



Helgesen Tekniske Bygg
Valestrand
5281 Valestrandfossen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/1170 - 19/11565

Saksbehandlar:
Silje Haukedal
silje.haukedal@radoy.kommune.no

Dato:
06.08.2019

Byggesak Gbnr 24//61,274 - Hordabøhallen - Lagerbygg - dispensasjon og rammeløyve til oppføring av tilbygg og løyve til igangsetjing av grunnarbeid

Delegasjonssak nr.: 199/2019

Administrativt vedtak. Saknr: 199/2019

Tiltakshavar: Hordabø Idrettslag
Ansvarleg søkjar: Helgesen Tekniske Bygg
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

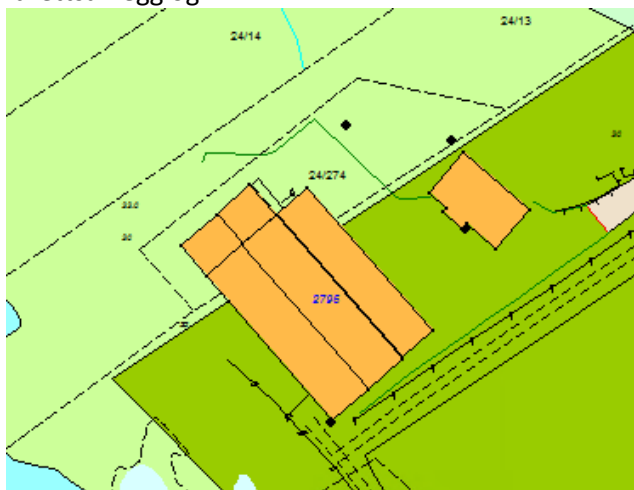
Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av tilbygg til Hordabøhallen i form av lager med bruksareal BYA opplyst til å vere ca. 187 m², BRA er ca. 180 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 7,15 % BYA.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.05.2019 og supplert 04.07.2019.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som idrettsanlegg og LNF.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplan for Radøy 2011-2023. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

Begrunnelse

Tilbygget ligger på baksiden av eksisterende hall og er herfra lite synlig for omgivelsene. Tiltaket medfører en forholdsvis liten økning av eksisterende bygningsmasse her. Om lag 45m² av tilbygget ligger i område regulert til LNF-område.

Tiltaket oppføres ikke i et urørt LNF-område, men i et område hvor det allerede er spredt boligbebyggelse og et bilverksted, samt eksisterende idrettshall og baneanlegg.

Idrettsanlegget og Hordabøhallen er et viktig lokalt kultur-, idrett- og fritidstilbud. Lageret er viktig for drift og vedlikehold av hallen og anlegget her. Lageret forhindrer bl.a. at utstyr og redskaper lagres utendørs og bidrar til et mer ryddig helhetsinntrykk i området. Innendørs lagring gir og redusert risiko for skade og hærverk/tyveri av redskaper og utstyr.

Konklusjon

- Hensynene regulert arealformål skal ivareta blir ikke vesentlig tilsidesatt
- Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene.
- Kun en liten del av tiltaket søkes oppført i LNF-område. Tiltaket utgjør ingen reell endring i grad av utbygging for området.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå landbrukskontoret den 07.06.2019:

Ingen merknader til tiltaket då det ikkje ligg på ein landbrukseigedom.

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

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.

Nabovarsel

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 11.04.2019.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 17,2 meter.

Vatn og avløp (VA)

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

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

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

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser plasering av bygg. Bygningsstyresmakta legg til grunn at tiltaket kan etableres utan vesentlege terrengendringar.

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 (TEK), jf. pbl. § 29-5.

VURDERING

Dispensasjon

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast 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 kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Hordabøhallen står i hovudsak på areal som i Kommuneplan for Radøy 2011-2023 er vist sin idrettsanlegg, men delar av hallen står på LNF området. Tilbygget vil vere langs med hallen og berre delvis inn på LNF område. Eigedommen er allereie nytta til idrettsanlegg og omsyna til LNF område vil ikkje verte råka av tilbygget.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at idrettshallen er nytta av ålmenta og eit samlingspunkt for bygda. Kommunen finn ikkje at det er nemneverdige ulemper med tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF er oppfylt.

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for oppføring av tilbygg til Hordabøhallen i form av lagerbygg som søkt om.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve til oppføring tilbygg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 11.04.2019 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve igangsetjingsløyve til grunnarbeid.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Førretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 19/1170

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Avfall

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

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.3	Basisgebyr bygg	1	13 100,-
9.1.2	Dispensasjon frå arealføremål i plan	1	10 300,-
	Totalt gebyr å betala		23 400,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

Klage på gebyr

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Silje Haukedal

konst. leiar teknisk forvaltning

Silje Haukedal

leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Helgesen Tekniske Bygg

Valestrand

5281

Valestrandsfossen