



Hammar-Kameratane AS  
Hella 60  
5936 MANGER

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 18/1596 - 18/9570

Saksbehandlar:  
Stian Marøy  
Stian.Maroy@radoy.kommune.no

Dato:  
19.06.2018

## Byggesak Gbnr 45/1/84 og 45/322 Manger - arbeids- /reiskapsbygning Manger kyrkje - dispensasjon frå plan og rammeløyve

Delegasjonssak nr.: 159/2018  
Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

**Adresse** : Radøyvegen  
**Tiltakshavar** : Radøy Sokn  
**Ansvarleg søker** : Hammar-kameratane AS  
**Søknadstype** : Søknad dispensasjon frå plan og rammeløyve

### Saksutgreiing:

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av arbeids- og reiskapsbygning med bruksareal (BRA) opplyst til å vere ca. 90 m<sup>2</sup> og bygd areal (BYA) ca. 96 m<sup>2</sup>.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå plan når det gjeld storleiken på tiltaket.

Det vert elles vist til søknad motteke 31.05.2018.

#### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplan for Manger torg, planid. 12602010000200, er definert som Grav- og urnelund og i reguleringsplan for Manger sentrum,

planid.2007000800, er definert som offentlig bygg - kyrkje og gravplass. Tiltaket kjem i konflikt med bevaringsområde i plan.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsplan for Manger torg § 3.3.1:

*Det er berre tillat å føre opp mindre bygningar i inntil øvre **storleik på 15 m2** som er naudsynt for drifta av kyrkjegarden innanfor o\_GU01.*

Tiltake krev dispensasjon frå reguleringsplan for Manger sentrum § 3.1.5:

*Arealet innafor området nordaust for kyrkja, O8 og O9, er reservert til utviding av kyrkjegarden. Det er berre tillate å føre opp **mindre bygningar** som er naudsynte for drifta av kyrkjegarden.*

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Radøy Sokn ynskjer å føre opp reiskapshus for kyrkjegarden. Huset vil verte nytta som lager og verkstad for maskiner og utstyr, i tillegg vil det verte toalett og garderobe moglegheiter for arbeidarar på kyrkjegarden. Storleiken er naudsynt for oppbevaring av større maskiner og utstyr som minigravar og hengar mm. Det er og naudsynt med ein liten verkstad for vedlikehald av utstyr og maskiner. I dag vert det leigd areal andre plassar for dette. Arbeidarar på kyrkjegarden nyttar no toalett i kyrkja, dette er ikkje ein heldig løysing når det er aktivitetar her.

Når det gjeld plasseringa kryssar denne fleire teigar og er såleis litt utfordrande, men ut ifrå framtidige planar om urneplass nord for tiltaket og tanken om ein tilbaketrekt og minst mogleg ruvande bygning er dette den absolutt beste plasseringa.

Tiltaket ligger delvis i arealformål Offentlig bygg - kirke etter reguleringsplan for Manger sentrum (område O8) og delvis i arealformål Grav og urnelund etter reguleringsplan for Manger torg. Tiltaket berører og Bevaringsområde O2 etter reguleringsplan for Manger sentrum.

Reguleringsplanen for Manger torg har satt ei øvre grense på 15m2 for reiskapshus, mens reguleringsplanen for Manger sentrum har spesifisert «mindre bygningar». Då tiltaket er for stort for begge presiseringane søkjast det dispensasjon.

Reiskapshuset er ikkje planlagt større enn det som er behovet for drift av kyrkjegarden. Det er planlagt oppført med kvalitetar og utforming som skal gjere att det glir fint saman med omgjevnadane og lar kyrkja stå i fokus.

Begge reguleringsplanane opnar for bygning som er naudsynt for drift av kyrkjegarden. Men verken «15m2» eller «mindre bygningar» er tilstrekkeleg for nettopp å ivareta drifta av kyrkjegarden.

Meiner med dette att fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene.

### Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Bjørgvin bispedømeråd den 22.03.2018:

Etter gravferdslova § 4 vert det kravd godkjenning av bispedømerådet ved vesentlege endringar av ein gravplass. Etter kyrkjelova § 21 5. og 6. ledd vert det vidare kravd godkjenning av biskopen for bygging nærare kyrkja enn 60 meter. Både Bjørgvin bispedømeråd og Bjørgvin biskop skal difor behandla saka.

Som ein del av saksbehandlinga har saka vore sendt til fråsegn hjå rådgjevar for gravplassaker. Ho skriv m.a.: *Det er ikkje opplyst om farge på det nye reiskapshuset. Manger kyrkje er listeført kyrkje frå 1891 og ho har kvitmåla, liggande panel. Reiskapshuset bør underordne seg kyrkjebygget i både storleik, utforming og fargesetting. Eg vil difor tilrå å velje ein annan farge enn kvit og helst ein jordfarge som gjer at reiskapshuset vert en naturleg del av gravplassen og omgjevnadene.*

Sidan dette huset ligg nærare kyrkja enn 60 m og Manger kyrkje er listeført som verneverdig, har vi også bede om ei fråsegn frå Hordaland fylkeskommune. I brev dagsett 8. desember skriv dei mellom anna:

*Kyrkjestaden på Manger er sårbar for inngrep. Kyrkja ligg sentralt ved kommunesenteret. Hordaland fylkeskommune viser til at omsøkt tiltak ligg like ved Manger kyrkje som er ei listeført kyrkje frå 1891. Kyrkja og kyrkja sine omgjevnadar har soleis regional og nasjonal verdi.*

*Det nye reiskapshuset skal huse reiskap og maskiner på gravplassen, og inneheld dobbel garasje, verkstad, toalett, gang og bod/kott. Huset vil bli ein del av det samla kulturmiljøet og er plassert i utkanten av gravplassen i austre hjørne. Det er omlag 35 meter mellom kyrkjebygget og omsøkt reiskapshus, og har ein grunnflate på 8x12m.*

*Det er sendt inn teiknemateriale til handsaming som vi ikkje har merknader til med omsyn plassering og bruk. Når det gjeld utforming meiner vi at det omsøkte tiltaket ikkje er godt nok tilpassa kulturmiljøet rundt kyrkja. Det må stillast krav om fagkompetanse for å sikre kvalitet i utforming og detaljering, slik at byggetiltaket tek nok omsyn til det samla kulturmiljøet rundt kyrkja.*

*Vi er positive til at det vert tilrettelagt for reiskapshus, med ein tilbaketrekt plassering i utkanten av gravplassen, men det bør leggjast til rette for ein enklare tilkomst for kjøretøy til reiskapshuset. Det er uheldig at tilkomsten med kjøretøy går gjennom heile gravplassen. Vi ber om at kyrkjeleg fellesråd ser til reiskapshuset ved Hordabø kyrkje, som eit godt døme på tilpassing med kvalitet i utforming og detaljering. Vi oppmodar difor søkjar om å finne alternativ utforming for tiltaket, som er tilpassa kyrkja og kyrkja sine omgjevnader på Manger.*

Etter denne tilbakemeldinga frå fylkeskommunen, har vi i brev dagsett 5. januar motteke nye teikningar frå dykk v/ Hammar-Kameratane AS og merknad om at køyrevegen alt var oppretta frå REMA 1000-eigedomen aust for kyrkja.

I telefonsamtale med Hordaland fylkeskommune sin saksbehandlar 23. februar gjev ho uttrykk for at fylkeskommunen er positiv til teikningane med skifer på taket, stein på delar av vegg og køyreveg frå p-plass ved REMA. Dei ber om at ein arbeider litt meir med vindaugo som har litt for store flater.

Nye teikningar med ruteglas i vindaugo vart motteke frå dykk 28. februar. Hordaland fylkeskommune kommenterer i e-post 23. mars at vindaugo no ser bra ut, men at dei må ha gjennomgåande sprosser og sidehengsla vindaugo.

Når det gjeld farge på bygget, ber vi om å få tilsendt kva farge de tenkjer å bruka, den må godkjennast av biskopen. Det er likevel ikkje noko hinder for å gå vidare med planar og oppføring av bygget.

Med desse merknadane godkjenner Bjørgvin bispedømeråd søknaden om reiskapshus ved Manger kyrkje. Godkjenninga er gjort med heimel i lov om kirkegårder, kremasjon og gravferd av 7. juni 1996 § 4. Biskopen godkjenner også tiltaket. Vedtaket er gjort med heimel i kyrkelova § 21 og delegasjonsskriv frå departementet av 15 april 2000. Vedtaket kan klagast til Kulturdepartementet seinast tre veker etter at det er motteke, jf forvaltningslova § 29. Ein slik klage skal sendast om biskopen.

Det er ikkje henta inn uttale frå Fylkesmannen. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

Det må hentast inn uttale frå arbeidstilsynet før søknad om igangsetjing.

### **Nabovarsel**

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Det førelegg fråsegn frå heimelshavar av gnr. 45 bnr. 322 og 1/84 datert 24.05.2018

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 24.05.2018.

På situasjonsplanen er arbeids- og reiskapsbygningen plassert over grense mellom to bruksnummer. Jamfør plan- og bygningsloven § 21-4 b kan kommune krevje at «eiendommer som skal nyttas under ett, blir sammenføyd etter matrikkellova».

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0,7 meter. Eigar av gnr. 46 bnr. 49 har i dokument datert 24.05.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0,7 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 45 bnr. 456 har i dokument datert 23.03.2018 samtykka til at tiltaket kan plasserast 2,5 meter frå nabogrensa.

Det er søkt om mønehøgde på kote ca. + 5,62 og gesimshøgde på kote ca. + 2,8.

### **Vatn og avløp (VA)**

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

Tiltaket skal knytast til offentleg vassverk og avlaup.

Det må søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn og avlaup før det vert gjeve løyve til igangsetjing.

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

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

Avkjørsle til offentlig veg følger av godkjent reguleringsplan. Reguleringsplan sine føresegn for Manger torg § 4.4.2 beskriv gangveg G03 som køyrande.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10), jf. pbl. § 29-5.

## **VURDERING**

### **Rettsleg grunnlag**

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 klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

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

### **Vurdering dispensasjon**

Bygningsstyresmakta legg til grunn at bygningen er naudsynt for drifta av kyrkjegarden.

Tiltaket er etter bygningsstyresmakta ikkje eit mindre tiltak, og over 15 kvm, og kjem i konflikt med reguleringsføresegner for Manger torg og Manger sentrum.

Søkjjer har i sin grunngjeving for dispensasjonssøknaden vist til at ei bygning med storleik som omsøkt er naudsynt for drifta av kyrkjegarden.

Omsynet bak føresegna til reguleringsplan for Manger torg og Manger sentrum er å ivareta kyrkja og kyrkjegarden. Når tiltaket er naudsyn for drifta av kyrkjen og kyrkjegarden og bispedømmerådet vurderer at tiltaket ikkje kjem i konflikt med kyrkja og kyrkjegarden er det bygningstyresmakta si vurdering at omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå ikkje vert vesentleg sett til side.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at både reguleringsplanane opnar for at det kan førast opp bygningar som er naudsynte for drifta av kyrkjegarden. Dispensasjonen gjeld ei auke i størrelse for få plass til maskiner som driftar kyrkjegarden, og også eit arbeidsbygg for dei tilsette. Dette vil forenkla kvardagen til dei tilsette ved at det nå vert lagt til rette for fin- og grovgarderobar og toalett på arbeidsplassen. Det er opplyst av ansvarleg søkjjar at dei tilsette må nytta toalett i kyrkja, noko som ikkje er ei heldig løysing under tilstellingar. Det er i dispensasjonssøknad vidare opplyst at avgrensinga i reguleringsplanane ikkje tek høgde for oppbevaring av større maskinar og utstyr. Kyrkja må i dag leige lokale til lagring og verkstad andre stader. Dette er ei lite tenleg løysing med omsyn til effektivitet og tidsbruk, og miljø. Å drifte kyrkja og kyrkjegarden er samfunnsmessige omsyn av vesentleg vekt. Når bispedømmerådet har vurdert at bygningen ikkje kjem i konflikt med kyrkja og kyrkjegarden si kulturminneverd er det bygningstyresmakta si vurdering at fordelane er klart større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn bygningstyresmakta at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå reguleringsplanane sine føresegn angåande storleik på reiskaps- og arbeidsbygningen.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

### **Ansvarsrettar og tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn og godkjenner tiltaket i tiltaksklasse 1.

Føretaket **Hammar-kameratane AS**, org.nr. 983 091 539, har erklært ansvarsrett som **ansvarleg søkjjar (SØK)**.

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet.

Føretaket **Hammar-kameratane AS**, org.nr. 983 091 539, har erklært ansvarsrett for ansvarsområdet **prosjekterande (PRO) for arkitektur prosjektering**.

Føretaket har sentralgodkjenning som delvis dekker ansvarsområdet.

FØRETAK	SENTRAL GODKJENNING	FUNKSJON	TILT.KL	ANSVAR SOMRÅDE
<b>Hammar-kameratane AS</b> , org.nr. 983 091 539	(X)	SØK	1	<b>Ansvarleg søkjar</b>
<b>Hammar-kameratane AS</b> , org.nr. 983 091 539	(X)	PRO	1	<b>Arkitektur prosjektering</b>

Det er en føresetnad for vedtaket at føretak og personar som ikkje har sentral godkjenning har utarbeidd og teke i bruk føretakssystem i medhald av føresegn om byggjesakshandsaming av 2010 (SAK10) kapittel 10.

#### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no).

Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2, 20-1 a, 20-2 a og 20-3 vert det gjeve DISPENSASJON frå reguleringsplan for Manger torg § 3.3.1 og frå reguleringsplan for Manger sentrum § 3.1.5, samt GODKJENT rammeløyve som omsøkt på følgjande vilkår:**

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 24.05.2018 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, 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.
3. Det må søkjast om løyve til tilknytning kommunalt vatn og avlaup før det vert gjeve løyve til igangsetjing.
4. Det må hentast inn uttale frå arbeidstilsynet før søknad om igangsetjing.
5. Tomteområde må føyast saman eller grensejusterast så ikkje arbeids- og reiskaps bygningen står på to gards- og bruksnummer før det blir utstett ferdigattest/mellombels bruksløyve.
6. Vilkår satt i uttale frå Bjørgvin Bispedømeråd må verta ivaretatt, mellom anna når det gjeld fargeval, sprosser osv.

#### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf gjeldande delegasjonsreglement for Radøy kommune.



## **Gebyr**

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og gebyrregulativ for Radøy kommune vedteke i kommunestyret 30.03.17 vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 10.2.3	Basisgebyr bygg	kr	13 100,00
KODE 9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan	kr	<u>8 200,00</u>
<b>SUM</b>		<b>kr</b>	<b>21 300,00</b>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet setjast i gang, jf. plan- og bygningslova § 21-4, sjetle ledd.

## **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. plan- og bygningslova § 29-1. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

## **Avfall**

Alt avfall som tiltaket førar med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **Ferdigstilling**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. plan- og bygningslova § 21-10. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve føreligg.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegne gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søker seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søker stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket si eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsredegjering skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan det utstedast mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søker identifisere arbeid som står att, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleiksnivå, og angi tidspunkt for ferdigstilling. Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Kommunen kan gjere ferdigsynfaring/tilsyn i forkant av at ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert utskrive.

**Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.**

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 18/1596

## **Klage:**

*Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentleg forvaltning. Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå den dato du vart gjort kjent med vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva du klagar på i vedtaket, og kva endringar du som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.*



*Det kan ikkje reisast søksmål om gyldigheita av vedtaket eller krav om erstatning som følgje av vedtaket utan at moglegheita til å klage over vedtaket er nytta, jf forvaltningslova § 27b*

Dersom du har spørsmål i saka, så kontakt ingeniør/byggjesakshandsamar Stian Marøy.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Stian Marøy  
ingeniør/byggjesakshandsamar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Radøy Sokn	Idrettsvegen 1	5936	MANGER
------------	----------------	------	--------

**Mottakere:**

Hammar-Kameratane AS	Hella 60	5936	MANGER
----------------------	----------	------	--------