



## Innkalling for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk

**Møtedato:** 22.11.2017  
**Møtestad:** Kommunestyresalen  
**Møtetid:** 09.00

### Saksliste:

| Saksnr   | Tittel   |
|----------|--|
| 043/2017 | Delegerte saker  |
| 044/2017 | Meldingar og referatsaker  |
| 045/2017 | Byggesak gbnr 64/111 Haugstad - naust - dispensasjon frå arealføremål og plankrav  |
| 046/2017 | Byggesak gbnr 65/2,6 Frottaule - sjøveg - dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone                                |
| 047/2017 | Byggesak gbnr 14/75,105 Soltveit - båtheis og kai - klagehandsaming  |
| 048/2017 | Plansak 12602016000600 - Områdeplan - Bustadområde Haukeland Søndre - framlegg til vedtak om 1.gongs høyring og offentleg ettersyn |
| 049/2017 | Plansak 12602014000500 Kvalheimsneset serviceområde - endring av reguleringsplan - vurdering av oppstart av privat planinitiativ   |
| 050/2017 | Delings sak gbnr 46/8 Manger øvre - ny grunneigedom for eksisterande heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF             |

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.

20. november 2017

Christel Villanger Håland  
møteleiar

Arthur Kleiveland  
utvalssektretær

# Radøy kommune

## Saksframlegg

| Saknr    | Utval                                    | Type | Dato       |
|----------|--|------|------------|
| 043/2017 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS   | 22.11.2017 |

| Sakshandsamar     | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arthur Kleiveland | 17/2255      | 17/14084     |

### Delegerte saker

#### Saksopplysingar:

Det vert lagt fram delegerte saker til hovudutvalet.

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Delegerte saker vert tekne til orientering

#### Underliggjande saker:

##### 222/2017, Adresstildeling Gbnr 35/20 Myking- Sætrevegen

#### Vedtak:

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

| Gnr | Bnr | Bueining | Vegnavn    | Tildelt husnummer |
|-----|-----|----------|------------|-------------------|
| 35  | 20  | H0101    | Sætrevegen | 229A              |

| Gnr | Bnr | Bueining | Eksist. adresse | Ny adresse      |
|-----|-----|----------|-----------------|-----------------|
| 35  | 8   | H0101    | Sætrevegen 229  | Sætrevegen 229B |

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.»

---

## **244/2017, Adresstildeling Gbnr. 40/22 og 40/3 Tveiten - Hellandsvegen 80 og 82**

### **Vedtaket:**

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

| <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Bueining</b> | <b>Vegnamn</b> | <b>Tildelt husnummer</b> |
|-------------|-------------|-----------------|----------------|--------------------------|
| 40          | 22          | H0101           | Hellandsvegen  | 80                       |

| <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Bueining</b> | <b>Eksist. adresse</b> | <b>Ny adresse</b> |
|-------------|-------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| 40          | 3           | H0101           | Hellandsvegen 80       | Hellandsvegen 82  |

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

Kommunen har registrert vedtaket i det nasjonale adresseregisteret Matrikkelen.

---

## **220/2017, Byggesak Gbnr 23/66, 24 Marøy - reinseanlegg - søknad om løyve til tiltak - ansvarsrettar - godkjenning**

### **Vedtaket:**

**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.

---

## **233/2017, Byggesak Gbnr 23/66, 24 Marøy - reinseanlegg - utsleppsløyve - godkjenning**

### **Vedtaket:**

**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.

---

**226/2017, Byggesak Gbnr 24/286 Bø - kai/utfylling i sjø - retting - svar**

---

**246/2017, Byggesak Gbnr 24/97 Bø - naust - endring av løyve til tiltak**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a vert det GODKJENT søknad om endring av løyve som omsøkt på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.09.2017 med heimel i pbl. § 29-4.
2. Vilkår sett i tidligare løyve gjeld framleis.

---

**247/2017, Byggesak Gbnr 24/97 Bø - naust - ferdigattest**

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for naust på gnr. 24, bnr. 97.

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

---

**219/2017, Byggesak Gbnr 27/99 Kvalheim øvre - hytte - søknad om løyve til tiltak - godkjenning**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, jf. §§ 20-2a og 20-3 vert det gjeve igangsetjingsløyve for oppføring av fritidsbustad med avkjørsle, parkeringsplass og gangtilkomst på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.08.12. med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3. Fritidsbustaden skal plasserast med minste avstand til nabogrense på 4,9 meter og innafor byggegrense.
2. Løyvet omfattar også grunnarbeid for sjølve fritidsbustaden, parkeringsplass, avkjørsle, intern veg og gangtilkomst. Det kan ikkje utførast terrenginngrep ut over det som er vist i situasjonsplan og snitt.
3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1 med heimel i SAK § 9-3.
4. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk. **Før tiltaket vert knytt til offentleg vassverk skal det liggje før godkjent løyve for tilknytning.**

---

#### **243/2017, Byggesak gbnr 29/12 Vågenes øvre - tilbygg til einebustad - mellombels bruksløyve**

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tilbygg til einebustad på gnr. 29, bnr. 12 på følgjande vilkår:

1. Ferdigattest skal liggja føre innan 14.09.2018.

---

#### **210/2017, Byggesak Gbnr 30/52 Vågenes nedre - garasje - løyve til tiltak**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 b og 20-4 a, jf. byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det GODKJENT oppføring av garasje som vist i søknad av 14.07.2017 på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 19.07.2017 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 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.

---

#### **228/2017, Byggesak Gbnr 31/2 Håland - riving av våningshus - ferdigattest**

**Vedtak:**

**I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 31 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).

---

**245/2017, Byggesak Gbnr 31/2 Håland - tilbygg - 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 tilbygg som vist i søknad av 12.09.2017 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 06.09.2017 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.
- 

**249/2017, Byggesak Gbnr 38/73 Helland og 98/89 Mellingen - skytebane - mellombels bruksløyve**

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og Plan og bygningslova § 21-10 vert det gjeve mellombels bruksløyve for delar av tiltaket på eigedom gnr. 38 bnr. 73 Helland og gnr. 98 bnr. 88, 89 Mellingen.

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket:

**Avkøyrsløve, tilkomstveg, internveg, del av parkeringsplass, standplass og skivearrangementet 100m.**

2. Ferdigattest skal liggje føre innan 04.09.2018.
- 

**229/2017, Byggesak Gbnr 40/5 Tveiten Øvre - tilbygg og påbygg fritidsbustad og overbygg over eksisterande grunnmur i stein - igangsetjingsløyve**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om igangsetting for tilbygg, påbygg og overbygg.

---

**231/2017, Byggesak gbnr 45/10 Manger - kaianlegg, planering av industriområde og undervassprenging - avvisning av klage**

Klage mottatt 05.10.17 vert avvist.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 29(2).

---

**198/2017, Byggesak Gbnr 45/127 Manger - toalett - dispensasjon frå byggjegrense mot Nesvatnet - dispensasjonsvedtak**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrensa mot vassdrag for oppføring av universelt utforma toalett på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 12.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
  2. Før det kan søkjast om løyve til tiltak må tiltaket vere sikra lovleg løysing for vatn og avlaup.
  3. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd 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.
- 

**252/2017, Byggesak Gbnr 45/290 Manger - bruksendring frå tilleggsdel til hoveddel - ferdigattest**

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel i forbindelse med innreiing av kjellar på gnr. 45, bnr. 290.

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

---

**232/2017, Byggesak Gbnr 45/290 Manger - bruksendring frå tilleggsdel til hoveddel - løyve til tiltak**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a jf. byggesaksforskrifta § 3-1 c vert det GODKJENT bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel som omsøkt på følgjande vilkår :**

1. Tiltaket skal stette krava i teknisk forskrift (TEK17).
  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.
-

**227/2017, Byggesak Gbnr 45/396 Manger - firemannsbustad - mellombels bruksløyve**

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for firemannsbustad på gnr. 45 bnr. 396 på følgjande vilkår:

- Ferdigattest skal liggje føre innan 15.10.2018.
- 

**238/2017, Byggesak Gbnr 45/415 Manger - tomannsbustad - endring av løyve til tiltak**

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det GODKJENT søknad om endring av løyve som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i søknaden, med heimel i pbl. § 29-4.
  2. Vilkår sett i tidligare løyve gjeld framleis.
- 

**215/2017, Byggesak Gbnr 45/439 Manger - garasje - dispensasjon frå plan og løyve i eitt trinn**

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrænse i reguleringsplan for Selfallet for oppføring av garasje som omsøkt.

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 17.08.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
  2. Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, 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.
- 

**241/2017, Byggesak Gbnr 45/462 Manger - endring av bustad - ferdigattest**

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel og oppføring av tilbygg, bod, takvindu og terrasse på gnr. 45, bnr. 462.

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

---



**217/2017, Byggesak Gbnr 45/477 Manger - einebustad - endring av gitt rammeløyve og igangsetjingsløyve**

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

1. Rammeløyve av 12.05.2017 med vilkår gjeld for tiltaket.
  2. Tiltaket skal plasserast som vist i revidert situasjonsplan datert 20.06.2017 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
  3. Tiltaket skal knytast til kommunalt vassverk i samsvar med løyve til påkopling datert 29.08.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
  4. Tiltaket skal knytast til kommunalt avlaupsanlegg i samsvar med løyve gjeve 13.09.2017, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
- 

**218/2017, Byggesak Gbnr 60/1 Halland - utskifting av avløpsreinseanlegg - ferdigattest**

**Vedtak:**

**I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 60 bnr. 1 i Radøy kommune.**

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

---

**213/2017, Byggesak Gbnr 60/17 Halland - einebustad - tilbygg - ferdigattest**

**Vedtak:**

**I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 60 bnr 17 i Radøy kommune.**

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

---

**211/2017, Byggesak Gbnr 60/18 Halland - Einebustad - Igangsetjingsløyve for inv. sanitæranlegg, tømrararbeid, ventilasjon og membran våtrom**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det gjeve løyve til igangsetting av deler av tiltaket for oppføring av einebustad på gbnr 60/18 på følgjande vilkår:**

1. Rammeløyve av 22.06.2016 med vilkår gjeld for tiltaket.
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.

---

**225/2017, Byggesak Gbnr 62/6 Kolås - fritidsbustad - søknad om løyve - gråvassreinseanlegg - 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 reinseanlegg 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.

---

**224/2017, Byggesak Gbnr 62/6 Kolås - fritidsbustad - søknad om utslepp av sanitært avløpsvatn - godkjenning**

**Vedtak:**

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

1. Det skal monterast tilstrekkeleg dimensjonert typegodkjent gråvassreinseanlegg i reinseklasse A. Restutsleppet frå reinseanlegget 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. 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.
3. 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.
4. 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.

---

**235/2017, Byggesak Gbnr 62/6 Kolås - gråvassrensaneanlegg - ferdigattest**

**Vedtak:**

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

---

**237/2017, Byggesak Gbnr 64/113 Haugstad - Fritidsbustad - ferdigattest**

**Vedtak:**

**I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr. 64 bnr. 113 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).

---

**236/2017, Byggesak Gbnr 64/113 Haugstad - Fritidsbustad - søknad om endring av gjeve løyve - godkjenning**

**Vedtak:**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1, 20-2, 20-3 vert det GODKJENT søknad om endring av**

**løyve som omsøkt for endra plassering av fritidsbustad på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
  2. Vilkår sett i tidlegare løyver skal fortsatt gjelde.
- 

**214/2017, Byggesak Gbnr 68/9 Askeland - naust - ferdigattest**

**Vedtak:**

**I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune og plan- og bygningslova § 21-10 vert det gjeve ferdigattest for gnr 68 bnr 9 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).

---

**254/2017, Byggesak Gbnr 74/39 Olsvoll - treningslokale - søknad om løyve til tiltak - godkjenning**

**Vedtak:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, jf. § 20-2 a og f § 20-3 vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for bruksendring, fasadeendring og oppføring av gjerde oppføring på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
  2. Det vert føresett at tiltaket vert utført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.
  3. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.
  4. Vilkår sett i dispensasjonsløyvet skal fortsatt gjelde.
  5. Mellombels bruksendring er tidsavgrensa til 3 år frå vedtaksdato.
- 

**258/2017, Byggesak gbnr 85/40 Vetås nordre - bruksendring - søknad om løyve utan ansvarsrett - godkjenning**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a jf. byggesaksforskrifta § 3-1 c vert det GODKJENT bruksendring frå tilleggsdel til hovuddel som omsøkt på følgjande vilkår :**

1. Tiltaket skal stette krava i teknisk forskrift (TEK10).
  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.
- 

**234/2017, Byggesak gbnr 87/11 Sæbø Indre - driftsbygning - løyve til tiltak**

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 18.09.2017 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.

---

**239/2017, Byggesak Gbnr 88/15 Sæbø ytre - søknad om dispensasjon, riving og oppføring av einebustad - godkjenning**

**Vedtak:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve DISPENSASJON frå avstand nabogrense for oppføring av natursteinsmur.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, jf. § 20-2 a og § 20-3 a vert det GODKJENT søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn som omsøkt for riving av einebustad, oppføring av natursteinsmur og 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 og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
5. Tiltaket skal knytast til eksisterande privat avløpsanlegg, og utførast i samsvar med godkjent VA-plan/situasjonsplan.
6. Tiltaket får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Veg og avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker.
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.

---

**240/2017, Byggesak Gbnr 93/8 Straume - riving av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg og terrasse til kårbolig - dispensasjon frå plan og løyve til tiltak**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a og e, 20-2 b og 20-4 a jf byggesaksforskrifta § 3-1 a vert det godkjent DISPENSASJON frå arealføremål LNF og GODKJENT riving av tilbygg og oppføring av nytt tilbygg og terrasse som vist i søknad av 25.09.2017 på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.09.2017 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

---

**242/2017, Byggesak Gbnr 99/157 Ystebø - oppdeling i eigarseksjonar - vedtak**

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tomannsbustad på gnr.99 bnr.157. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

---

**256/2017, Byggesak Gbnr 99/77 Ystebø - bruksendring til bustad - ferdigattest**

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-10 vert det gjeve ferdigattest for bruksendring frå fritidsbustad til einebustad på gnr. 99, bnr. 77.

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

---

**216/2017, Delingssak Gbnr 77/47 Solheim vestre - Tilleggsareal til gbnr 77/54 med eksisterande garasje - endring av vedtak**

---

**221/2017, Delingssak Gbnr 82/1 Storheim - arealoverføring- godkjenning**

Det vert gjeve løyve til arealoverføring av eit areal på om lag 1100m<sup>2</sup> frå grunneigedomen gbnr 82/1 til gbnr 82/42 og 82/56, slik det er beskrive i søknad motteken 13.07.2017.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i Plan og bygningslova § 20-1 d m og naturmangfaldslova §§ 8-12, samt matrikkellova § 33

---

**223/2017, Gbnr 43/62 Toska - tilbygg - vinterhage - 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 vinterhage som vist i søknad av 05.09.2017 på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.08.2017 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.
- 

**323/2016, Miljørettet helsevern - Verksemder med kjøletårn og luftskrubbere - Påminning**

---

**248/2017, Seksjonering Gbnr 24/315 Bø - vedtak**

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tomannsbustad på gnr. 24 bnr. 315. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

---

**251/2017, Seksjonering Gbnr 79/21 Tjore Nedre - vedtak**

I medhald av delegasjonsreglementet for Radøy kommune vert det gjeve løyve til seksjonering av tomannsbustad på gnr. 79 bnr. 21. Seksjoneringa vert godkjent på grunnlag av framlagte teikningar, situasjonsplan og vedtekter.

Vedtaket har heimel i lov om eigarseksjonar § 9.

---

### **250/2017, Byggesak Gbnr 17/3 Rossnes - fritidsbustad - søknad om rammeløyve - godkjenning**

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

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.03.2017 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. 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.
  4. Det blir ikkje gitt brukstillating eller ferdigattest før felles parkeringsområde f\_SPP er søkt om og ferdigstilt. Dette då søknad baserer seg på ein parkeringsplass på eiga tomt og ein parkeringsplass på nemnte felles parkeringsområde.
  5. Det må søkjast om tilkopling til kommunalt vassverk før det vert gjeve igangsettingsløyve.
  6. Det må søkjast om utsleppsløyve før det vert gjeve igangsettingsløyve.
  7. Avkjørsle til privat og offentlig veg skal vera godkjent før det vært gjeve igangsettingsløyve.
- 

### **259/2017, Byggesak Gbnr 28/26,85 Kvalheim nedre - tilbygg fritidsbustad - forlenging mellombels bruksløyve**

Med heimel i plan- og bygningslova § 21-10, 3. ledd vert det gjeve mellombels bruksløyve for tilbygg fritidsbustad på gnr. 28 bnr. 26, 85 følgjande vilkår:

1. Mellombels bruksløyve gjeld fylgjande del av tiltaket: Tilbygg fritidsbustad.
  2. Ferdigattest skal liggje føre innan 10.11.2018.
-





# Radøy kommune

## Saksframlegg

| Saknr    | Utval                                    | Type | Dato       |
|----------|--|------|------------|
| 044/2017 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS   | 22.11.2017 |

| Sakshandsamar     | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|-------------------|--------------|--------------|
| Arthur Kleiveland | 17/2255      | 17/14059     |

## Meldingar og referatsaker

### Saksopplysingar:

Det vert lagt fram følgjande meldingar og referatsaker:

- Stadfesting vedtak - detaljregulering Manger industriområde, Kjebogen - Fylkesmannen i Hordaland
- Stadfesting vedtak – Planering av industriområde gbnr 45/10 – kaianlegg - Fylkesmannen i Hordaland
- Stadfesting vedtak – Byggesak gbnr 28/124 – Kvalheim nedre – Fylkesmannen i Hordaland
- 71 søknadar om erstatning for avlingssvikt
- Tilrår vern av Lurefjorden – Fylkesmannen i Hordaland

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Meldingar og referatsaker vert tekne til orientering

### Vedlegg:

Stadfesting Plansak 12602015000200 - detaljregulering - Mangerøy industriområde (L)(141336)

Stadfesting - Byggesak - Radøy - Gnr 45 Bnr 10 - Manger - planering av industri (L)(141574)

Stadfesting - Byggesak - Radøy kommune - Gnr 28 bnr 124 - Kvalheim Nedre - Terr (L)(141179)

71 søknadar om erstatning for avlingssvikt forårsaka av klima

71 søknadar om erstatning for avlingssvikt forårsaka av klima

Tilrår vern av Lurefjorden

Tilrår vern av Lurefjorden



# Radøy kommune

## Saksframlegg

| Saknr    | Utval                                    | Type | Dato       |
|----------|--|------|------------|
| 045/2017 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS   | 22.11.2017 |

| Sakshandsamar        | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------------|--------------|--------------|
| Tonje Nepstad Epland | 17/1682      | 17/13480     |

### Byggesak gbnr 64/111 Haugstad - naust - dispensasjon frå arealføremål og plankrav

#### Saksopplysingar:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av naust på fritidseigedom.

#### Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål byggeområde for fritidsbustad og krav om utarbeiding av reguleringsplan.

#### Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon frå plankrav:

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

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

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

Tomten ble for ca 5 år siden skilt ut sammen med to andre tomter i nærheten. På utskillingssøknaden er naustet tegnet inn. Det søkes i dag om å sette opp naust nøyaktig på den plassen som det ble tegnet inn da tomten ble skilt ut.

Eiendommen ligger midt i vågen på Haugstad med naust på de alle de nærmeste naboeiendommene. Vår nabo i nord har bygget en svær fylling ut i sjøen hvor det kommer naust oppå. Dette er et mye større inngrep i både terreng og sjø en det vi søker om. Stedet der naustet skal bygges ligger med høyt fjell på ene side i bakkant, den andre siden er det lett skråning mot sør og naboeiendommen sin betong kai. Naustet vil ligge godt inn terrenget, i bakkant er det er fjell på 8-10 meter. Adkomsten fra nord er umulig da det er bratt fjell fra hytten og rett i sjø. Naustet skal bygges på eksisterende fjell og det skal ikke sprenges eller fylles ut i sjø. Foran naustdøren vil vi søke om å montere en liten enkel manuell båtcran. Eneste mulige adkomst til naustet er gjennom sti i terrenget fra hytten eller over naboen i sør sin betongkai som går rundt hele neset og bort til deres eget naust. Sjøen ved Haugstad ligger ca 1 km fra avkjørselen fra Fylkesvei 565. Vi opplever at området i liten grad er benyttet av andre en de som bor på Haugstad. Beboere på Haugstad er sikret tilgang til sjøen ved båtfesteretter, hevd og egne naustetomter. Tomten (64/111) er bratt og lite egnet til friluftsliv av "tilfeldig forbipasserende", hytten ligger i luftlinje ca 10 meter fra sjøen med bratt skråning rett i sjø.

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

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

#### Grunngjeving for søknad om dispensasjon frå arealføremål:

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

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

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

#### Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 29.08.18 og supplert 30.10.17.

Kommunen legg til grunn at søknaden bare gjeld naust.

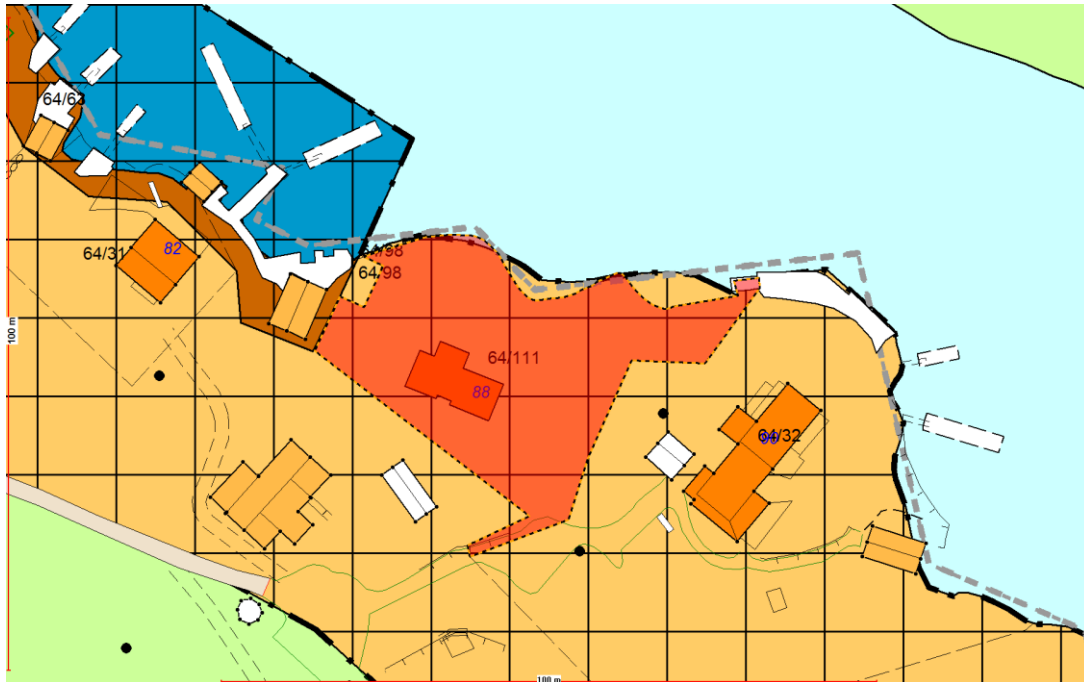
Situasjonsplan og teikningar viser båtopptrekk, men situasjonsplanen er påført teksten «skal ikkje slippes i sjø. Blir kran istedet». Kommunen legg til grunn at det ikkje skal førast opp slipp eller kai i forkant av naustet.

Søkjer har i tilleggsdokument av 30.10.17 opplyst at det ikkje skal sprengjast ut for naustet.

Situasjonsplanen viser vidare kran. Kranen er så vidt kommunen kan vurdere plassert på fjell på sida av naustet. Kranen er ikkje omtalt i søknadspapira og er ikkje vist på teikningar.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som byggeområde for fritidsbustad.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

### Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland den 28.09.17. Det ligg føre slik uttale datert 25.10.17:

*Fylkesmannen vil peike på at naust ikkje er i samsvar med formålet fritidsbustad, og presedensverknadene ved å gje dispensasjon til dette er etter vårt syn store. Det er sett av område for naust i nærleiken av tomta og naust bør etter vårt syn plasserast der.*

*Vi vil og peike på at terrenget på tomta er kupert og sjølv om naustet skal plasserast på det minst kupert staden vil det likevel vere naudsynt med sprenging for å få plassert det. Vi meiner at dette er uheldig for landskapet. Sjølv om det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå byggeforbod i strandsona skal ein likevel ta omsyn for verdiane her jf. pbl. § 1-8 første ledd.*

*Fylkesmannen si vurdering er at tiltaket er plassert i eit området for eksisterande fritidsbustad og området opnar i hovudsak ikkje for ny utbygging. Tiltaket er heller ikkje i tråd med arealformålet. Ein dispensasjon i denne saka kan føre til utholing av kommuneplanen som styringsverktøy.*

*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 naust.*

Søkker har i e-post av 30.10.17 kommentert Fylkesmannen i Hordaland sin uttale:

*Jeg snakket med saksbehandler (...) hos fylkesmannen vedrørende at de fraråder å gi dispensasjon. Grunnen til at jeg ringte henne er at det er litt merkelig at de ikke hadde innvending da det ble søkt om dispensasjon til naust på Gnr 64 bnr 112. Hun hadde ikke noe "godt svar" på det.*

*Vårt planlagte naust ligger i et område hvor det allerede er naust på begge sider av tomten vår. I tillegg ser vi rett bort på en stor utfylling i sjø hvor det skal bygges to naust. (Fylkesmannen) skriver i sin uttale at det må sprenges og det er uheldig for landskapet. Som jeg skriver i søknaden skal det ikke sprenges for å bygge naustet. Det skal bygges en såle på eksisterende terreng. Konklusjonen i samtalen var at jeg skulle kontakte dere og presisere at det ikke skal sprenges.*

*Slik jeg kjenner situasjonen på Haugstad er vår hytte den siste som er godkjent før omårdet må reguleres og antageligvis er dette den siste søknaden vedrørende naust. Naustet blir kun synlig for andre fra sjøen og det vil ikke ødelegge adkomsten for andre til sjø.*

#### **Kulturminne**

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

#### **Nabovarsling**

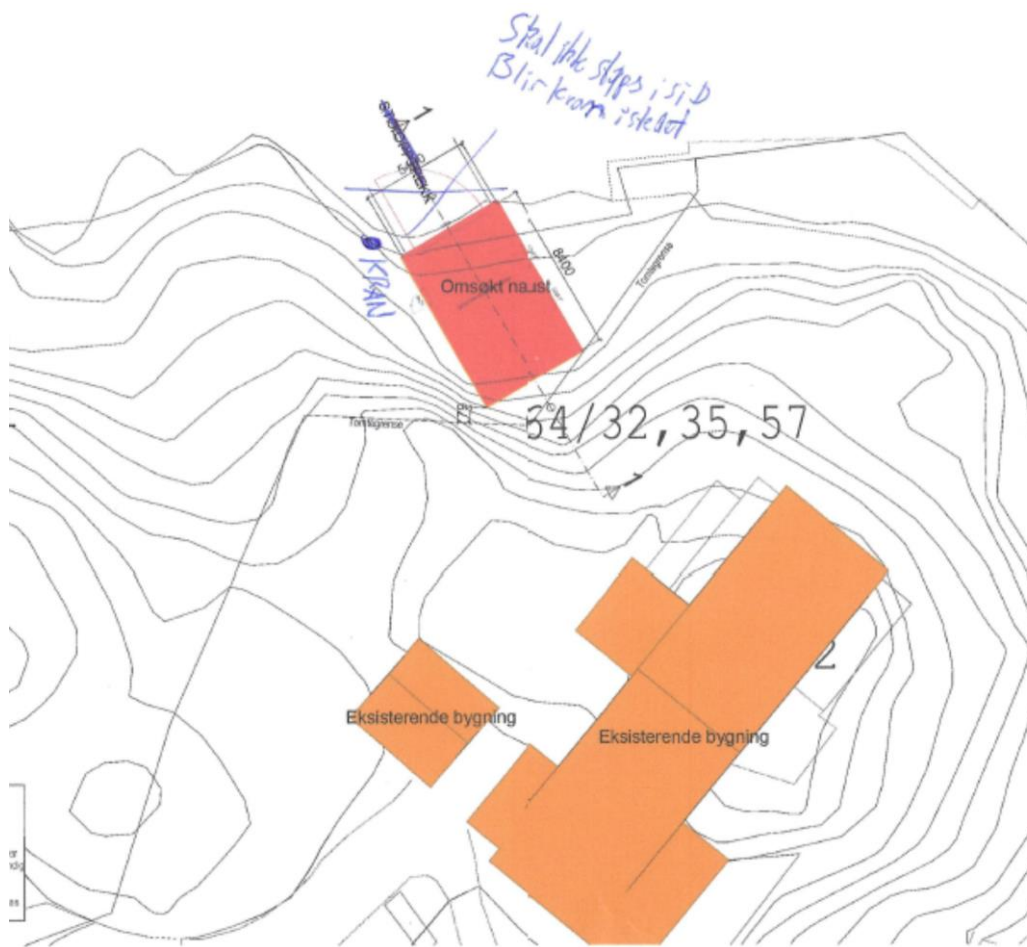
Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Plassering**

Plassering av naustet er vist i situasjonskart mottatt 29.08.17.

Minste avstand til nabogrense i aust er 0 meter. Det ligg føre erklæring frå eigar av gbnr 64/32 om oppføring av naust 0 meter frå nabogrensa.



### Situasjonskart

### Vatn og avløp (VA)

Det skal ikkje leggast inn vatn og avlaup i naustet.

### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4. Naustet har tilkomst via fritidseigedomen og det er opparbeidd parkering på eiga eigedom.

### LOVGRUNNLAG:

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

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

#### **VURDERING:**

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet byggeområde for fritidsbustad, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Tiltaket krev vidare dispensasjon frå plankrav.

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

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

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

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

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

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

Det er i kommuneplanen satt byggegrense mot sjø. Denne er samanfallande med strandlina og kan

forståast som at den opnar for oppføring av bygningstiltak heilt i strandlina.

Haugstad er eit etter kvart tett utbygd hytteområde og omsynet til ålmenta, ferdsel i området og tilkomst til sjø er i liten grad teke i vare. Når det ikkje er utarbeidd detaljplan for området har det ikkje vore høve til å sikre områder for ålmenta og ålmenn bruk av strandlina. Eit naust er i utgangspunktet eit uthus og plassert i eit naustområde vil eit naust ikkje hindre ålmenta si ferdsla. Oppføring av eit naust på ein fritidseigedom vil der i mot utvide den privatiserte sona kring fritidsbustaden heilt ned i strandlina.

Eigedomen gbnr 64/111 ligg sør i hytteområdet på Haugstad. Strandlina er allereie delvis nedbygd. Naustet vil få landskapsverknad frå sjø. Samstundes var det i juni 2017 godkjent naust på eigedomen gbnr 64/112. Når dette naustet er oppført vil strandlina verte ytterlegare nedbygd og landskapsbilete vil vere endra.

I naustsaka på gbnr 64/112 var det rådmannen si vurdering at strandsoneverdiene, her under landskapestetikken, ville verte råka av ein dispensasjonssak og burde vore vurdert i ein heilskapleg planprosess. Dei omsyna som rådmannen peika på i høve gbnr 64/112 har etter rådmannen si vurdering mista sin vekt når det no allereie er godkjent eit naust på gbnr 64/112.

Det er etter dette rådmannen si vurdering at omsynet bak plankravet vert tilsidesett, men ikkje vesentleg, av ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på lik handsaming av like saker (presedens).

Søkjer har vist til tilsvarende sak på eigedomen gbnr 64/112 på Haugstad der det i sak 026/2017 av 21.06.17 er gjeve dispensasjon frå arealføremål og plankrav for oppføring av naust på tilsvarende fritidseigedom. Fylkesmannen i Hordaland fekk denne saka til uttale, men leverte ikkje uttale i saka. Administrasjonen i Radøy kommune hadde negativ innstilling i saka, i hovudsak av omsyn til presedens. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i Radøy kommune gav likevel dispensasjon. Fylkesmannen i Hordaland fekk vedtaket til klagevurdering, men har ikkje påklaga vedtaket. Vedtaket i sak 026/2017 er såleis endeleg og gjev etter kommunen si vurdering presedens for søknaden på gbnr 64/111.

Det er uheldig at Fylkesmannen i Hordaland gjev ei uttale i saka på gbnr 64/111 som avviker frå den presedens som er etablert ved at fylkesmannen ikkje har påklaga vedtak i sak på gbnr 64/112 frå juni 2017. Omsynet til lik handsaming av like saker må vektast tungt, og rådmannen finn difor ikkje å kunn leggje vesentleg vekt på fylkesmannen si uttale i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål byggeområde for fritidsbustad og plankrav som omsøkt er oppfylt.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

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

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

## **Sakshandsamingsfrist**

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

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

Søknaden er motteke 29.08.17. Søknaden er handsama 22.11.17. Sakshandsamingstida har vore 13 veker inkludert høringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

## **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål fritidsbustad og plankrav for oppføring av naust som omsøkt på følgjande vilkår:

1. Naustet skal plasserast i terrenget. Det skal ikkje sprengast ut.
2. Naustet skal førast opp i samsvar med krav til naust som følgjer av Kommuneplan for Radøy kommune.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

## **Vedlegg:**

Uttale - Radøy - Gnr 64 bnr 111 - Haugstad - Oppføring av naust - Dispensasjon

Byggesak gbnr 64/111 Haugstad - naust - tilleggsinformasjon

Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - naust - kart og bilete

Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - naust - søknad (L)(138239)

Byggesak Gbnr 64111 Haugstad - naust - søknad om dispensasjon (L)(138239)-2



# Radøy kommune

## Saksframlegg

| Saknr    | Utval                                    | Type | Dato       |
|----------|--|------|------------|
| 046/2017 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS   | 22.11.2017 |

| Sakshandsamar        | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------------|--------------|--------------|
| Tonje Nepstad Epland | 17/1404      | 17/13481     |

### Byggesak gbnr 65/2,6 Frottaule - sjøveg - dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone

#### Saksopplysingar:

#### Tiltak og dispensasjon

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) og byggeforbod i strandsone for etablering av sjøveg (tilkomstveg til sjø) med snuplass.

#### Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at:

*Det har i en mannsalder vært en gammel «kjerrevei» til sjø, denne ønsker jeg å oppgradere til en kjørevei for bil/traktor. (grusvei) Veien går inn fra eksisterens sjøvei og innover eidndommen. I dette området er det i dag svært tilgrodd med trær. Det er mye lauskog i området som jeg ønsker å ta ut til ved, den eneste måten jeg klarer å komme til dette området er å utbedre «kjerreveien»*

*Grunnen for at jeg ønsker veien helt til sjøen er at området er satt av til nøste område, både jeg og naboen har nøst der i dag, det ene nøste er et gammelt stein nøst hvor taket har kollapset, jeg tror nok at hvis det hadde vært en vei til sjøen er det mye lettere å komme til å vedlikeholde disse, i dag går det knapt ann til å gå til sjøen pga trær.*

*Jeg har planer om å gjerde inn eiendom igjen og bruke området til beiteområde for sau/geiter, trenger da vei for å komme frem med gjerde utstyr, og for å komme frem med matrialer for å lage til et skur som sauene kan søke ly i.*

*Veien vil følge den gamel «kjerrevein» og ligge fint til i terrenget, planen er å bruke tilkjørt stein Svært lite av veien vil være synlig fra sjøen, ønsker å gjøre så lite inngrep i naturen som mulig.*

## Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 26.09.17 og supplert 26.09.17 og 27.10.17.

Det er opplyst i søknaden at det vegen skal gå i same trase som tidlegare gamal sti/kjerreveg:



Som dere ser på bilde er området

Overgrodd med trær som  
kan brukes til ved.

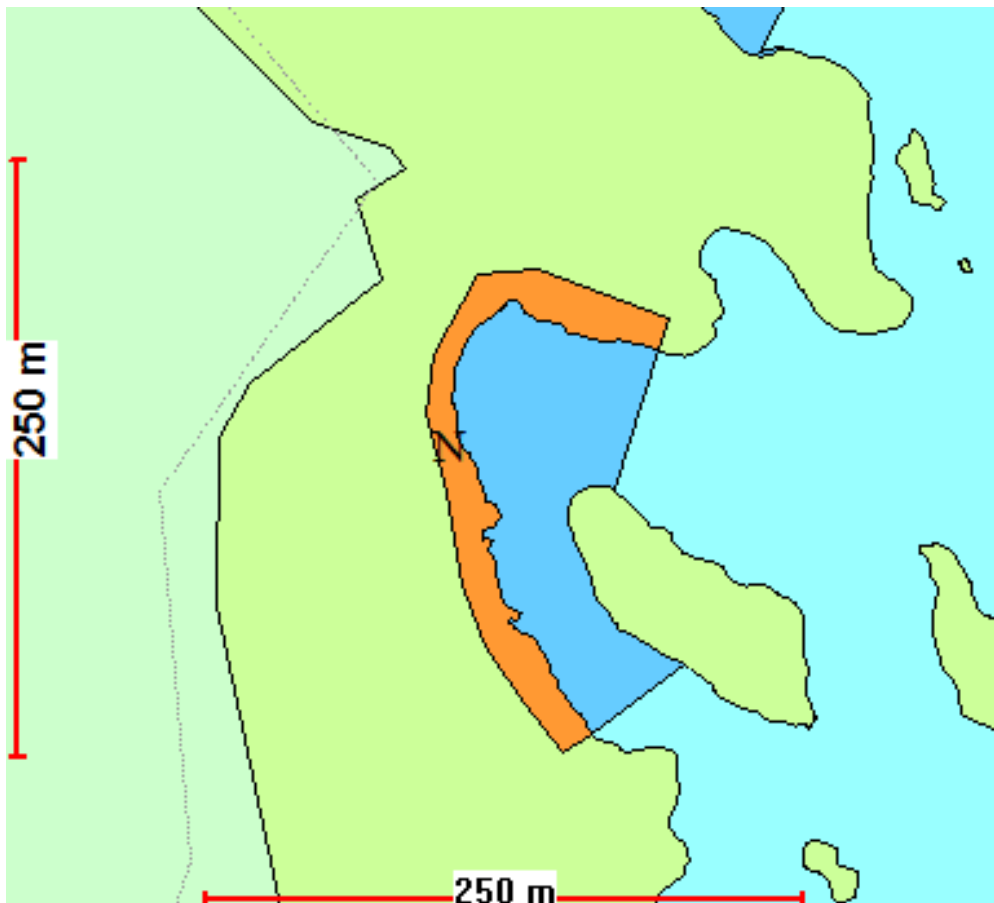
Her gikk «veien» tidligere

Gammel portstolp der kjerreveien/sti  
gikk før.

## 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).

Strandlina har arealføremål naust, men det er ikkje utarbeidd reguleringsplan for naustområdet. Det er per i dag bare to eldre naust innafor naustområdet.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

### Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 02.10.17. Det ligg føre slik uttale datert 27.10.17:

*I denne saka ønsker søkar ein køyreveg ned til naustet sitt mellom anna for å kunne vedlikehalde det. Det har tidlegare gått ei kjerreveg/sti her, men den er no heilt overgrodd. Det er Fylkesmannen si vurdering at ein ikkje kan leggje vesentleg vekt på at det kan gått ei kjerreveg/sti her tidlegare. Vegen er ikkje merka av på kart og er etter det vi forstår knapt synleg i terrenget. Ein køyreveg med dagens standard vil, etter vårt syn, vere ei vesentleg endring av området både i forhold til dagens situasjon og i forhold til den stien/kjerrevegen som har vært her tidlegare. Det er etter vårt syn svært uheldig at det vert anlagt veg over eit større samanhengande LNF- området i strandsona.*

*Området heilt nede ved sjøen er sett av til naustområdet i arealdelen av kommuneplanen. Her er det også krav om reguleringsplan jf. føresegn 2.1 i arealdelen av kommuneplanen. Løysningar for veg og parkering til nausta i naustområdet bør gjerast i ei reguleringsplan for naustområdet. På den måten kan ein få den beste løysninga for heile området.*

Bygningsstyresmakta har avklart med landbrukskontoret at tiltaket ikkje skal handamast etter landbruksvegforskrifta. Det er ligg føre slik uttale frå Landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy datert 02-10-17:

*Det er søkt disp., men likevel argumentert med landbruksinteresser i tillegg til åtkomst til nausta. Her er det i tillegg til dei eksisterande nausta, regulert eit naustområde.*

*For at ein veg skal handsamast etter landbruksvegforskrifta, må landbruk stå for meir enn 50 % av den tiltenkte bruken. Da arealet består av lauvskog og innmarksbeite vil det ikkje vera behov mange turar i året og nytta for nausta vert større enn for landbruk.*

Landbrukskontoret har vore på synfaring i saka og har også konkludert med at terrenget er for bratt til framføring av veg. Uttak av eventuelt tømmer må skje med vinsj.

### **Kulturminne**

Det er ikkje kjente kulturminne på egedomen.

### **Nabovarsling**

Tiltaket er nabovarsla den 17.09.17. Kommunen har motteke kvittering for nabovarsling, men ikkje gjenpart av nabovarsel som viser kva som er nabovarsla. Tiltakshavar er ansvarleg for at nabovarsling har skjedd i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av egedomen er vist i situasjonskart datert 04.07.17.



*Situasjonsplan*



## Vatn og avløp (VA)

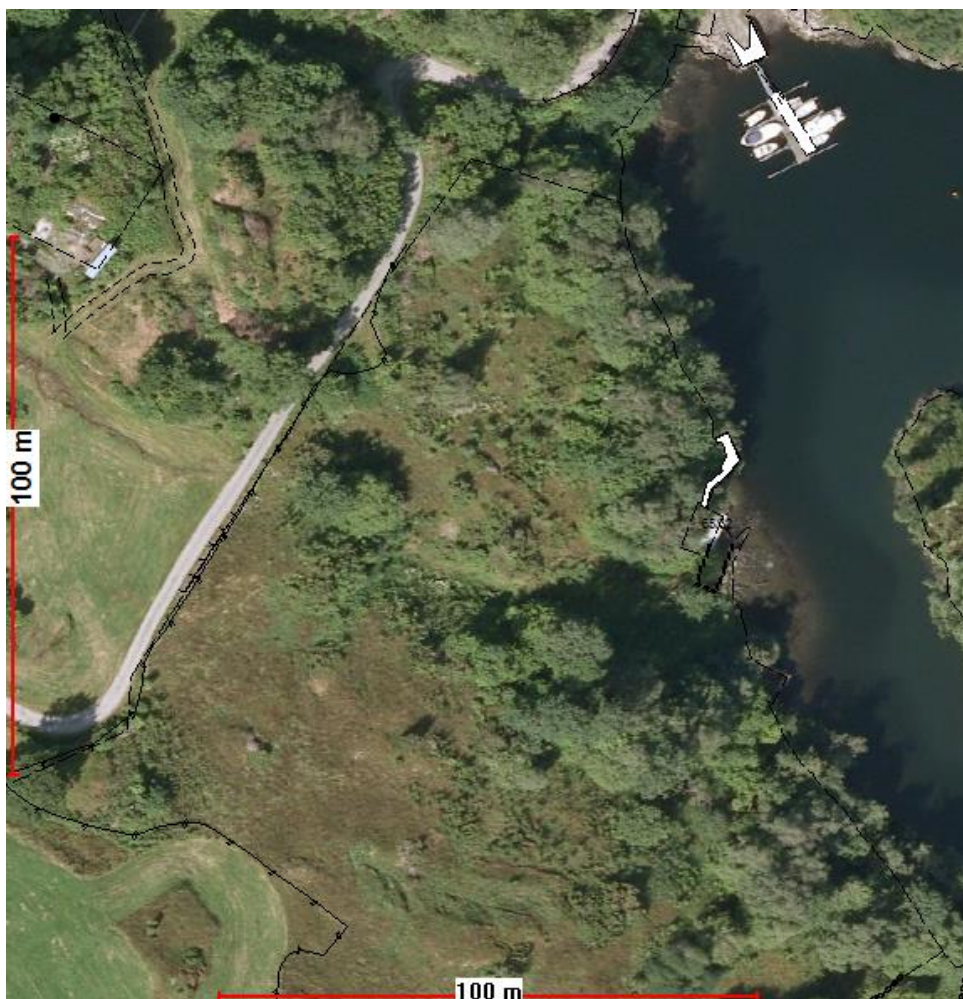
Ikkje aktuelt.

## Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det ligg føre vegrett på eksisterande veg over gbnr 65/1.

## Foto

Kommunen har kontrollert ortofoto tilbake til 2000. Det er ikkje synlege spor i terrenget etter sti/kjerreveg, og stien/kjerrevegen er ikkje merka av i offentlege kart.



Ortofoto 2011



*Foto: Nordhordland Digitalt 2011 (skråfoto)*

#### **LOVGRUNNLAG:**

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

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 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, jordvern, 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 vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og 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 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.

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

Det er opplyst i søknaden at vegen skal gje tilkomst til to eldre naust. Området i strandlina har arealføremål Byggeområde for naust i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 og ein eventuell veg må også kunne tene som framtidig tilkomstveg til naustområdet.

Eventuell landbruksdrift i området vil vere uttak av tømmer, og landbrukskontoret har konkludert med at dette må skje med vinsj. Ein veg i område vil verte for bratt til at den vil kunne nyttast av tømmerbil, og vil såleis ikkje stette landbruksomsyn.

Ein veg vil etter rådmannen si vurdering lette tilkomsten til fots og vil såleis kunne vere positiv for friluftsliv og tilgjenge.

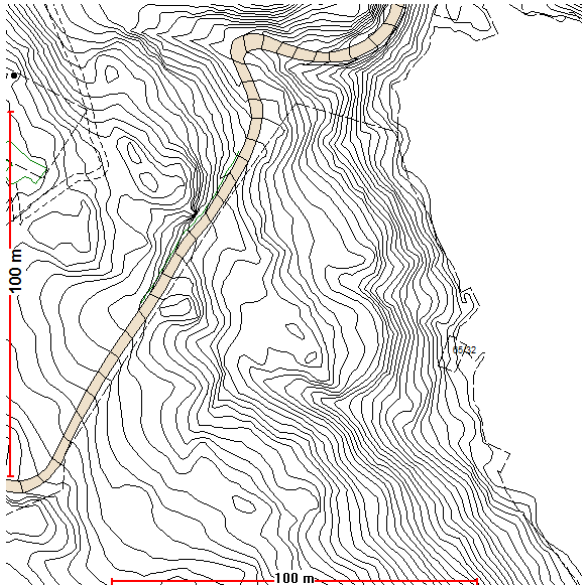
Vegen vil etter rådmannen si vurdering vere eksponert i frå sjø. Skråfoto viser at området på grunn at høgdeskilnadene i terrenget ligg eksponert til, og tiltaket vil også ha fjernverknad.

Framføring av veg til einskildenaust vil vere sterkt i konflikt med nasjonale retningsliner for strandsoneforvaltning.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet til byggeforbod i strandsone vert vesentleg tilsidesett av ei dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at etablering av ei tilkomstveg før naustområdet er regulert kan hindre ei god framtidig arealutnytting. Det er ei reguleringsplanprosess som må vise kor det er tenleg at vegen skal gå, for å få best mogleg bruk at

naustområdet. Området er svært bratt. Spesielt nedre del av vegen vil få ei stigning som etter rådmannen si vurdering ikkje er forenleg med køyreveg for bil. Radøy kommune har maks stigningskrav på 1:8 for tilkomstveg til bygning. Ut i frå situasjonskartet legg rådmannen til grunn at nedre del av vegen vil få ei stigning på 17 høgdemeter fordelt på ca. 55 meter veg. Det vil gje ei stigning på ca. 1:3,2 (30 %). Vinterstid vil det ikkje kunne køyrast med bil, men også på sumaren er det ei stigning som det vil vere problematisk å køyre med bil. Det er rådmannen si vurdering at planlagt veg ikkje vil vere tenleg som tilkomstveg til framtidig naustområde.



Kart med meterskoter

Rådmannen har også lagt vekt på den presedensverknaden ei dispensasjon i saka vil gje. Det ligg mange gamle naust rundt om i strandslina i Radøy. Å opne for private tilkomstveger til kvart av desse vil perforere landskapet og komme vesentleg i konflikt med nasjonale retningsliner for strandsoneforvaltning. Tradisjonelle naust ligg i utmark, med gangstilkomst via sti.

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

### 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 26.06.17 og supplert 27.09.17 og 27.10.17. Søknaden er handsama 22.11.17 Sakshandsamingstida har vore 4 veker inkludert høringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for etablering av køyreveg for bil.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

**Vedlegg:**

Uttale - Radøy - Gnr 65 bnr 2 5 6 - Frotaule - Gårdsveg sjøveg - Dispensasjon

Søknad om sjøvei

Søknad om gårdsvei

# Radøy kommune

## Saksframlegg

| Saknr    | Utval                                    | Type | Dato       |
|----------|--|------|------------|
| 047/2017 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS   | 22.11.2017 |

| Sakshandsamar        | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------------|--------------|--------------|
| Tonje Nepstad Epland | 17/1128      | 17/13479     |

### Byggesak gbnr 14/75,105 Soltveit - båttheis og kai - klagehandsaming

#### Saksopplysingar:

Saka gjeld klage over vedtak om dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone for oppføring/utviding av kai og oppføring av båttheis.

#### Klage og klagefrist

Vedtaket er påklaga av Fylkesmannen i Hordaland med fristavbrytande klage av 23.10.17 og grunngjeving av klage mottatt 30.10.17.

Melding om vedtak er sendt Fylkesmannen i Hordaland 02.10.17. Fristavbrytande klage er motteke rettidig.

#### Vedtak det vert klaga over

Klagen rettar seg mot PLT-vedtak av 13.09.17, sak 039/2017:

*Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsone for oppføring av kai og båttheis som omsøkt på følgjande vilkår:*

*1. Kaien skal førast opp på same stad som tidlegare kai har vore plassert*

*Det er hovudvalet si vurdering at omsynet bak arealføremålet og byggeforbod i strandsone ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Landbruksverdiane for området er allereie sett til side og tiltaket får etter hovudvalet si vurdering ikkje konsekvensar for ålmenta og friluftslivet. Det er først og fremst omsynet til landskapet og landskapsestetikken som må vurderast.*

*Tiltaka ligg på innsida av neset og er etter hovudutvalet si vurdering lite synleg i landskapet og lite eksponert i frå sjø.*

*Når det gjeld kaien har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at det tidlegare har vore ei kai på denne sida av eigedomen som er blåst ned/fjerna. Hovudutvalet ville vurdert saka annleis om det hadde vore søkt om å føre opp ei ny kai på ein stad det ikkje hadde vore tiltak frå før, og i eit elles urørt område.*

*I vektinga av fordelar og ulemper har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at ein dispensasjon til gjenoppføring av kaien gjenopprettar ein tidlegare lovleg tilstand for eigedomen.*

*Når det gjeld båtheisen har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at båtheisen vert ført opp på ein eksisterande kai. Hovudutvalet ville vurdert saka annleis om båtheisen hadde vore ført opp direkte i terrenget og i eit elles urørt område.*

*I vektinga av fordelar og ulemper har hovudutvalet lagt avgjerande vekt på at båtheis er ny teknologi for opplag av båt og ei type innretning som det vil kome fleire av i tida framover. Det er viktig at kommunen som forvaltningsstyresmakt styrer utviklinga i høve kva område og eigedomar det vil vera tenleg å stenga og opna for denne type tiltak. Denne saka er prinsipiell og vil legga føringar for handsaming av tilsvarande saker framover.*

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

*Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.*

## **Klagegrunnar**

Som klagegrunnar har Fylkesmannen i Hordaland anført følgjande:

*Vi registrerer at Hovudutval for plan, landbruk og teknisk i sitt vedtak har lagt vekt på at det har vore ein kai på denne sida av eigedomen tidlegare og at gjenoppføring av kaia gjenopprettar ein tidlegare lovleg tilstand på eigedomen. I saksutgreiinga skriv kommunen at kaia som er på eigedomen i dag viser på flyfoto frå 2011, men ikkje på flyfoto frå 2006. Kommunen meiner at flyfoto stemmer med opplysningar som søkjar tidlegare har gitt om at kaia som er der i dag er oppført i 2009. Fylkesmannen har ikkje mottatt noko informasjon om den tidlegare kaia er lovleg oppført eller ikkje. Slik vi forstår saka har det uansett vore eit lengre opphald mellom fjerning av den førre kaia og oppføring av ny. Det er slik vi ser på saka ikkje ei vidareføring av eksisterande tilhøve. Fylkesmannen si vurdering er etter dette at det ikkje kan leggjast avgjerande vekt på at det tidlegare har lagt ein kai her, lovleg eller ikkje. Vi viser til at kommunen meiner at eksisterande kai på vestsida av eigedomen ikkje er søkt om. Sivilombudsmannen har vore klar på at i saker der det er utført ulovlege tiltak skal søknad vurderast utifrå lovleg tilstand på staden og ikkje reell tilstand jf. til dømes Sivilombudsmannen i sak 2015/1370.*

*Fylkesmannen rådde frå frådelling i brev av 23.08.17. Det går då fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensera der statlege og regionale myndigheiter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttalen som grunnlag for si klage:*

*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 viser også til rådmannen si vurdering av fare for presedens som vi meiner er utfyllande og god. Rådmannen viser også til at molo/kai på naboeigedomen gnr. 14 bnr. 7 også er registrert som delvis lovbrotttiltak noko som fører til at om det ikkje hadde vore for ulovlege tiltak, ville strandlina på vestsida av neset vore fri for inngrep. Fylkesmannen meiner at dette ytterlegare styrkar vår vurdering av at ein dispensasjon til kai og båtheis vesentleg vil tilsidesette omsynet til landskap spesielt i pbl § 1-8 men også i arealformålet LNF.*

*Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen og pbl § 1-8 vert vesentleg tilsidesette dersom det vert gitt dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd første setning.*

*Vurdert opp mot strandsoneverdiane og dei offentlege omsyna som er gitt ei sikring i lova, kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar som talar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd andre setning.*

### **Uttale til klage frå tiltakshavar**

Tiltakshavar har fått Fylkesmannen i Hordaland sin klage til uttale. Det ligg føre uttale frå tiltakshavar av 03.11.17:

*Den 01. november 2017 mottok jeg grunnjvning av klage på dispensasjon til båtheis og kai på gnr. 14 bnr. 75-105. Saksdokumenter 2017-8727 421.3.*

*Jeg leste i brevet og synes at flere opplysninger er ukorrekte. Slik jeg har forstått ble båtheisen påklaget av Fylkesmannen fordi kaien ikke er godkjent tidligere. Jeg søkte politikere i Radøy kommune for å bygge/utvide kai og på kaien montere heis, og dette tiltaket ble godkjent av politikere i kommunen, det betyr at båtheisen skal monteres på godkjent kai. Derfor forstår jeg ikke helt Fylkesmannen sin klagebegrunnelse for dispensasjon. Til orientering vil jeg bare opplyse en gang til at Radøy kommune i sitt brev fra 02.12.08, saks nr. 138-08 skrevet at på grunn av flere tiltak ble bygget før jeg kjøpte hytten i 2000, blant annet kai på vestlig side, trenger ikke dokumentasjon. Tidligere flere ganger i kontakt med kommunen har jeg henvist meg til disse saksdokumenter, men på en merkelig grunn vil verken kommunen eller rådmannen akseptere kommunen sitt eget vedtak. Jeg har skrevet brev til Radøy kommune i desember 2016, jeg fikk ikke svar. Jeg har snakket med rådmannen via telefon, og han sa at han skal se på denne saken igjen. Senere i 2016 sendte jeg brev til Rådmannen i kommunen, hvor jeg ba om at*



*kommunen aksepterer sine egne saksdokumenter, men har aldri fått noe svar. Så en gang til vil jeg bare si at med min beste kunnskap finnes det ingen ulovlige tiltak på min eiendom på Valdernes som er bygget etter 2000, det betyr dette året da jeg kjøpte hytten.*

*Jeg har også ett par kommentarer til Fylkesmannen sitt brev fra 30.10.17. Først har jeg aldri opplyst kommunen at kaien ble oppført i 2009. Allerede i 2008 har kommunen skrevet i sitt brev at kaien på vestlig side ble oppført før 2000. Fylkesmannen konkluderte at det var langt mellom at kaien ble fjernet og bygget på nytt. Går det på følelser eller baserer man på fakta?, ble det i mellomtiden tatt flere bilder?. Det er riktig at kaien ble delvis ødelagt på grunn av storm eller hærverk, men ble reparert i samme størrelse og plass i løpet av noen måneder. Her snakker vi om en kai som er på 2,5 m2 bygget av tre og festet kun med skruer til fjell. Det som overrasket meg er en så generell negativ holdning som Fylkesmannen i Hordaland har til evt. tiltak på min eiendom på Valdernes. I 2016 godkjente politikere i kommunen en liten bølgebryter på 6 meter, denne ble også godkjent av BOH, men Fylkesmannen har påklaget. Jeg synes at statlige myndigheter, som Fylkesmannen er, når man påklager kommunen sitt vedtak bør se på saken fra to sider, en som evt. ulemper og den andre som fordel for søkeren. Fylkesmannen valgte kun å samle alle negative begrunnelser til å gi avslag til å bygge kai og båtheis. Jeg synes at jeg har gode og sterke argumenter for at tillatelse fra Radøy kommune ikke blir trukket tilbake.*

*1. Det er vanskelig å komme med båt til land, og dette har stor betydning for sikkerhet. Når det er grov sjø er det virkelig vanskelig å komme til land med en liten båt, og det kan skje ulykker.*

*2. Ingen nabo har klaget.*

*3. Politikere fra Radøy kommune har vært på min eiendom og godkjente å bygge kai og båtheis, BOH hadde heller ikke noen motforestillinger. Byggeloven § 17 ledd 3 sier klart at man bør ha muligheter til å komme til sin eiendom.*

*4. Høyesterett har oppsummert strandsonen som en «rett til uforstyrret å kunne nytte fordeler som føler av en eiendom ligger til sjøen».*

*5. Min nærmeste nabo har bygget tilsvarende heis for 2 år siden på en betongkai og det finnes flere tilsvarende eller større båtheiser i Radøy kommune. Hvis jeg får avslag, og vi lever i en rettstat hvor alle er like for loven, betyr dette at min nabo og de andre må demontere båtheiser?. Jeg har snakket med to byggefirma som monterer båtheiser i Norge, og de har montert flere hundre tilsvarende båtheis på fjell og kai. De fleste trengte ikke å søke, og av de som søkte har alle fått dispensasjon. Betyr det at jeg skal bli den første i Norge som får avslag til å montere båtheis?. Det er heller ingen ulemper for strandsonen: Fjellet er så bratt at det er ingen som kan komme til sjøen her, hele området er tett utbygget av forskjellige kaier og naust, heisen kan evt. demonteres og det blir ingen ødeleggelse av fjell i strandsonen.*

*6. Ca. 200 meter fra min eiendom ble det nettopp bygget en stor hytte ca. 30 meter fra strandsonen, meget godt synlig fra sjøen, og Fylkesmannen påklaget ikke dette vedtaket.*

## **Vurdering**

Tiltakshavar har søkt om oppføring av kai og båtheis. Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har i sak 039/2017 gjeve dispensasjon frå arealføremål og byggeforbod i strandsonen for begge tiltaka. Det er såleis riktig som tiltakshavar skriv i sin uttale til klagen at båtheisen vil verte ført opp på ei

godkjent og lovleg kai om hovudutvalet sitt vedtak vert ståande.

Slik rådmannen ser saka er difor vurderinga av kaia det vesentlege elementet i saka.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har i sin godkjenning av kaia lagt avgjerande vekt på at det tidlegare har vore ei kai på same stad, i tillegg til at kaia har liten landskapsverknad.

Fylkesmannen i Hordaland har i sin klage vist til at det i dispensasjonsvurderinga ikkje kan leggjast avgjerande vekt på at det har vore ei kai på same stad tidlegare:

*Fylkesmannen har ikkje mottatt noko informasjon om den tidlegare kaia er lovleg oppført eller ikkje. Slik vi forstår saka har det uansett vore eit lengre opphald mellom fjerning av den førre kaia og oppføring av ny. Det er slik vi ser på saka ikkje ei vidareføring av eksisterande tilhøve. Fylkesmannen si vurdering er etter dette at det ikkje kan leggjast avgjerande vekt på at det tidlegare har lagt ein kai her, lovleg eller ikkje.*

Det er ei utfordring i denne og fleire andre saker på eigedomen at det ikkje er semje mellom kommunen og tiltakshavar om kva som er byggesaksstatus for diverse tiltak. Kommunen sin vurdering av status er oppsumert i eit notat av 07.06.16, som tiltakshavar er gjort kjent med. Notatet følger vedlagt.

Kommunen har lag til grunn at den opphavlege kaia på vestsida kan ha vore oppført samstundes med fritidsbustaden og kan ha vore lovleg oppført. Dette er ikkje mogleg å etterprøve i dag. Kommunen har mellom anna av den grunn avstått frå å følgje opp saka som ei ulovlegheitssak, jf. sak 138 /08 av 02.11.2008, der kommunen skriv følgjande:

*Tiltak der det ikkje ligg føre dokumentasjon er **anneks (C)**, støypt båtopptrekk på vestsida (D) og kai på vestsida (E). Dette er tiltak som delvis har vore på eigedomen før noverande eigar overtok og kommunen vil difor ikkje krevje meir sakshandsaming for desse sakene.*

Kommunen har ved fleire høve gjort tiltakshavar merksam på at det at kommunen avstår frå å følgje opp eit mogleg ulovleg tiltak ikkje medfører at tiltaket får status som godkjent/lovleg.

Kommunen har vidare lagt til grunn at kaia, slik den er oppført i dag, er oppført i 2009. Kommunen sin vurdering er basert på foto, synfaring og opplysningar i andre saker knytt til eigedomen. Bilete frå synfaringa i 2009 viser at kaia er under oppføring, jf. kommunen sitt brev til tiltakshavar av 30.04.09:

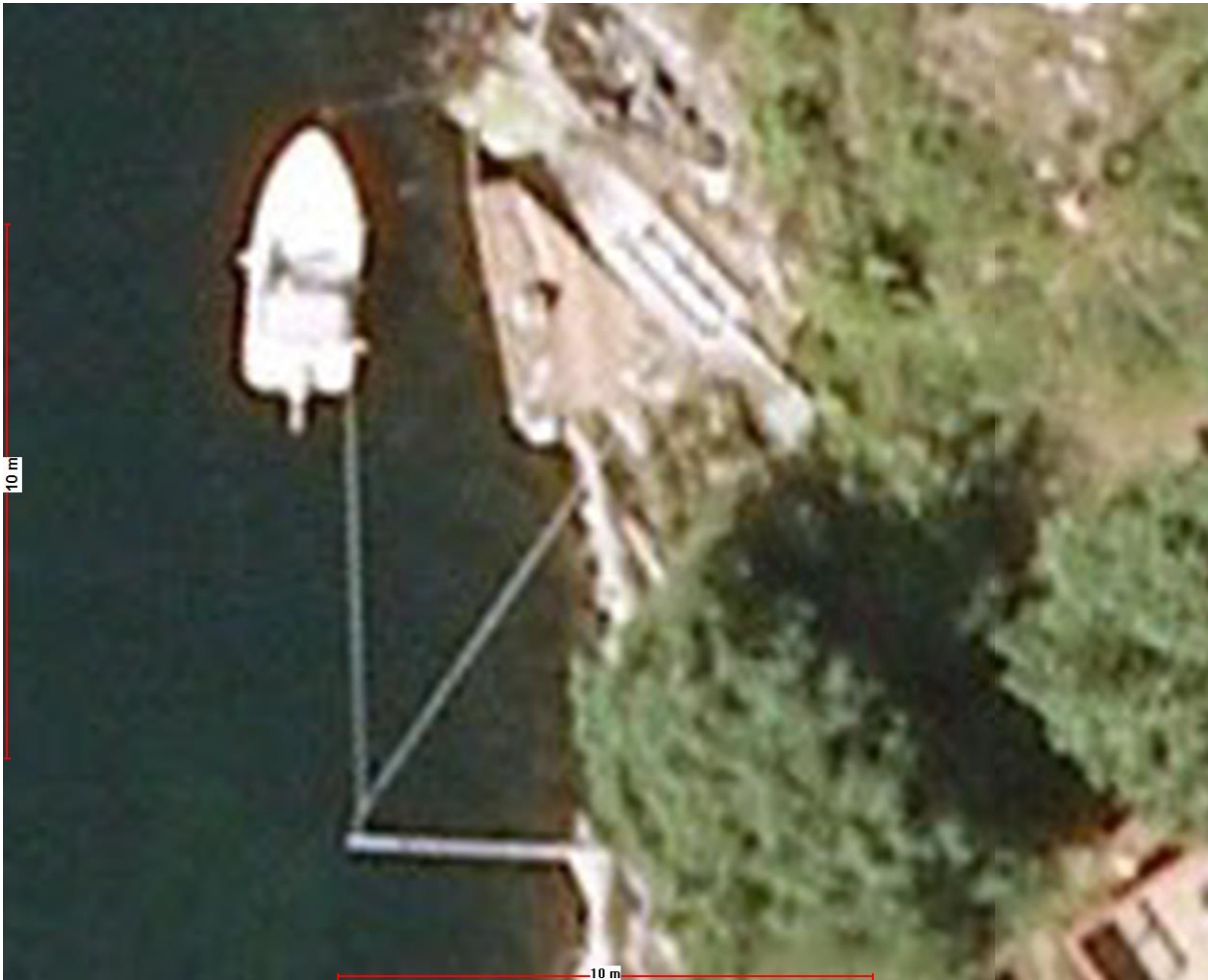
*Ved synfaring i området ser ein at det pågår byggearbeid i strandsona på eigedommen dykkar, j.fr vedlagde bilete. Tiltaket er slik det står i dag ulovleg og må fjernast.*

Det er uklart for kommunen om tiltakshavar bestreider at den nye kaia er ført opp i 2009. Kommunen finn uansett at det ligg føre god nok dokumentasjon for å leggje til grunn at kaia er oppført i 2009. Kaia som er på eigedomen i dag er såleis ført opp etter kommunen sitt brev av 02.11.08.

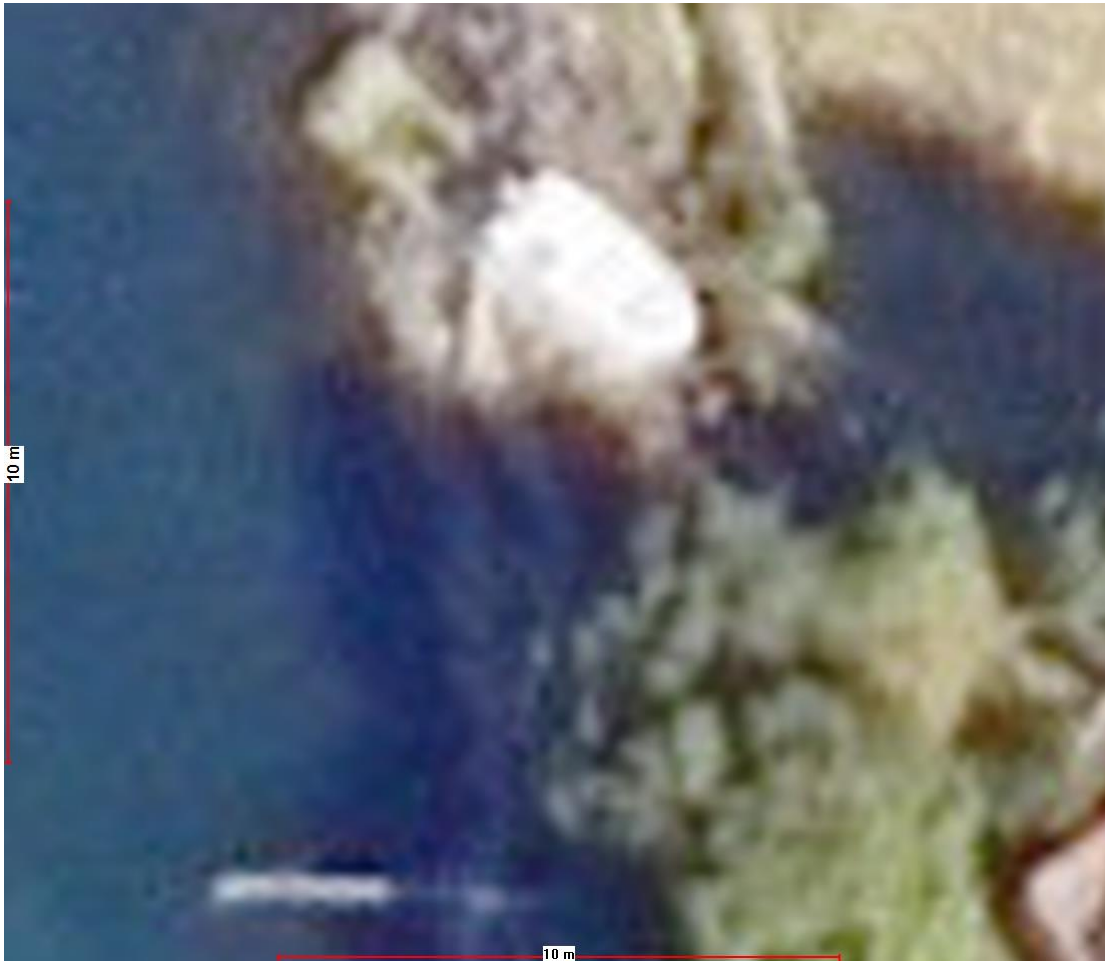
Både kommunen og fylkesmannen har i sin sakshandsaming lag til grunn at det har gått noko tid frå den opphavlege kaien vart fjerna til ny kai vart ført opp i 2009. Vurderingar er gjort ut i frå at kaien ikkje viser på flyfoto frå 2006.



Flyfoto 2015



*Flyfoto 2011*



Flyfoto 2006

Flyfoto frå 2006 er av dårleg kvalitet og er vanskeleg å tolke. Kommunen har tolka bilete slik at det er terreng (fjell) med ujamn terrengline som er synleg sør-vest for båten som ligg i opptrekket, og ikkje ei kai med rett kaifront. Dette kan sjølvstøtt vere ei feiltolkning, men i den grad det skal tolkast inn ei kai i flyfoto frå 2006 må den ha ei anna utforming og storleik enn kaien som er godt synleg på flyfoto frå 2011.

Tiltakshavar er ikkje samd i kommunen sin vurdering av fakta og har i sin uttale vist til at det kun gjekk månader frå kaia vart fjerna til den vart gjenoppført:

*Det er riktig at kaien ble delvis ødelagt på grunn av storm eller hærværk, men ble reparert i samme størrelse og plass i løpet av noen måneder. Her snakker vi om en kai som er på 2,5 m<sup>2</sup> bygget av tre og festet kun med skruer til fjell.*

Rådmannen legg til grunn at det er usemje om når den eldre kaia vart fjerna. Det er rådmannen si vurdering at dette uansett ikkje er avgjerande for saka. Kommunen gjorde allereie i 2009 tiltakshavar merksam på at gjenoppføring av kaia er søknadspliktig. Dette også for det tilfelle kaia vart ført opp med same plassering og storleik som tidlegare kai. Rådmannen sin konklusjon er på denne bakgrunn at kaia som er på eigeiendommen i dag er ført opp utan løyve/ulovleg i 2009.

I legaliseringssaka må kommunen ta stilling til kva relevans og vekt det skal ha for dispensasjonsvurderinga at det tidlegare har vore ei kai på eigeiendommen som kan ha vore lovleg, når

denne kaia på eit tidspunkt er fjerna og ført opp igjen som eit ulovleg tiltak i 2009. Rådmannen har i si vurdering av saka lagt til grunn at det i dispensasjonsvurderinga ikkje kan leggjast avgjerande vekt på at det tidlegare har vore ei kai som kan ha vore lovleg. Om kaia er fjerna før 2006 eller på eit tidspunkt tettare opp til gjennoppføringa i 2009 er etter rådmannen si vurdering ikkje avgjerande for vurderinga.

### **Konklusjon**

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk har hatt kjennskap til fakta i saka, herunder dei fakta og vurderingar som fylkesmannen peiker på i sin klage, men likevel gjort ei anna vurdering.

Rådmannen kan ikkje sjå at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ikkje var kjent med når dispensasjonssaka var handsama.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 039/2017 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova § 19-2, 1-8 og 11-6.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd.

### **Vedlegg:**

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

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

Byggesak Gbnr 14/75, 105 Soltveit - Båtheis - grunngjeving av klage

Radøy Kommune 03.11.17

Gbnr 1475,105 - Bygningsstatus (92207)

# Radøy kommune

## Saksframlegg

| Saknr    | Utval                                    | Type | Dato       |
|----------|--|------|------------|
| 048/2017 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS   | 22.11.2017 |

| Sakshandsamar        | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------------|--------------|--------------|
| Tonje Nepstad Epland | 16/916       | 17/13063     |

### **Plansak 12602016000600 - Områdeplan - Bustadområde Haukeland Søndre - framlegg til vedtak om 1.gongs høyring og offentleg ettersyn**

#### **Saksopplysingar:**

#### **Bakgrunn**

Saka gjeld godkjenning av privat framlegg til områderegulering for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.

Forslagstillar er Makani v/Frida Namtvedt og plankonsulent er Ard arealplan AS.

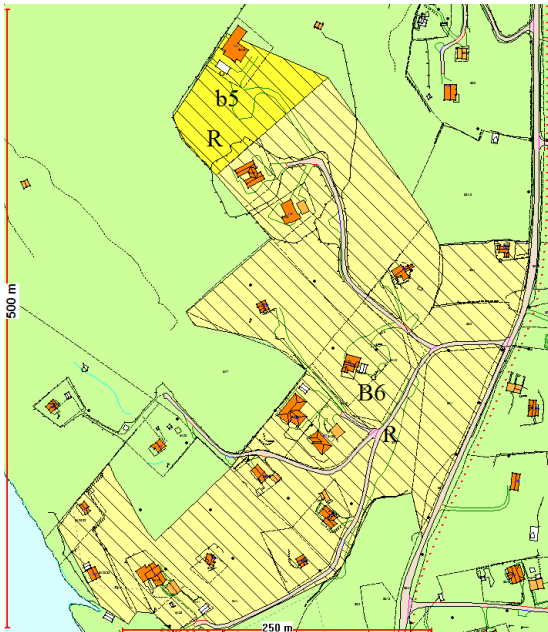
Planområdet omfattar eit større areal avsett til bustadområde i gjeldande Kommunedelplan for Radøy sør – område B6 og b5.

Forslagsstiller ynskja opphavleg å detaljregulere eit mindre område, men planadministrasjonen fremja krav om felles planlegging for heile området som er avsett til bustad i kommunedelplanen. Det vart difor semje om å utarbeide privat områdereguleringsplan for heile område B6 og b5. Privat forslagsstiller får eit noko meir omfattande planarbeid, til gjengjeld er det ikkje kommunalt gebyr på områderegulering.

Kommunen mottok utkast til planframlegg 18.09.17. Planframlegget vart gjennomgått i overleveringsmøte 30.10.17 der planadministrasjonen sine innspel til planutkast vart presentert for planleggar og forslagsstiller. Planframlegg vart mottatt 03.11.17 og er i hovudsak i samsvar med dei innspel som vart fremja i overleveringsmøtet.

#### **Gjeldande planstatus**

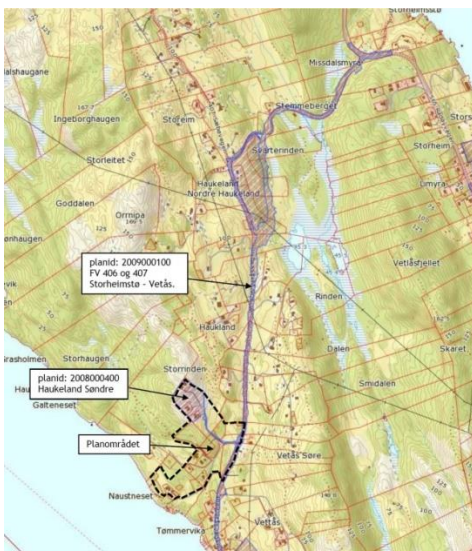
Området er i Kommunedelplan for Radøy sør sett av til byggeområde for bustad.



Utsnitt frå Kommunedelplan for Radøy sør

Planframlegget er i tråd med overordna plan.

Planområdet berører to eksisterande planar. Bustadområdet Haukeland søndre, planID. 12602008000400 og Fylkesveg 406 og 407 Storheimstø – Vetås, planID 12602009000100. Eksisterande planar skal framleis gjelde, men områdeplanen går som siste planvedtak føre ved motstrid.



### Oppstartsvarsel og merknader til oppstartsvarsel

Det vart varsla oppstart av planarbeid 24.06.17. Det har komen inn 7 merknader til oppstartsvarsel



innan fristen 23.08.17:

1. BKK
2. Hordaland Fylkeskommune
3. NGIR
4. Bergen sjøfartsmuseum
5. Statens vegvesen
6. Fylkesmannen i Hordaland
7. NVE

Merknadene følger vedlagt og er kommentert i vedlagt merknadskjema frå forslagsstillar. Dei fleste merknadene er innarbeidd i planframlegget. Rådmannen vil bare knyte tilleggskommentarar til nokre av merknadene:

#### Fylkesmannen i Hordaland

*2. Det ligger også ein del dyrka mark innafor planområdet. Planen bør søke å omdisponere så lite dyrka jord som mogleg.*

*3. Føremålet med ein områdeplan er å legge opp til ein hensiktsmessig utbygging av området mellom anna med omsyn rekkefølge på utbygginga. Slik området, som er tenkt detaljregulert, ligg i planområdet ser det ikkje ut til å vere det optimale området å begynne utbygginga. Dette området er også til dels bratt og det ser ut til at det kan bli naudsynt med store terrenginngrep for å plassere bustader her. Vi meiner at det må takast omsyn til landskapet i vidare planlegging.*

Forslagsstillar si vurdering:

*2. Det arealet innanfor planområdet som ikkje vil bli detaljregulert vil hovudsakleg regulerast til bustadføremål slik som er i tråd med kommuneplanen. Innanfor området som vil bli detaljregulert er det ikkje dyrka mark.*

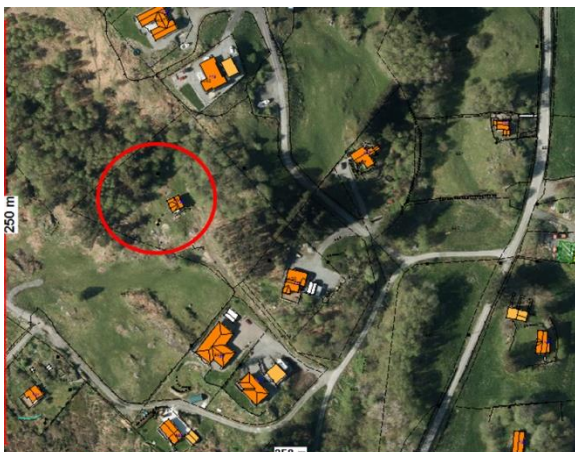
*3. Det vil takast omsyn til landskap og terreng. Bustadene vil leggjast på ein slik måte i terrenget at ein minimerar inngrep.*

Rådmannen si vurdering:

2. Det er dyrka mark innafor planområdet. Planadministrasjonen har i overleveringsmøtet satt krav om at dyrka mark skal regulerast til LNF-føremål. Ein bustadtomt som opphavleg var plassert på dyrka mark er tatt ut av planen. BFS10 har ei lite tenleg plassering, men dette er ei eksisterande bustad som det ikkje er mogleg å fjerne. Dyrka mark vil ikkje gå tapt som følgje av planframlegget.

3. Føresegner om terrenghandsaming og murar i pkt. 2.1 er endra etter overleveringsmøte. Det er rådmannen sin vurdering at føresegna tek godt i vare omsynet til natur og landskap, og hindrar store terrenginngrep.

Rådmannen ser det ikkje som problematisk at det er område BFS5-BFS8 (gbnr 84/8) som vert bygd ut først. Området ligg tett på eksisterande delvis utbygd område innafor reguleringsplan for Bustadområdet Haukeland søndre og eksisterande bustader innafor planområdet elles. Infrastruktur fram til BFS5-BFS8 er også langt på veg bygd ut.



### Hordaland fylkeskommune

*1. Uttalar at basert på den informasjonen som kjem fram i oppstartsmeldinga, synast det ikkje som om gnr. 84 bnr. 4 er det mest eigna området for å starte ei eventuell utbygging av planområdet.*

*3. Eit større bustadbyggingsområde i det foreslåtte planområdet vil ikkje vere i samsvar med regionale planar som mellom anna Regional klimaplan, Regional plan for attraktive senter, Regional transportplan eller pågåande arbeid med Regional areal- og transportplan for Bergensområdet. Det kan òg sjå ut som om potensiale for tap av fulldyrka jord er stort.*

Forslagsstiller si vurdering:

*1. Ikkje tatt til følgje. Tiltakshavar har vore i dialog med alle naboane innanfor planområdet i forhold til å høyre om nokre av dei også ynskja å regulere tomtene sine, bl.a. med tanke på kravet om felles planlegging. Det var ingen interesse for dette så då vart det berre til at det var tiltakshavar sin tomt som ville bli detaljregulert.*

*3. Det er som nemnd over berre snakk om ei lita utbygging på ca. 6 bueiningar. Innanfor området ein ynskjer å detaljregulere finn ein i dag ein eksisterande einbustad og inga dyrka jord. Ved utbygging i området vil det difor ikkje vere fare for tap av fulldyrka jord.*

Rådmannen si vurdering:

1. Utbygginga vil truleg starte på gbnr 84/8 som er forslagsstiller si eigedom, sjå rådmannen si vurdering over i høve pkt. 3 i Fylkesmannen i Hordaland si merknad.

3. Sjå rådmannen si vurdering i høve pkt. 2 i Fylkesmannen i Hordaland si merknad.

### **Kulturminne**

Det er gjennomført arkeologisk registrering i området i mai 2017.

Under registreringa vart det påvist to automatisk freda kulturminne, eit aktivitetsområde frå bronsealder-jernalder og ein steinalderbuplass. Kulturminna har fått id-nummer 230316 og 230317 i Riksantikvaren sin kulturminnedatabase Askeladden.

Kulturminna er teke i vare ved at det er lagt inn omsynssone for bandlegging og bevaring i planen.

### **Vurdering**

Kommunen sine innspel er teke omsyn til og revidert planframlegg er levert 03.11.17. Planframlegget

er no godt gjennomarbeidd. Plankartet og føresegner er justert etter overleveringsmøte, og planskildringa er revidert i samsvar med dette.

Planskildringa har ei god oppbygging. Utreiingsbehovet som vart nemnd i oppstartsreferatet er dekkja av planskildringa. Skildringa har med vurdering av konsekvensar og ROS. Det er utført vurdering i høve til Naturmangfaldlova §§ 8-12 og kulturminne.

Arealbruken i planframlegget er i tråd med overordna plan.

Viktige omsyn som veg og gangsystem er godt innarbeidd i planforslaget. Rådmannen vurderer at den utbygginga som det no er opna for ikkje vil gje store endringar i trafikken, men av omsyn til trafikktryggleik er det likevel turvande å byggje nytt fortau og utbetra avkjørsla frå hovudvegen. Rekkefølgekrav i pkt 2.2.2 gjer unntak for krav om opparbeiding av fortau for bustadene i BFS5-BFS8. BFS5-BFS8 utgjer ei vesentleg del av nye bustader innafor planområdet og rådmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å unnta desse bustadene frå rekkefølgekrav knytt til fortau. Føresegna må difor endrast.

I område BFS5- BFS8 er det planlagt for frittliggjande bustader, totalt 6 einingar fordelt på 2 tomannsbustader og 2 einebustader. Fortettingspotensialet i planen for øvrig er 3 bustadbygg på ubygde tomter, 2 bustadbygd på tomter som i dag er bygd med fritidsbustad og ytterleger 2 bustadbygg ved oppdeling av eksisterande tomter. Alle med 1 til 2 bueiningar i kvart bygg i høve føresegna til planen. Planen vil såleis totalt sett opne for minimum 11 og maksimum 22 bustadeiningar.

I strandsona ligg det to mindre fritidsbustader. Planadministrasjonen har funnet det tenleg å vidareføre bruken av desse som fritidsbustad av omsyn til å ikkje leggje til rette for ytterlegare utbygging og privatisering av strandsona. Eigedomane har heller ikkje regulert tilkomst, og kan av den grunn ikkje regulerast til bustad.

Også for eksisterande bustad innafor BFS14 må det leggjast strenge rammar for vidare utbygging av omsyn til strandsoneverdiane.

Det er lagt byggegrense mot sjø som følgjer eksisterande bygningar i strandsona.

Det er avsett areal til felles uteopphald og leik, samt naturområde, turveg og landbruk for å ta i vare dyrka areal og naturområde, samt sikre tilkomst til kringliggjande naturområder.

Føresegna følgjer i hovudsak oppbygginga i plan- og bygningslova § 12-7, men generelle føresegner om minste uteopphaldsareal må flyttas fram under fellesføresegner.

Føresegna er på nokre punkt upresise og noko mangelfulle, og bør strammast opp.

For å sikre gjennomføring av infrastruktur, her under fortau, må rekkefølgekrav i pkt 2.2.2 endrast.

For å sikre strandsoneverdiane må føresegner for område for fritidsbustader og bustadområde BFS14 endrast.

Føresegna treng også nynorsk språkvask.

Rådmannen fremjar difor framlegg til alternative føresegner med heimel i plan- og bygningslova § 12-

11.

## **Konklusjon**

Rådmannen rår til at det planframlegget med planskildring og kart vert lagt ut til offentlig høyring og ettersyn med rådmannen sine alternative føresegner datert 09.11.17.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Framlegg til Områderegulering for bustadområde Haukeland søndre (gbnr 84/8 m.fl.) , planid 12602016000600, med plankart og planskildring dagsett 03.11.17 og rådmannen sitt framlegg til alternative føresegner datert 09.11.17, vert lagt ut til høyring og offentlig ettersyn i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 på følgjande vilkår:

1. Arealføremål LNA skal endrast til arealføremål LNF – Landbruk, natur og friluftsliv.
2. Utnyttingsgraden for BFF1 skal endrast til 6,5% og utnyttingsgraden for BFF2 skal endrast til 11%.
3. Prefiks for arealføremål GT skal endrast frå o\_ til f\_.
4. Symbol for avkjørsle står under «Juridiske tekstar-, line- og punktsymbol» i teiknforklaringa, samstundes som det i føresegna pkt 4.1.3 står at pilane bare er retningsgjevande. Dette må endrast i plankartet slik at føresegna i pkt 4.1.3 vært overflødig.

### **Vedlegg:**

Plankart\_Områdeplan Haukeland Søndre\_03.11.2017

Føresegner\_Områdeplan Haukeland Søndre\_03.11.2017

Planskildring\_Områdeplan Haukeland Søndre\_03.11.2017

2D illustrasjonsplan\_Områdeplan Haukeland Søndre\_03.11.2017

Tilbakemelding etter arkeologisk registrering\_Områdeplan Haukeland Søndre

Alle merknader ved varsel om oppstart\_Områdeplan Haukeland Søndre

Merknadsskjema\_varsling\_Haukeland Søndre

# Radøy kommune

## Saksframlegg

| Saknr    | Utval                                    | Type | Dato       |
|----------|--|------|------------|
| 049/2017 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS   | 22.11.2017 |

| Sakshandsamar        | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------------|--------------|--------------|
| Tonje Nepstad Epland | 14/495       | 17/13805     |

### **Plansak 12602014000500 Kvalheimsneset serviceområde - endring av reguleringsplan - vurdering av oppstart av privat planinitiativ**

#### **Saksopplysingar:**

Eigarane av Kvalheim Fritidsenter AS har fremja privat planinitiativ for oppstart av endring av detaljreguleringsplan for **Kvalheimsneset serviceområde**, planID: 12602014000500, vedteken 03.03.16.

Sivilingeniør Atle Sundal har levert planinitiativet på vegne av eigarane.

Planinitiativet er i strid med overordna plan, og spørsmålet om planarbeidet kan startast opp eller skal stoppast vert difor lagt fram for Hovudutval for plan, landbruk og teknisk for avgjerd etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-18.

#### **Grunngjeving for planinitiativet**

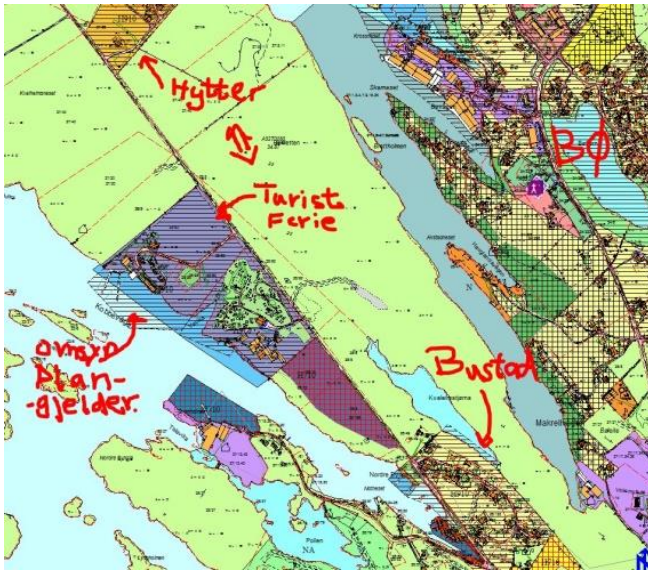
Med grunngjeving i negativ drift av fritidssenteret er det fremja ynskje om å endra arealbruken frå byggeområde for fritids- og turistnæring (RpKode 1170) og kombinerte formål (RpKode 1900) til byggeområde for fritidsbustader (RpKode 1120), samt nokre andre endringar.

Atle Sundal har vist til at vedteken plan frå 03.03.2016 har krav til utleige av private fritidsbustader. Krav til utleige gjev ein vanskeleg marknadssituasjon for sal i fritidsbustadmarknaden, og gjennom endring til fritidsbustader utan krav til utleige meiner selskapet at fritidsbustadane lettare ville kunne seljast til privatpersonar. Eigarane ser ingen annan utveg for å få forsvarleg økonomisk drift for området.

Det er framleis planar om næringsverksemd knytt til service-, restaurant- og konferansedel.

#### **Gjeldande planstatus**

I Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 er området avsett til byggeområde for Næring – fritids og turistføremål (KPkode 1170).



I gjeldande reguleringsplan for **Kvalheimsneset serviceområde**, planID: 12602014000500, er området regulert til byggeområde for fritids- og turistnæring og kombinert føremål (fritids- og turistnæring og fritidsbustad).



Gjeldande reguleringsplankart

### Framlegg til endring

Planinitiativet legg opp til vesentlege endringar i planen når det gjeld arealbruk. Heile byggeområdet vert endra frå fritids- og turistnæring og kombinert føremål til fritidsbustader, med unntak av området kring servicebygg/restaurant/konferansedel som framleis skal ha kombinert føremål.

I tillegg er det ført fram køyrevegar til den einskilde fritidsbustaden, og noko grøntareal er erstatta av byggeområde for fritidsbustad. Framlegg til endring i føresegnene ser likevel ikkje ut til å opna for auke i tal fritidsbustader.

Føresegna er endra i høve til nye føremål. Bygningsvolum med byggehøgder er vidareført. Krav om rekkefølge i utbygging er vidareført. Krav til utleige av fritidsbustader er tatt ut.





vesentlig endring» har etter den praksis som er utviklet etter PBL 85 ofte vært for vid. Forutsetningen er at begrepet «mindre endring» skal vurderes snevrere. **For eksempel vil endring av arealformål ikke være en «mindre» endring.** En justering av grensene mellom to formål kan likevel i de fleste tilfeller anses som en mindre vesentlig endring. Mer bagatellmessige endringer kan delegeres til administrasjonen.

Saken skal forelegges berørte myndigheter før det treffes slikt vedtak, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten er at for å avklare om en endring kan regnes som «mindre», skal de myndigheter som er berørt og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av endringene, ha hatt anledning til å uttale seg. Dersom det foreligger innvendinger til endringene fra de berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som «mindre». Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring.

\*([https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger\\_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-12-reguleringsplan/-12-14-endring-og-oppheving-av-regulerin/id556802/](https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-12-reguleringsplan/-12-14-endring-og-oppheving-av-regulerin/id556802/))

Etter lovendring 01.07.17 skal kommunen tidleg i planprosessen ta stilling til om eit privat reguleringsinitiativ skal stoppast, jf. pbl § 12-18:

*Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.*

## Historikk

Gjeldande reguleringsplan for Kvalheim fritidssenter har vorte til gjennom ei omfattande prosess der det var stor politisk semje om at området skulle ha næringsføremål, og at det ikkje skulle opnast for regulering i direkte strid med kommuneplanen.

Forslagsstiller fremja også i 2015 ynskja om å regulere til reint byggeområde for fritidsbustader, men Hovudutval for plan, landbruk og teknisk avviste planframlegget i PLT-sak 075/2014:

*Hovudutvalet er positiv til å fremje ny reguleringsplan for Kvalheim Sørvisssenter for høyring og offentleg ettersyn, men sender plansaka tilbake til administrasjonen for omarbeiding. Kvalheim har frå før fleire hyttefelt og Hovudutvalet meiner det ikkje er ynskjeleg å etablere eit nytt stort hyttefelt i området, kor privat bruk vert eit vesentleg element. Hovudutvalet ber om at reguleringsplanen får eit innhald som i hovudsak tydeleg er i tråd med overordna plan, ved at hovudbruken i planområdet vert næring. Både planskildring, plankart og føresegner må vise at hovudbruken av området vert næring. Hovudutvalet skal ha reviderte plandokument til vedtak før planen vert lagt ut for høyring og offentleg ettersyn.*

Også revidert planframlegg vart avvist av hovudutvalet i PLT-sak 018/2015:



*Hovudutvalet drøfta det reviderte planframlegget i møtet og konkluderte med at forslagsstillar ikkje hadde tatt dei signala som hovudutvalet gav i vedtak av 03.09.14. Det reviderte planframleggjet legg opp til sal av private fritidsbustader, med moglegheit for, men ikkje krav om utleige. Det er hovudutvalet si vurdering at utan utleigekrav vert området reelt sett endra frå eit næringsområde til eit privat hytteområde. Hovudutvalet viste til at det er knapt med næringsområde i kommunen, og at det ikkje er ynskjeleg å endra eigedomar med arealføremål næringsområde til andre formål. Hovudutvalet konkluderte med at plansaka reiser eit prinsipielt spørsmål som det er naturleg at kommunestyret tek stilling til.*

*Det vart lagt fram følgjande fellesframlegg i møtet:*

*Saka vert lagt fram for kommunestyret for vedtak om 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.*

*Grunngjeving for vedtaket er at plansaka er fremja delvis i strid med overordna plan. Hovudutvalet meiner det må vera opp til kommunestyret å ta prinsipielt standpunkt til spørsmålet om arealføremålet næring i overordna plan skal fråvikast og området opnast for private fritidsbustader.*

*Hovudutvalet vedtok samrøystes framlegg sett fram i møtet.*

Saka vart fremja for kommunestyret, som også avviste å leggje planframlegget ut til høyring og ettersyn i den form det hadde i 2015, jf. KS-sak 018/2015:

*Arealplanleggar Kjersti Flatråker gav ei kort orientering for saka. Verksemda ønskjer å leggja til rette for private fritidsbustader, med moglegheit for utleige. Det er i strid med overordna plan, og hovudutvalet sendte difor saka til kommunestyret for ei brei prinsipiell drøfting. I kommunestyret, som i hovudutvalet, vart det uttrykt betydeleg skepsis til ei omregulering til privat hyttefelt. Det vart også argumentert med at eit positivt vedtak kan skapa presedens. På den andre sida vart det peikt på at bedrifta lenge har slite med å få lønsam drift og at kommunen må strekkja seg langt for å finnagode løysingar i dialog med verksemda. Det kan t.d. gjerast ved å godkjenna at ein del av næringsområdet vert omgjort til privat hytteområde, men då med klare krav til utleigeplikt delar av året.*

*Etter drøftingar sette ordførar Jon Askeland fram følgjande framlegg:*

*Kommunestyret sender plansaka tilbake til hovudutvalet for vidare handsaming, med dei innspela som kom fram i møtet.*

Eit revidert planframlegg med kombinerte arealføremål og utleigeplikt vart godt kjent for høyring og ettersyn i PLT-sak 71/2015:

*Leiar i hovudutvalet, Christel Villanger Håland, orienterte om bakgrunn og status i saka.*

*Leiar i teknisk forvaltning, Tonje Nepstad Epland orienterte om om arbeidet med oppfølginga av kommunestyrevedtaket knytt til same sak tidlegare i år. Ho viste til at kommunen har gått mange rundar med verksemda i eit forsøk på å koma fram til akseptable løysingar for alle partar.*

*Leif Taule (Sp) gav uttrykk for at han ikkje er tilfreds med nytt forslag til planløyising. Han meiner området er attraktivt og at planen må omfatta meir næringsareal for utleigedrift.*

*Utvalsleiar Christel Villanger Håland (H) meiner det er riktig å senda framlegget til detaljregulering ut på høyring, og fleirtalet i utvalet slutta seg til det.*

*Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak med 6 mot 1 røyst (Leif Taule, Sp).*

*PLT - vedtak:*

*Framlegg til detaljregulering for Kvalheimsneset serviceområde vert godkjent for 1. gongs høyring og offentleg ettersyn.*

Gjeldande plan vart endeleg godkjent av Kommunestyret i KS-sak 014/2016:

*KS-handsaming:*

*Leif Taule (Sp) meiner endring av reguleringsplanen for Kvalheimsneset serviceområde ikkje vil vera ei dårleg utnytting av eit verdifullt næringsområde som kommunen i si tid selde svært rimeleg. Han røysta difor mot hovudutvalet si tilråding.*

*KS-Vedtak:*

*Detaljplan for Kvalheimsneset serviceområde med plan-id 12602014000750 vert godkjent med planskildring, plankart og føresegner.*

*Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.*

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

## **Vurdering**

Planinitiativet legg opp til omfattande endringar i planen når det gjeld arealbruk. Gjeldande reguleringsplan har både reint næringsføremål og kombinert føremål med næring og fritidsbustad, med krav til utleige. Gjeldande reguleringsplan er såleis langt på veg i tråd med overordna plan. Forslagsstillar ynskjer å endra arealbruken i planområde til reint byggeområde for fritidsbustad, med unntak av området kring servicebygg/restaurant/konferansedel, samt endra føresegnene sånn at det ikkje lenger vert krav om utleige. Framlegg til endra arealbruk vil vera i strid med overordna plan.

Gjeldande reguleringsplan for Kvalheimsneset serviceområde vart godkjent som følgje av stor politisk semje om at reguleringsplanen skulle vera i tråd med overordna plan, og at området skulle halda fram som eit næringsområde. For rådmannen framstår den arealfaglege situasjonen uendra sidan gjeldande plan vart vedteke i mars 2016.

I tillegg til at utkast til planframlegg er i strid med overordna plan, ser rådmannen andre vesentlege arealfaglege utfordringar, mellom anna når det gjeld nasjonale retningsliner for strandsoneforvaltning. Gjeldande reguleringsplan vart godkjent etter forhandlingar med Fylkesmannen i Hordaland, og også uttale frå Hordaland fylkeskommune av 12.01.16 er eit tydeleg signal frå regionale styresmakter:

*Planen opnar opp for at delar av området regulerast til private fritidsbustader. Dette er i strid med kommuneplanen der arealet er sett av til næring. Hordaland fylkeskommune er generelt*

*skeptisk til planar som legg tilrette for andre føremål enn det som er sett av i kommuneplanen. I planframlegget er det valt gode løysingar for å hindre at områda vert omgjort til reine private hytteområde. Vi er positive dei kombinerte føremåla for fritidsbustader /fritids og turistføremål og bevertning, og at føresegnene sikrar hytteutleige i desse områda.*

Med grunnlag i ovannemnde vil rådmannen arealfagleg ikkje kunne tilrå oppstart av plan med arealføremål fritidsbustader i strid med overordna plan.

I samband med førespurnad om oppstart av privat planarbeid har forslagsstillar opplyst til administrasjonen at dei har vore i møte med Høgre, Frp og Senterpartiet om saka, og har fått positiv respons på endring av planen som skildra i planinitiativet. Om den politiske arealbruksvurderinga er endra sidan 2016 bør endring av arealbruk som hovudregel skje i kommuneplanprosess, men plan- og bygningslova er ikkje til hinder for at endring av arealbruk kan skje gjennom reguleringsplan. Samstundes er det kommunen ved kommunestyret som er planstyresmakt etter pbl. § 3-1, jf. § 3-3, og regionale styresmaktar skal i si vurdering av kommunale planframlegg ta omsyn til det kommunale sjølvstyret, også når arealbruksendringa skjer i reguleringsplanprosess.

I tillegg til å ta stilling til arealbruk skal kommunen ved vurdering av planinitiativ ta stilling til realismen i planinitiativet. Omsynet bak lovendringa i pbl. § 12-18, om at kommunen tidleg i planprosessen skal ta stilling til spørsmålet om planprosessen skal stoppast, er at privat forslagsstiller skal få eit tidleg signal og ikkje pådra kostnader knytt til eit planframlegg som kommunen vurderer ikkje vil kunne føre fram, jf. Høyringsnotat – Forenklingar i plandelen av plan- og bygningslova side 17:

*Mange detaljreguleringsprosessar kan bli bedre om de involverte parter tidlig blir enige om hva som er realistisk arealbruk i det aktuelle planområdet og hvordan planprosessen frem til endelig planforslag skal forløpe. (...) Siktemålet skal være økt forutsigbarhet for utbygger og en enklere og mindre konfliktfylt kommunal saksbehandling i sluttfasen av planbehandlingen. (...) Forslaget vil kunne bidra til forenkling ved at partene vet hva de har å forholde seg til, og faren for feil og overraskelser blir redusert.*

*Departementets forslag om at kommunen tidlig skal kunne avskjære uaktuelle planinitiativ og innføring av en mer formalisert og avklart oppstartsprosess, må ses i sammenheng med forslaget i kapittel 2 nedenfor om en utvidet rett for utbygger til å få sitt planforslag sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Bakgrunnen for dette forslaget er at planforslag som er blitt til gjennom en forutsigbar og omforent planprosess vil være utformet på en måte som i stor grad er tilfredsstillende både for utbygger og kommunen.*

Side 21:

*Fordelen med en slik tidlig avskjæringsrett for kommunen er at det reduserer unødig arbeid i en plansak som uansett ikke vil føre frem. Besparelser kan dermed oppnås både for initiativhaver, kommunen, naboer, berørte offentlige organer, mfl.*

## **Konklusjon**

Med grunnlag i overordna plan, prosessen som har vore kring gjeldande plan og dei signal som kom frå regionale styresmaktar i førre planprosess, ville rådmannen normalt ha tilrådd å stoppa planprosessen allereie no med heimel i pbl. § 12-18. Rådmannen har ikkje kunnskap om kva

vrdering som ligg til grunn for dei politiske signala forslagsstillar no har fått i saka og finn det difor vanskeleg å gje tilråding til vedtak i saka.

Både type og omfang av endringane medfører at endringane ikkje vert rekna som mindre endringar, og vil krevja full ny planprosess, jf. departementet sin lovkommentar til pbl. § 12-14. Om hovudutvalet treff avgjerd om ikkje å stoppa planinitiativet vil neste steg i prosessen vera oppstartsmøte med privat plankonsulent og oppstartsvarsel.

Saka vert lagt fram utan tilråding frå rådmannen.

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

**Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

[vedtak]

Grunngjeving for vedtaket går fram av hovudutvalet si handsaming.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 12-18.

Vedtaket er ei prosessuell avgjerd og kan ikkje klagast på, men ved negativt vedtak kan forslagsstillar krevja å få lagt spørsmålet fram for kommunestyret.

**Vedlegg:**

SV Forespørsel om reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan for Kvalheimsneset, plansak 12602014000500

Plankart Kvalheimsneset\_041117

Plansak 12602014000500 Kvalheimsneset serviceområde - endring av reguleringsplan - førespurnad om reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan for Kvalheimsneset

b2017.01RadøyKommune-forespørsel om reguleringsendring

N2017.01notat-011117

Reguleringsføresegner Kvalheimsneset\_revidert 011117

Illustrasjonsplan Kvalheimsneset\_011117



# Radøy kommune

## Saksframlegg

| Saknr    | Utval                                    | Type | Dato       |
|----------|--|------|------------|
| 050/2017 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS   | 22.11.2017 |

| Sakshandsamar        | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------------|--------------|--------------|
| Tonje Nepstad Epland | 17/470       | 17/13477     |

### **Delingssak gbnr 46/8 Manger øvre - ny grunneigedom for eksisterande heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF**

#### **Saksopplysingar:**

#### **Bakgrunn**

#### **Tiltak**

Det er søkt om ny grunneigedom på ca. 1,5 daa for eksisterande bustad.

#### **Dispensasjon**

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål landbruk, natur og friluftsliv (LNF).

#### **Grunngjeving**

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon er som følgjer:

*Ønsker fradeling av kårhus på gårds-bruksnr 46/8, da det ikkje er hensiktsmessig med 2 hus på gården. Huset ligger i område med spredt bosetting, og er ikkje en naturlig del av gårdstunet.*

#### **Dokumentasjon og opplysningar i søknaden**

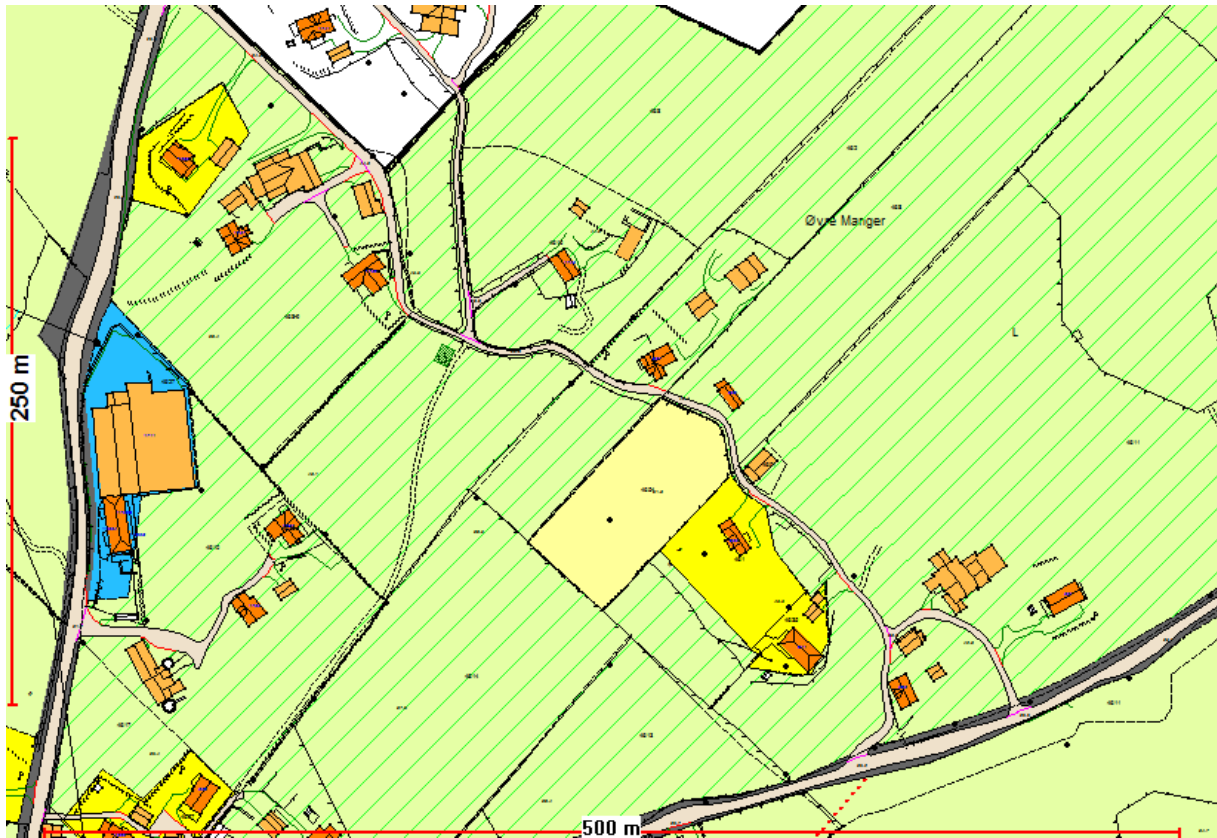
Det vert vist til søknad mottatt 07.03.17, og supplert 14.09.17 og 20.09.17.

Søkker har bedt om at den frådelt bustaden får behalde gbnr 46/9. Kommunen har orientert om at den frådelt bustaden får nytt gards- og bruksnummer og at gbnr 46/9 vil liggje att på jorda.

Det er samstundes søkt om frådeling av ein naustrett. Naustretten er handsama i jordlovsaka. Naustretten ligg i uregistrert jordsameige og kan ikkje delast i frå etter plan- og bygningslova.

## Planstatus

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



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

## Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen den 25.09.17.

Det ligg føre slik uttale datert 31.10.17 frå Statens vegvesen:

*Vi har funne avtalane mellom tidlegare eigar og Statens vegvesen som du refererer til. Avtalane vart undertekna i perioden 1976 – 1979 i samband med utbetring av fv. 409. Vi legg til grunn din merknad at omsøkte våningshus var oppført i denne perioden og difor har eit godkjent avkøyrsløype.*

*Etter dette har vi ikkje fleire merknader til din søknad om frådelling.*

Det ligg føre slik uttale datert 30.10.17 frå Fylkesmannen i Hordaland:

*Fylkesmannen registrerer at søkjar og landbrukskontoret for Austrheim, Fedje og Radøy meiner at det ikkje er naudsynt med to våningshus på garden. Fylkesmannen si vurdering er*

*at dette er ei relativ stor gard i vestlandssamanheng. Sjølv om det på noverande tidspunkt ikkje er trong for to bustadhus kan det ved seinare generasjonsskifte verte aktuelt. Det kan då verte naudsynt å bygge endå eit hus på eigedomen.*

*Vi vil og peike på at bustadhuset vil vere fritt omsetteleg og ligge nær både tun og fulldyrka mark. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikstar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit lagtidsperspektiv ved frådeling av dette bustadhuset.*

*Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådeling.*

### **Jordlovshandsaming**

Det ligg føre samtykke til omdisponering og løyve til deling frå landbrukskontoret etter jordlova §§ 9 og 12 av 12.05.17.

### **Bygningsstatus**

Eigedomen gbnr 46/8 er på same eigarhand som gbnr 46/9 og vert rekna som ei landbrukseigedom etter jordlova.

Eigedomen gbnr 46/8 er i matrikkelen registrert med eit våningshus. Eigedomen gbnr 46/9 er i matrikkelen registrert med to våningshus. Bygningsstyresmakta legg til grunn at det er tre våningshus på landbrukseigedomen.



### **Kulturminne**

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

### **Nabovarsling**



Det er gjeve unntak for nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3.

### **Plassering**

Plassering av egedomen er vist i situasjonskart datert 08.03.17. Det er søkt om frådelling av eit areal på 1500 kvm.

Landbrukssjefen har gjeve løyve til frådelling av eit areal på 1200 kvm:

*Det vert søkt om å dele ifrå 1500 m2 stor tomt. Det er ynskjeleg at tomta vert redusert til maksimalt 1200 m2 og då strekka tomta mot reiskapshuset på garden. Vegen mellom gardstunet og bygdevegen vert då liggjande på hovedbruket og det er minimalt med landbruksareal som vert råka av delinga. Dermed består arealressursane for landbruket.*

Frådelling etter plan- og bygningslova må samsvar med delingsvedtaket etter jordlova.

### **Vatn og avløp (VA)**

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

Egedomen er knytt til det kommunale vassverket.

Egedomen har septiktank med sandfiltærgrøft. Bygningsstyresmakta har ikkje kontrollert at anlegget er lovleg etablert, men legg det til grunn som ei føresetnad for saka. Utsleppsanlegget stettar ikkje dei krav som gjeld i dag.

Det ligg føre rett i fast eigeedom til å føre fram leidningsnett for vatn og avlaup over gbnr 46/8.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

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

Egedomen har lovleg avkjørsel til fylkesveg i samsvar med avtale frå 1970-tallet, jf. uttale frå Statens vegvesen.

Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr 46/8.

### **LOVGRUNNLAG**

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

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan/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 vurdering av ei dispensasjonssøknad skal det leggjast vekt på konsekvensane for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

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

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg 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 deling ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF-Kjerneområde landbruk, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I vurderinga skal det leggjast vekt på konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge, sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

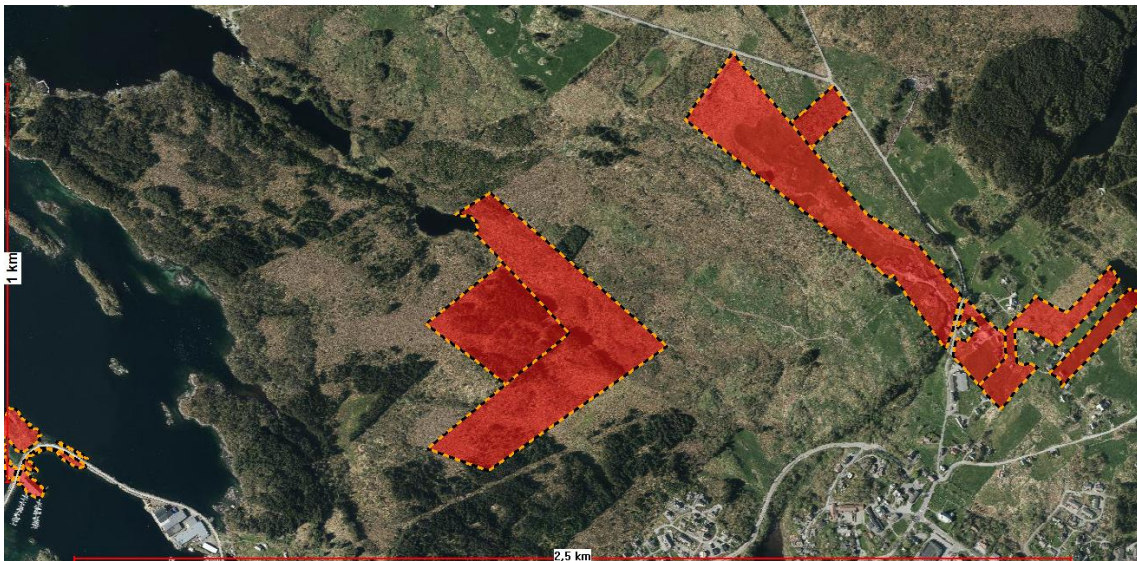
Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Eigedomen ligg innafor kjerneområde landbruk (LNF-L) etter kommunedelplan for Manger. I kjerneområde landbruk har landbruksformålet særleg vern og landbruksvernet skal handhevast strengare enn i vanleg LNF område.

Landbrukskontoret har gjort ein jordbruksfaglege vurdering og det er gjeve løyve til deling etter jordlova. I sakshandsaminga etter plan- og bygningslova skal omsynet til landbruket vurderast i eit vidare perspektiv og i ein langsiktig arealforvaltning. Planstyresmakta er såleis ikkje bunden av den vurderinga som er gjort i høve landbruket i jordlovsaka.

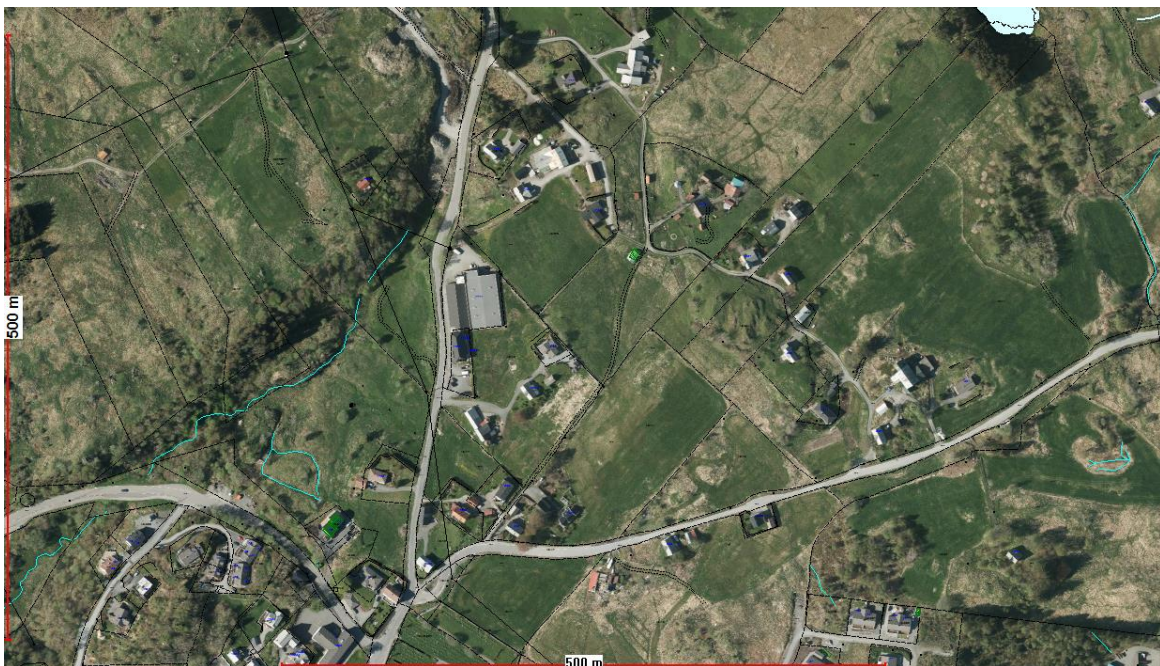
Eigedomen gbnr 46/8 og 9 er ein landbrukseigedom med eit totalareal på ca. 370 mål. Eigedomen er delt i fleire teigar. Eigedomen har også rettar knytt til fellesteigar og andre eigedomar. Søkjer har

søkt om frådeling av ein naustrett, men øvrige rettar følgjer jorda.



*Kartutsnitt med teigar markert i raud*

Eigedomen ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Manger. Landskapet er småkupert og ope. Deling vil ikkje komme i konflikt med landskapsomsyn og vil heller ikkje i særleg grad endre kulturlandskapet då det i søknaden ikkje er lagt opp til nye byggjetiltak.



*Ortofoto 2015*

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Arealet rundt tunet er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og tilhøva for ålmenta vert truleg ikkje endra av ein deling. Deling vil ikkje føre til auka privatisering eller auka bruk då det ikkje er søkt om nye byggjetiltak.

Det er omsynet til landbruket i eit vidt perspektiv som først og fremst gjer seg gjeldande i denne

saka.

Fylkesmannen har i si uttale vist til at garden er stor nok for to generasjonar og at det difor kan verte trong for to bustader i framtida. Rådmannen viser til landbrukssjefen i Radøy kommune si vurdering av dette i jordlovsaka:

*Huset som no vert frådelt vart ein gong oppført som hus nummer 2 på garden fordi det var behov for to hus på garden. Det var to generasjonar som jobba og budde på garden og det vart den gongen vurdert som naudsynt for gardsdrifta at hus nr 2 vart bygd. No er det mange år sidan det har vore husdyrhald og ei arbeidsintensiv drift på gbnr 46/8,9 som krev to generasjonar på garden. Teknologisk utvikling har gjort landbruket mindre avhengig av stort omfang menneskeleg arbeidskraft og det er såleis ikkje lengre naudsynt med busetting for to generasjonar på gardane. På ei anna side kan framleis hus nr 2 vere ein ressurs for garden gjennom leigeinntekter eller berre vera ein bu plass for den eldre generasjon som då kan bu nært born og eventuelt borneborn. Denne mulighet er ikkje lengre sjølvstendig viss den omsøkte delinga vert gjennomført og huset vert seld ut av familien. Ein er sjølvstendig kjent med at marknadsverdi/pantegrnlag stig betrakteleg på huset med naust dersom det vert frådelt resten av garden.*

Med grunnlag i landbrukssjefen sin vurdering legg rådmannen til grunn at omsynet bak arealføremålet LNF-L ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Eigedomen vil endre karakter då den ikkje lenger vil vere ein landbrukseigedom, men ein bustadtomt. Eigedomen vil etter deling vere eit fritt omsettelig objekt, som erfaringsmessig vil vere attraktivt, også som fritidseigedom.

Erfaring viser at sameksistens mellom landbruksdrift og bustader tett på landbruksareal kan vere problematisk, mellom anna når det gjeld støy og lukt, jf. også Fylkesmannen i Hordaland si uttale av 23.10.17:

*Vi vil og peike på at bustadhuset vil vere fritt omsetteleg og ligge nær både tun og fulldyrka mark. Bustader i nær tilknytning til jordbruksdrift er ofte forbunde med konflikstar rundt lukt og støy frå gardsdrifta. Fylkesmannen si vurdering er at ein vil kunne pårekna driftsulemper for landbruket i eit lagtidsperspektiv ved frådeling av dette bustadhuset.*

Radøy kommune har i sin tidlegare praksis lagt vesentleg vekt på omsynet til å unngå konflikt og driftsulemper ved frådeling av fritt omsettelege bustader tett opp til gardsbruk, jf. mellom annan Radøy kommune si grunngeving for avslag på søknad om deling i sak 087/2014 av 15.10.14 (gbnr 46/15):

*Det er omsynet til landbruket i eit vidt perspektiv som først og fremst gjer seg gjeldande i denne saka.*

*Eigedomen vil endre karakter då den ikkje lenger vil vere ein landbrukseigedom, men ein stor bustadtomt. Eigedomen vil etter deling vere eit fritt omsettelig objekt, som erfaringsmessig vil vere attraktivt, også som fritidseigedom. Søkjer opplyser at han skal drive næringsverksemd på eigedomen.*

*Erfaring viser at sameksistens mellom landbruksdrift og bustader tett på landbruksareal kan*

*vere problematisk, mellom anna når det gjeld støy og lukt.*

Radøy kommune har justert sin praksis som følge av Fylkesmannen i Hordaland sitt omgjeringsvedtak av 27.03.15 i ovannemnde sak (Fylkesmannen sin referanse 2015/606 423.1) der fylkesmannen konkluderer som følger:

*Sjølv om Fylkesmannen kan sjå ulempa ved at eigedomen etter frådelling vert fritt omsetteleg, endrar ikkje ein dispensasjon arealføremålet i kommunedelplanen. Dispensasjonen gir berre løyve til å fråvike planen for det aktuelle tilfellet søknaden gjeld. Området skal fortsatt vere LNF-L. Fylkesmannen er etter dette av den oppfatning at fordelane ved å gi dispensasjon er «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering».*

Radøy kommunen forstår dette som at Fylkesmannen i Hordaland meiner at delinga i seg sjølv ikkje endrar LNF-L føremålet, og såleis ikkje kan vektast som ei ulempe.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen såleis lagt særleg lagt vekt på at omsynet til lik handsaming av like saker, og legg til grunn den presedensen som er skapt i ovannemnde sak.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-2(4) at kommunen ikkje bør dispensere når ein direkte statleg eller regional styresmakt har uttalt seg negativt til dispensasjonssøknaden.

Rådmannen ser det som uheldig at Fylkesmannen i Hordaland sin uttale av 30.10.17 strider mot den vurderinga som fylkesmannen la til grunn for å gjere om kommunen sitt avslag i ovannemnde sak. Rådmannen finn etter dette ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på Fylkesmannen i Hordaland si uttale i saka.

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

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no). Det er ikkje treff i naturbase for det arealet som er søkt frådelt. Det er observert fiskemåke (*larus canus*) på eigedomen i 2010. Fiskemåke er ei nær trua art, og er av stor forvaltningsinteresse. Frådelling av eksisterande bustad vil ikkje påverke eventuelle fiskemåka.

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

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til frådelling av eksisterande bustad på følgjande vilkår:

1. Eigedomen får eit areal på 1200 kvm i samsvar med vedtak i jordlovsaka.
2. Tilkomstveg til den frådelt bustaden skal ikkje gå gjennom tunet, men følgje vegen fram til bygdevegen.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.



Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 20-1m og § 19-2 jf. § 11-6 , samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

**Vedlegg:**

Delingssak Gbnr 46/8 Manger øvre - frådeling - handsaming etter jordlova

Delingssak Gbnr 46/8 Manger øvre - frådeling - søknad om dispensasjon

Delingssak Gbnr 46/8 Manger øvre - frådeling - situasjonskart

Delingssak Gbnr 46/8 Manger øvre - frådeling - uttale

17\_163555-2Uttale - Dispensasjon - Deling av grunneigedom - Gnr. 46 bnr. 8 - Øvre manger i Radøy kommune

Delingssak Gbnr 46/8 Manger øvre - frådeling - uttale

Uttale - Radøy - Gnr 46 bnr 8 - Manger Øvre - Ny grunneigedom for eksisterande bustad - Dispensasjon

Delingssak gbnr 46/8 Manger øvre - ny grunneigedom for heilårsbustad - krav om dokumentasjon av avkjørsle - svar

17\_163555-4Svar - Avkjørsle - Fv. 409 - Gnr. 46 bnr. 8 - Radøy kommune