesak Gbnr 41/5 Birkeland - utskifting av avløpsreinseanlegg - søknad om løyve til tiltak - 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 følgjande vilkår:

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

052/2017, Byggesak Gbnr 43/118 Toska - fritidsbustad - dispensasjon - løyve til tiltak i eitt-trinn

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve DISPENSASJON frå kommuneplan Radøy kommune pkt 2.6 for oppføring av fritidsbustad som omsøkt.

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 fritidsbustad 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 06.06.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg. Utsleppsløyve skal vere søkt om og gjeve før arbeida kan setjast i gang.
 6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg.
 7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.
-

170/2017, Byggesak Gbnr 40/5 Tveiten Øvre - tilbygg og påbygg til fritidsbustad, uthus og VA-anlegg - rammeløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om rammeløyve for tilbygg, påbygg og overbygg 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, derunder 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. Eigendommen er sikra lovleg vassforsyning i form av privat brønn.
5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med løyve til tilkopling, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan. Sjå utsleppsløyve for sanitært avlaupsvatn – gråvatn med vilkår, datert 30.11.2016
6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikk sikker og i samsvar med godkjent situasjonsplan og som beskrive i brev frå statens vegvesen, datert 30.06.2017.
7. Vilkår gitt av PLT-vedtak må ivaretas (sjå avsnitt dispensasjon tidlegare i rapporten).

166/2017, Byggesak Gbnr 41/18 Birkeland - altan - dispensasjon - 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 DISPENSASJON frå LNF-område og GODKJENT oppføring av altan som vist i søknad av 07.06.2017 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.

180/2017, Byggesak gbnr 28/77 Kvalheim nedre - uthus - pålegg om stopp i arbeid

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-4 vert det gjeve pålegg om omgåande stopp i arbeidet. Arbeidsstaden må sikrast forsvarleg.

193/2017, Byggesak Gbnr 25/12 Haugland - Naust - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a, jf. byggesaksforskrifta § 3-1 b vert det GODKJENT oppføring av naust på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 29.05.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Tiltaket gjelder berre naust, ikkje flytebyggje og kai/platting.
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.

196/2017, Byggesak Gbnr 28/93 Kvalheim nedre - Minireinseanlegg - utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

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

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typogodkjent 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.

185/2017, Byggesak Gbnr 33/156 Hella Indre - skifte av slamavskiljar - 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 4m³ slamavskiljar på gnr. 33 bnr. 156 på følgjande vilkår:

197/2017, Byggesak Gbnr 28/93 Kvalheim nedre - Minireinseanlegg - søknad om løyve til tiltak - ansvarsrettar - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve DISPENSASJON frå arealformål LNF for etablering av reinseanlegg.

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 følgjande vilkår:

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

188/2017, Byggesak Gbnr 33/156 Hella Indre - skifte av slamavskiljar - søknad om løyve til tiltak - 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. 33 bnr. 156 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 tiltaket vert utført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
4. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket skal vere innmålt og koordinatar sendt skal vere sendt til kommunen.

152/2017, Byggesak Gbnr 25/59 Haugland - riving og oppføring av einebustad - dispensasjon frå plan og løyve i eitt trinn

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål gangveg i reguleringsplan for Bøvågen for å nytte del av gangveg som køyreveg fram til avkjørsle for eigedomen gbnr 25/59 på følgjande vilkår:

1. Gangvegen skal vere opparbeidd i samsvar med reguleringsplan for Bøvågen før arbeid på eigedomen kan setjast i gang.
2. Eigedomen skal ha snuplass på eiga grunn og det skal ikkje ryggjast ut i gangvegen.

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 riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med eksisterande løyve gitt til hytta som skal rivast og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt avlaupsanlegg i samsvar med eksisterande løyve gitt til hytta som skal rivast og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via gangveg. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med situasjonsplan og løyve frå kommunal vegstyresmakt.
6. Knausen i nord skal ikkje sprengast ned i grensa mot gbnr 25/7 ut over det som er naudsynt for å oppnå frisikt i avkjørsle.
7. Det kan ikkje innreist rom for varig opphald på loftet.
8. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

179/2017, Byggesak gbnr 27/93 Kvalheim Øvre - fritidsbustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 27 bnr. 93 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).

163/2017, Byggesak Gbnr 23/25 Marøy - einebustad med garasje - mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for [X] på gnr. 23 bnr. 25 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 30.05.2018.

183/2017, Byggesak gbnr 19/5 Risnes/Risnes gamle skule - bruksendring og ombygging - pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt

Pålegg:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-3 vert det gjeve pålegg om opphøyr av ulovleg bruk. Opphøyr av ulovleg bruk må skje ved at dei som bur på eigedomen må flytte ut.

Pålegg om fraflytting må vere etterkomen **innan 15.09.17**.

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-3 vert det vidare gjeve pålegg om tilbakeføring av oppdeling og ombygging til opphavleg lovleg situasjon.

Med opphavleg lovleg situasjon meinast:

- Planløysinga i 1. etg skal tilbakeførast til to klasserom, kontor og gang.
- Planløysinga i 2. etg skal tilbakeførast til to klasserom, bod og gang
- Til saman fire bad i 1. og 2. etg skal fjernast.
- Kjøkken i 1. og 2. etg skal fjernast
- Vaskerom i 1. og 2. etg skal fjernast
- Gjennomføringar i etasjeskille mellom kjellar, 1. og 2. etg, og i himling mot loft, for pipe, ventilasjon, røyr og el-anlegg skal fjernast og tettast forskriftsmessig.
- Røyr gjennomføring i vegg mellom gymsal og trapperom skal fjernast og tettast forskriftsmessig.
- Dør mellom gymsal og trapperom skal tilbakeførast
- Alle nye røyr, slukar og sanitærinstallasjonar inkluert beredere for varmt vatn skal fjernast
- Ventilasjonsanlegg med tilhøyrande røyr, ventilar, betjeningspanel etc skal fjernast
- Nye røykøyr, ildstader og brannvegger skal fjernast.
- Avlaupsrøyr som er ført gjennom yttervegg skal fjernast og yttervegg tettast forskriftsmessig. Tilkoplinga til septiktank skal koplast i frå.
- Avlaupsinnstallasjonar i uthus skal fjernast og tilkopling til septiktank koplast i frå.
- Avlaupsrøyr som er kopla mot eksisterande avlaup/sluk i kjellar skal koplast i frå.
- Hol i golv (mot jord) i gymsal skal tettast.
- Terrassedørrar i fasade skal fjernast

Opphavlege teikningar følgjer vedlagt.

Pålegg om retting må vere etterkomen **innan 15.09.17**.

Dette vedtaket er endeleg viss ikkje det vert påklaga innanfor tidsfristen på tre veker. Viss vedtaket vert påklaga, og Fylkesmannen oppretthelde kommunen sitt vedtak, vil frist for retting vere fem veker etter Fylkesmannen sin vedtaksdato.

Radøy kommune må varslast skriftleg og med daterte bilete når fraflytting har skjedd og arbeidet

med tilbakeføring er gjennomført.

Tvangsmulkt:

Med heimel i plan- og bygningslova § 32-5 ilegg kommunen slik tvangsmulkt:

1. Eingongsmulkt på **kr 40 000,-** som vil forfalle til betaling om egedomen ikkje er fraflytta og dei ulovlege tiltaka på egedomen er dokumentert tilbakeført til opphavleg godkjent situasjon, eller det er sendt inn fullstendig søknad innan fristen.
2. Tvangsmulkt på **kr 800,- per dag** frå fristen 15.09.17, og fram til egedomen er fraflytta og dokumentert tilbakeført til opphavleg godkjent situasjon, eller det er sendt inn fullstendig søknad innan fristen.

Viss vedtaket vert påklaga, og fylkesmannen opprettheld kommunen sitt vedtak, vil tvangsmulkt begynne å løpe fem veker etter Fylkesmannen sin vedtaksdato. Mulkten løpar får frist for retting og inn til bygningsstyresmakta har mottatt skriftleg dokumentasjon med bilete om at tilaket er tilbakeført.

071/2017, Byggesak Gbnr 17/18, 68 Rossnes - Hytte - mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for fritidsbustad på gnr. 17, bnr. 18 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 06.07.2018.

199/2017, Byggesak Gbnr 14/12 - Soltveit - tilbygg fjøs - løyve til tiltak

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan/gardskart datert 04.08.2017 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, derunder 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.

208/2017, Byggesak Gbnr 43/116 Toska - fritidsbustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 43 bnr 116 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).

169/2017, Byggesak Gbnr 45/240 Manger - tilbygg - søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett - godkjenning

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1a, 20-2b, 20-4a jf. byggesaksforskrifta § 3-1a vert det GODKJENT oppføring av tilbygg som vist i søknad av 19.06.2017 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.
-

177/2017, Byggesak Gbnr 45/440 Manger/ Selfallet - Tomannsbustad - mellombels bruksløyve

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve mellombels bruksløyve for gnr. 45 bnr. 440 i Radøy kommune på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 06.07.2018.
2. Det vert å betale følgjande gebyr for handsaming av mellombels bruksløyve:

Kode 10.2.8 Delt sakshandsaming (mellombels bruksløyve) kr. 2 700,-

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).

157/2017, Byggesak Gbnr 45/443 Manger - tomannsbustad - igangsetjingsløyve for resten av tiltaket - 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 som omsøkt for resten av tiltaket for oppføring av tomannsbustad 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 30.11.2015, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Vilkår sett i tidligare løyve gjeld framleis.
6. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen

172/2017, Byggesak Gbnr 45/447 Selfallet - einebustad - mellombels bruksløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for einebustad på gnr. 45, bnr. 447 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggje føre innan 04.07.2018.

171/2017, Byggesak Gbnr 45/456,418 Manger - Forretningsbygg - Rema 1000 - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 45 bnr 456, 418 i Radøy kommune - Forretningsbygg Rema 1000 med utomhusareal, VA-anlegg, kommunal veg.

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).

119/2017, Byggesak Gbnr 45/462 Manger - bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel og oppføring av tilbygg, bod, takvindu og terrasse - løyve til tiltak

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, c og d, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i kjellar og oppføring av tilbygg, bod, takvindu og terrasse 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.
-

191/2017, Byggesak Gbnr 45/465 Manger - dobbel garasje - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b jf byggesaksforskrifta § 3-1 b vert det GODKJENT oppføring av dobbel garasje som vist i søknad av 05.07.2017 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.
-

201/2017, Byggesak Gbnr 45/465 Manger - einebustad - endring av løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT endring av vedtak i sak 17/1070 – 17/7454 som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan rev C, datert 06.07.2017.
-

186/2017, Byggesak Gbnr 45/466 Manger - einebustad - 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 einebustad 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert

- 11.07.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg.
 6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 25.01.2017.
 7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.
-

184/2017, Byggesak Gbnr 45/474 Langhøyane - einebustad - løyve til tiltak i eitt-trinn

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 einebustad 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk. Løyve til påkopling skal vere gjeve før arbeida kan setjast i gang.
 5. Tiltaket skal knytast til offentleg avløpsanlegg. Løyve skal vere gjeve før arbeida kan setjast i gang.
 6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og i samsvar med godkjent situasjonsplan datert 02.06.2017.
 7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.
-

182/2017, Byggesak Gbnr 45/475 Langhøyane - einebustad - løyve til tiltak i eitt-trinn

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 einebustad 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk. Løyve til påkopling skal vere gjeve før arbeida kan setjast i gang.
5. Tiltaket skal knytast til offentleg avløpsanlegg. Løyve skal vere gjeve før arbeida kan setjast i gang.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og løyve frå vegstyresmakta skal vere gjeve før arbeida kan setjast i gang.
7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:

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

154/2017, Byggesak Gbnr 45/88 Manger - einebustad m/garasje og terrengmur - 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 einebustad m/garasje og terrengmurar 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. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 24.01.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 5. Tiltaket skal knytast til offentlig avløpsanlegg i samsvar med løyve i datert 24.01.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 6. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker, og i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 10.03.2017.
 7. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
 1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt, og koordinatar sendt kommunen.
-

155/2017, Byggesak Gbnr 60/18 Halland - einebustad - endring av gjeve løyve - løyve til tiltak

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om endring av gjeve løyve som omsøkt for endring av plassering av tiltaket med 1 meter i vertikalplanet og ei tilpassing i terreng i horisontalplanet 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. Vilkår sett i tidligare løyve gjeld framleis.
-

195/2017, Byggesak Gbnr 61/2 Sævdal - utviding av altan - bygg av bislag - dispensasjon frå plan og løyve i eitt trinn

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a jf byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål LNF og GODKJENT oppføring av altan og bislag som

vist i søknad av 18.06.2017 på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 15.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

175/2017, Byggesak Gbnr 62/2 Kolås - tilbygg våningshus - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 62 bnr 2 i Radøy kommune.

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

192/2017, Byggesak Gbnr 64/112 Haugstad - naust - løyve til tiltak

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a jf byggesaksforskrifta § 3-1 b vert det GODKJENT oppføring av naust som vist i søknad av 02.05.2017 på følgende 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.

142/2017, Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll/Lyseknappen - reiskapshus, garasjar - igangsetjingsløyve - godkjenning

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §93, jf. § 95 1 ledd vert det GODKJENT søknad om igangsetjingsløyve som omsøkt for oppføring av reiskapshus og 2 garasjar på følgende vilkår:

1. Igangsetjingsløyvet gjeld frå 30.08.2011.
2. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
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. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.

176/2017, Byggesak Gbnr 82/41 Storheim - tilbygg hytte - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 82 bnr 41 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).

207/2017, Byggesak gbnr 84/39 Haukeland Søndre - vinterhage - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 84 bnr 39 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).

200/2017, Byggesak Gbnr 85/40 Vetås nordre - Einebustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 85 bnr. 40 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).

164/2017, Byggesak Gbnr 93/2 Straume - riving av løyve - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 93 bnr 2 i Radøy kommune.

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

Bruksendring krev særskild løyve (jfr. Pbl. § 20-1 d).

206/2017, Byggesak Gbnr 93/6 Straume - Einebustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 93 bnr 6 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).

173/2017, Byggesak Gbnr 99/11 og 13 Ystebø - utleiehytte - løyve i eitt trinn

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a, 20-3 og 21-4 b vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av rorbu/utleiehytta på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 07.04.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
 2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
 3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 28.06.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 023/11 datert 24.01.2011, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
 5. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal søkast og opparbeidast i samsvar med godkjent reguleringsplan.
 6. Tomteområde må samanføyast eller grensejusterast så hytta ikkje står på to gards- og bruksnummer før det blir utstett ferdigattest/mellombels ferdigattest.
-

205/2017, Byggesak Gbnr 99/135 Ystebø - naust - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 99 bnr. 135 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).

167/2017, Byggesak Gbnr 99/77 Ystebø - bruksendring frå fritidsbustad til einebustad - dispensasjon og løyve til tiltak i eitt-trinn

Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 d, 20-2 a og 20-3 vert det gjeve DISPENSASJON frå LNF-område og GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for bruksendring av fritidsbustad til einebustad på følgjande vilkår:

1. Det må sendast inn revidert ansvarsrett for Hammar-kamaratane AS som gjeld overordna ansvar for prosjektering og utføring, jf. plan- og bygningslova § 20-3.
2. Det vert gjeve unntak frå krav i TEK10 § 14-2 lufttettleik og energi med heimel i plan- og bygningslova § 31-2. Bygningen og tekniske anlegg skal forøvrig oppfylle krav i TEK10.
3. Det vert føresett at byggverket er oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
4. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
5. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 04.08.2003, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket skal knytast til privat avløpsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak 023/11 og 321/11, 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 trafikkikker, og i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 29.10.2007 og 03.12.2013.

181/2017, Delingssak gbnr 45/1/17 Manger - ny grunneigedom for eksisterande bustad på festetomt - delingsløyve

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 m vert det gjeve løyve til deling på følgjande vilkår:

1. Oppmåling skal skje i samsvar med regulert tomtegrense og formålsgrense etter reguleringsplan for Kyrhovden og Grønålen.
2. Eigedomen skal ha lovleg avkjørsle til offentleg veg.
3. Eigedomen skal ha lovleg vatn og avlaup.

189/2017, Miljøsak Gbnr 24/215 Bø - minireinseanlegg - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 24 bnr. 215 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).

204/2017, Miljøsak gbnr 35/20 Myking - utsleppsløyve - godkjenning

Vedtak:

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

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

178/2017, Miljøsak Gbnr 99/70 Ystebø - utslepp - 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 slamavskiljar med sjøleidning 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. 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.

194/2017, Miljøsak Gbnr 83/21 Haukeland nordre - utslepp - søknad om løyve til tiltak - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 83 bnr. 21i Radøy kommune.

203/2017, Byggesak Gbnr 35/20 Myking - einebustad - dispensasjon frå plan og løyve i eitt trinn

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplan for Radøy 2011 - 2023 for oppføring av omsøkt bustad på følgjande vilkår:

1. Vilkår som følgjer av PLT-vedtak sak 089/2016 og sak 006/2017 gjeld.

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 ny bustad på følgjande vilkår.

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 02.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 24.08.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til privat avlaupsanlegg i samsvar med utsleppsløyve i sak/vedtak 204/2017], 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 samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 11.11.2016.

209/2017, Byggesak Gbnr 25/118 snr 2 - tomannsbustad - ferdigattest

Vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 25 bnr 118 i Radøy kommune.

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

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
034/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Arthur Kleiveland	17/1764	17/10808

Meldingar og referatsaker

Saksopplysingar:

Det vert lagt fram følgjande meldingar og referatsaker:

- a. Regional jordvernkonferanse 2017
- b. Nytt rundskriv m-3 om konsesjon priskontroll og buplikt
- c. Orientering: Avslutta plan for Fløholmen (blir orientert i møte)

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

Vedlegg:

Regional jordvernkonferanse 2017

Nytt rundskriv m-3 om konsesjon priskontroll og buplikt

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
035/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/2248	17/9818

Delingssak gbnr 22/1 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om frådelling av ny grunneigedom for heilårsbustad på Rikstad.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har i sak 031/2017 den 21.06.17 gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF etter plan- og bygningslova § 19-2 og løyve til deling etter plan- og bygningslova § 20-1m.

Klage

Kommunen har den 04.07.17 motteke klage frå Fylkesmannen i Hordaland over PLT-vedak sak 031/2017:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til deling av ny grunneigedom for heilårsbustad på ca. 1 daa på følgjande vilkår:

- 1. Det skal etablerast ein samla avkjørsle i samsvar med tilsagn frå Statens vegvesen.*
- 2. Det må søkjast om utsleppsløyve og tilkopling til kommunalt vassverk.*
- 3. Det må leggjast fram for tinglysing rett til å føra leidningsnett over anna eigedom og rett til å kopla seg til eksisterande privat leidningsnett.*
- 4. Eigedomen får gjerdeplikt.*
- 5. Plassering av bustaden skal tilpassast terrenget, og ikkje framstå dominerande og eksponert i landskapet.*

Grunngjevinga for vedtaket er at deling vil styrka busetnaden i Risnes-krinsen. Det har vore løyvd midlar frå Fylkesmannen i Hordaland og kommunen til Liv og lyst-prosjektet i Risnes-krinsen, og det er eit viktig lokalpolitisk mål å styrka busettinga i krinsen.

Det aktuelle arealet er ikkje viktig for landbruksdrifta. Eksisterande tilkomstveg over dyrka mark er bygd med vegklasse for liten lastebil og kan med mindre oppgradering nyttast som

tilkomstveg til bustad.

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

Det aktuelle arealet er lite interessant for friluftsliv. Landbruksvegen vil framleis kunne nyttast av allmenta som tilkomst til utmarka.

I vektinga av fordelar og ulemper er det lagt vekt på at tre avkjørsler vert samla i ei avkjørsle til fylkesveg.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova §§ 20-1d, jf. §19-2 og § 11-6, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Hordaland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 031/2017 er sendt Fylkesmannen i Hordaland den 03.07.17. Klagen er motteke 04.07.17 og er framsett rettidig.

Utsett iverksetting

Fylkesmannen i Hordaland har i klage av 04.07.17 bedt om utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Kommunen har den 06.07.17 treft avgjerd om utsett iverksetting.

Klagegrunnar

Fylkesmannen i Hordaland har vist til følgjande klagegrunnar:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak planføresegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan-og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd.

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

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 18.04.2017. Det går fram av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for klaga:

LNF-områda skal i utgangspunkt vera ubygde, og det kan berre førast opp nødvendige bygg i tilknytning til landbruksverksemd. Vern av jordressursane er ein føresetnad for å nå målsetjingar om mattryggleik og auka matproduksjon. Den nasjonale jordvernstrategien har som mål at det årleg skal omdisponerast mindre enn 4000 dekar dyrka jord i Noreg fram mot 2020. Kommunane har eit klart ansvar for at det nasjonale jordvernålet vert nådd.

Gnr. 22 bnr. 1 er totalt på om lag 60 daa. 18 av desse er fulldyrka og nesten 9 daa er innmarksbeite.

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 oppstykking 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 tomta er det minst skånsame alternativet med tanke på tap av dyrka mark så er det likefult 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 inntil 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 spreiiing av husdyrgjødsel. Sjølv om det er leigejord bør det nyttast husdyrgjødsel dersom ein har høve til det.»

Vi viser elles til at det er delt frå ein bustadeigedom (gnr 21 bnr 17) frå denne eigedomen på den andre sida av den dyrka marka. Dersom ein også deler frå omsøkt areal, vert denne delen av den dyrka marka inneklemt mellom to bustadeigedomar med dei ulempene det kan få for drifta av dette arealet.

I saksutgreiinga vert det vist til at ved bygging bryt ein med etablerte byggelinjer mot veg og grensa for utbygging vert trekt nærare utmarka, samt at bustaden vil bli liggande eksponert på eit høgdedrag. Fylkesmannen deler vurderinga av at desse forholda er uheldige ut frå ivaretaking av landskapsomsyn.

Vi ser ikkje at busettingsomsyn kan vere avgjerande i denne saka, når ei frådeling vil være negativt for ivaretaking av jordbruksomsyn. Kommunen har sjølv i planverket sitt tatt stilling til kor ein ønskjer busetting, anten i form av område sett av til bustadformål eller område for LNF-spreidd.

Vidare frykter vi for at ein dispensasjon i denne saka vil kunne skape presedens for seinare søknader om frådeling i LNF-områda i kommunen slik at arealdelen av kommuneplanen på sikt vil kunne miste sin funksjon som styringsverktøy for arealbruken i kommunen.

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

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje opp-fylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Radøy kommune sitt vedtak av 21.06.2017, sak 031/ 17.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt.

Uttale til klagen frå søkjar

Klagen frå Fylkesmannen i Hordaland er sendt søkjar til uttale den 06.07.17 med frist for uttale den 16.08.17. Det har kome slik uttale frå søkjar i e-post av 15.08.17:

I brevet fra Fylkesmannen er det to feil som bør bemerkes. (...)

1. «Tenkt tilkomstveg vil vidare gå over fulldyrka areal.»

Her er det slik at det allerede går vei til den tenkte tomten og vidare oppover. Dette er riktignok en traktorvei som er gressvokst. Ikke mye arbeid for å sette denne i fullgod stand.

2. «samt at bustaden vil bli liggande eksponert på eit høgdedrag.»

Huset som er tiltenkt tomten, er på ett plan. Det vil bli gjort grunnarbeider for å på huset senka i terrenget slik at toppen av huset ikke vil stige over haugen på baksiden.

VURDERING

Rådmannen har i si innstilling til sak 031/2017 konkludert med at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er oppfylt. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har gjort ei anna vurdering og konkludert med at omsynet til LNF-føremålet ikkje vert vesentleg sett tilside, og at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Fylkesmannen i Hordaland har i klagen mellom anna vist til at omsynet til landbruket og landskapet vert tilsidesett av ein dispensasjon i saka og at busettingsomsynet då ikkje kan tilleggast avgjerande vekt. Slik rådmannen forstår klagen frå fylkesmannen meiner fylkesmannen at omsynet til landbruket og landskapet tilseier at vilkår nr 1 i pbl. § 19-2 (omsyna bak bestemmelsen det vert dispensert i frå vert «vesentlig tilsidesatt») ikkje er oppfylt. Busettingsomsynet fell inn under dei omsyn som kan leggast vekt på under vilkår nr 2 («fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering»). Når vilkår nr 1 ikkje er oppfylt er det strengt tatt ikkje naudsynt å foreta ei vurdering av vilkår nr 2. Ei klar overvekt av fordelar kan ikkje «reparere» det tilhøve at vilkår nr 1 ikkje er oppfylt, jf. også rådmannen sitt saksframlegg i sak 031/2017:

I denne saka ville det kunne leggast 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 tilleggast 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.

Søkjar har i sin uttale av 15.08.17 vist til at omsynet til landskapet og landbruket ikkje vert tilsidesett

fordi vegen er lagt i trase for allereie eksisterande traktorslep, og at det er tenkt oppført bustad på eitt plan som ligg lågt i terrenget.

Det er rådmannen si vurdering at desse argumenta ikkje har stor vekt. Eit traktorslep er eit landbrukstiltak som ikkje fragmenterer landbruksområde. Terrenginngrepet ved eit traktorslep er også vesentleg annleis enn for ein køyreveg for bil. Rådmannen gjer samstundes merksam på at det ikkje er sett vilkår i vedtaket som sikrar at det vert ført opp bustad på eit plan.

Fylkesmannen har vidare vist til presedensverknader av vedtaket.

Fylkesmannen har også vist til føresegna i plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd der det framgår at kommunen ikkje bør gje dispensasjon når ei statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativ til søknaden. Fylkesmannen i Hordaland hadde negativ uttale til søknaden i brev av 18.04.17.

Rådmannen har vist til føresegna i plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd i saksframlegg til sak 031/2017. Dette er såleis ikkje ein ny opplysning i saka, og rådmannen legg til grunn at utvalet har vekta denne føresegna mot det kommunale sjølvstyret i si vurdering.

Det har ikkje kome frem opplysningar i den politiske handsaminga eller i klagesaka som har endra rådmannen si vurdering av saka.

Konklusjon

Rådmannen hadde ikkje innstilling til vedtak i sak 031/2017, men vurderte at vilkåra for dispensasjon ikkje var oppfylt. Det er eit politisk vedtak som no er påklaga. Rådmannen har kommentert klagen ovanfor, men legg også klagesaka fram for handsaming utan administrativ innstilling.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

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

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

Klagen er motteke 05.07.17. Frist for saksførebuing er 30.08.17. Grunna ferieavvikling og møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebuidd i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.09.17. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland (klageorganet) for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

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

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Ingen administrativ innstilling til vedtak.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 22/1 Rikstad - frådeling - klage

klage - Radøy - Gnr 22 bnr 1 - Rikstad - Ny grunneigedom for heilårsbustad

Delingssak gbnr 22/1 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål
LNF - stadfesting av mottak av klage og avgjerd om utsett iversetting

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

Delingssak Gbnr 22/1 Rikstad - frådeling - uttale

uttale - Radøy - Gnr 22 bnr 1 - Rikstad - Ny grunneigedom for heilårsbustad - Dispensasjon

C-4 Søknad om dispensasjon

Kart - frådeling

Kartutsnitt

Landbrukssak gbnr 22/1 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - klagehandsaming etter
jordova

Delingssak gbnr 22/1 - Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - uttale til klage

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
036/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/527	17/9820

Delingssak gbnr 29/10 Vågenes øvre - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om oppretting av ny grunneigedom for heilårsbustad på Øvre Vågenes.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har i sak 029/2017 den 21.06.17 gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø etter plan- og bygningslova § 19-2, samt løyve til deling etter plan- og bygningslova § 20-1m.

PLT-vedtak sak 029/2017:

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.

Klage

Kommunen har den 05.07.17 motteke klage frå Fylkesmannen i Hordaland over PLT-vedtak 029/2017.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Hordaland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 029/2017 er sendt Fylkesmannen i Hordaland den 03.07.17. Klagen er motteke 04.07.2017 og er framsett rettidig.

Utsett iverksetting

Fylkesmannen i Hordaland har i klage av 05.07.17 bede om utsett iverksetjing til klagesaka er avgjort, jf. forvaltningslova § 42.

Kommunen har den 06.07.17 treft avgjerd om utsett iverksetting.

Klagegrunnar

Fylkesmannen i Hordaland har vist til følgjande klagegrunnar:

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak planføresegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

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

Fylkesmannen rådde frå dispensasjon i brev av 31.05.2017. Det går fram av pbl § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for klaga:

Omsøkt areal er overflatedyrka jord i følgje 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. 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 frådeling og såleis på sikt kunne uthola arealdelen av kommuneplanen som styringsreiskap for arealbruken i kommunen.

Vi viser vidare til at det i saksutgreiinga er vist til at byggegrensa mot sjø i arealdel av

kommuneplanen går gjennom omsøkt areal og at det såleis er vurdert at det kan byggast på delar av arealet. Vi kan ikkje sjå at det er riktig då LNF-formålet ikkje opnar for utbygging anna enn i tilknytning til stadbunden næring. Byggegrenser mot sjø i slike område vil då gjelda for landbruksbygg, jf. pbl § 11-11 nr. 4. Andre tiltak må vurderast i lys av bygge- og dele-forbodet i pbl § 1-8. Frådeling til bustadformål gir ei forventning om å få bygge bustad. Det gjer at sjølv om også oppføring av bustaden er avhengig av dispensasjon, vil konsekvensar for strandsona, landskap m.m. vurderast allereie ved frådelinga så langt råd er.

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

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er då ikkje oppfylte. Fylkesmannen finn difor å måtte klage på Radøy kommune sitt vedtak av 21.06.2017, sak 029/17.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt

Uttale til klagen frå søkjar

Klagen frå Fylkesmannen i Hordaland er sendt søkjar til uttale den 06.07.17 med frist for uttale den 16.08.17. Det har ikkje kome uttale innan fristen.

VURDERING

Dispensasjon frå arealføremål LNF

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

- arealet er overflatedyrka areal som kan nyttast til beite
- arealet grenser til oveflatedyrka areal
- ei deling stykkar opp eit større samanhengande LNF område.

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

Kommunen som planstyresmakt har korkje kompetanse eller landbruksfagleg lokalkunnskap til å overprøve landbrukssjefen sine faglege vurderingar av konsekvensane for landbruket. I denne saka har landbrukssjefen i vedtak av 10.05.17 lag til grunn at oppretting av ei ny grunneigedom for heilårsbustad ikkje vil kome i konflikt med landbruksdrifta i området:

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

Når det gjeld verdien av arealet som beiteareal har landbrukssjefen spesielt vist til at:

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.

Landbrukssjefen har også vurdert at ein frådeling ikkje vil føre til uheldig fragmentering eller endre landskapsbilete:

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.

Fylkesmannen i Hordaland har ikkje klagerett på kommunale vedtak etter jordlova, og fylkesmannen sin moglegheit for å fremje omsynet til landbruket er i handsaminga etter plan- og bygningslova. Utfordringa er at både høyringsuttaler og klager i dispensasjonssaker kjem frå Kommunal- og samfunnsplanavdelinga hjå Fylkesmannen i Hordaland og ikkje frå Landbruksavdelinga. Kommunen kjenner ikkje den interne organiseringen hjå fylkesmannen, eller i kva grad det er landbruksfagleg kompetanse i kommunal- og samfunnsplanavdelinga, men registrerar at uttaler og klager ofte vert svært generelle i form og innhald. Fylkesmannen sin vurdering i denne saka ber preg av å være basert på kart og bilete, og ikkje på landbruksfaglege, konkrete vurderingar. Kommunen finn det vanskeleg å leggje større vekt på generelle landbruksfaglege omsyn enn dei konkrete landbruksfaglege vurderingane som er gjort av eiga landbrukssjef som både har landbruksfagleg kompetanse og lokalkunnskap.

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

Utan nærmare grunngjeving har fylkesmannen vist til at fordelane ved ei dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Fylkesmannen har i sin uttale i saka av 31.05.17 bare vist til presedensverknad. Rådmannen finn såleis ikkje grunnlag for å vurdere denne klagegrunna ut over å vise til vurderinga som er gjort i saksframlegget i sak 029/2017:

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 ulempar 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.

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

Dispensasjon frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø

Når det gjeld kommunalt fastsett byggegrense mot sjø oppfatar kommunen at fylkesmannen ikkje er samd med kommunen i at byggegrensa opphevar bygge- og deleforbodet i pbl. § 1-8. Fylkesmannen synest å vere av den oppfatning at byggegrensa er fastsett med heimel i pbl. § 11-11 nr. 4.

Pbl. § 11-11 nr 4 er ei føresegn som gjev heimel for føresegner til kommuneplan i LNF-område. Radøy kommune har med heimel i pbl. § 11-11 nr 4 gjeve føresegner til kommuneplan som gjeld naudsynte bygningar for landbruksdrift, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 3.5 tredje ledd. Dette er ei tekstleg føresegn som sett til side byggeforbod i strandsone for «*naudsynte tiltak for landbruket på gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona*» utan at dette er vist i kartet.

Byggegrense mot sjø som er vist med juridisk bindande line i kommuneplankartet for Radøy kommune er fastsatt med heimel i pbl. § 1-8 tredje ledd, jf. § 11-9 nr. 5.

Pbl § 1-8 tredje ledd:

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Pbl. § 11-5 nr 5:

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav (...)

Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.5:

2.5 Byggegrense mot sjø og vassdrag, pbl. § 11-9 nr 5, jf. § 1-8 nr 3

Strandsona er avgrensa av ei byggegrese, som ersattar den generelle byggeforbodssona på 100 meter. Ny byggegrense er vist i arealplankartet.

Kommunen har lagt til grunn at byggegrensa gjeld uavhengig av arealføremål. Om det skal førast opp bygg som ikkje er i tråd med arealføremålet må det først gjevast dispensasjon frå arealføremål LNF. Når dispensasjon frå arealføremål er gjeve vil byggegrensa gjelde og det vil ikkje vere trong for, og heller ikkje heimel for, å krevje dispensasjon frå byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8 eller frå byggegrensa med mindre tiltaket faktisk kjem i konflikt med byggegrensa.

Frådelinga i seg sjølv kjem ikkje i konflikt med dei omsyn som ligg bak byggeforbod i strandsone. Det er når det vert oppført ei bygning på den frådelte eigedomen at strandsoneverdiane kan verte råka.

Rådmannen er samd med fylkesmannen i at frådelling gjev ei forventning om bygging og at omsynet til strandsoneverdiane så langt som mogleg difor bør vurderast allereie i delingssaka. Denne saka er spesiell i så måte då byggegrensa går midt i arealet som er søkt frådelt og det strengt tatt er mogleg å plassere ein bustad utan å kome i konflikt med byggegrensa. Kommunen kan ikkje sjå at det er tenleg å gjere ei vurdering av til dømes landskapsverknad og eksponering i frå sjø i delingssaka, før ein veit om ein framtidig bygning faktisk kjem i konflikt med byggegrensa.

Utan nærmere grunngjeving har fylkesmannen også her vist til at fordelane ved ei dispensasjon ikkje er klart større enn ulemper. Rådmannen finn såleis ikkje grunnlag for å vurdere denne klagegrunnen ut over å vise til vurderinga som er gjort i saksframlegget i sak 029/2017:

Når det gjeld vektinga av fordelar og ulemper i høve strandsoneverdiane har rådmannen lagt avgjerande vekt på at deler av eigedomen 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 eigedomen, og at vurderinga av strandsoneverdiane vil få ein større plass i byggesaka.

Konklusjon

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

SAKSHANDSAMINGSFRIST

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

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

Klagen er motteke 05.07.17. Frist for saksførebuing er 30.08.17. Grunna ferieavvikling og møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebu i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.09.17. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland (klageorganet) for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

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

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klage vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 029/2017 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

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

Vedlegg:

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

klage - Radøy - Gnr 29 bnr 10 - Vågenes øvre - Ny grunneigedom for heilårsbustad

Delingssak gbnr 29/10 Vågenes øvre - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø - stadfesting av mottak av klage og avgjerd om utsett iverksetting

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

Søknad

Situasjonsplan

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

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

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

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

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
037/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/775	17/10514

Byggesak gbnr 25/59 Haugland - einebustad - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Saka gjeld klage over løyve til tiltak for oppføring av einebustad og dispensasjon frå arealføremål for å nytte gangveg som køyrbar tilkomst.

Vedtak

Bygningsstyresmakta har i sak 152/2017 den 30.06.17 gjeve dispensasjon frå arealføremål gangveg i plan etter plan- og bygningslova § 19-2 og løyve til tiltak plan- og bygningslova § 20-1a:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål gangveg i reguleringsplan for Bøvågen for å nytte del av gangveg som køyreveg fram til avkjørsle for eigedomen gbnr 25/59 på følgjande vilkår:

1. Gangvegen skal vere opparbeidd i samsvar med reguleringsplan for Bøvågen før arbeid på eigedomen kan setjast i gang.
2. Eigedomen skal ha snuplass på eiga grunn og det skal ikkje ryggjast ut i gangvegen.

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 riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny bustad på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4.
2. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1
3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med eksisterande løyve gitt til hytta som skal rivast og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt avlaupsanlegg i samsvar med eksisterande løyve gitt til hytta som skal rivast og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.

5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via gangveg. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med situasjonsplan og løyve frå kommunal vegstyresmakt.

6. Knausen i nord skal ikkje sprengast ned i grensa mot gbnr 25/7 ut over det som er naudsynt for å oppnå friskt i avkjørsle.

7. Det kan ikkje innreist rom for varig opphald på loftet.

8. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, derunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner, jf plan- og bygningslova § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

Klagerett og klagefrist

Vedtaket i sak 152/2017 av 30.06.17 er påklaga av eigar av gbnr 25/7 og 87 som er nabo til gbnr 25/59.

Vedtaket i sak 152/2017 er sendt nabo den 03.07.17. Det er den 10.07.17 gjeve utsett klagefrist til 31.07.17. Fristavbrytande klage er motteke 06.07.17 og utfyllande klagegrunnar er motteke 31.07.17. Klagen er framsett rettidig.

Utsett iverksetting

Kommunen har ikkje treft avgjerd om utsett iverksetting.

Klagegrunnar

Klaga har i fristavbrytande klage av 06.07.17 vist til følgjande klagegrunnar:

I vedtaket er det med heimel i pbl § 19-2 gitt dispensasjon frå arealføremål gangveg i reguleringsplanen for å nytte gangveg som køyreveg fram til avkjørsle for eigedomen gbnr 25/59. Dispensasjonen er gitt på vilkår av at gangvegen skal vere opparbeidd i samsvar med reguleringsplan for Bøvågen før arbeid på eigedomen kan setjast i gang.

Vi vil i klagen gjere nærare rede for at gangvegen slik den er opparbeidd pr i dag ikkje er i samsvar med reguleringsplanen og at bruk av denne som køyreveg er i direkte strid med min eigedomsrett til gbnr 25/7. Det ligg føre planar for og vil bli gjennomført tiltak på gbnr 25/7 som ikkje er forenlig med bruk av gangvegen slik den i dag er opparbeidd, bl.a oppsetjing av gjerde etter grannegjerdelova § 6.

Det ligg ikkje føre avtale med grunneigar av gbnr 25/7 om rett til bruk av delar av eigdommen til køyreveg. Det er derfor vår klare oppfatning at tiltakshavar åpenbart ikkje innehar dei privatrettslege rettane som skal til for å nytte gangvegen slik den er opparbeidd. Søknaden skulle etter dette vore avvist, jf pbl § 21-6.

For det tilfellet at søknaden ikkje skulle vore avvist er det på det reine at føresetnaden som er stilt til løyvet ikkje er oppfylt og at byggeløyvet av den grunn fell bort.

Klaga har vidare i brev av 30.07.17 vist til følgjande klagegrunnar:

1. Vedtak om dispensasjon fra arealformål og riving/oppføring

Jeg viser til og opprettholder mine merknader gitt i mitt brev av 06.07.2017 under overskriften "foreløpig vurdering av vedtakets innhold/gyldighet".

Fortrinnsvis skulle søknaden vært avvist etter Pbl 21-6.

Dernest er flere av vilkårene som er knyttet til vedtaket ikke oppfylt.

Jeg vil i tillegg anføre følgende;

Dispensasjonsdelen av vedtaket

Etter gjennomført grenseavklaringsmøte 10.07.2017 (se eget referat) fremstår det som åpenbart at tiltakshaver mangler de privatrettslige rettene som byggesøknaden forutsetter og at vilkåret for dispensasjonen ikke er oppfylt og at den derfor bortfaller.

Jeg mottok heller ikke nabovarsel etter Pbl 21-3 vedrørende dispensasjonssøknaden knyttet til arealformål. Dette har medført at saken for bygningsmyndighetene ikke har vært tilstrekkelig opplyst på vedtakstidspunktet mht privatrettslige forhold. Dersom jeg hadde fått uttalt meg ville bygningsmyndighetene vært kjent med mangelen før vedtaket ble fattet. Feilen har således virket bestemmende på vedtakets innhold. Vedtaket må etter dette anses ugyldig etter fvl 41, Jf Pbl 1-9.

2. Løyve til riving og oppføring

Vilkår nr 5 som er knyttet til tillatelsen er ikke oppfylt. Tiltaket får ikke tilkomst til offentlig veg via gangvegen slik den pr i dag er opparbeidet, se over.

Jeg har i tillegg følgende merknader til vilkår 7 til løyvet: Jeg registrerer at i markedsføringen av angjeldende hustype fremgår det tydelig at bygget er på 3 etg med innredet loft til boligformål med oppgitt bruksareal. I opprinnelig byggesøknad er det inntegnet møbler i loftsetasjen og boareal er medtatt. Dette er endret i senere søknad og fremstår som en tilpasning reguleringsføresegnene. Når det er så lett å omgå føresegnene skulle man etter min mening holdt på regelen om 1,5 etg. Byggesak har i sin vurdering skrevet at en stor del av boligene i området er oppført med både kjeller og loft og at omsøkte bolig ikke skiller seg vesentlig fra disse. Såvidt jeg kjenner til er det innenfor reguleringsplanen fra 1973 ikke gitt løyve til 3 etg. Derimot kjenner jeg til at det tidligere er gitt avslag på søknader om oppføring i 3 etg.

Uttale til klagen frå søkjar

Klagen er sendt søkjer til uttale den 31.07.17 med frist for uttale den 21.08.17. Det har kome slik uttale frå søkjar i brev av 07.08.17.:

Viser til overnevnte merknader og oversender herved uttale nedenfor.

1. Dispensasjonsdelen av vedtaket

Det privatrettslige knyttet til gangvegen er ivaretatt gjennom det faktum at Radøy kommune som grunneier har gitt tillatelse til slik bruk som per i dag, noe Radøy kommune også klart og

tydelig spesifiserer på side 8 i vedtaket datert 30.juni 2017.

Det er riktig at den spesifikke dispensasjonssøknaden vedkommende arealformål og gangvegen ikke ble særskilt nabovarslet, noe også Radøy kommune nevner i vedtaket. Fra før av har tiltaket blitt nabovarslet to ganger, og for begge disse nabovarslene var gangvegen tiltenkt som tilkomstveg til gbnr 25/59. Nevnte nabo har og selv påpekt grensekonflikt ifbm gangveg og gbnr 25/7 i sine merknader allerede av 16.mai 2017, over 1 måned før vedtaket ble fattet, og Radøy kommune har i sitt vedtak et utfyllende svar på akkurat denne problematikken. Følgelig er det åpenbart at all nødvendig informasjon har vært foreliggende da kommunen har fattet sitt vedtak.

Ansvarlig søker stiller videre spørsmålstegn ved bakgrunnen for merknaden knyttet til arealformål og gangvegen, da det med bakgrunn i synfaring/grenseavklaringsmøte datert 10.juli d.å. fremstår som åpenbart at eier av gbnr 25/7 har vært klar over denne grensekonflikten i svært lang tid, og spesielt når denne allerede er i bruk som tilkomstveg til gbnr 25/59. Ansvarlig søker er videre av den oppfatning at det er svært uheldig og urettferdig at dette nå skal ramme tiltakshaver, som på ingen måte kan lastes for at gangvegen har blitt opparbeidet slik den ligger i dag, og spesielt siden tiltakshaver har vært imøtekommende og vist vilje til å opparbeide gangvegen i tråd med reguleringsplanen.

2. Løyve til riving og oppføring

Angående merknad knyttet til vilkår nummer 5 er denne irrelevant. Implisitt i begrepet «vilkår» ligger det at tillatelse gis når gangvegen er opparbeidet i tråd med reguleringsplan. Ansvarlig søker vil her poengtere at det er svært urimelig å pålegge tiltakshaver og opparbeide gangvegen i henhold til reguleringsplanen før grunnarbeidene tar til, da det allerede foreligger bruksrett og da bruken har vært som i dag i lange tider. Som nevnt ovenfor så kan tiltakshaver på ingen måte lastes for nåværende gangvegs plassering, og nevnte grensekonflikt mellom hjemmelshavere av gangveg og gbnr 25/7 burde vært løst på et langt tidligere tidspunkt.

Merknad til vilkår nummer 7 er også irrelevant. Det er det omsøkte tiltaks boligtype som er gjenstand for saksbehandling her, ikke ansvarlig søkers markedsføring av lignende boliger. Det er i enhver byggesøknad og nabovarsel oppført loft hvor samtlige rom har betegnelsen «bod».

VURDERING

Klage knytt til at søknaden skulle vore avvist som følge av privatrettslege tilhøve etter pbl. § 21-6
Klagar har vist til at søknaden skulle vore avvist med heimel i plan- og bygningslova § 21-6.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 21-6 at

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

Hovudregelen er at bygningsstyresmakta ikkje skal ta stilling til privatrettsleg tilhøve, og plikter å handsame søknaden.

Berre i dei tilfelle der det framstår som «åpenbart» at tilakshavar «ikke har de privatrettslige rettighetene søknaden forutsetter» skal bygningsstyresmakta avvise søknaden. Vilkåret om at det må framstå som openbart medfører at der det framstår som uklart om naudsynte private retter er på

plass, skal bygningsstyresmakta likevel handsame søknaden.

Så vidt bygningsstyresmakta har forstått er det uklare grenser mellom naboeigedomen gbnr 25/7 og 87 og den kommunale vegen på gbnr 25/7, samt avvik i plassering av gangvegen, klagar meiner medfører at tiltakshavar ikkje har naudsynte privatrettslege rettar.

Gbnr 25/59 har fått vegrett via den kommunale vegen/gangvegen over gbnr 25/76. Bygningsstyresmakta har såleis lagt til grunn at gbnr 25/59 har naudsynte privatrettslege rettar for å få tilkomst til eigedomen.

Det har vore bygningsstyresmakta si vurdering at eventuelle uklare grenser mellom den kommunale vegen (gbnr 25/76) og naboeigedomen (gbnr 25/7 og 87) ikkje har relevans i høve vegretten for gbnr 25/59. Kommunen kan sjølvstøtt berre gje vegrett over eigen eigedom. Om det er uklare grenser, og eventuelt avvik i plassering av den kommunale vegen, må det løysast privatrettsleg. Grensene kan målast opp og eventuelle avvik i plassering av den kommunale vegen kan løysast anten gjennom at vegen vert flytta eller gjennom grensejusteringsavtale mellom gbnr 25/76 og gbnr 25/7 og 87. Vegretten for gbnr 25/59 vil uansett stå seg.

I denne saka framstår det ikkje som openbart at privatrettslege rettar ikkje er på plass. Det er rådmannen si vurdering at gbnr 25/59 har naudsynt vegrett over kommunen sin eigedom og at vilkåret i plan- og bygningslova § 21-6 for å avvise søknaden ikkje er oppfylt. Kommunen har då plikt til å handsame søknaden etter plan- og bygningslova § 21-4.

Vurdering av klage knytt til manglar ved nabovarsling

Klagar har vidare vist til at søknad om dispensasjon frå arealføremål for å nytte gangveg som køyreveg ikkje vart nabovarsla.

Søknad om dispensasjon skal nabovarslast, jf. plan- og bygningslova § 19-1.

Det følgjer vidare av forvaltningslova § 41 at

Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold.

Klagar viser til at saka som følgje av manglande nabovarsling ikkje var tilstrekkeleg opplyst på vedtakstidspunktet, noko som hadde vore unngått om nabo hadde fått høve til å uttale seg til dispensasjonssøknaden. Klagar hevdar at feilen har fått verknad for innhaldet i vedtaket, og at vedtak i sak 152/2017 av den grunn er ugyldig etter forvaltningslova § 41.

Det framgår av søknaden som er nabovarsla at gangvegen skal nyttast som køyrbar tilkomst. Klagar har såleis fått alle naudsynte opplysningar om det faktiske tiltaket sjølv om det ikkje eksplisitt er opplyst at bruk av gangvegen som køyrbar tilkomst krev dispensasjon.

Klagar har byggesakskompetanse og har sjølv i merknad til nabovarsel vist til at «*endring av bruk av gangvegen skal handsamast som ei dispensasjonssak innafor vegbreidde som vist i reguleringsplanen og reguleringsendring dersom vegbreidda blir større*». Klagar har såleis hatt naudsynt kunnskap til å ta stilling til og kome med merknad til tilhøvet som krev dispensasjon.

Klagar har kome med merknader som gjeld bruken av gangvegen som køyrbar tilkomst og rådmannen kan ikkje sjå at det har vore av betydning for innhaldet i nabomerknaden at det ikkje var kryssa av i nabovarslingskjemaet for at tiltaket krev dispensasjon. Saka har såleis vore tilstrekkeleg opplyst før kommunen handsama saka.

Uansett er feilen som følgje av manglande nabovarsling retta opp gjennom at klagar har fått høve til å kome med merknader i klagesaka.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at manglande opplysningar i nabovarsling om dispensasjonen «*ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold*», jf. forvaltningslova § 41.

Klage knytt til vilkår nr 5

Klagar har vist til at vilkår nr 5 i vedtaket i sak 152/2017 ikkje er oppfylt:

5. Tiltaket får tilkomst til offentlig veg via gangveg. Avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med situasjonsplan og løyve frå kommunal vegstyresmakt.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 27-4 at

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

Gbnr 25/59 er «sikret» lovleg atkomst til veg som er ope for ålmen ferdsle ved at det ligg føre privatrettsleg vegrett over gbnr 25/76 datert 21.10.15. Det er ikkje relevant for vilkåret i plan- og bygningslova § 27-4 om vegen faktisk er opparbeidd, eller opparbeidd i samsvar med plan, så lenge det er sikra rett i eit areal som gjer det mogleg å føre fram veg.

Det ligg vidare føre løyve til avkjørsle etter veglova § 40 av 27.06.17.

I sak 152/2017 er det gjeve dispensasjon for å nytte kommunal gangveg som køyreveg fram til kommunal køyreveg.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at vilkåra i plan- og bygningslova § 21-4 er oppfylt og at kommunen då plikter å gje løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 21-4. Vilkår nr 5 er såleis ikkje eit eigentleg vilkår, men heller ei oppstilling av dei føresetnadene som er lagt til grunn for vedtaket. Bygningsstyresmakta føreset at vegen i samsvar med vilkår i dispensasjonsløyvet vert opparbeidd i samsvar med plan og privatrettslege rettar.

Det er rådmannen si vurdering at klagegrunnen som er knytt til vilkår nr 5 ikkje har relevans og ikkje kan takast til følgje.

Klage knytt til vilkår nr 7

Kommunen har i vedtak i sak 152/2017 godkjent oppføring av bygning i ein etasje med loft og kjellar på vilkår om at det ikkje skal innreiast rom for varig opphald på loftet:

7. Det kan ikkje innreist rom for varig opphald på loftet.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-4, jf. reguleringsplan for Bøvågen, planid. 12601973000200, § 8:

Frittliggjande bustader i småhus kan byggjast i inntil 1 ½ høgde. Ligg tilhøva vel til rette for det, kan bygningsrådet gjeva løye til å byggje i 2 høgder.

Klagar har vist til at vald hustype på gbnr 25/59 er marknadsført med innreia loft i 3 etg og at det i opphavleg byggesøknad er vist innreia loftetasje. Klagar meiner at søknaden difor framstår som ei tilpassing og omgåing av reguleringsføresegna.

Reguleringsplanen er frå 1973 og tal høgder skal difor reknast etter byggeforskrifta frå 1969.

Etter byggeforskrifta frå 1969 skal loft ikkje reknast med i tal høgder om loftet ikkje har rom for varig opphald som har større areal enn 1/3 av grunnflata. Omsøkte bustad har ikkje rom for varig opphald på loftet og loftet skal difor ikkje reknast med i etasjehøgda. Etter byggeforskrifta frå 1969 er det såleis godkjent ein bygning i to høgder i samsvar med reguleringsføresegna § 8. Det er berre hovudetasje og kjellaren som er rekna med i tal høgder. Kjellaren er ein full kjellar, men delvis inntilfylt.

Når eigedomen er eigna for ei bustad med delvis inntilfylt kjellar har det vore rådmannen si vurdering at tilhøva ligg til rette for ein bustad i to høgder.

Klagar har vidare vist til at det er feil at det er fleire bustader i området som har både kjellar og loft, og at det tvert i mot tidlegare er gjeve avslag på oppføring av bustad i tre høgder.

Skråfoto frå 2012 over eigedomane i umiddelbar nærleik viser at mellom anna gbnr 25/14, som grensar til gbnr 25/59 i sør, har ein bustad med hovudetasje pluss loft og delvis inntilfylt kjellar tilsvarande omsøkte bustad.

Når det gjeld høgdeverknaden av ein bustad med hovudplan pluss loft og kjellar på gbnr 25/59 er det spesielt gbnr 25/14 rådmannen finn det naturleg å ta utgangspunkt i. Det er opplyst i søknaden at gbnr 25/14 har topp møne på kote + 40,5, medan bustaden på gbnr 25/59 får topp møne på kote + 35,8. Den omsøkte bustaden får såleis same tal høgder, men vil likevel liggje lågare i terrenget enn bustaden på eigedomen i sør.

Også til dømes eigedomane gbnr 25/23, 25/36, 25/52, 25/50 og 25/102 er bygd med bustader med hovudetasje pluss loft og kjellar.

Rådmannen veit ikkje kva sak klagar viser til der det skal vere gjeve avslag.



Foto: Nordhordland Digitalt, skråfoto 2012

Rådmannen kan ikkje sjå at det har kome fram nye opplysningar i klagen som endrar rådmannen si vurdering av at eigedomen er eigna for bustad i to høgder.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

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

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

Klagen er motteke 30.07.17. Klagen er saksførebudd og fremja for politisk utval innan 6 veker og saksførebuinga har såleis vore innan fristen.

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

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 152/2017 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2 og § 20-1a.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 25/59 Haugland - ny bustad - klage på vedtak

Uttale klage_Tore Rikstad datert 31072017

Byggesak Gbnr 25/59 Haugland - riving og oppføring av einebustad - dispensasjon frå plan og løyve i eitt trinn

Nabovarsel - merknader

C 4 - merknader

D1 - Situasjonkart

Teikningar

Svar merknader Tore Rikstad 18052017

Følgjebrev - Det vert vist til nytt nabovarsel

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
038/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1042	17/10113

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

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg på 17 kvm BRA til eksisterande fritidsbustad i LNF-område og strandsone.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har i PLT-sak 028/2017 den 21.06.17 gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 19-2, jf. §§ 11-6 og 1-8:

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

- 1. Det må søkjast om utsleppsløyve for gråvatn.*
- 2. Eigedomen må ha tinglyst rett til parkering.*

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Når det gjeld vilkår nummer to er grunngjevinga at eit tilbygg legg til rette for auka bruk og bruk av fleire personar samstundes. Det er allereie trafikale utfordringar knytt til parkering i offentleg veg og kai. Samstundes set Kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.7 krav til to parkeringsplassar per fritidsbustad. Det vil vera ei klar ulempe å leggja til rette for auka bruk om eigedomen ikkje samstundes vert sikra parkering.

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

Vedtaket vert sendt fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Klage

Kommunen har den 07.07.17 motteke klage over vedtak i PLT-sak 028/2017 frå søkjer.

Klagerett og klagefrist

Klager er part i saka og har klagerett.

Vedtak i sak 028/2017 er sendt til klager den 03.07.17. Klagen er motteke 07.07.17 og er framsett rettidig.

Utsett iverksetting

Kommunen har ikkje treft avgjerd om utsett iverksetting.

Klagegrunnar

Klagen er retta mot vilkåra i dispensasjonsvedtaket som gjeld krav om utsleppsløyve for gråvatn og tinglyst rett til parkering.

Klagar har vist til følgjande klagegrunnar:

I sak 028/2017 byggesak gbnr 19/28 ble det gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i strandsonen for tilbygg til eksisterende fritidsbolig på Risnes. Det fremgår av søknaden at denne gjelder tilbygg for 2 soverom, hvoretter ett eksisterende soverom blir omgjort til gangareal, slik at det i fritidsboligen i alt blir 3 soverom i stedet for 2. Det blir og en hemsløsning som gir ytterligere noe sengekapasitet. Det dreier seg om en relativt beskjeden økning i areal på en fritidsbolig som er høyst beskjeden i ytre mål.

Jeg presiserer at det ikke skal legges inn vann i tilbygget.

Jeg er glad for at kommunen åpner for dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i strandsonen. Det klagen gjelder er de vilkår som er satt for byggetiltaket.

Jeg mener at vilkårene, som pålegger meg diverse plikter overfor kommunen, ikke har tilstrekkelig lovhjemmel.

1. Om krav til utslippsløyve for gråvann.

Kommunen hjemler vilkåret i pbl. § 27-2, at eiendommen ikke er sikret lovlig avløpsordning for gråvann. Eiendommen har hatt utslipp av gråvann i nedgravd ledning til terreng på egen tomt fra 1968. Vi fikk et enkelt bad med dusj tidlig på 70 tallet og har samme utslipp i dag som vi har hatt i nærmere 50 år. Toalettet er forbrenning uten vann.

Plan- og bygningsloven viser til at bortledning av avløpsvann skal være sikret i "samsvar med

forurensingsloven." Jeg tillater med "vise til kommentar til bestemmelsen fra kommentarutgaver.no;

"Det framgår av første ledd at uttrykket «blir satt i gang» er erstattet med «blir godkjent», og det vises til at avløpsordning skal være sikret før det blir gitt (ramme)tillatelse til deling av eiendom eller oppføring av bygning [...]"

Når byggetiltaket ikke inneholder noe som øker det eksisterende utslipp ser jeg det slik at kommunen ikke kan hjemle et krav om utslippsløyve for gråvann til en søknad om påbygg som kun gjelder soveplasser. At muligheten for overnatting for flere gjester, som marginalt øker utslippet, kan - slik jeg ser det - ikke hjemle et krav om utslippsløyve.

Spørsmålet videre er om kommunen kan hjemle et slikt krav direkte i forurensingsloven og forskrifter til denne. Jeg presiserer at utslippet av gråvann aldri har skapt problemer for oss med noen form for akuttforurensing. Vannet går dypt i kulten og er verken synlig eller luktbart. I forskrifter til forurensingsloven, FOR-2004-06.01-931 (forurensingsforskriften), er det i § 12-1 bestemt at krav om tillatelse og gjelder ..."virksomhet som bare slipper ut gråvann". Det følger så av § 12-3 at "utslipp etablert før 1. januar 2007, som ikke økes vesentlig, er tillatt i den grad dette følger av § 12-16." At noen ekstra soveplasser ikke øker utslippet vesentlig legger jeg til grunn som selvsagt.

Meg bekjent var det ikke krav om tillatelse for utslipp av gråvann hverken på slutten av 60 tallet eller på 70 tallet, men jeg har ikke undersøkt det i detalj. Det var i hvert fall ikke satt krav om det da hytten ble bygget i 1968. I så fall er utslippet lovlig etter § 12-16 annet ledd, "utslipp etablert før 1. januar 2007 og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk er fortsatt gjeldende."

Mitt standpunkt etter dette er at utslipp av gråvann er lovlig. Det endres ikke ved at hytten får noen ekstra sengeplasser.

2. Eigedomen må ha tinglyst rett til parkering.

I begrunnelsen for vilkåret om tinglyst rett til parkering, som kom opp under den politiske behandling av søknaden, heter det blant annet at;"Samstundes set Kommuneplan for Radøy pkt 2.7 krav til to parkeringsplasser per fritidsbustad "

Igjen er jeg uenig med kommunen i at et slikt vilkår har hjemmel i lov eller plan. Hytten ligger i uregulert LNF område uten at det er særskilte planbestemmelser om parkering knyttet til slike områder.

Hytten er sikret lovlig atkomst, jf pbl. § 27-4, ved gangatkomst fra offentlig veg, dvs Risnesvegen, som ender på kommunal kai. At kommunen godtar gangatkomst til hytten som lovlig atkomst er ikke omstridt. Hvor vi da parkerer er for så vidt ikke et kommunalt spørsmål så lenge vi parkerer lovlig. At kommunen som vegmyndighet kan sette begrensninger i parkering på kaien er et annet forhold. Det rammer for øvrig ikke bare meg, men flere andre som bruker kaien som parkeringsplass.

I de generelle bestemmelsene til kommuneplanen pkt 2.7.2 Om "Parkering" heter det;

"Ved nye byggetiltak gjeld følgende krav til personbilverkøyning:"

Så kommer et minimumskrav om 2 plasser og et øvre tak på 3 plasser pr. fritidsbolig.

Jeg leser dette slik at kravene helt åpenbart gjelder nye fritidsboliger. Å knytte et slikt krav til at det skal bygges tilbygg med to soverom kan, slik jeg ser det, ikke forankres i kommuneplanen. Det har heller ikke hjemmel i byggesaksdelen i plan og bygningsloven. Jeg ser og at det er noen utfordringer med parkering på kaien. Det dreier seg særlig om den dagen i uken det kommer bossbil for å hente avfall i container på kaien. Vi prøver da å flytte bilene slik at bossbilen får snudd.

Om kommunen stiller noe areal til rådighet i eller i nærheten av kaien, dersom kommunen disponerer slikt areal, skal jeg gjerne kjøpe/leie areal og bekoste opparbeidelse til privat parkering for fritidsboligen. Jeg har snakket med vår næmeste hyttenabo og de er og med på et slikt tiltak. De henvendelser jeg har gjort til grunneier om muligheten for å få tilgang til noe areal langs veien for parkering har vært negative fordi hun mener det gjør inngrep i beiteland.

Det betyr og at vilkåret om tinglyst rett til parkering ikke lar seg oppfylle innen rimelig avstand til fritidsboligen. Skulle vilkåret kommunen har satt stå seg etter en klagerunde betyr det i klartekst at byggetiltaket ikke lar seg realisere.

Jeg ber etter dette om at kommunen frafaller begge vilkårene og at byggetillatelse blir gitt. Jeg tar gjerne en dialog med kommunen om parkering men det må skje uavhengig av det beskjedne byggetiltak jeg nå har søkt om.

VURDERING

Rådmannen er samtd med klagar i at kommunen ikkje automatisk har heimel i plan- og bygningslova kap. 27 eller i kommuneplanen sine føresegner om parkering for å setje vilkår i ein tilsvarande ordinær byggesak om tilbygg. Så lenge tiltaket er i samsvar med lov og plan vil søkjer her som hovudregel ha krav på byggeløyve.

Denne saka er imidlertid ein dispensasjonssak der tiltaket er i strid med arealføremål i plan, og i strid med lovfesta byggeforbod i strandsone. Søkjer har då ikkje krav på løyve. Vurderinga i dispensasjonssaka er dels eit lovbunde skjønn basert på to kumulative, dels eit fritt forvaltningskjønn der kommunen «kan» gje dispensasjon, jf. plan- og bygningslova § 19-2. Kommunen sitt frie skjønn omfattar kompetanse til å setje vilkår.

I dispensasjonssaker etter plan- og bygningslova er det i tillegg direkte heimel for vilkår i plan- og bygningslova § 19-2:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Når det gjelder heimelen for å setje vilkår for ein dispensasjon følgjer det av Carl Wilhelm Tyren «Plan- og bygningsloven. Kommentartutgave» side 346 at

Her har bestemmelsen samme innhold som uskreven, alminnelig forvaltningsrett (vilkårslæren). Det er ikke hvilke som helst vilkår som kan settes, disse må ligge innenfor rammen av de hensyn som loven skal ivareta. Det må også være en naturlig sammenheng mellom dispensasjon og

vilkår, f.eks. slik at vilkår så langt som mulig kompenserer for ulempe o.l. dispensasjonen ellers kan medføre.

Vidare følger det av Backer på side 436 at den ulovfesta vilkårs læra er rettleiende ved bruk av lovheimel om vilkår, men at grensa vert trekt litt rommeligere enn man ville gjere utan vilkårheimelen. Kommunen kan såleis gå lengre i å setje vilkår etter plan- og bygningslova § 19-2 enn etter lovverk der vilkårsheimelen følger av den ulovfesta vilkårs læra.

Kommunen sitt frie skjønn og vilkårs kompetanse etter plan- og bygningslova er såleis først og fremst avgrensa av den ulovfesta forvaltningsrettslege læra om misbruk av mynde. Læra om misbruk av mynde gjeld i dei tilfelle der det ligg føre usakleg forskjellsbehandling, kommunen har lagt vekt på utanforliggjande omsyn eller saka har fått eit sterkt urimeleg resultat.

Kommunen sitt vedtak i denne saka er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Når kommunen i *saksutgreiinga* viser til plan- og bygningslova kap. 27 om vatn og avlaup, og til føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune pkt 2.7.2 om parkering, er det fordi kommunen ved å ta utgangspunkt i krav etter gjeldande regelverk har eit grunnlag for å vurdere kva som vil vere relevante og rimelege vilkår innafor ramma av dei omsyn som plan- og bygningslova skal ivareta. Desse føresegna er ikkje lagt direkte til grunn som heimel for vedtaket.

Avlaup

Når det gjeld vilkåret om avlaup har kommunen i sak 028/2017 lagt til grunn opplysningar i søknaden:

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.

I klagen har klagar komen med nye opplysningar om avlaupet:

Eiendommen har hatt utslipp av gråvann i nedgravd ledning til terreng på egen tomt fra 1968. Vi fikk et enkelt bad med dusj tidlig på 70 tallet og har samme utslipp i dag som vi har hatt i nærmere 50 år. Toalettet er forbrenning uten vann.

Rådmannen legg etter dette til grunn at eigedomen har eit etablert avlaup, som går direkte til terreng, utan noen form for reinsing gjennom t.d. septiktank, sandfiltergrøft ol.

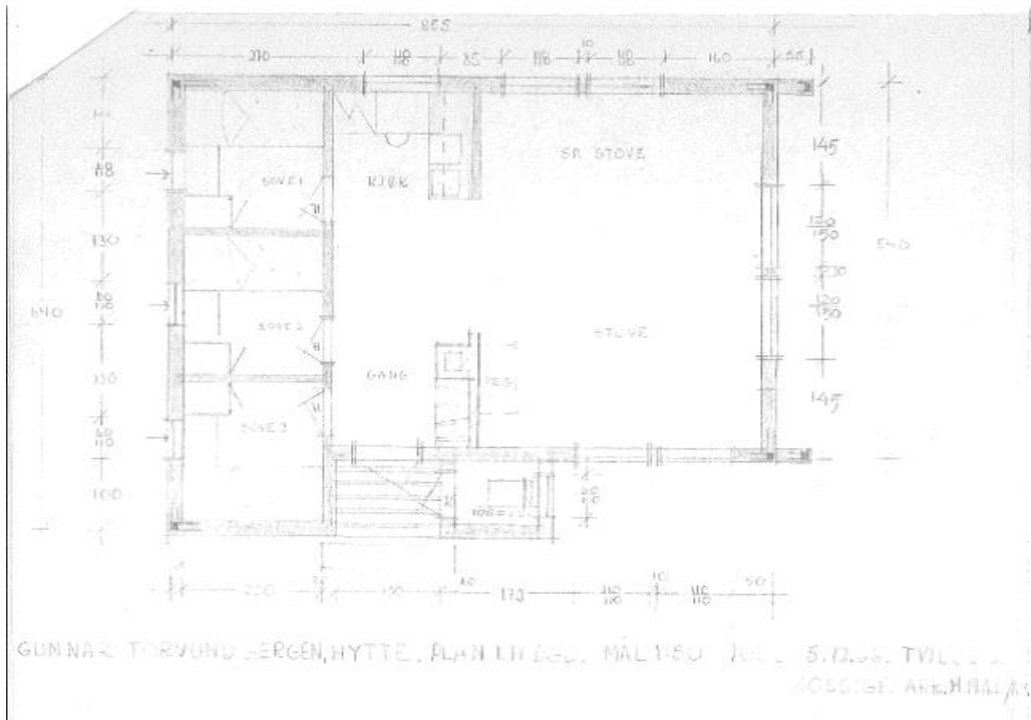
Fritidsbustaden er godkjent oppført i 05.05.67, og kommunen legg til grunn klagar sine opplysningar om at anlegget er etablert i 1968.

Kommunen har funnet byggesakspapira frå 1967. Av byggemeldinga fremgår det følgjande om vatn

og avlaup:

Brønn. Tørklosett, men avløp fra vask i rør utenfor huset.

Godkjente planteikningar viser kjøkken, men ikkje bad.



Det er opplyst i klagen at det er etablert bad m/dusj på 1970-tallet. Kommunen har ikkje dokumentasjon i sitt arkiv for denne endringa.

Det er i klagen lagt vekt på at det ikkje vert lagt inn vatn i tilbygget. Kommunen finn ikkje at det er relevant om badet blir etablert i tilbygget eller i eksisterande bygg ved at andre funksjonar vert flytta til tilbygget for å gjere plass til bad i eksisterande bygg.

På 1960- og 70-tallet hadde Radøy kommune Helse råd etablert med heimel i Sunnhetsloven frå 1860. Helse rådet handsama søknader om utslepp av sanitært avlaupsvatn, men truleg ikkje saker som bare gjaldt gråvatn.

Rådmannen er samd med klagar i at eit utslepp som i sin tid var lovleg etablert framleis er eit lovleg anlegg etter forureiningslova, jf. forureiningsforskrifta § 12-16. I ein ordinær byggesak ville såleis kommunen måtte gå vegen om vedtak etter forureiningsforskrifta § 12-16, 2. ledd for å kunne krevje etablering av nytt avlaupsanlegg.

Rådmannen finn det likevel ikkje avgjerande for saka om avlaupsanlegget var lovleg etablert i høve regelverket som gjaldt på etableringstidspunktet då heimel for vilkåret korkje er forureiningslova

eller plan- og bygningslova kap. 27.

Spørsmålet i denne saka er om eit vilkår om at bygningen skal ha eit avlaup som stettar dei reinsekraft som gjeld i dag ligg innfor ramma av dei vilkår som kan setjast med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Etter plan- og bygningslova § 19-2, 2. ledd er det eit vilkår at omsynet til landbruk, natur og friluftsliv ikkje vert vesentleg sett til side ved ein dispensasjon. Vidare følgjer det av plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd at det skal leggast vekt på «*helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet*» (lovtekst før lovendringa 01.07.17). I føremålsparagrafen § 1-1, 1. og 3. ledd er det vist til omsynet til bærekraft og forsvarlege løysingar i den einskilde byggesak. Plan- og bygningslova kap. 27 viser også at vatn og avlaup konkret er omsyn som ligg innfor plan- og bygningslova.

Fritidsbustaden er etablert på eit tidspunkt der utsleppet var eit enkelt utslepp av vatn frå ei kjøkkenvask. Med tida har fritidsbustaden fått bad m/dusj. Ei oppgradering av fritidsbustaden med bad og meir areal/fleire soverom legg til rette for både ei anna bruk og ei auka bruk. Ei utviding frå to soverom til tre soverom + sovehems doblar etter rådmannen si vurdering overnattingskapasiteten.

Med dei samfunnsmessige endringar som har vore både i forholdet mellom arbeid og fritid, og i transport/vegnett ser vi at bruken av sentrumsnære fritidsbustader er vesentleg endra frå ein sporadisk bruk frå laurdag til søndag og nokre feriedagar, til bruk som sekundærbustad. Med auka standar og areal og fleire bruksdøgn er det ei naturleg utvikling at fritidsbustaden også vert tilført moderne hjelpemiddel som t.d oppvaskmaskin og vaskemaskin. Vi veit også at rutinar for bruk av dusj er vesentleg endra frå 1960-talet til i dag, og her vil også tal personar vere av betydning. Både vaskemiddel og dusjsåper kan innehalde miljøgifter som er svært skadeleg både for kystvatn, overflatevatn og grunnvatn, og som står på lista både i den norske vassforskrifta og i det europeise vassdirektive over prioriterte stoffer. Det må leggast til grunn at den miljømessige belastning av utslepp direkte til terreng frå ein moderne fritidsbustad i 2017 er vesentleg auka i høve eit utslepp frå ein enkel kjøkkenvask i 1960.

Kommunen må i vurderinga av omsynet til helse, miljø og bærekraft også kunne ta omsyn til dei krav som følgjer av vassforskrifta (EUs vassdirektiv) og forvaltningsplan for Vassregion Hordaland. Radøy har mange separate utslepp som ikkje stettar dei krav som gjeld i dag, og til dels store miljømessige utfordringar. Kommunen har såleis eit omfattande sanneringsarbeid å gjennomføre innan fristane i vassforskrifta § 4 flg for prioriterte stoff. Kommunen bør ikkje gjennom dispensasjonar bidra til å auke miljøbelastninga og etterslepet i høve vassforskrifta ytterlegare.

Utslepp av gråvatn til terreng er ikkje ei lovleg løysing i Radøy kommune etter gjeldande regelverk. Ved oppføring av ei ny fritidsbustad vil det vere krav om minireinseanlegg eller septiktank med tett leidning til djup sjø. Den miljømessige belastninga av ei eldre fritidsbustad som er bygd på og oppgradert vil vere like stor som av ei ny fritidsbustad. Radøy kommune har difor ei langvarig forvaltningspraksis for i dispensasjonssaker å setje dei same krav til utslepp ved tilbygg og oppgradering av eldre fritidsbustader i LNF områder, som legg til rette for auka bruk, som det som gjelder for nye fritidsbustader i felt.

Kommunen har også praksis for å vekte det at eigedomen får eit avlaup som stettar dei krav som gjeld i dag som ein fordel i dispensasjonsvurderinga. Om det ikkje kan setjast vilkår om at eigedomen

skal ha eit miljømessig forsvarleg avlaup, skal det mykje til for at kommunen veker fordelane ved ein dispensasjon som klart større enn ulempene. Tvert i mot vil kommunen sjå det som ei vesentleg ulempe om det gjennom ein dispensasjon vert lagt til rette for auka bruk av ein fritidsbustad som har ei avlaupsløysing som ikkje stettar dei krav som gjeld i dag. Resultatet i dispensasjonssaka ville då vore negativ.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har komen fram opplysningar i klagen som tilseier at vilkåret om etablering av avlaupsanlegg som er i tråd med dei reinsekrav som gjeld i dag ligg utanfor dei vilkår kommunen kan setje med heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Rådmannen kan heller ikkje sjå at vilkåra kjem i strid med læra om misbruk av mynde då vilkåra ligg innafor dei omsyn som følgjer av plan- og bygningslova kap. 27, § 19-2 og § 1-1. Vilkåra er også i samsvar med langvarig praksis i kommunen, og gjev etter rådmannen si vurdering ikkje eit sterkt urimeleg resultat.

Parkering

Når det gjeld vilkåret om parkering er det rettslege utgangspunktet det same som for avlaupsanlegget.

Vilkåret er satt for i ivareta viktige samfunnsomsyn. Omsynet til tryggleik, her under trafikktryggleik, er forankra i plan- og bygningslova § 19-2, 3. ledd. Vidare legg føremålsparagrafen i § 1-1 vesentleg vekt på omsynet til barn og unges oppvekstvilkår, der trafikktryggleik vil inngå som eit vesentleg element.

I denne saka er parkering som skjer på offentlig kai ei utfordring både i høve renovasjon, offentlig drift/vedlikehald og beredskap/tilkomst for utrykkingskøyretøy. Parkering på kaien medfører at renovasjonsbil, brøytebil, kommunen sine biler frå teknisk drift og andre større køyretøy må rygge ei strekning på nær 300 langs kommunal veg.

Kommunen ser at auka bilbruk i kombinasjon med mangel på ordna forhold kring parkering også kan råke omsynet til landbruk, natur og landskap. Køyring/parkering både i innmark og utmark er eit generelt aukande problem på Radøy.

Rådmannen ser at vilkåret om parkering kan vere noko meir avleda enn vilkåret som er knytt til utslepp. Samstundes vil den samfunnsmessige endringa frå 1960- talet og fram til i dag gjere seg gjeldande i like stor grad. Medan dei fleste på 1960-talet tok buss til fritidsbustaden er det i dag bil som vert nytta som transport. Bruk av fritidsbustaden mange døgn og heile året har ført til jamn auke i tal parkeringsdøgn, samstundes som fleire bilar i kvar husstand og andre sosiale vaner bidrar til at tal biler for kvar fritidsbustad har auka vesentleg. Dei trafikkale utfordringane av både lovleg og ulovleg parkering i offentlig veg har auka. Kommunen ser at også lov om motorferdsel i utmark er kraftig utfordra av nye køyrevaner i høve eldre fritidsbustader. Samstundes har dei privatrettsleg konfliktane som følgje av parkering og køyring til fritidsbustader auka.

Biltrafikk og parkering kan som klagar peikar på delvis løysast av kommune og fylkeskommunen som vegstyresmakt gjennom parkeringsregulerande tiltak etter veglova. Samstundes kan kommunen som

planstyresmakt ikkje sjå bort i frå dei trafikkale konsekvensane av arealbruk som kommunen opnar for.

Kommunen som planstyresmakt har ikkje høve til å velte parkeringsproblematikk over på offentlig veg og vegstyresmakt. I plansaker vil regionale vegstyresmakter ha motsegnskompetanse om planen ikkje tek i vare trafikktryggleik. I dispensasjonssaker er det kommunen som har ansvar for å ivareta omsynet til trafikktryggleik og sektorstyresmaktene sine interesser.

Her som når det gjeld avlaupet vil det å få løyst utfordringar med parkering og trafikktryggleik også vere eit vesentleg element i vektinga av fordelar og ulemper. Det vil vere ei klar fordel om ein gjennom dispensasjonssaka får løyst utfordringar med parkering og trafikktryggleik. Om kommunen gjennom ein dispensasjon opnar for auka bruk av fritidsbustaden, og der av auka utfordringar knytt til parkering og trafikktryggleik, vil det vere ei vesentleg ulempe som vil kunne velte det lovbunde skjønnet i negativ retning.

Det er rådmannen si vurdering at vilkåret har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og dei omsyn som følgjer av § 1-1.

Vilkåret er forankra i trafikktryggleik og samfunnsmessige omsyn og rådmannen kan ikkje er sjå at det er lagt vekt på utanforliggjande omsyn. Vilkåret har også forankring i langvarig praksis i kommunen når det gjeld dispensasjonar som legg til rette for auka bruk av eksisterande fritidsbusytader i LNF-område, og tek etter rådmannen si vurdering i vare omsynet til lik handsaming.

Rådmannen ser at det kan diskuteras om saka får eit rimeleg resultat om det skulle vise seg å verte umogleg for søker å oppnå ei avtale som sikrar parkeringsrett. Konsekvensen vil då verte at tilbygget ikkje let seg realisere. Kommunen sin erfaring gjennom langvarig praksis er at parkeringskravet vert løyst. Samstundes må det leggjast vekt på at ein dispensasjon er eit unntak og ikkje ein rett som søker har. Kommunen må etter rådmannen si vurdering kunne gå ganske langt i å ivareta samfunnsmessige omsyn i ein sak der arealplan vert tilsidesett gjennom ein dispensasjon. Å opne for at eldre fritidsbustader skal kunne utviklast til moderne sekundærbustader, utan å måtte støtte dei same krav når det gjeld samfunnsmessige omsyn som nyare fritidsbustader, vil etter rådmannen si vurdering undergrave både plan som styringsverktøy og systemet med andre styresmakter si motsegnskompetanse i plansaker.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at vedtaket skal gjerast om når det gjeld vilkår om avlaup og parkering.

Moglegheiten for å setje vilkår som tek i vare viktige samfunnsomsyn er vesentleg for kommunen si heilskaplege vurdering av dispensasjonssøknaden, her under vekting av fordelar og ulemper i det lovbunde skjønnet og vurderinga av det frie forvaltningsskjønnet.

Radøy kommune har i dag ei klar line i praksis der det vert tillatt mindre tiltak i LNF-område, herunder tilbygg til fritidsbustad, så lenge andre viktige omsyn vert teke i vare i same grad som for tilsvarande nye tiltak. Det positive dispensasjonsvedtaket og vilkåra er såleis tett knytt til kvarandre.

Om berre vilkåra i dispensasjonsvedtaket vert oppheva vil det skapa presedens og endre forvaltningspraksis i Radøy kommune. I den grad Fylkesmannen i Hordaland vurderer at vilkåra ligg utanfor kommunen si vilkårskompetanse ber kommunen difor om at vedtaket vert oppheva i sin heilskap, og at saka vert sendt tilbake til kommunen for ny handsaming, slik at kommunen sjølv kan få legge grunnlaget for ny forvaltningspraksis i LNF-områder.

Om fylkesmannen likevel gjer nytt vedtak i saka gjer kommunen merksam på at kommunen i si vekting av fordelar og ulemper har lagt vesentleg vekt på at den oppgraderte fritidsbustaden får avlaups- og parkeringsløyising i tråd med det regelverket som gjeld i dag. Kommunen legg til grunn at fylkesmannen i så fall på sjølvstendig grunnlag foretar ei ny vekting av fordelar og ulemper, slik at ikkje bare vilkåra i vedtaket vert oppheva, men at også resultatet i saka vert vurdert i høve dei lovbunde vilkåra for dispensasjon.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

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

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

Klagen er motteke 07.07.17. Frist for saksførebuing er 01.09.17. Grunna ferieavvikling og møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebuidd i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.09.17. Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland (klageorganet) for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Sakshandsamingsfrist for Fylkesmannen i Hordaland er 12 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e/d.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i PLT-sak 028/2017 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

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

K L A G E

0678_001

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

Søknad om dispensasjon frå kommuneplanens arealdel

Situasjonsplan C-1

Fasadar og snitt

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
039/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1128	17/10177

Byggesak gbnr 14/75,105 Soltveit - båtheis og kai - søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Tiltak

Det er søkt om løyve til å forsterke/bygge opp trekai (totalt ca. 6 meter) og montere båtheis på kaien. Kaien vert utvida med ca. 2,5 meter lengde og 1,5 meter bredde i høve eksisterande kai.

Eigedom som er bygd med fritidsbustad.

Kommunen legg til grunn at eksisterande kai er ført opp utan løyve til tiltak og at saka difor reelt gjeld legalisering av eksisterande kai, utviding av eksisterande kai og montering av båtheis.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og bruk og vern av sjø (FNFF) etter Kommuneplan for Radøy kommune, samt byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er i brev av 22.05.17 som følgjer:

Jeg søker om dispensasjon for tiltak i strandsonen. Jeg søker om tillatelse til å forsterke/bygge opp trekai på vestlig side av min eiendom (Valdersnes gr. Nr 14/75-105) og montere båtheis på kaien. Eksisterende kai var allerede der da jeg kjøpte hytten i 2000. Kaien er liten og for svak til å tåle båtheis med båt på 17 fot. Fagfolk rådet at kaien bør utbygges og forsterkes. Jeg ber om å forlengte kaien ca. 2-3 meter mot vestlig retning, slik at kaien blir ca. 6 meter lang til sammen. På denne siden er det eneste mulige plassering pga, at på østlig del av eiendommen er det grov sjø og store bølger fra hyppig båttrafikk. Det blir ingen ødeleggelse i strandlinjen. Det skal

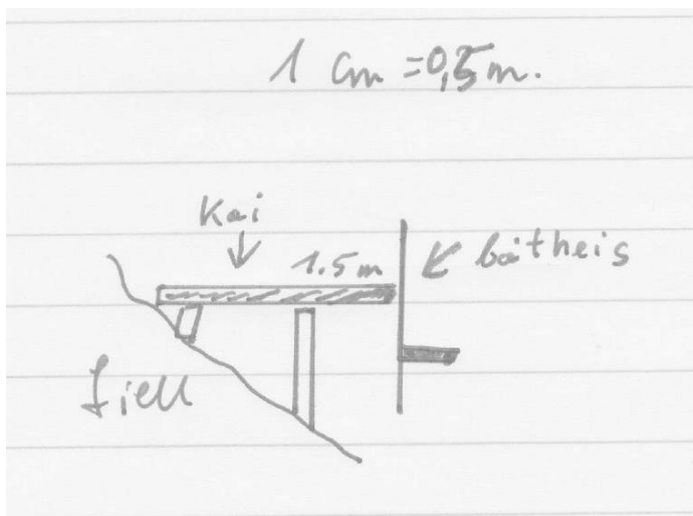
bygges betongstolper som skal holde kaien. Mine nærmeste naboer har bygget forskjellige tiltak i strandsonen for at de får muligheter til å komme med båt. Gr.nr. 14/7 stor molo med kai, gr.nr. 14/114 trekai og flytebrygge, gr.nr. 14/85 stor trekai.

Båtheis skal ha stor betydning for å komme trygt med båt til land. Når man stadig blir eldre snakker vi også om trygghet. Ved samtale med medlemmer på HPLT har jeg fått signaler om at de vil være positive til å bygge opp kaien og montere på kaien båtheis. Det er to firma i Norge som monterer båtheis, jeg har snakket med begge og ble informert om at de har montert mange hundre båtheiser i hele Norge, også mange i Hordaland. Firma har montert båtheis både på kai og til fjell. De fleste tiltakshavere som monterte båtheis fikk vite fra sine kommuner at de ikke trengte å søke, og de andre mindretall som søkte har alle fått dispensasjon. Jeg er førstemann i Norge som har fått avslag i mai 2017 til å montere båtheis. Jeg håper denne gangen at HPLT blir positiv.

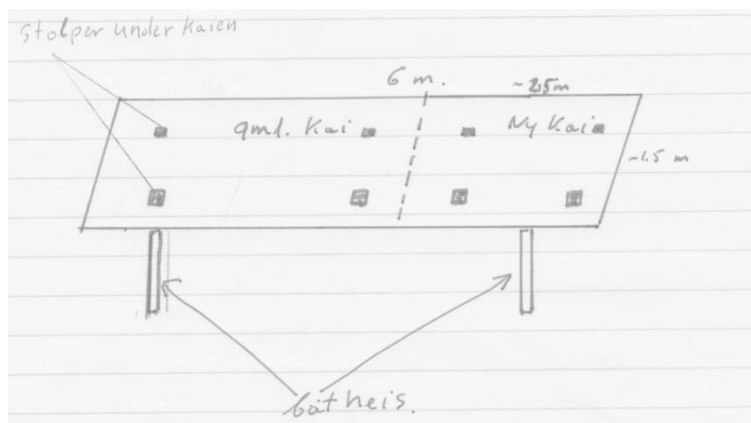
1. Bratt fjell som ingen likevel kan gå ved strandlinjen.
2. Dette området av eiendommen er minst utsatt for grov sjø og bølger fra passerende båter.
3. Kaien og båtheisen blir veldig lite synlig fra sjøen.
4. Det er ingen ulemper for nabo eller lokal båttrafikk.
5. Allerede er hele området i den lille bukten tett utbygget med molo, naust og kaier.
6. Kaien blir bygget slik at fjell i strandsonen ikke blir ødelagt.
7. Båtheisen skal ha stor lettelse for meg å komme med båt til land, og spesielt når man hvert år blir eldre, er det også viktig med sikkerhet å komme trygt fra båt på land.

Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 02.06.17.



Snitt vedlagt søknaden



Teikning vedlagt søknaden

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Arealføremål i sjø er bruk og vern av sjø (FNFF).

Eigedomen ligg i sin heilskap i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 04.07.17. Det ligg føre slik uttale datert 23.08.17:

I strandsona skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser jf. pbl. § 1-8. Radøy kommune er i Statlege planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen definert som eit område med mindre press på areala. I retningslinjene punkt 7.2 er det framheva at 100-metersbeltet er av nasjonal interesse, og at bygging berre skal tillatast etter ei konkret vurdering av lokale forhold. Det vert lagt vekt på at utbygging må ta omsyn til allmenne interesser, og bør gjerast mest mogleg konsentrert. I punkt 4.2 klargjer departementet at intensjonen i plan- og bygningslova er at kommunane skal avklare framtidig arealbruk i strandsona gjennom planlegging, først og fremst kommuneplanen. Denne føringa gjeld også for kommunar med mindre press på areal i strandsona.

Slik vi forstår kommunen sitt brev ynskjer de i tillegg til ein uttale i denne konkrete saka også rettleiing i korleis de skal handsama eit aukande tal med søknadar om dispensasjon, frå pbl. § 1-8 og LNF formålet, til båtheisar i kommunen. Vi viser først til brev sendt dykk 20.04.2017 kor vi har forsøkt å klargjere dette spørsmålet. Her skriv vi mellom anna: «Generelt vurderer vi hos oss at ein slik konstruksjon blir vurdert litt på same vis som ei flytebrygge. Er båtheisen lokalisert til ein kai, brygge etc., det vil seie til ein tiltak som allereie er godkjent og etablert, vil ein båtheis vere rimeleg kurant.» Dette betyr ikkje at ein ikkje skal vurdere kvar enkelt sak konkret. Det kan vere forhold i området og/eller storleik på båtheisen som likevel kan tilsei at det ikkje er kurant med båtheis i ei konkret sak. I vurdering av båtheisar skal ein vurdere tiltaket opp mot strandsoneverdiane og LNF-formålet på same måte som i andre saker. Det er ei fordel om ein kan lokalisering båtheisar til fellesanlegg, men det er ikkje alle steder dette er mogleg.

Fylkesmannen vil også vise til at det er kommunen som er dispensasjonsmyndighet jf. pbl. § 19-4. Om kommunen meiner at presedens vil bli eit problem i liknande saker, har kommunen full moglegheit til å avslå søknad om dispensasjon på dette grunnlaget.

I denne konkrete saka er det snakk om å utvide ei brygge og feste ein båtheis på den. Kommunen meiner at den eksisterande brygga ikkje er lovleg oppført, og vi legg dette til grunn i vår vurdering av saka. I saker som gjeld å legalisera ulovleg oppførte tiltak skal ein vurdere om ein ville gitt dispensasjon til heile tiltaket om det ulovlege tiltaket ikkje hadde vært der i dag. Fylkesmannen si vurdering er at tiltaket ligg på eit nes med gode landskapskvaliteter og vi meiner at ein ytterleger nedbygging av strandsona her vil vere negativt for landskapet. Slik vi ser det vil det å legalisera og utvida kaia og oppføre ein båtheis, vesentleg tilsidesette både pbl. § 1-8 og LNF-formålet.

Vi meiner også at ein dispensasjon i denne saka kan føre til presedens for liknande saker i området og i kommunen elles.

Vi kan heller ikkje sjå at det er nokon fordelar ved tiltaket utover fordelane for den private part. Fylkesmannen viser til at plan -og bygningslova regulerer langsiktig forvaltning av bygningar og areal, medan eigar- og bruksforhold som regel vil endre seg over tid. Reint personlege fordelar kan difor normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til kai med båtheis. Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak i saka til eventuell klagevurdering.

Løyve etter hamne- og farvasslova

Bergen og omland havnevesen har i e-post til Radøy kommune av 13.03.17 avklart at båtheis er ein type tiltak som krev løyve etter hamne- og farvasslova.

Det ligg føre positiv førehandsuttale frå Bergen og omland havnevesen av 30.03.17.

Tiltakshavar må sjølv søkje om løyve etter hamne- og farvasslova.

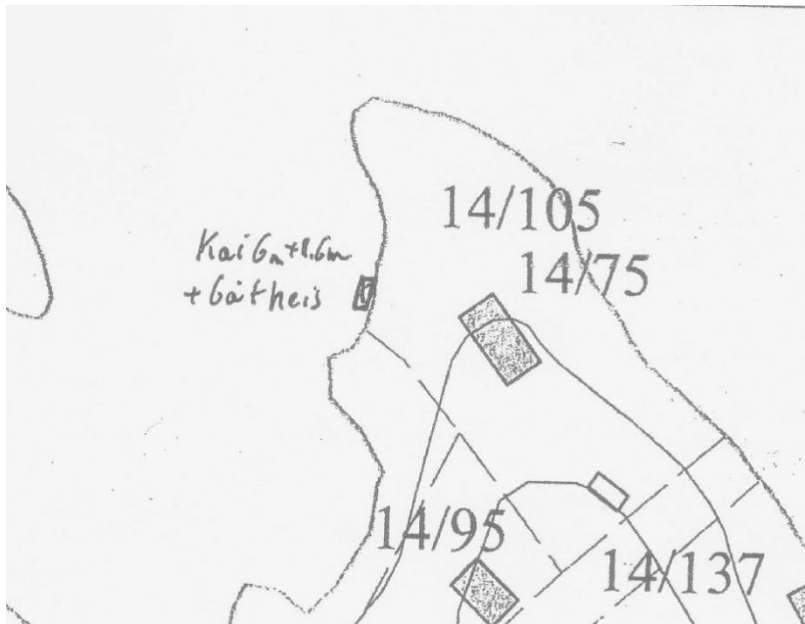
Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla den 14.05.17. Kommunen legg til grunn at nabovarsling har skjedd i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i kart datert 21.05.01, mottatt 02.06.17.



Bygningsstatus

Søkjer har i søknaden opplyst at kaien var oppført før år 2000. Kommunen legg til grunn at søker med dette viser til ein tidlegare kai på same plass. Kaien som er på eigedomen i dag viser på flyfoto frå 2011, men ikkje på flyfoto frå 2006. Flyfoto stemmer med opplysningar som søker tidlegare har gitt om at kaien som er der i dag er oppført i 2009, etter at en eldre kai vart fjerna etter hærverk, jf. brev frå søker av 19.05.09 (arkivsak 06/101).

Kommunen legg til grunn at eksisterande kai på vestsida ikkje er søkt om.

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 følgjer 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

gjewe 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 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 samsvar med arealføremålet LNF og FNFF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaket vil også ha trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsone.

Kommunen handsama søknad om dispensasjon for oppføring av båtheis på den same eigedomen i sak 018/2017 den 10.05.17. Båtheisen var i sak 018/2017 omsøkt montert på fjell. Søknaden er no endra ved at båtheisen er montert på kai. Kaien er omsøkt i same sak.

Rådmannen har lagt til grunn for sakshandsaminga at kaien er oppført i 2009 utan løyve. Saka vert såleis handsama som sak om legalisering av eksisterande kai, utviding av kai og montering av båtheis.

Som det fremgår av sak 018/2017 er båtheis er ein ny type tiltak som kommune ikkje har røynsle med frå før. Heller ikkje våre samarbeidskommunar i Nordhordland, eller Fylkesmannen i Hordaland, har handsama søknader som gjeld båtheis. Radøy kommune har fått nokre førespurnader om båtheisar, og me har gjennom flyfoto avdekket at det allereie er ført opp tre båtheisar i kommunen utan søknad. Desse er følgd opp som sak om ulovleg tiltak. Kommunen har også lagt informasjon på nettsida til kommunen om søknadsplikt for båtheisar, og har fått inn melding frå eigarar av nokre båtheisar.

Båtheis er ein søknadspliktig konstruksjon etter plan- og bygningslova § 20-1a. Når tiltaket er søknadspliktig vil det samstundes vere bunden av arealføremål i plan, jf. plan- og bygningslova § 1-6.

Om tiltaket ikkje er i tråd med arealføremål i plan og kjem i strid med byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8 vil det krevje dispensasjon, jf. også uttale frå Fylkesmannen i Hordaland i saka.

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

Omsynet bak arealføremålet 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.

Båtheisen og kaien endrar ikkje tilhøva for landbruk og friluftsliv vesentleg. Landbruksinteressene er

allereie tilsidesett, og tiltaket er plassert med ein nærleik til fritidsbustaden som tilseier at tiltaket ikkje kjem i konflikt med ferdsle og friluftsliv.

Det er likevel rådmannen si vurdering at omsynet til arealføremålet LNF vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka då tiltaka vesentleg rår landskapetsbilete. Det vert vist til vurdering av landskapsomsynet under strandsonevurderinga nedanfor.

Omsynet bak arealføremålet Bruk og vern av sjø (FNFF)

Omsynet bak Fleirbruksområde for bruk og vern av sjø – ferdsle, natur, friluftsliv og fiske (FNFF) er å verne om samfunnsinteresser knytt til at bruk av sjøareala kan skje sidestilt og med omsyn til naturressursane.

Kaien berører ikkje arealføremålet FNFF. Båtheisen vil i nedsenka posisjon berøre arealføremål Bruk og vern av sjø, men i svært liten grad.

Omsynet til ferdsle til sjøs vert teke i vare gjennom Bergen og omland hamnevesen sin sakshandsaming etter hamne- og farvasslova.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet Bruk og vern av sjø ikkje vert vesentleg sett til side av en dispensasjon i saka.

Omsynet bak byggeforbod i strandsone (strandsonevernet)

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

Det er rådmannen si vurdering at det er omsynet til landskapet, eksponering i frå sjø og visuelle kvalitetar som gjer seg sterkast gjeldande i denne saka. Å verne kystlandskapet, kulturelle kvalitetar i farleia og unngå nedbygging av strandsona inngår i omsynet bak strandsonevernet.

Den aktuelle strandsona er allereie delvis nedbygd både på denne eigedomen og øvrige eigedomar i området, men mange av tiltaka har status som lovbrottssaker og skal ikkje tilleggast vekt i kommunen si vurdering i denne saka.

Rådmannen har i sak 018/2017 vist til at

Båtheisen er ein rein teknisk innretning utan arkitektoniske eller estetiske kvalitetar, og er uført i eit materiale som vil kunne gje sol-/lysrefleksjonar og der av fjernverknad. Den skil seg vesentleg frå tradisjonelle bygningstiltak i strandsone som naust, kaier og lunnar. Som ein del av eit område som allereie er bygd med kaianlegg og andre tekniske innretningar, som til dømes eit småbåtanlegg, vil ein båtheis kunne vere ein naturleg del av landskapsbilete. I eit LNF område der strandsona i hovudsak skal vere fri for tiltak vil ein båtheis vere eit vesentleg framandelement i landskapet.

Fylkesmannen har i sin uttale i sak 018/2017 vist til at lokalisering av båtheisar på fjell i eit elles inngrepsfritt areal vil vere konfliktfylt i høve strandsonevernet. Rådmannen kan ikkje sjå at den

estetiske og landskapsmessige verknaden av tiltaket er mindre som følgje av at det no vert ført opp og utvida ei kai som båtheisen vert montert oppå.

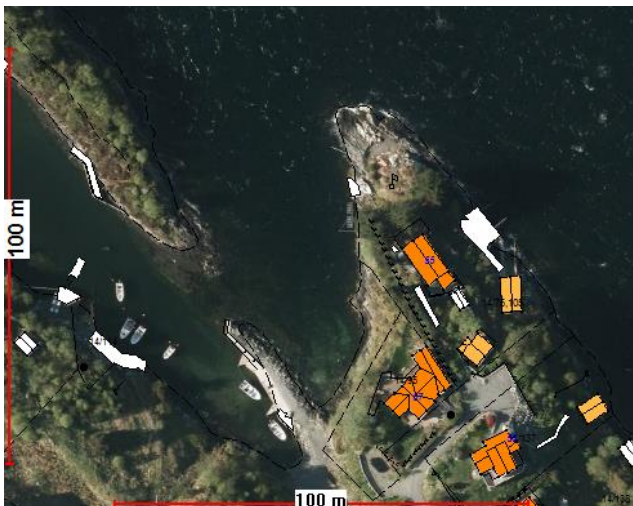
Kaien er ikkje tidlegare godkjent og både kaien og båtheisen må difor vurderast som nye tiltak i høve landskapsverknaden.

Fylkesmannen har i sin uttale i denne saka vist til at

I denne konkrete saka er det snakk om å utvide ei brygge og feste ein båtheis på den. Kommunen meiner at den eksisterande brygga ikkje er lovleg oppført, og vi legg dette til grunn i vår vurdering av saka. I saker som gjeld å legalisera ulovleg oppførte tiltak skal ein vurdere om ein ville gitt dispensasjon til heile tiltaket om det ulovlege tiltaket ikkje hadde vært der i dag. Fylkesmannen si vurdering er at tiltaket ligg på eit nes med gode landskapskvaliteter og vi meiner at ein ytterleger nedbygging av strandsona her vil vere negativt for landskapet. Slik vi ser det vil det å legalisera og utvida kaia og oppføre ein båtheis, vesentleg tilsidesette både pbl. § 1-8 og LNF-formålet.

Som fylkesmannen peiker på ligg eigedomen på eit nes og er eksponert frå sjø. Tiltaka på neset vil vere vesentleg meir eksponert i frå sjø enn tiltak som ligg lengre inne i viken.

Vestsida av neset er delt mellom gbnr 14/75,105 og gbnr 14/7. På gbnr 14/7 er molo/kai som er registrert som eit delvis lovbrottstiltak. Om det ikkje hadde vore for ulovlege tiltak både på gbnr 14/75,105 og gbnr 14/7 ville landskapet i strandlina på vestsida av neset og heilt inn i viken vore fri for inngrep. Det er denne landskapssituasjonen som har vore utgangspunkt for rådmannen si vurdering av landskapsverknaden av kaien og båtheisen.



Ortofoto 2015

Det er rådmannen si vurdering at strandsoneverdiane, særleg landskapsestetikken, vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Kaien og båtheisen, både kvar for seg og til saman, bryt ei strandline som elles skal vere fri for tiltak.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på presedensverknaden av saka.

Dette er den første saka kommunen handsamar som gjeld båtheisar og saka vil skape presedens for

seinare tilsvarende saker. Samstundes vil legalisering og utviding av eksisterande kai endre kommunen sin praksis når det gjeld kaier. Kommunen har sidan lovendringa i 2009 ført ei restriktiv praksis når det gjeld private kaier i LNF områder, og ei dispensasjon i denne saka vil opne både for legalisering av eit stort tal kaier som allereie er ført opp utan løyve og for nye kaier.

Fylkesmannen har i sin uttale sagt at

Vi meiner også at ein dispensasjon i denne saka kan føre til presedens for liknande saker i området og i kommunen elles.

Søkjjer har vist til at det allereie er mange tilsvarende båtheisar i Radøy kommune. Kommunen er kjent med at det er ført opp nokre båtheisar i kommunen. Kommunen har opna lovbrottssaker for dei andre kjente båtheisane, men vil ikkje treffe avgjerd i dei andre sakene før endeleg avgjerd i denne saka ligg føre. Presendensverknaden av saka er difor vesentleg.

Søkjjer har også vist til andre ulvolege tiltak på andre eigedomar i området. Rådmannen gjer merksam på at det er ei rekke tiltak i strandsona i området som ikkje er lovlege tiltak og som kommune vil følgje opp som lovbrottssaker. Dessverre har kommunen si kapasitet dei seinare åra ikkje gjort det mogleg å følgje opp lovbrottssakene, men sakene er i hovdsak registrert. Frå november 2017 har kommunen satt av ein heil stillingsressurs til lovbrottarbeidet, og sakene vil verte følgd opp. Likskapsomsyn, med utgangspunkt i ulovlege tiltak, kan såleis ikkje tilleggjast vekt i vurderinga.

Søkjjer har elles vist til fordelar og omsyn av rein privat karakter for søkjjer.

Plan- og bygningslova skal ivareta langsiktig forvaltning av areal. Medan eigar- og brukartilhøve vil endre seg over tid. Reint personlege fordelar skal difor normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242. I denne saka vil det å opne for oppføring av båtheis setje til side strandsoneinteressene utan ein klar overvekt av fordelar sett i eit samfunnsperspektiv. Dette vil igjen kunne svekke kommuneplanen som informasjonskjelde og styringsverktøy.

Fylkesmannen har i sin uttale vist til at

Vi kan heller ikkje sjå at det er nokon fordelar ved tiltaket utover fordelane for den private part. Fylkesmannen viser til at plan- og bygningslova regulerer langsiktig forvaltning av bygningar og areal, medan eigar- og bruksforhold som regel vil endre seg over tid. Reint personlege fordelar kan difor normalt ikkje ha avgjerande vekt i dispensasjonsvurderinga, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone som omsøkt ikkje er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil 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 02.06.17. Søknaden er handsama 13.09.17. Sakshandsamingstida har vore 15 veker inkludert høringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremå LNF, FNFF og byggeforbod i strandsone for legalisering og utviding av eksisterande kai og montering av båtheis.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

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

Vedlegg:

[BULK] Valdersnes gr1475-105

Radøy kommune 22.05.17

[BULK] valdersnes , gr 1475-105

kai+båtheis4 001

kai+ båt heis 3 001

kai+båt 2 001

kai + båth 1 001

Byggesak Gbnr 14/75, 105 Soltveit - Båtheis - Uttale

Uttale - Radøy - Gnr 14 bnr 75 105 - Soltvedt - Båtheis og kai - Dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
040/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1425	17/10214

Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - bod, levegg, gjerde og platting - dispensasjon frå arealformål LNF og byggeforbod strandsone

Saksopplysingar:

Saka gjeld

Det er søkt om dispensasjon knytt til fire tiltak:

1. Bnr. 7: Bod omlag 12 m², plassert bak naustet.
2. Bnr. 7: Levegg med maks. høgd 180 m. avtrappa ned til 1 m. på austsida av kai framfor naustet, lengde omlag 5.5. m.
3. Bnr. 7: Kjettinggjerde langs gangveg på vestsida av naustet. Eit ope gjerde med søyler og kjetting mellom, omlag 10 m. lengde.
4. Bnr. 16: Treplatting og rampe, frå kai og opp til 2. høgda i sjøbua.

Dispensasjon

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone. Det vert elles vist til søknad mottatt 29.06.2017.

Grunngjeving

Når det gjeld søknaden generelt peiker søker på tiltaka er del av prosjektet «Ny næring i gamle naust».

Søklar skriv at prosjektet vart starta opp i 2003 og naustet og sjøbua er sett i stand slik det vart søkt om. Prosjektet er nesten fullført, men søklar ser no i etterkant at det er naudsynt med nokre mindre tiltak for å tilpassa utearealet for å oppnå betre tilkomst for rørslehemma personar og for å sikra høgder som er over 0,5 meter.

Samstundes ser søkjar at det er trong for å ha ei bod for å kunne lagre utemøblar, grill, verktøy og reiskapar.

Vidare skrive søkjar at formålet med søknaden hovudsakleg er knytt til tryggleik og tilkomst for rørslehemma personar, samt trygg lagringsplass knytt til drifta av eigedomen.

Tiltaka kjem ikkje i konflikt med friluftsliv og allmenn ferdsle i området. Området er vanskelig tilgjengelig frå landsida og ei viss privatisering av området har allereie skjedd gjennom tidlegare vedtak knytt til prosjektet.

Bygningane på gnr. 84 bnr. 7 og 16 har vore pilotprosjekt i Radøy kommune. Eigedomen er langt på veg ferdig utvikla til småskala fritids- og turistverksemd. Landbruksinteressene for denne delen av eigedomen er isolert sett bortfalt. Eigedomen er allereie etablert med andre tiltaka, og dei nye tiltaka vil ikkje endra tilhøva for landbruket i særleg grad.

Søkjar skriv at landskapsestetikken og eksponering frå sjø ikkje vert endra ved desse omsøkte tiltaka. Bod vert utført i same material- og fargeval som naustet. Boda vert terrengtilpassa og plassert bak naustet slik at den ikkje vert særleg synleg frå sjøsida. Tiltaket kjem såleis ikkje i konflikt med landsskapsomsyn og vil ikkje endra kulturlandskapet.

Tiltaket vil ikkje vere til hinder for naboar eller nære omgjevningar. Kulturminneverdi av både landskap og bygningar vert ikkje endra.

Når det gjeld treplattung og rampe så er det mogeleg å gje den ein utforming som både harmonerer med bygget og som gjev liten landskapsverknad og lite eksponering frå sjø. Omsynet bak LNF føremålet og byggjeforbodet i strandsona vert då ikkje sett til side.

Fordelane ved tiltaket vil vere å gje tilgjenge for rørslehemma personar til uteareal og andre etasje i sjøbua, samt sikring av høgder over 0,5 meter på uteareal og trygg oppbevaring av nødvendig utstyr for drift og vedlikehald av bygningane.

Ved å få utført desse mindre tiltaka på eigedomen vil ein auke bruksverdi og ikkje minst tryggleik og vil etter søkjar si meining vil fordelane ver større enn ulempene i denne saka.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Vedlagt søknaden er det bilete av eksisterande bygg med innteikna tiltak, samt situasjonsplan som viser plassering av omsøkte tiltak.



Foto: Radøy kommune

Planstatus

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

Kulturminne

Naust og sjøbu har kulturminneverd, men har ikkje vernestatus.

Prosjektet ny næring i gamle naust

Prosjektet ny næring i gamle naust er eit samarbeidsprosjekt mellom Fylkesmannen i Hordaland,

Hordaland fylkeskommunen, Radøy kommune, Austevoll kommune, Sund kommune og Bømlo kommune. Føremålet med prosjektet er å sikre gamle naust som ressurs og utgangspunkt for ny næringsverksemd, og samstundes ta i vare kulturminneverdi og arkitektonisk kulturarv. Nausteigarane som tek del i prosjektet har måtte dokumentere nausta sin historie som næringsbygg, og leggje frem plan både for vidare næringsdrift og ivaretaking av kulturell og arkitektonisk verdi.

Nausta på gnr. 84 bnr. 7 og 16 har vore pilotprosjekt i Radøy kommune. Søkjar har som ledd i prosjektet gjort greie for nausta sin historie som næringsbygg:

Haukelandsvika er ein plass med lang og spennande historie. Frå ca 1907 og framover vart det drive med slakting av storfe inne i vika mellom nausta. Her kjem det ned ei lita elv, så ferskvatn var lett tilgjengeleg. Det seiast at dei var innerst i Sognefjorden og henta storfe med båt. Desse vart slakta og bearbeid og seinare frakta med båt til by'n for salg.

Tidleg på 50-talet, ca 1952, vart den nordre delen av det store naustet bygd. Kaien på sørsida vart også bygd då, av såkalla "Herdlaplank". I tillegg vart det bygd to røykjeovnar i bakant av naustet. Ein for varmrøyking og ein for kaldrøyking. (Desse ovnane er vekke i dag, dei måtte gi tapt for tida's tann for nokre år sidan.)

Midt på 50-talet kom også laksefisket med kilenot i gang. For å spe på økonomien i bruket, reiste dei til Byrknesøy (der vi har lakserett) og fiska laks i sesongen. Dei budde då i ei lita fangsthytte som står der ute ennå, på Store Johannesøy. Dette vart etter kvart ganske tungvindt, og lakseretten vart difor leigt ut til folket der ute. Laksefisket og kilenøtene vart flytta heimover, og det vart etterkvart fiska etter laksen med fire og fem kilenøter i Radfjorden.

Lakseretten på Byrknesøy vart kjøpt i 1865 og skøyte er underskrive av danskekongen Christian den 7.

I det store naustet starta dei no med salting og røyking av sild, makrell og laks som kom frå grossist i Bergen. På det meste var det 11 ansatte som hadde sitt arbeide her i sesongen. Varene vart deretter pakka og merka og sendt tilbake til grossisten.

Desse aktivitetane krevde ein god del plass, derfor er det store naustet bygd i to etg, med store skyvedører på sjøsida for å ta inn og ut fisk og inn laksenøtene til reparasjon, barking og oppbevaring.

Eg har tatt vare på mange ting frå denne tida som eg ønskjer å laga litt historie rundt i første etg i det store naustet.

Uttale frå annan styresmakt

Dispensasjonssaka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det ligg føre slik uttale datert 05.07.2017.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-formål i arealdel av kommuneplanen for oppføring av bod, levegg, gjerde, plattning og rampe. Tiltaka er vidare avhengig av dispensasjon frå byggeforbodet i strandsona i plan- og bygningslova § 1-8.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak planføresegnene og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesett. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av

kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men blir handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (07-08) s. 242.

Byggeforbodet i pbl. § 1-8 skal hindra nedbygging av strandsona for å verne omsynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon, biologisk mangfald, landskapsinteresser m.m. LNF-områda skal i utgangspunkt vera ubygde, og det kan berre førast opp nødvendige bygg i tilknytning til landbruksverksemd.

Sjølv om det er utført ei rekke tiltak på eigedomen har attverande strandsone gode kvalitetar med m.a. svaberg. Platting, gjerde og planlagt ny rampe til andre høgda verkar i så måte omfattande og vil auka privatiseringa av området, samtidig som tiltaka har negativ verknad på opplevinga av landskapet. Vi vil derfor rå frå å gje dispensasjon for desse tiltaka.

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.

Nabovarsling

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

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er ikkje veg til Haukelandsvika. Eigedomen har gangveg via ca. 700 meter sti i ulendt terreng. Hovudtilkomst er sjøvegen. Næringsverksemda på eigedomen er etablert med tanke på tilkomst via sjø.

Byggesakstatus for eksisterande tiltak på eigedomen

Eigedomane gnr. 84 bnr. 7 og gnr. 84 bnr. 16 er to gardsbruk med kvart sitt naust/sjøhus i Haukelandsvika. Søkjar er eigar av baa eigedomane.

- Det er i dispensasjonsak saksnr. 29/2013 av 17.04.13 gjeve dispensasjon frå arealføremål for å utvikle eigedomen til småskala fritids- og turistnæring gjennom etablering av forsamlingslokale og utleieeinuing for overnatting i eksisterande sjøbod på bnr. 16, heving av eksisterande naust på bnr. 7, etablering av kai framføre naust på bnr. 7, flytebyggjar m/landgang på bnr. 7 og bnr. 16, gangbru på sjøbu på bnr. 16 og gangveg i terreng mellom bnr. 16 og bnr. 7.

Vedtak i dispensasjonssak saksnr. 29/2013 er sendt på klagevurdering til Fylkesmannen i Hordaland 08.05.13. Vedtaket vart ikkje påklaga.

- Det er i byggesak saknr. 212/13 av 24.06.13 gjeve løyve til følgjande tiltak:
- Gangveg i terrenget mellom bnr. 16 og bnr. 7.

Gnr. 84 bnr. 16 (sjøbu):

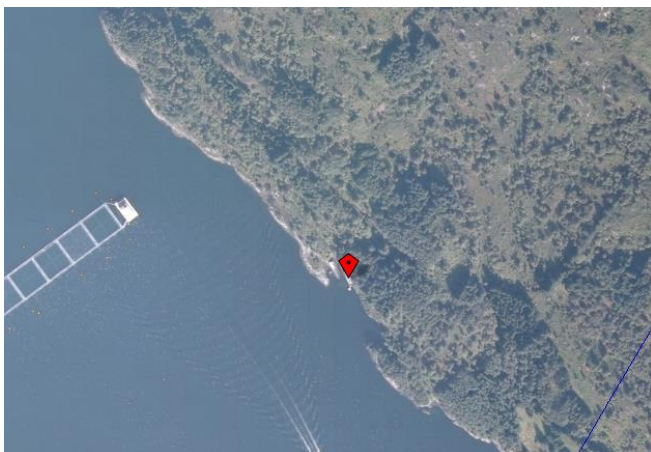
- Flytebrygge ca. 2x6 meter m/landgang på ca. 1x6 meter
- Gangbru på pålar langs naustsida på ca. 1,25 x 22 meter
-

Gnr. 84 bnr. 7 (naust):

- Flytebrygge ca. 2x5 meter m/landgang på ca. 1x5 meter
- Platting med kaifront, bredde ca. 8 meter x lengde ca. 6,4/4,0 meter
- Heving av naust på eigedom med 0,5 meter
- Det er i byggesak saksnr. 393/13 av 06.12.13 gjeve løyve til bruksendring og innreiing av eksisterande sjøbu til forsamlingslokale og ein utleieeining, samt dispensasjon frå krav til universell utforming, pbl. § 29-3. I første etasje er det etablert forsamlingslokale og toalett, medan andre etasje er innreia som utleieeining med kombinert opphaldsrom og kjøkken, samt tre soverom.
- Det ligg føre løyve frå Bergen og Omland havnevesen av 28.06.13 for etablering av tiltak i sjø.
- Det er i dispensasjonssak 031/2014 av 07.05.13 gjeve dispensasjon frå arealformål og strandsone for etablering av dør og utvendig trapp som rømmingsveg frå 2. etasje på eksisterande sjøhus/rorbu. Samt bruksendring for eksisterande naust til utleigeanneks med næringsføremål og utviding av kai med om lag 4 m².
- Det er i byggsak 148/2014 av 28.06.14 gjeve løyve til utvide eksisterande kai med 2.5 meter lengde og 1.25 meter breidde.
- Det er i byggesak 149/2014 av 28.06.14 gjeve løyve til etablering av rømmingsveg via dør på nordsida av sjøbu og etablering av utvendig platting med trapp ned til eksisterande terreng.
- Det er i byggesak 150/2014 av 28.06.14 gjeve løyve til innreiing og bruksendring av naust.

Kart og bilete





LOVGRUNNLAG:

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

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

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

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

VURDERING:

Det er rådmannen si vurdering at tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Eigedomane er gardsbruk, men fritids- og turistnæring er ikkje

stadbunden primærnæring. Næringsverksemda er i denne saka heller ikkje bygd på garden sitt ressursgrunnlag, jf. Rettleiar plan- og bygningslova og landbruk pluss.

Tiltaka ligg også innafor byggeforbodssone mot sjø etter plan- og bygningslova § 1-8.

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. Landbruksinteressene for denne del av eigedomen er isolert sett bortfalt. Eigedomen er etablert med andre tiltak, og dei nye tiltaka vil ikkje endre tilhøva for landbruket i særleg grad.

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

Eigedomen er langt på veg ferdig utvikla til småskala fritids- og turistverksemd, og det vil vere i strid med intensjonane i prosjektet å fremje plankrav på eit så seint stadium. Søker må også ha krav på at offentlege styresmaktar opptre føreseieleg og at prosjektet vidare framover også vert handsama i tråd med intensjonane i prosjektet «Ny næring i gamle naust». Samstundes er ny næring i gamle naust i denne saka etablert på grunnlag av dispensasjon og ikkje på grunnlag av plan. Det får den konsekvens at nytteverdien av kvart nytt tiltak må vektast opp i mot dei omsyn gjeldande arealføremål og byggeforbod i strandsona skal ivareta.

Tiltaka kjem etter rådmannen si vurdering ikkje i konflikt med friluftsliv og allmenn ferdsle i området. Rådmannen har særleg lagt vekt på at området er vanskeleg tilgjengeleg og at ein viss privatisering av området allereie har skjedd gjennom tidlegare vedtak knytt til prosjektet. Omsynet til landbruket vert heller ikkje råka då denne delen av eigedomen allereie er omdisponert til småskala fritids- og turistnæring.

Det er etter rådmannen si vurdering omsynet til landskapet, her under landskapsestetikken og eksponering i frå sjø som har størst relevans i saka. I tillegg til kulturminneverd av båe av landskap og bygningar.

Bod

Det er søkt om oppføring av ei frittliggjande bod i bakkant av naustet.

Plasseringa av boden bak naustet sikrar at boden ikkje vert eksponert i frå sjø i vesentleg grad. Plasseringa vil også sikre at den privatiserte sona ikkje vert utvida i vesentleg grad. Bodan vil vere uthus og ålmenta si ferdslerett vert ikkje råka av tiltaket.

Det er likevel rådmannen si vurdering at oppføring av eit nytt frittliggjande bygg i strandsona vil råke strandsoneverdiane og arealføremålet. Bodan får landskapsverknad og ei bod er eit framandelement i strandsona. Eigedomen med eksisterande bygningar har kulturminneverd og rådmannen ser det som viktig å sikre tradisjonelle og estetiske kvaliteter i området.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak LNF føremålet og byggeforbod i strandsona vert

vesentleg sett til side av ei dispensasjon i saka.

Kommunen har vore i dialog med tiltakshavar når det gjeld boden og drøfta utfordringane knytt til denne. Grunna at det er vindaug i bakkant av naustet vil det ikkje vere mogleg å leggje boden som eit tilbygg, men tiltakshavar vil sjå på andre løysingar.

Levegg

Det er opplyst i søknaden at leveggen skal ha til føremål å skjerma naustet frå sjøbua og sikra høgder som er over 0,5 meter.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbod i strandsone vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon.

Levegg er eit framandelement på eit tradisjonelt naust og endrar vesentleg både bygningen sin estetikk og landskapsbilete. Eigedommen med eksisterande bygningar har kulturminneverd og rådmannen ser det som viktig å sikre tradisjonelle og estetiske kvaliteter i området.

Naudsynt sikring av høgder kan skje med eit langt mindre inngripande tiltak. Rådmannen rår til at det i samband med handsaming av søknad om oppføring av rekkverk på vestsida av naustet også vert vurdert å gje løyve til oppføring av eit tilsvarande rekkverk på austsida for å sikre høgder på over 0,5 meter her.

Sikringsrekkverk ved naust

Det er søkt om oppføring av kjettingrekkverk langs eksisterande gangveg på vestsida av naustet for å sikre høgdeskilnad som er over 0,5 meter. Rådmannen vil her også ta stilling til eit mindre rekkverk på austsida.

Rådmannen ser at det estetisk kan vere ynskjeleg å etablere eit kjettingrekkverk, men om rekkverket skal ha funksjon som sikring av ei eigedom som vert nytta i næringsverksemd er det viktig at rekkverket vert utført i samsvar med krav til rekkverk i TEK17.

Rådmannen ser at eit rekkverk får ei landskapsverknad og at tiltaket vert eksponert i frå sjø. Det kan imidlertid setjast vilkår både til utforming og fargebruk som reduserar landskapsverkanden og eksponeringa vesentleg.

Eit rekkverk vil ikkje auke privatiseringa av eigedommen og vil heller ikkje vere eit stengsel i strandsone.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet til natur, landskap og strandsoneverdiane ikkje vert vesentleg sett til side om det vert sett strenge krav til utføring. Rådmannen vil råde til at det må nyttast naturlege og tradisjonelle material, og at fargebruken må samsvare med fargen på naustet. Det må heller ikkje førast opp rekkverk på eit større område enn det som er naudsynt for å sikre høgder. Høgda på rekkverket må vere i samsvar med krav i TEK17.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på omsynet til tryggleik. Kommunen har allereie gjennom tidlegare dispensasjon og byggesak godkjent den bruken eigedommen har i dag og naudsynte sikringstiltak for tilfredsstillande tryggleiksnivå må takast i vare.

Eigedomen vert nytta til arrangement for ålmenta og høgder på over 0,5 meter må sikrast.

Det er rådmannen si vurdering at fordelane er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Platting og rampe til sjøbua – tiltak for likestilt bruk

Etablering og av platting og rampe vil gjere området og sjøbua tilgjengeleg for rørslehemma. Dette vil auke nytteverdien av eigedomen i næringsverksemd og oppfylle lovkrav til likestilt bruk.

Rådmannen ser at tiltaket får landskapsverknad og er eit framandelement på ei tradisjonell sjøbu.

Det er likevel rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone ikkje vert vesentleg sett til side. Tiltaket vil ligge godt skjult bak sjøbua og i liten grad vere eksponert i frå sjø ved innsegling til eigedomen. Frå landsida vil tiltaket ligge godt skjult av ei høgde i terrenget.

Det vil også vere mogleg å setje krav til estetisk utforming, samt material- og fargebruk som vesentleg reduserer verknaden av tiltaket. Illustrasjonane som er vedlagt søknaden er lite heldige.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt at sjøbua vert nytta til ulike arrangement, også i offentleg regi, og at det er uheldig i høve omsynet til likestilt bruk at bygningen i dag ikkje er tilgjengeleg for rørslehemma.

Rådmanne legg også vekt på at tiltaket er reversibelt og mogleg å tilbakeføre om den bruk som er av eigedomen i dag skulle opphøyre.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vurdering av uttale frå Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen i Hordaland har rådd i frå at det vert gjeve dispensasjon i saka.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2(4) at kommunen ikkje bør gje dispensasjon når regionale styresmakter har rådd i frå.

Fylkesmannen har peika på at sjølv om det er utført ei rekke tiltak på eigedomen har attverande strandsone gode kvalitetar med m.a. svaberg. Platting, gjerde og planlagt ny rampe til andre høgda verkar i så måte omfattande og vil auka privatiseringa av området, samtidig som tiltaka har negativ verknad på opplevinga av landskapet.

Rådmannen er samd med fylkesmannen i det generelle utgangspunktet. Når det gjeld denne eigedomen må det likevel leggjast vekt på at etablering av ny næring har skjedd gjennom prosjektet «Ny næring i gamle naust». Eigedomen er langt på veg ferdig utvikla til småskala fritids- og turistverksemd, og det vil vere rimeleg at søkjar får løyve til mindre naudsynte tiltak som sikrar den drifta som allereie er på eigedomen.

Det er rådmannen si vurdering at uttalen frå fylkesmannen er generell i forma og i liten grad vurderar dei konkrete tiltaka. Rådmannen finn difor ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på uttale frå fylkesmannen i denne saka.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Bygningsstyresmakta 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.

Bygningsstyresmakta 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 motteken 29.06.2017. Søknaden er handsama 13.09.2017. Sakshandsamingstida har vore 12 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealformål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av tiltak for etablering av tilgjengeleg tilkomst til 2.etg i sjøbua på følgjande vilkår:

1. Detaljert utforming av tiltaket skal innfor rammene i dispensasjonsvedtaket godkjennast i byggesaka. Bygningsstyresmakta kan setje krav om material- og fargebruk som tek i vare estetiske kvalitetar og eksponering i frå sjø, samt godkjenne utforming og plassering. Tiltaket skal ha eit omfang som tilsvarar det som minimum er naudsynt for å etablere tilgjengeleg tilkomst.

Det vert gjeve dispensasjon for oppføring av rekkverk på gangveg og kai ved naust for å sikre høgder på over 0,5 meter på følgjande vilkår:

2. Rekkverket skal utformast i samsvar med krav i TEK17.
3. Rekkverket skal ha estetiske kvalitetar som harmonerer med bygningane på eigedomen, og alle rekkverk på eigedomen skal ha tilsvarande utføring.
4. Rekkverket skal ha fargebruk som samsvarar med fargebruk på bygningen for å unngå kontrast og dempe den visuelle verknaden av rekkverkene.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av legvegg som omsøkt.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av bod som omsøkt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - bod, levegg, gjerde og platting - uttale

Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - søknad om dispensasjon fra LNF-formål og byggjeforbod i strandsone - oversending for uttale

Søknad

Bilder og kart

Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - bod, levegg, gjerde og platting - søknad om dispensasjon

Byggesak Gbnr 84/7 og 16 Haukeland søndre - bod, levegg, gjerde og platting - søknad om løyve

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
041/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/1104	17/10719

Byggesak gbnr 33/89 Hella indre - forsterking av naustgrunn - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Saka gjeld søknad om dispensasjon. Tiltakshavar har i søknaden beskrevet tiltaka som følgjer:

- 25 cm tjukk mur rundt naustet for å halde naustegrunnen/steinane på plass. Situasjonkart viser at muren får ei avstand til eksisterande naustgrunnar på 50-80 cm.
- fylle pukk på innsida der det er behov og støpa plate over .
- støpe plate over deler av båtopptrekk for at ikkje grunnane skal rase ut der.
- Restane av brygga som går ut fra naustet må demonterast under dette arbeidet, men skal på plass att.
- Situasjonkartet viser også eit tiltak som gjeld «forsterke fundament til kai». Det er tidlegare opplyst at dette fundamentet får ein storleik på ca. 90 x 150-200 meter.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone.

Grunngjeving

Grunngjeving for søknaden om dispensasjon:

Ninastormen i 2015 tok hardt hjå oss. Pga hyttebygging vart det ikkje arbeid ved naust prioritert anna enn å byggja nye naustedørar då dei gamle vart knust for andre gong i uværet. Ved storm frå nordvest kjem det stor sjø frå Norskehavet rett inn her. Forholda tilseier derfor litt meir omfattande renovering av naustegrunnane.

Jørgen Helland har fredag 21.04.2017 hatt synfaring og rådd til 25 cm tjukk mur rundt naustet for å halde naustegrunnen/steinane på plass. Deretter å fylle pukk på innsidad der det er behov og støpa plate over . Me ynskjer også å støpe plate over deler av båtopptrekk for at ikkje

grunnane skal rase ut der.

Restane av bryggja som går ut fra naustet må demonterast under dette arbeidet, men skal på plass att. Me tenkjer dette er renovering og vedlikehaldsarbeid og vi treng attendemelding på at dette er greit. Tanken er at me får arbeidet utført i mai/juni pga ekstra fjære sjø. (...)

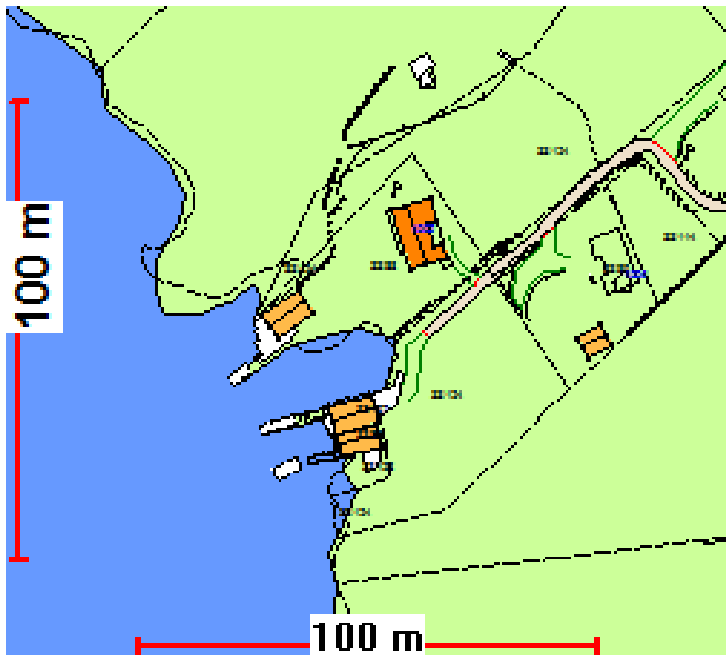
Det er viktig å påpeke at det ikkje er stor utvidelse av plata, med at det kun skal dekke steinane i naustegrunden og nytt feste ytterst på bryggja.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 30.05.17 og supplert 22.06.17.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF). Arealføremål i sjø er fiske og gyteplass (FI/GP).



Utsnitt Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 22.06.17. Det har ikkje komen uttale innan fristen.

Hamne- og farvasslova

Tiltak i sjø krev løyve etter hamne- og farvasslova. Tiltakshavar må sjølv syte for å søkje Bergen og omland hamnevesen om naudsynt løyve etter hamne- og farvasslova.

Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i kart datert 24.05.17:



Bygningsstatus og ny tiltak

Kommunen har ikkje byggesaksdokumentasjon på naustet i sitt arkiv. Eigedomen er frådelt i 1964 og kommunen legg til grunn at naust og kai kan være ført opp på same tidspunkt.

Kommunen har ikkje byggesaksdokumentasjon på flytebrygge som viser på skråfoto frå 2012, eller på platting aust for naustet som ut i frå ortofoto synast å vere ført opp i perioden mellom 2000 og 2006.

Det har vore ei diskusjon i saka om tiltaka fell inn under vedlikehald unntatt søknadsplikt eller er å sjå som søknadspliktig reparasjon.

Etter plan- og bygningslova § 20-1 b er «*vesentlig endring eller vesentlig reparasjon*» søknadspliktige tiltak.

Det har vore bygningsstyresmakta si vurdering at tiltaka er for omfattande til å vurderast som vedlikehald.

Naustet vil etter at tiltaket er utført fremstå med ei støypt plate på 50-80 cm bredde langs fasade i vest og sør.



Eksisterande båtopptrekk er ei trestige på steingrunnar og vil etter at tiltaket er utført fremstå som ei støypt plate.

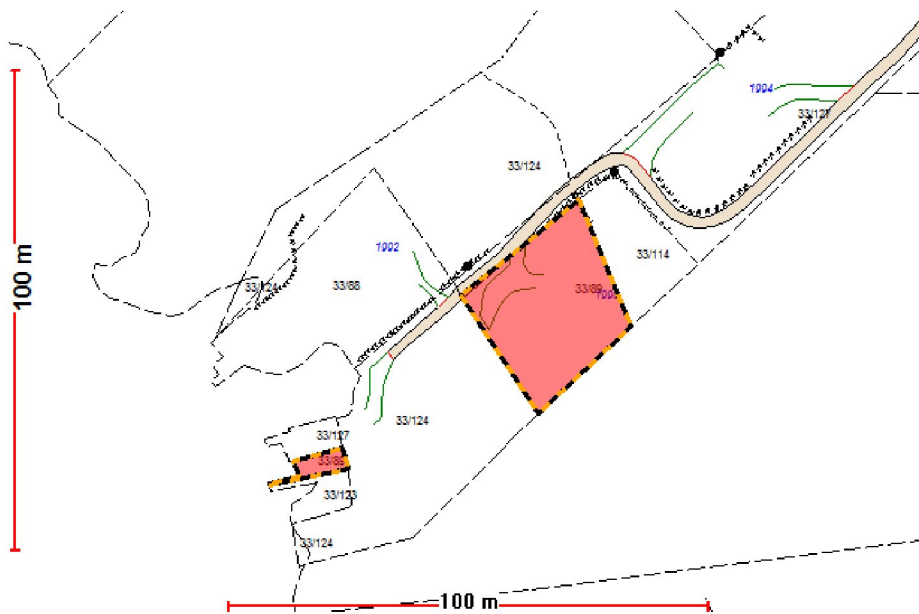


Eksisterande kai er ei enkel trekai som etter at tiltaket er utført vil fremstå med betongfundament/betongmur i forkant.



Både støypt plattning langs fasade i vest og sør, båtopptrekk og mur i forkant av kai vil fremstå som nye tiltak.

Kart og foto



Kart



Ortofoto 2015



Foto: Nordhordland digitalt – skråfoto 2012

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 følgjer 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 si vurdering at tiltaka ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaka kjem i noko grad ut i sjø, og vil heller ikkje vere i samsvar med arealføremål fiske/gyteplass. Tiltaket krev også 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 arealføremålet fiske og gyteplass er å ta i vare omsyn til det marinbiologiske mangfaldet og fiskebestanden.

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.

Sikring av naustgrunn – oppføring av ny mur på ca. 25 cm breidde og med ca. 50-80 cm avstand til

eksisterande grunnmur samt støypt plate over

Det er rådmannen si vurdering at oppføring av ei ny mur med 50-80 cm avstand til eksisterande grunnmur og med støyp plate på toppen vil fremstå som ei platting rundt naustet. Plattinga vil fremstå som eit nytt tiltak. Ei slik støyp platting er eit framandelement i høve eit tradisjonelt naust. Plattinga vil vere eksponert i frå sjø og vil få landskapsverknad.

Plattinga vil så vidt rådmannen kan sjå også binde kaiområdet saman med plattinga/terrassen som allereie synast oppført aust for naustet. Naust skal vere uthus med fri ferdsle for ålmenta. Ei slik opparbeiding av området rundt naustet vil kunne bidra til privatisering av området.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF, og byggeforbod i strandsone vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon som omsøkt.

Det er vidare rådmannen si vurdering at det er mogleg å sikre naustgrunna utan eit så omfattande tiltak. Ved å leggje armering og betong inn mot eksisterande grunnar vil ein få den same sikringsfunksjonen utan at det vil vere naudsynt å støype dekke og etablere ei ny platting i strandsona. Rådmannen finn difor at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbod i strandsone ikkje vert vesentleg sett til side om det vert sett vilkår om at tiltaket vert vesentleg redusert i samsvar med det som er naudsynt for å sikre grunnane.

I vektinga av fordelar om ulemper har rådmannen lagt vesentleg vekt på omsynet til å sikre eksisterande grunnar og bygning. Om tiltaket vert redusert til eit minimum av det som er naudsynt vert ålmenta og landskapet ikkje råka, og saken vil ikkje skape uheldig presedens.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF, samt byggeforbod i strandsone for forsterking av naustgrunn er oppfylt om det vert knytt vilkår til vedtaket som sikrar ei utføring i samsvar med rådmannen sine vurderingar ovanfor.

Båtopptrekk – støypt plate

Det er rådmannen si vurdering at omsynet til arealføremålet LNF og FI/GP, samt omsynet til byggeforbod i strandsone ikkje vert sett til side av ei dispensasjon i saka.

Det er allereie etablert eit båtopptrekk framfor naustet i form av steinmassar og ei trestige. Rådmannen legg til grunn at eit støyp båtopptrekk skal plasserast på same stad og med omtrent same omfang/storleik som eksisterande. Det er ikkje landbruksinteresser i området og tilhøve for ålmenta og friluftslivet vert ikkje endra. Landskapsbilete vert i lita grad råka. Rådmannen kan heller ikkje sjå at forsterking av båtopptrekket kjem i konflikt med fiskerinteresser eller gyteplass for torsk.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at føremålet er sikring av eksisterande tiltak. Det er værhardt i området og det er naudsynt med ei meir solid løysing for at ikkje grunnane under båtopptrekket og naustet skal verte vaska ut.

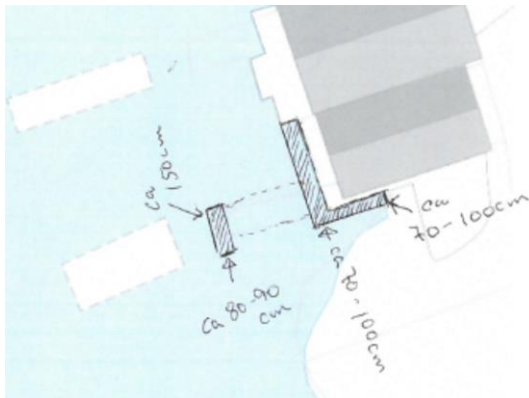
Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF og FI/GP, samt byggeforbod i strandsone er oppfylt for forsterking av båtopptrekk om det vert knytt vilkår til vedtaket som sikrar ei utføring i samsvar med rådmannen sine vurderingar ovanfor.

Forsterke fundament til kai

Det er få opplysninger i søknaden om fundamentet/muren som er søkt oppført i forkant av kaien. Fundamentet/muren er illustrert i kart vedlagt søknaden, men tiltaket er ikkje målsett.

Søkjer har i tidlegare korrespondanse med kommunen opplyst følgjande, jf. e-post av 03.05.17:

I tillegg må vi opp igjen med støtte ytterst på bryggen, som må være litt kraftigere enn hva som var tidligere slik at den kan holde i neste storm. Denne støtten må da legges utenpå restene av gamle støtter - dvs. ca 90 x 150 -200 cm. P.t. har jeg ikke nøyaktigere mål. Dette er anbefalt av murer som har erfaring med slikt arbeid. Helt nøyaktige mål vil også variere ut fra hvor langt ut steinene stikker.



Illustrasjon vedlagt e-posten (mål på ny grunnmur er endra i kart vedlagt søknaden)

Det er allerede satt ned armeringsjern, jf. bilete vedlagt søknaden.

Rådmannen legg til grunn at fundamentet/muren skal førast opp i ei lengde på 150-200 cm og ei breidde på 80-90 cm. Høgda på fundamentet er ikkje opplyst korkje i søknaden eller i tidlegare e-post korrespondanse.

Det er rådmannen si vurdering at eit betongfundament i full breidde/betongmur i forkant av eksisterande kai er eit framandelement i strandsona og i høve eit tradisjonelt naust. Tiltaket vil vere eksponert i frå sjø og ha landskapsverknad. Både landskapsestetikken og estetikken i det bygde miljø vil etter rådmannen si vurdring verte råka.

Det må vere mogleg å sikre trekaia utan eit så dominerande tiltak som her er planlagt. Fundamentering av kaia må kunne skje på tradisjonell måte, med forankring/fundamentering av kvar påle i staden for heiltrukken fundament/mur på svaberget.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbod i strandsone vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon til oppføring av betongfundament i full breidde/betongmur i forkant av eksisterande kai.

Rådmannen legg til grunn at ei enkel fundamentering av kvar påle i samsvar med det som tidlegare har vore vil vere å sjå som vedlikehald og kan førast opp utan søknad.

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.

Område er i naturbase del av eit større sjøområde som er definert med hovudnaturtype marine områder, samt gyteplass for torsk.



Utsnitt frå naturbase

Tiltaka rårer i svært liten grad sjøområdet og rådmannen finn at omsøkt tiltak ikkje 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 30.05.17 og var komplett 22.06.17. Søknaden er handsama 13.09.17. Sakshandsamingstida har vore 12 veker inkludert høringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og FI/GP, samt byggeforbod i strandsone for forsterking av naustgrunn og båtopptrekk på følgjande vilkår:

1. Muren skal først opp på utsida av og inntil eksisterande grunnmur. Det skal ikkje støypast plate oppå den nye muren. Muren skal ikkje ha større breidde enn det som er naudsynt for sikring. Plassering, storleik og utføring av muren skal avklarast i byggesak.
2. Båtopptrekket skal først opp i same omfang som eksisterande båtopptrekk. Plassering, storleik og utføring av båtopptrekket skal avklarast i byggesak.

Det vert ikkje gjeve dispensasjon for oppføring av fundament i full breidde/mur i forkant av kai.

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.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Naust 3

Naust 2

Naust 1

Byggesak Gbnr 33/89 Hella Indre - forsterking av naustegrund - tilleggsmasjon og bilete

Tegning

Dispensasjon

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
042/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.09.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Hogne Askeland	17/1513	17/10409

Byggesak Gbnr 74/39 Olsvollstranda - mellombels dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Saka gjeld søknad om mellombels dispensasjon i 3 år frå arealformål Næring - industri/lager (rpkode 1340/1350) i gjeldane reguleringsplan til arealformål Tenesteyting (rpkode 1160)

Dispensasjonen skal leggje til rette for søknad om mellombels bruksendring av kurslokale i eksisterande næringsbygg til lokale som skal nyttast som eit treningslokale.

Søkjjar har opplyst at treningslokalet skal nyttast som treningslokale for ein lokal klubb og at det skal vere inntil 20 medlemmer som trener det samstundes.

Tiltaket medfører fasadeendring av bygget, det vert sett inn ny dør på nordsida. Denne delen av eigedommen vert fysisk åtskilt med eigen inngjerding, eigen innkøyring og eigen inngang.

Bruksendringa gjeld ein mindre del av 1. etg. Arealet som skal bruksendrast er i dag eit kurslokale med tilhøyrande garderobe, dusj og toalett.

Grunngjeving

Grunngjeving for søknad om dispensasjon:

Søknad om dispensasjon knytt til bruksendring av del gnr. 74, bnr. 39, Radøyvegen 715

Vi søker med dette om midlertidig dispensasjon fra arealformål i reguleringsplan Olsvollstranda næringsområde, planid.: 12502014000600 for deler av industribygningen på gnr. 74 bnr. 39, Radøyvegen 715.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er områdeplan for Olsvollstranda næringsområde, godkjent 2014.

Eiendommen ligger i et område regulert for næring (industri, lagerbygg). Tiltaket er i konflikt med eksisterende planformål næring (industri, lagerbygg) og krever således dispensasjon fra gjeldende arealformål.

Tiltak.

Tiltaket består av bruksendring av en mindre del av bygningen fra kurslokale til treningslokale. Tiltaket medfører en mindre fasadeendring i forbindelse med ny inngang og kun mindre innvendige tilpasninger og justeringer til ny bruk og nye behov. Treningslokalet skal brukes av en lokal klubb og det skal være inntil 20 medlemmer som trener der samtidig.

Midlertidig dispensasjon

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i gjeldene reguleringsplan for bruksendring fra næringsformål (industri/lager) til formål service/tjenesteyting for å ta i bruk kurslokale til treningslokale. Dispensasjonen søkes for en periode på 3 år.

Søknad om midlertidig dispensasjon

I Pbl. § 19-2 1. ledd fremgår følgende «Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.»

Videre fremgår det av pbl. § 19-2 2.ledd følgende: Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I denne saken mener vi det er mange gode grunner som taler for å kunne gi en dispensasjon for å kunne ta i bruk en liten del av bygget til treningslokale ettersom dette vil være en hensiktsmessig bruk av lokalene da disse er godt egnet til formålet. Dette gjelder både tilgjengelighet, beliggenhet, områdets utvikling, parkering, adkomst og lokalets art. Arealet som skal benyttes har allerede i dag garderobe, dusj og toalettfasiliteter.

Olsvollstranda Industriområde fremstår ikke direkte som noe egenartet industriområde, aktiviteten i området varierer med både industribedrifter, servicebedrifter og lagervirksomhet.

Vi har nylig kjøpt Radøyvegen 715 som tidligere var Nordhordland Industriservice sitt bygg, og på sikt ønsker vi å få gjort om dette bygget til en næringspark. Dette krever en større prosess, men vi ønsker å få oppstart i treningslokalet så snart som det er mulig å få til.

Treningslokalet vil bli fysisk adskilt fra resten av eiendommen med egen inngjerding, egen innkjøring og egen inngang. Det er rikelig areal til å opparbeide parkeringsplasser og antall parkeringsplasser vil

bli tilpasset de krav som finnes i reguleringsplan/kommuneplan.

Ved etablering av egen inngang vil dette lokalet bli fysisk adskilt fra resten bygningen.

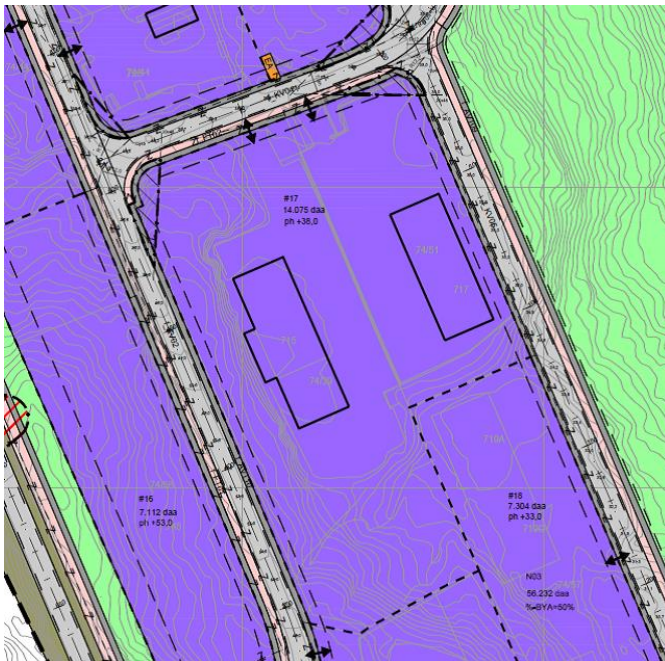
Treningslokale skal nyttes av en «klubb» og vil således være begrenset bruk, lokalet vil bli tilrettelagt slik det kan nyttes av inntil 20 medlemmer om gangen. Trening vil foregå på ettermiddag og kveldstid og området vil således ikke bli belastet med mer trafikk på dagtid.

Det er vår vurdering at en midlertidig dispensasjon ikke vil føre til at hensynet bak lovens formålsbestemmelse og formålet med gjeldene plan vil bli vesentlig tilsidesatt. Området har i dag en noe variert bruk, og etablering og bruk av et treningslokale vil ikke endre dette i noe særlig grad. Arealet som skal nyttes vil være adskilt fra resten av bygget og industriområdet med egen innkjøring, inngjerding og egen inngang. Det vil således ikke være konflikt mellom bruken av treningslokalet og resten av industri/lagerområde på Olsvollstranda.

På grunnlag i denne redegjørelsen, ber vi kommunen vurdere vår søknad om midlertidig dispensasjon for bruksendring av denne delen av bygningen.

Planstatus

Eigedomen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplan for Olsvollstranda industriområde, planid. 12602014000600, er definert som område for næring.



Utsnitt av reguleringsplan for Olsvollstranda industriområde

Reguleringsføresegna pkt. 3.2:

I område avsett til næring, N01 – N04, er industribygg, lagerbygg, tilkomstvegar og parkering knytt til desse tillate.

Rekkefølgekrav i reguleringsplan

Reguleringsføresegna pkt. 2.3.5:

Nye interne tilkomstveger og tilhøyrande fortau, frå eksisterande tilkomstveg og fram til og med avkøyrsløse til det aktuelle føresegnsområdet, skal vere ferdigstilt i tråd med gjeldande plankart før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for tiltak innanfor føresegnsområdet.

Bygningsstatus

Det ligg føre løyve frå Bygningsrådet av 06.11.1984 for oppføring av industribygg med grunnflate 640 m² og 2 etg. med bruksareal 213 m². Kommunen har ikkje funne ferdigattest på industribygget i sitt arkiv.

Det ligg føre løyve frå Radøy kommune, datert 22.01.1992 for tilbygg , uisolert lager på 30 m². Kommunen har ikkje funne ferdigattest på industribygget i sitt arkiv.

Det ligg føre løyve frå Radøy kommune, datert 26.05.1998 for oppføring av tilbygg (verkstad, toalett, materialrom) på 320 m². Tilbygget har mellombels bruksløyve datert 22.01.1999.

Utale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen, og Teknisk drift i Radøy kommune (kommunal vegstyresmakt) den 03.08.2017.

Det ligg føre slik uttale frå Statens vegvesen datert 10.08.2017:

Eigedomen er del av eit større industriområde. Reguleringsplan for område legg mellom anna til rette for at etablert kryss mellom kommunal veg og fv. 565 skal flyttast lenger sørover og utbetrast. Slik vi tolkar føresegnene til planen er omsøkte eigedom ikkje omfatta av rekkjefølgjekravet som skal realisere nytt kryss. Eigedomen har elles tilkomst frå kommunal veg. Det er søkt om mindre endringar og justeringar for deler av eit eksisterande kurslokale.

Lokalet skal nyttast som treningscenter for inntil 20 medlemmer. Løyvet er mellombels og skal gjelde for inntil tre år. Tiltakshavar vurderer at området ikkje vert belasta med meir trafikk enn det som tilfellet i dag. Etter ei samla vurdering har ikkje Statens vegvesen ikkje vesentlege merknader til søknaden slik den ligg føre.

Vi ber om å få tilsendt kommunen sitt vedtak.

Nabovarsling

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

Plassering

Plassering av eigedomen og tiltak er vist i situasjonsplan datert 12.07.2017. Tiltaket gjeld eit

eksisterande bygg og det er ikkje søkt om andre bygningsmessige endringar enn fasadeendring (innsetting av dør).

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning i samsvar med pbl. §27-1. Tiltaket er knytt til offentleg vassverk.

Eigedomen er sikra loveleg avløpsordning i samsvar med pbl. § 27-2. Tiltaket er knytt offentleg avløpsordning.

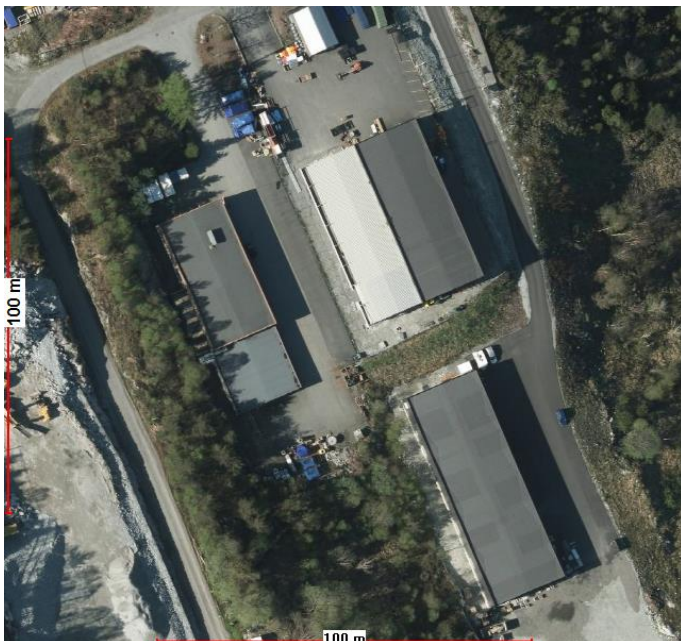
Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Avkjørsle til offentlig følgjer av reguleringsplanen. Avkjørsle og parkering er vist i situasjonsplan datert 12.07.2017. Kommunen føreset at avkjørsle er plassert i tråd med reguleringsplan.

Søkjar opplyser at treningslokalet vert fysisk åtskilt frå resten av eigedon med eigen inngjerding, eiga innkøyring og eiga inngang. Det er vist parkeringsareal og det er opplyst at tal parkeringsplassar vert tilpass dei krav som følgjer av reguleringsplan/kommuneplan.

Parkeringskrav etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.7.2 vil vere minimum 1 plass per 30m² BRA.

Foto



Ortofoto 2015

LOVGRUNNLAG:

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

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

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

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast 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 samsvar med arealføremålet Næring – industri/lager, jf. reguleringsføresegna pkt. 3.2 og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

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

Omsynet bak arealføremålet Næring – industri/lager er å sikre areal for tyngre og plasskrevjande verksemdar. Olsvollstranda er det største området i Radøy kommune er tilrettelagt for denne type verksemdar. Her ligg også arealreserver for framtidig utviding.

Tung og plasskrevjande industri kan vere konfliktfylt i høve anna bruk av området. Det er difor viktig at kommunen gjennom dispensasjonar ikkje opnar for ei bruk av området som i neste omgang vil hindre etablering av ny industri. Ein permanent dispensasjon i denne saka ville difor vore uheldig. Som ein mellombels dispensasjon, i ein periode der bruken av industriområdet er prega av ulike typar verksemd og noe usikkerheit i høve framtidig tenleg bruk, har ikkje den same inngripande

verknaden i høve arealføremålet. Rådmannen har her lagt vekt på at 3 år er ei relativ kort periode. Det vil vere tenleg å vurdere bruken av heile området i ei ny storkommune, og ein dispensasjon som går ut i 2020 vil ikkje hindre ei slik prosess.

Det er difor rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet Næring – industri/lager vert sett til side av ei dispensasjon i saka, men ikkje vesentleg.

I vekting av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at dispensasjonen er mellombels, at det vert drift i eit eksisterande bygg og samfunnsnyttan av tiltaket.

Ein negativ side ved ein dispensasjon vil vere moglege presedensverknader. Olsvollstranda er regulert til industri, men aktørane i område har så langt meldt at interessa for området som industriområde har vore låg. Området er i dag prega av lagerverksemd, og nokre verksemdar som grensar mot tenesteyting. Den geografiske plasseringa og tilkomstilhøva, spesielt begrensningane på Alversundbrua, kan vere viktige faktorar. Den føreståande kommunesamanslåinga kan også endre føresetnadene for området. Om utviklinga fortsetter i same retning bør kommunen i samarbeid med aktørane i området sjå på ei omregulering. Det er ikkje ynskjeleg at området endrar karakter frå industri/lager til publikumsretta verksemdar (tenesteyting) gjennom einskilde dispensasjonar. Publikumsretta verksemd krev andre kvalitetar i området enn det som er naudsynt i eit reint industriområde.

Avgjerande i denne saka har såleis vore at søknaden gjeld for eit svært avgrensa tidsrom og at det kan nyttast eit eksisterande bygg utan stor og kostnadsnevnde ombyggingar. Rådmannen vekter her omsynet til bruk i strid med plan mot omsynet til å halde eksisterande bygningar i drift i ein periode fram til tenleg, framtidig bruk av området er avklart. Rådmannen si vurdering ville vore annleis om det hadde vore søkt om ein permanent dispensasjon eller dispensasjon for oppføring av eit nybygg i strid med plan.

Rådmannen vil også presisere at det er ei «tålegrense» for kor langt frå opphavleg planføremål området som heilskap kan gå før det må setjast krav om omregulering. Også i denne samanheng er det avgjerande for rådmannen si vurdering at eksisterande bygg kan nyttast utan store bygningsmessige endringar. Vurderinga ville vore annleis om bygningen sin godkjente bruk eller tekniske stand medførte trong for store bygningsmessige endringar/oppgraderingar. Om ein i framtidige saker kjem i ei situasjon der område som sådan går i retning av å endre karakter vil også «tålegrensa» verte overskriden og resultat kan verte annleis uavhengig av resultatet i denne saka.

Rådmannen har også lagt vekt på at bruken av lokalet som treningslokale for ei klubb ikkje ligg langt i frå den tidlegare bruken av lokalet som kurslokale for ei verna bedrift. Dei faktiske konsekvensane vert såleis lite inngripande. Vurderinga ville vore annleis om bruken hadde vore endra til eit føremål som låg lengre i frå både reguleringsføremålet og tidlegare godkjent bruk som til dømes bustad, barnehage eller detaljhandel. Det må også leggjast til grunn at vurderinga hadde vore annleis om det hadde vore søkt om eit treningssenter i rein kommersiell drift.

Å leggje til rette for treningslokale for ei lokal klubb har etter rådmannen si vurdering også ei samfunnsnytt, mellom anna i høve folkehelse.

Rådmannen vil også peike på at det er god infrastruktur i denne delen av industriområde. Trafikktryggleiken vert godt teke i vare internt på eigedommen ved at treningslokalet får eiga inngang og inngjerda uteområde. Rekkefølgekrev i reguleringsplanen sikrar opparbeiding av fortau langs eigedommen og etablering av frisktliner.

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 14.07.2017. Søknaden er handsama 13.09.17. Sakshandsamingstida har vore 9 veker inkludert høringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve mellombels dispensasjon frå arealføremål industri til arealføremål tenesteyting for omsøkte del av industribygget på følgjande vilkår:

1. Dispensasjonen gjeld i 3 år frå vedtaksdato.
2. Den del av bygningen som skal nyttast som treningslokale med tilhøyrande uteområde skal vere fysisk åtskild frå resten av eigedommen med gjerde og ha eiga inngang.
3. Det skal leggjast til rette for parkering i samsvar med føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

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

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 74/39 Olsvollstranda - mellombels dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan - uttale

17_120738-2Uttale - Dispensasjon frå plan - Fv. 565 - Bruksendring - Gnr. 74 bnr. 39 Olsvollstranda - Radøy kommune

Byggesak Gbnr 74/39 Olsvollstranda - mellombels dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan

1+SV+_120493.pdf

1+SV+_120494.pdf

1+SV+_120495.pdf