

Radøy kommune

Saksframlegg

| Saknr | Utval | Type | Dato |
|----------|------------------------------------------|------|------------|
| 004/2018 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS | 24.01.2018 |

| Sakshandsamar | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|----------------|--------------|--------------|
| Hogne Askeland | 17/1848 | 18/294 |

Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll - einebustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om oppføring av nytt våningshus. Landbrukskontoret har konkludert med at det ikkje er trong for hus nr 2 på bruk, og søknaden vil difor måtte handsamast som søknad om oppføring av einebustad.

Dispensasjon

Når bustaden ikkje er eit våningshus er det trong for dispensasjon frå arealformål landbruk, natur og friluftsliv (LNF) etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23. Det er samstundes trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

Det er 04.09.2017 søkt om dispensasjon frå byggeforbod i strandsone, og supplert med søknad om dispensasjons frå arealformål LNF datert 02.01.2018.

Grunngjeving for søknaden om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø

Vi søker hermed om å få byggja våningshus innanfor 100 m-beltet på gard 74,2 (Lyseknappen). Vi kjøpte eigedomen i 2005 og har hittil bygt reiskapshus, 2 garasjar og utbetra naustet. Dette er gjort etter tidlegare søknad og godkjenning. Dessutan er grunnmur for bustadhus goskjent og oppført. Av ulike årsaker har bygginga av huset vorte utsett slik ar vi no må til med ny søknad.

Grunnmurane til huset står ganske identisk med plasseringa til det gamle våningshuset, som etter søknad vart rive for å gi plass til eit meir moderne og tenleg hus.

Vi vil gjerne busetja oss på garden vår i Lyseknappen og ta vare på dei kulturminner og den historie som er knytt til denne garden. Huset vil liggja på den opprinnelege hustomten og skapa eit komplett tun i omgivnadar der det har stått hus sidan seint på 1800-talet. Det har ingen ruvande fasader og vil liggja fint i terrenget. Vi kan ikkje sjå at huset er til hinder for nokon form for allmenn tilgong i området eller på nokon måte er til skade for landbruke på garden. Snarare tvert i mot – at ein kan bu på garden gjer det sjølvsagt lettare med den daglege skjøtselen av

bruket. Det vil då også vera slik det alltid har vore i Lyseknappen – bustadhus med aktivitet på landbruksområdet og ved sjøen.

Dessutan vil området framstå meir heilskapleg med eit våningshus som «motoren» i bygningsmassen. Elles vil det nesten sjå litt rart ut – reidskapshus, garasje, hage, men manglande hovudbygning!

Vi vonar de ser nytten av at det er hus og folk på permanent basis i Lyseknappen, slik det alltid har vore, og ser fram til svar frå dykk.

Grunngeving for søknaden om dispensasjon frå arealformål LNF

Vi viser til dykkar svar 4.12.17 på søknaden vår datert 4.09.17 om dispensasjon for bygging innanfor 100m-beltet på bruk 74.2.

I overskrifta dykkar frå 4.12. er det snakk om trong for tilleggsopplysningar som til slutt i brevet endar opp i at vi må søkje om dispensasjon frå arealformål LNF.

Grunngevinga vår ligg i søknaden frå 4.09.17. men vi kan ikkje unngå å atter presisera at på plassen som det no ligg godkjente grunnmurar til hus, har det vor hus sidan 1899, på tilnærma same plassen. Noko nytt/ekstra inngrep i området/naturen er soleis ikkje dette.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 19.09.2017.

Kotehøgder og topp mønehøgde er ikkje opplyst i søknaden. Ut i frå offentlege kart legg kommunen til grunn at byggegropa er planert på ca. kote +17. Ut i snitteikning frå tiltakshavar legg kommunen til grunn at omsøkt våningshus får topp møne på ca. kote + 22

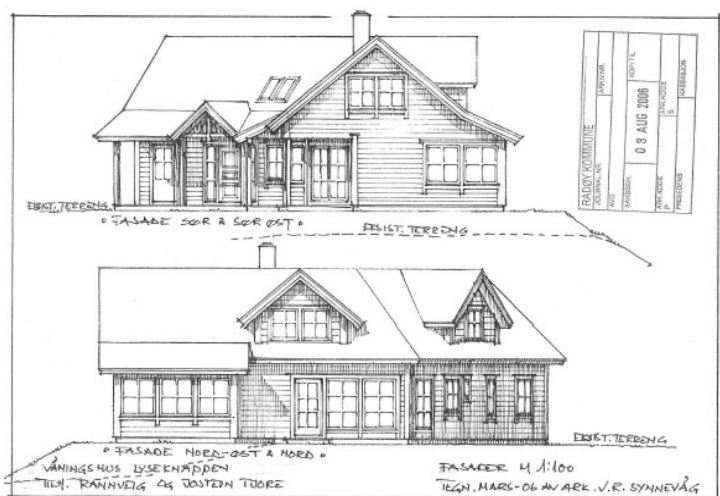


Foto: Radøy kommune 13.01.2016 (e-skatt taksering)



Foto: Radøy kommune 05.01.2012 (e-skatt taksering)

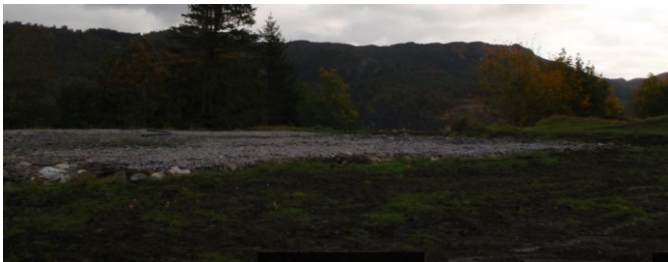


Foto: Radøy kommune 06.10.2008 (e-skatt taksering)



Ortofoto 2015



Ortofoto 2011



Ortofoto 2008





Foto: Nordhordland digitalt – skråfoto 2012

Sakshistorikk

Heimelshavar overtok eigedomen 12.12.2005. Byggesak knytt til eigedomen har ein lang historikk og går tilbake til hausten 2006.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjorde i sak 160/06, datert 06.12.2006 følgjande vedtak:

Radøy kommune godkjenner søknaden frå Jostein Tjore og Rannveig Espenes Tjore om å få riva omsøkte bygningar (bustadhus, løe, uthus, vedhus og garasje) på gnr. 74/2 Lyseknappen.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 93 d.

Vedtaket i hovudutvalet vart følgd opp med administrativt vedtak i sak 020/07, datert 07.02.07:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune, og gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret den 01.12.2005, vert det gjeve dispensasjon og RAMMELØYVE for riving av eksisterande bygningar (bustadhus, løe, uthus, vedhus og garasje) og oppføring av bustadhus, reiskapshus og to garasjar i medhald av plan- og bygningslova §§ 7, 17-2, 66, 70, 74, 93 b og 95 a, på følgjande vilkår:

1. *Det må lagast ein rivingsplan for handtering av rivingsmateriala.*
2. *Dei nye bygningane kan plasserast slik som vist i søknaden.*
3. *Det må sendast inn opplysningar/dokumentasjon om noverande utslepp, samt nytt situasjonskart kor utsleppet er innteikna.*
4. *Avlaupsanlegget skal vere i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg.*
5. *Det vert forutsett at byggverka vert oppført i tråd med kommuneplanen sine føresegner.*

Byggjesaksavdelinga gjorde i sak 038/07, datert 12.03.07 følgjande delegert vedtak:

I medhald av delegasjonsreglement i Radøy kommune, og gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret den 01.12.2005, vert det gjeve IGANGSETJINGSLØYVE for arbeida med graving, boring, sprenging og betong i medhald av plan- og bygningslova §§ 93 b, 95 a og 98 på følgjande vilkår:

1. *Vilkår som elles er sett i rammeløyve gjeld framleis.*
2. *Det vert forutsett at byggverket vert oppført i tråd med kommuneplanen sine føresegner.*
3. *Det vert å betale følgjande gebyr for denne handsaminga av søknaden Dykkar:
Plan og forvaltning: Til konto: 16220 4000 1200:
C.3.3.1 Igangsetjingsløyve for delar av tiltaket : Kr. 1500,-.
Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato, jf. gebyrregulativet.*
4. *Radøy kommune gjev Hallgeir Vetås ansvarsrett og lokal godkjenning (tidlegare lokalt godkjent føretak) i godkjenningsområda UTF/KUT-utføring/kontroll av utføring for arbeida med graving, boring, sprenging og betong for tiltaket.*

Byggjesaksavdelinga gjorde i sak 142/17, datert 14.08.2017 følgjande delegert vedtak:

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

vilkår:

1. *Igangsetjingsløyvet gjeld frå 30.08.2011.*

2. Tiltaket kan plasserast i som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.

3. Det vert føresett at byggverket vert oppført i tråd føresegne gjeve i eller i medhald av med plan- og bygningsloven, herunder kommuneplanen og reguleringsplanen sine føresegner. Dersom søknaden er i strid med offentlege føresegner, gjeld føresegnene føre løyvet.

4. Heile tiltaket vert godkjent i tiltaksklasse 1.

Saka 142/17 gjaldt igangsetjingsløyve for allereie oppførte bygningar (reiskapshus og 2 garasjar). Tiltaka er utført i tidsrommet 2007-2013. Kommunen hadde motteke søknad om igangsetjingsløyve for tømrrar-, rørleggjar- og murararbeida den 24.08.2010. Søknad om igangsetjingsløyve vart ikkje handsama av kommunen, men besvart med utgåande brev datert 21.09.2010. (ref. 05/670-24 10/6630/74/2/ÅMS):

(...) Ved hurtig gjennomgang av dykkar søknad ser ein mellom anna følgjande:

Det vart i rammeløyve av 07.02.07 sett m.a. følgjande vilkår:

3. Det må sendast inn opplysningar/dokumentasjon om noverande utslepp, samt nytt situasjonskart kor utsleppet er innteikna.

4. Avlaupsanlegget skal vere i samsvar med forskrift om utslepp frå mindre avlaupsanlegg

I brev frå tiltakshavar datert 06.03.07 står det m.a. følgjande: "Punkt 3 og 4 i brev frå dykk 08.02.07 som gjeld utslepp og avlaupsanlegg, vart vi einige om kunne avklårast i samband med innsending av søknad om ansvarsrett for røyrleggjar, tømrrar og murar (våtrom)."

Kommunen har no motteke søknad om igangsetjingsløyve for røyrleggjar-, tømrrar- og murararbeid, men kan ikkje sjå å ha motteke etterlyst dokumentasjon i samband med utslepp. Dykkar søknad om igangsetjingsløyve vert lagt på vent inntil dette er avklart (...)

Kommunen har 28.06.2011 mottatt søknad om utsleppsløyve og det er i sak 223/11, datert 30.08.2011 gjeve utsleppsløyve.

Vilkår i rammeløyvet var med det oppfylt og søknad om igangsetjingsløyve skulle såleis vore handsama av kommunen. På grunnlag av dette har kommunen den 14.08.2017 gjeve igangsetjingsløyve for dei allereie oppførte bygningane - Reidskapshus og 2 garasjar.

Når det gjeld våninghuset er arbeida med graving, boring, sprenging og betong utført i hh. til igangsetjingsløyve løyve av 12.03.07 og det vert på grunnlag av ortofoto lagt til grunn at tiltaket fram til oppført ringmur er lovleg utført. På grunnlag av ortofoto er det kommunen si vurdering at arbeida med oppføring av sjølve våningshus ikkje er starta opp innan frist 3-årsfristen etter plan- og

bygningslova. Våningshuset kan derfor ikkje førast opp før det ligg føre nytt gyldig løyve.

Bygningsstatus

Eigedomen har i følgje matrikkelen følgjande bygg:

Bygningsnummer 24210162 Våningshus Igangsetjingsløyve 01.12.2007.

Bygningsnummer 24210170 Garasje/uthus/anenks til bustad Tatt i bruk 25.10.2008.

Bygningsnummer 24210189 Annen landbruksbygning Tatt i bruk 01.11.2008.

Bygningsnummer 176134720 Naust/båthus/sjøbu Tatt i bruk.

Bygningsnummer 176134739 Annen landbruksbygning Tatt i bruk.

Bygningsnummer 176134747 Annen landbruksbygning Tatt i bruk 01.11.2008.

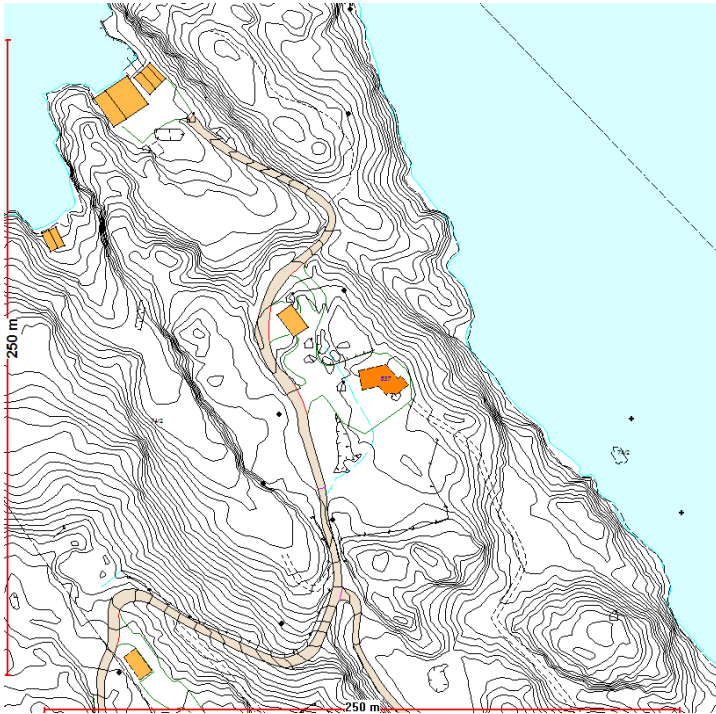
Bygningsnummer 176134763 Naust/båthus/sjøbu Tatt i bruk.

Bygningsnummer 176164836 Garasje/uthus/anenks til bustad Tatt i bruk.

Bygningsnummer 176158727 Annen fiskeri og fangstbygning Tatt i bruk.

Bygningsnummer 176158735 Annen landbruksbygning Tatt i bruk.

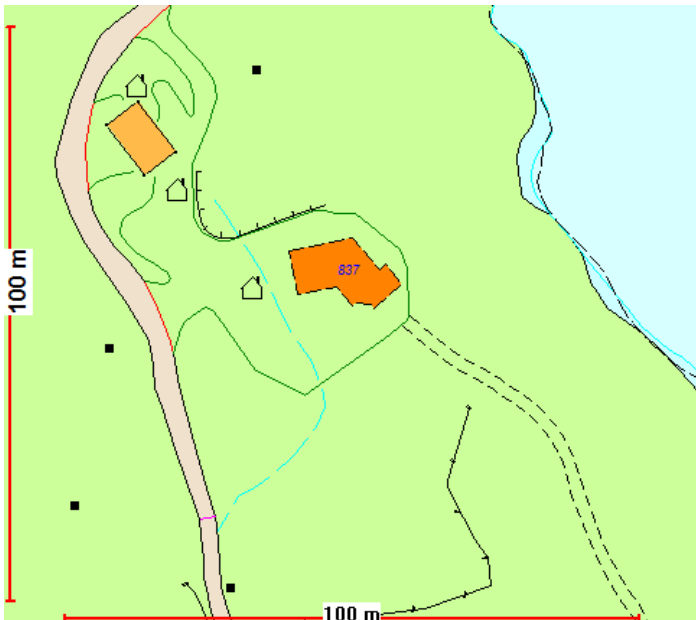
Bygningsnummer 176162554 Hus fir dyr/landbr.lager/silo Tatt i bruk



Kart med meterkoter

Planstatus

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



Utsnitt frå kommuneplan 2011-2023

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, Statens vegvesen, Felles landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy og Kulturminneansvarleg i Radøy kommune.

Fylkesmannen i Hordaland har ikkje gjeve uttale i saka.

Det er ligg føre slik uttale frå Landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy datert 08.11.2017:

Jostein Tjore har sauehald på landbrukseigedomene sine gbnr 73/3 Radøy kommune. Gbnr 74/2 er ein del av denne driftseininga. Dette vert understreka i konsesjonsvedtak i 2005.

Det er ikkje behov for hus nr 2 på garden for landbruksdrifta sin del.

Saka skal ikkje handsamsamast på nytt etter § 9 i jordlova då ringmur med plate er støypt og arealet såleis ikkje lengre er dyrkbart.

Kulturminne

Det ligg føre slik uttale frå kommunal kulturminneansvarleg av 11.01.18:

Ingen av dei gamle bygningane i tunet i Lyseknappen står att.

Nede i Knappevika står den gamle sjøbua som vart sett opp her av Mikal Lyseknappen på slutten av 1800-talet. Sjøbua vart brukt til produksjon av nøter. Ved sidan av sjøbua står eit naust som skal vera frå slutten av 1700-talet, men som i dag er mykje ombygd. I same området er også ein eldre potetkjellar/jordkjellar og ruinar etter barkehuset. Dette kulturmiljøet er svært verdifult og plassert i verneklasse A i kulturminneplanen. Det er også eit til naust på eigedomen, lenger inne i Knappevika. Dette er ikkje registrert, men kan vera av eldre dato.

Eg gjer også merksam på at heile den indre farleia er kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse.

Bygningsvernkonsulent Arild Sætre hjå kulturverntenesta i Nordhordland gjorde okotober 2006 fylgjande vurdering:

Lyseknappen - gnr. 74 bnr. 2 - Radøy - Søknad om riving av bygningar og oppføring av nybygg.

Kulturverntenesta i Nordhordland var i mars i år på ei synfaring der miljøvernleiar Asbjørn Toft i presenterte nokre av dei viktigaste kulturminna i Radøy kommune. På denne runden var vi mellom anna på Lyseknappen. Då synfaringa på Lyseknappen i mars dreia seg om sjøbua og ein meir generell presentasjon av området, og ikkje om søknad om riving av bygningar, er det behov for meir informasjon og ny synfaring før underteikna kan uttale seg spesifikt om bygningane der. Det ein likevel kan seie, på bakgrunn av synfaringa i mars, er at Lyseknappen er eit verdifullt kulturmiljø med våningshus, løe, sjøbu og smie som ligg i sitt opphavlege miljø utan nyare inngrep i landskapet rundt. Bygningane på Lyseknappen, som alle er typiske representantar for byggeskikken i området, ligg og godt synleg frå den Indre Farleia og er eit døme på eit typisk bruk langs leia på 1900 talet med kombinasjonen jordbruk, fiske og småindustri. Med bakgrunn i dette vil Kulturverntenesta i Nordhordland sjå det som eit tap av viktige kulturminne i Radøy Kommune om bygningane på Lyseknappen vert rivne til fordel for nyare bygningar.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 16.05.2006.



Situasjonsplan

Avstand til strandlina er omlag 32 meter.

Nabovarsling

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

Vatn og avløp (VA)

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og privat avløp.

Det ligg føre godkjenning frå Bergen og Omland Havnevesen datert 26.01.2016 for utlegging av avlaupsleidning i sjø. Løyvet er gyldig i 3 år. Det må søkjast om nytt utsleppsløyve frå Radøy

kommune etter forureiningslova.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det ligg føre slik uttale frå Statens vegvesen datert 23.10.2017:

Søknaden gjeld oppføring av nytt bustadhus på eigedomen til erstatning for eit eldre våningshus. Eigedomen har avkjørsle frå fv. 565. Statens vegvesen legg til grunn at eigedomen allereie har eit godkjent avkjørsleløyve og at dette ikkje fell vekk sjølv om det no vert søkt om riving og oppattbygging av bustadhuset. Vi vil presisere at dersom det er aktuelt med fleire bueiningar på eigedomen eller endra / utvida bruk må dette søkjast om etter veglova.

Det må dokumenterast at tilkomstveg stettar krav i kommuneplanen når det gjeld stigningsforhold på maks 1:8.

Parkering er vist i garasje med to parkeringsplassar.

LOVGRUNNLAG

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6,12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan eller 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 frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

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

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

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

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

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

VURDERING:

I samband med dispensasjonssøknaden er det to forhold som skal vurderast, arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone.

Eigedomen bnr 74/2 på Lyseknappen er ein landbrukseigedom saman med gbnr 73/3 på Tolleshaug. Dette er undrstreka i konsesjonsvedtak i 2005. Heimelshavar har sauehald på landbrukseigedom.

Det er våningshus på gbnr 74/3 og landbrukskontoret har konkludert med at det ikkje er naudsynt med hus nr 2. Oppføring av nytt hus på eigedomen vil då ikkje vere i tråd med arealføremålet LNF.

Unntaket frå byggegrense mot sjø etter kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.5(3) kjem ikkje til anvending når oppføring av nytt hus ikkje er naudsynt for landbruket. Tiltaket kjem då i tillegg i konflikt med byggeforbod i strandsone og vil ha trong for dispensasjon frå Plan- og bygningsloven § 1-8.

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

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.

Rådmannen kan ikkje sjå at omsøkte tiltak vil endre tilhøva for ålmenta si tilgjenge eller friluftslivet. Eigedomen er bygd med reiskapshus og garasje, og arealet rundt fremstår privatisert. Ålmenta er såleis allereie stengt ute frå arealet.

Som det fremgår av landbrukssjefen si vurdering råker tiltaket heller ikkje dyrkbar mark då grunnmur allereie er oppført, og bygningen vert ein del av tunet.

Det er først og fremst landskapsomsynet og eksponering i frå sjø som er tema i saka.

Eigedomen ligg i eit småkupert, gammalt landbruks- og kulturlandskap. Eigedomen ligg også i den indre farleia, som er kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse. Eigedomen skråar ned mot sjøen og tunet ligg på ei flate litt opp frå sjøen. Eksisterande bygg knytt til tunet ligg tilbaketrekt på denne flaten og er ikkje i noko særleg grad eksponert frå sjø.

Huset det er søkt om er på 173 m² BRA og 130 m² BYA. Delar av det nye huset vert plassert på same stad som det gamle våningshuset stod, men delar av bygget er trekt nærmare sjøen, og vert av den grunn noko meir eksponert. Samstundes vert nytt hus ført opp i 1 1/2 høgde, utan kjellar, medan det gamle våningshuset var eit bygg som fremstod med tre etasjar. Plassering av hus vert styrt av at

det allerede er oppført ringmur.

Den negative verknaden for landskapet kan etter rådmannen si vurdering lempast ved at eksisterande terreng og vegetasjon vert teke vare på, og at det ikkje vert planert, ført opp terrasseplattingar/beleggningsstein/asfalt/betong el. tiltak som aukar det totale volumet og fjernverknaden av tiltaket. Også val av kledning og farge er vesentleg for i kva grad bygningen vert eksponert i landskapet og i frå sjø.

Under føresetnad av at det vert sett krav til plassering, terrenginngrep, estetikk og material- og fargeval er det rådmannen si vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF og byggeforbod i strandsone ikkje vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

I vekting av fordelar og ulemper ha rådmannen særleg lagt vekt på at eigedomen har hatt eit våningshus tidlegare og at det tidlegare er gjeve løyve til oppføring av nytt våningshus. Eigedomen har komen i ein uheldig situasjon ved at tidlegare løyve for oppføring av våningshus har falt bort som følge av tre-årsfristen etter at det er ført opp ringmur og fleire andre bygningar i tunet. Rådmannen har lagt vekt på at når tunet først er bygd med andre bygningar vil det vere narturleg at eigedomen forsatt også er bebygd med bustad. Tiltakshavar har peika på at området vil framstå meir heilskapleg med eit våningshus som «motoren» i bygningsmassen. Det vert peika at det vil sjå rart ut med reidskapshus, garasje og hage, men utan hovudbygning.

Av ulemper vil rådmannen peike på at det er svært uheldig at det vært ført opp hus nr. 2 på dispensasjon på landbrukseigedomar. Erfaringar viser at neste ledd i desse prosessane ofte er søknad om fradeling med grunngjeving i at det ikkje er trong for to hus på landbrukseigedomen. På den måten vært det etablert ein fritt omsetjeleg bustad på ein landbrukseigedom, og regelverket som skal hindre ei slik løysing vert omgått. Rådmannen meiner difor det vil vere relevant å setje vilkår om at bustaden ikkje skal kunne delast i frå landbrukseigedomen for å hindre ei uønska utvikling vidare.

Kulturminneverdien knytt til eigedomen og tunet har i stor grad falle bort i samband med rivingsløyva frå 2007. Slik eigedomen framstår i dag vil kulturminneverdien vere knytt til sjøbua/naustmiljøet og til kulturlandskapet i den indre farleia. Oppføring av våningshus vil etter rådmannen si vurdering ikkje påverke eller endre naustmiljøet. Når det gjeld omsynet til kulturlandskapet og den indre farleie ser rådmannen det som særst viktig at det vert sett vilkår om utforming og estetikk som tek i vare dette omsynet.

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

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø og arealformål LNF som omsøkt er oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no. Ytre del av neset i Lyseknappen er registrert i naturbase som viktig naturtype - naturbeitemark.

Bustaden skal ikkje førast opp i området som er registrert som viktig naturtype og rådmannen finn

ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

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

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

Dispensasjonssøknaden er motteken 19.09.2016. Søknaden vart sendt på høyring 26.09.2016. Det ligg føre uttale frå Statens vegvesen mottatt 23.10.2017 og frå Landbrukskontoret mottatt 13.11.2017.

På grunnlag av Landbrukskontoret sin uttale var det også naudsynt med dispensasjonssøknad frå arealformål LNF. Tiltakshavar vart gjort merksam på dette ved brev frå kommunen datert 04.12.2017. Søknad om dispensasjon frå arealformål LNF er motteken 04.01.2018.

Sakshandsamingstida frå det forligg komplett søknad har vore 3 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av ny einbustad på følgjande vilkår:

1. Våningshuset skal etablerast på allereie oppført ringmur, og med høgdeplassering og volum som det fremgår av søknaden.
2. Terreng og vegetasjon på eigedomen elles skal takast vare på og bustaden skal plasserast i terrenget. Det skal ikkje planerast rundt bustaden eller førast opp tiltak som terrasseplating ol. som eksponerer tiltaket i landskapet og gjev fjernverknad.
3. Bygningen skal ha tradisjonell utforming, og fargeval som er gunstig i høve til landskap, refleksjon og fjernverknad. Takstein skal i utgangspunktet haldast i tradisjonell farge (skifergrå).
4. Kulturminnestyresmakt i Radøy kommune kan i byggesaka setje krav til utforming og fargeval av omsyn til den indre farleia.
5. Det må søkjast om utsleppsløyve etter Forureingslova .
6. Godkjent stignigsgrad på veg må dokumenterast før det vert gjeve byggeløyve.
7. Føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 gjeld.
8. Bustaden skal ikkje delast i frå landbrukseigedomen.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 004/2018

PLT - handsaming:

Leif Taule (SP) peika på eit par forhold i saksframstillinga.

Under punkt om "Vatn og avløp" er avstanden altfor lang til at huset kan knyttast til offentleg leidningsnett.

Under "Vurdering" - 3. avsnitt skal det vera "våningshus på gbnr 73/3".

Leif Taule advara mot for stor detaljstyring for tiltak ved den indre farleia.

Taule sette fram følgjande endringsframlegg:

Punkt 4 i vilkåra i rådmannen sitt framlegg vert tatt vekk.

Morgan Taule (AP) uttrykte skepsis til for sterk detaljstyring på fargeval på takstein.

Han sette fram følgjande endringsframlegg:

Siste setning i punkt 3 i vilkåra vert tatt vekk.

Hovudutvalet vedtok samrøystes å fjerna siste setning i punkt 3.

Hovudutvalet vedtok mot 2 røyster (AP) å fjerna punkt 4 i vilkåra.

PLT - vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone for oppføring av ny einebustad på følgjande vilkår:

1. Våningshuset skal etablerast på allereie oppført ringmur, og med høgdeplassering og volum som det fremgår av søknaden.
2. Terreng og vegetasjon på eignedomen elles skal takast vare på og bustaden skal plasserast i terrenget. Det skal ikkje planerast rundt bustaden eller førast opp tiltak som terrasseplating ol. som eksponerer tiltaket i landskapet og gjev fjernverknad.
3. Bygningen skal ha tradisjonell utforming, og fargeval som er gunstig i høve til landskap, refleksjon og fjernverknad.
4. Det må søkjast om utsleppsløyve etter Forureingslova .
5. Godkjent stignigsgrad på veg må dokumenterast før det vert gjeve byggeløyve.
6. Føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 gjeld.
7. Bustaden skal ikkje delast I frå landbrukseigedomen.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll - våningshus innaføre 100-metersgrensa - søknad om dispensasjon

Planteikning

Fasader

Fasade

Situasjonsplan

Brev frå Bergen- og omland havnevesen

Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll - våningshus - uttale

17_164715-2Uttale - Fv. 565 - Gnr. 74 bnr. 2 - Våningshus - OlsvollLyseknappen - -

Gbnr 74/2 Olsvoll/Lyseknappen - Uttale frå landbrukskontoret til byggesøknad

Gbnr 742 OlsvollLyseknappen - Uttale frå landb(1)

Byggesak Gbnr 74/2 Olsvoll - våningshus - søknad om dispensasjon