



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 17/813 - 17/14183

Saksbehandlar:
Tonje Nepstad Epland
tonje.epland@radoy.kommune.no

Dato:
28.11.2017

Byggesak gbnr 45/10 Manger - kaianlegg, planering, utfylling i sjø og undervassprenging - endringsløyve

Delegasjonssak nr.: 267/2017

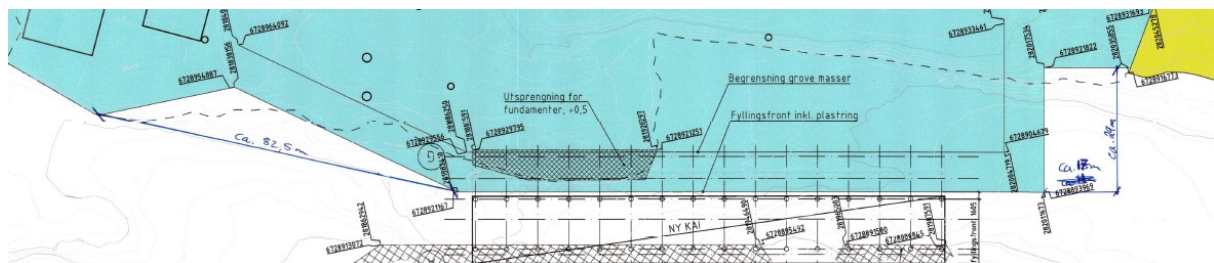
Tiltakshavar: Granit Radøy AS
Ansvarleg søkjar: Arkoconsult AS
Søknadstype: Søknad om endring av løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av løyve i sak 132/2017 av 15.05.17 og endringsløyve/tilleggsløyve i sak 135/2017 av 23.05.17.

Endringa gjeld utviding av kaiområde i aust og vest, samt utfylling i sjø under vassflata hovudsakleg i aust.



I vest medfører endringa at kaiarealet vert utvida i ein lengde av ca. 82 meter ved at kailina vert ei rett line, jf. «sky» på situasjonsplanen. Tiltaket kjem ikkje lengre ut i sjø mot sør enn yttarste tidlegare godkjent kaipunkt.

Heller ikkje i vest kjem kaifronten lengre ut i sjø mot sør enn yttarste tidlegare godkjent kaipunkt, men fyllingsfot under vassoverflata kjem ca. 15 meter lengre ut. Kaiarealet vert utvida mot aust med ca. 17 x ca. 29 meter i høve opphavleg godkjent tiltak, jf. «sky» på situasjonsplanen og profil 4.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var mottatt 08.11.17 og frist for sakshandsaming etter pbl. § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato. Ansvarleg søker har hatt kommunikasjon med advokat Lodtz på vegne av nabo kring innhaldet i nabovarselet og dokument er formidla 09.11.17. Etter avtale med ansvarleg søker har kommunen avventa 14 dagar frå 09.11.17 før saka no vert handsama.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 ved rekommandert sending datert 20.10.17 (postkvittring).

Det ligg føre slik merknader av advokat Lodtz på vegne av Aase Karin Wiederstrøm, eigar av gbnr 45/29:

Vi er blitt kontaktet av Aase Karin Wiederstrøm, og er blitt bedt om å bistå i forbindelse med mottatt nabovarsel den 26. oktober 2017.

I denne forbindelse vises det til Deres nabovarsel til vår klient datert 3. oktober 2017, først poststempelt den 24. oktober 2017.

Ut fra nabovarselet er det ikke mulig for vår klient å vurdere hva som omsøkes. Dette da det i nabovarselet med vedlegg ikke gis en tilstrekkelig begrunnelse for tiltakets art, omfang og begrunnelse. Vi viser videre til at vedleggene til nabovarselet er forskjellig målestokk og uklare i sin fremtoning, slik at det ut fra disse ikke kan ses hvilke endringer som omsøkes.

Det er således ikke mulig for vår klient å vurdere hvordan varslet tiltak påvirker hennes eiendom. Dette både i forhold til strandrøtter, strømningsforhold, med mer.

Vi må derfor be om en mer detaljert beskrivelse av tiltaket, herunder hvilke tiltak som ønskes utført. Det bes også om en kort beskrivelse av hvorfor det søkes endring. Vi ber også om at vedleggene til nabovarselet oversendes i lik målestokk, og med en bedre kopi, som tydelig merker endringene som ønskes omsøkt.

Vi tar forbehold for ytterligere og mer konkrete merknader i saken, så snart etterspurte nødvendige klargjøringer og dokumentasjon er mottatt.

Vi imøteser en snarlig oversendelse av etterspurte klargjøringer og dokumentasjon.

Det har etter utløp av nabovarslingsfrista vore ei e-postkorrespondanse mellom Arkoconsult og advokat Lodtz, der Arkoconsult har forklart dokumenta i saka og vist til aktuelle kjelder for plangrunnlag mm.

Ansvarleg søker har kommentert nabomerknaden frå advokat Lodtz ved brev datert 08.11.17:

Vi har nabovarslet det vi mener naboene trenger for å gjøre seg kjent med endringen. Det gjøres også oppmerksom på i varselet at tiltaket er i tråd med plan. Det er vist til gjeldende plan.

Etter at merknaden ble mottatt har vi også sendt e-post til klager med tegninger i pdf. De har således mulighet til å skrive disse ut i riktig målestokk.

Tiltaket er, som ovenfor nevnt, i tråd med gjeldende plan. Det samme gjelder endringen. Det er heller ikke snakk om å fylle ut mer masser enn det som opprinnelig ble omsøkt. Vi vil fortsatt være innenfor 40 000 m³.

Etter gjennomgangen ovenfor kan vi ikke se at det er noe ved merknaden som bør vektlegges i søknadsomgangen. Merknaden knytter seg kun til det de mener er «feil» med nabovarselet.

Det er ingenting som omhandler selve tiltaket eller endringen. Merknaden bærer således preg av å være et forsøk på å forsinke prosessen ytterligere.

Nabovarselet er i tråd med gjeldende regelverk. Merknaden bør av denne grunn forkastes.

Siste e-post får Arkoconsult til advokat Lodtz er frå 09.11.17. Ansvarleg søker har i e-post av i dag stadfesta at det ikkje har kome ytterlegare merknader frå advokat Lodtz når det no er gått 14 dagar frå 09.11.17.

Det ligg føre slik merknader av 09.11.17 frå Karen Kristiansen på vegne av Margit Kristiansen som hevdar å vere eigar av del av gbnr 45/42:

viser til mottatt nabovarsel til gnr.45, bnr.42. Nabovarselet er datert 3.10.2017, poststemplett 24.10.2017 og mottatt 30.10.2017.

Tiltaket er for lengst iverksatt, men da uten å ha varslet Kristiansen. Klage mht. dette er nå til behandling hos Fylkesmannen i Hordaland.

Som 1/3 hjemmelshaver av gnr/bnr 45/42 protesterer Margit Kristiansen på tiltaket.

Viser her til tidligere innsendte klager samt tilbud om mulig minnelig løsning mht. hennes 1/3 hjemmel.

Inntil spørsmålet rundt hennes hjemmel er løst, krever hun det iverksatte tiltaket stanset.

Nabomerknaden har kome inn etter at søknaden vart sendt til kommunen 08.11.17. Ansvarleg søker har etter førespurnad frå kommunen kommentert merknaden i e-post av 16.11.17:

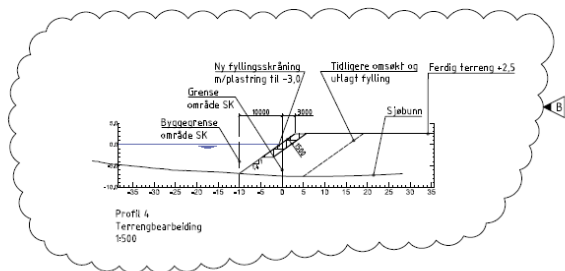
Vi anser ikke dette som en klage på tiltaket som omsøkes nå (endringssøknaden). Bakgrunnen for det er at det ikke fremgår av merknaden hvilke konkrete innvendinger man har til selve endringssøknaden. Det blir således også vanskelig å kommentere den.

Tiltaket med planering, kai og utfylling i sjø er allerede godkjente tiltak og klagefristen for denne saken er gått ut. Tidligere innsendte klager er enten kommentert, forkastet eller under behandling og er, slik vi vurderer det, ikke relevante for nåværende endringssøknad som tar utgangspunkt i et gyldig vedtak og en gyldig reguleringsplan.

Plassering

Områda endringa gjeld er markert med «sky» i situasjonskart med revisjonsdato 28.09.17 (teikning 616980-101).

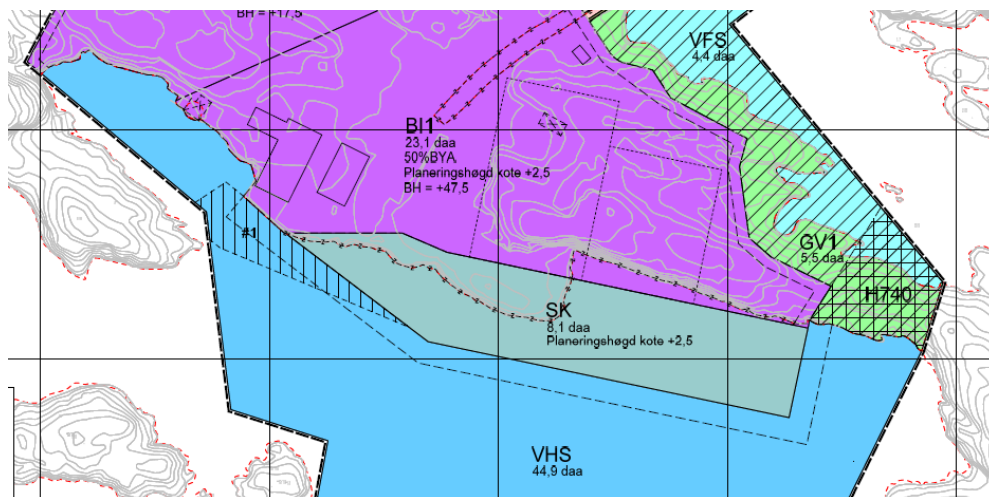
Tiltaket i aust er i tillegg vist i profilteikning 4 med revisjonsdato 28.09.17 (teikning 616980-111):



I vest vert det ikkje vesentleg endring i høve utfylling i sjø.

Tilhøve til plan

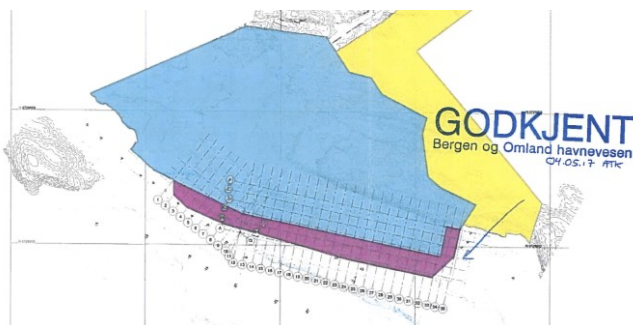
Tiltaket ligg innafør reguleringsplan for Mangerøy industriområde – Kjebogen, planid. 12602015000200.



Det er opplyst i søknaden at det utvida kaiområdet ligg innafør arealføremål SK og at den utvida fyllinga i sjø ligg innafør byggegrense i arealføremål VHS .

Andre styresmakter

Ansvarleg søker har lagt til grunn at tiltaket ligg innafør løyve frå Bergen og omland havnevesen av 05.05.17.



Ansvarleg søker v/Mulitconsult AS har lagt til grunn at endringa ligg innafør løyvet frå Miljødirektoratet av 21.04.17 som omfattar utfylling av 40 000 m³ masse. Mulitconsult vil i sin sluttrapport orientere Miljødirektoratet om faktisk utfylt område.

Ansvarsrettar og tiltaksklasse

Endringa utløyser ikkje endringar i ansvarsrettar og tiltaksklasse.

VURDERING

Kommunen legg til grunn søker sine opplysningar om at tiltaket er i samsvar med løyve frå Bergen og omland hamnevesen og vedtak frå Miljødirektoratet.

Tiltaket er vidare i samsvar med reguleringsplan og skal godkjennast som omsøkt.

Nabomerknad

Nabomerknad frå advokat Lodtz på vegne av Aase Karin Wiederstrøm

Det kan stillast spørsmål ved om nabomerknaden er motteke rettidig. Ansvarleg søker har likevel kommentert merknaden. Kommunen har også avventa sakshandsaminga ytterlegare 14 dager etter korrespondansen mellom Arkoconsult og advokat Lodtz.

Merknaden frå advokat Lodtz av 07.11.17 er retta mot innhaldet i nabovarselet og ikkje mot sjølve tiltaket.

Krav til innhald i nabovarsel følgjer av byggesaksforskrifta § 5-2, jf. § 5-4.

Varsel skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant.

Nabovarselet i denne saka inneheld dei same opplysningane som er sendt kommunen i samband med søknad om løyve til tiltak. Nabovarslet vart vedlagt situasjonskart, situasjonsplan og profil som tydeleg viser tiltaket sitt omfang og plassering. Når dei opplysningane som er vedlagt nabovarselet er tilstrekkeleg til at kommunen kan handsame søknaden, må det leggjast til grunn at også krava til nabovarsling er oppfylt.

Kommunen legg til at ein advokat i enda større grad enn ein privatperson må forventast å både forstå tilsendte dokument, og sjølv kunne skaffe ynskja tilleggsinformasjon når dette ligg utanfor det eit nabovarsel skal omfatta, som t.d. reguleringsplanen som er eit offentleg tilgjengeleg dokument.

Det er for øvrig ikkje nabo si rolle å vurdere tiltaket opp i mot plan eller i høve omsyn som ligg under andre styresmakter. Byggesakshandsaminga er heller ikkje ei skjønsmessig avveging av interesser.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 21-4 at

Når søknaden er fullstendig, skal kommunen snarest mulig og senest innen den frist som framgår av § 21-7, gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.

Søkjer har med andre ord krav på løyve til tiltak når tiltaket er i tråd med plan- og bygningslova og gjeldande arealplan. Det er bare i dei tilfelle at tiltaket medfører uturvande eller urimeleg skade eller ulempe for nabo at ein nabomerknad kan medføre at søkjer ikkje får løyve til tiltak.

Tiltaka er i tråd med plan, og er i høve allereie godkjente tiltak ei mindre justering. Kaifronten er innafor regulert kaiområdet, og kjem ikkje lengre ut i sjø enn allereie godkjent yttarste kaipunkt.

Tiltaket i vest er ei avretting av kailina og råkar i liten grad sjøområdet. Tiltaket ligg ca. 190 meter frå nabo på gbnr 45/29.

Tiltaket i aust er ei forlenging av kaien i austleg retning. Tiltaket ligg ca. 290 meter frå nabo på gbnr 45/29.



Foto: Nordhordland digitalt 2015

Tiltaka råker korkje tilflott eller strømingstilhøve ved gbnr 45/29. Dette er for øvrig tilhøve som skal vurderast under hamne- og farvasslova, og ikkje under plan- og bygningslova.

Det er bygningsstyresmakta si vurdering at gbnr 45/29 ikkje urimeleg eller uturvande vert råka av den omsøkte endringa.

Det følgjer for øvrig av Plan- og bygningslova § 1-9 at

Det kan i byggesaken ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt.

Bygningsstyresmakta finn etter dette at nabomerknaden ikkje kan takast til følgje.

Nabomerknad frå Karen Kristiansen på vegne av Margit Kristiansen

Ut i frå postkvittering med dato 20.10.17 er merknaden ikkje motteke innan fristen, jf. plan- og bygningslova § 21-3.

Merknaden er heller ikkje vedlagt lovpålagt fullmakt som dokumenterer at Karen Kristiansen representerer heimelshavar i saka, jf. forvaltningslova 12.

Klagegrunnane er for øvrig av privatrettsleg karakter, og er ikkje relevant for byggesaka, jf. plan- og bygningslova § 21-6.

Bygningsstyresmakta finn etter dette at nabomerknaden ikkje kan takast til følgje.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Heile sjøområdet kring Kjebogen er registrert som gyteområde for torsk. Tiltaket ligg såleis innafør gyteområdet.



www.nordhordlandskart.no (Gyteområde for torsk vist med grå skravor)

Krav i føresegna om at det ikkje skal utførast undervasssprenging i gyteperioden 01.02 – 31.03 skal ivareta omsynet til gyteområdet i naudsynt utstrekning. Omsynet til gyteområdet er såleis avklart i plan. Omsøkte tiltak kjem ikkje i konflikt med føresegna til planen.

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

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1 a, §§ 20-2 a og 20-3 vert det godkjent endring av løyve i sak 132/2017 og 135/2017 i samsvar med situasjonsplan og profil datert 28.09.17.

Mynde

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

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.

Føretak 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, ver venleg og referer til saknr.: 17/813.

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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggarbeidet 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.

Ferdigstilling

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.

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

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande ligge føre:

1. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for VA-anlegget.
2. Ferdigattest/mellombels bruksløyve for veg og avkjørsle.
3. Avkjørsle til offentlig veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.
4. Rekkefølgekrav i reguleringsplan skal være oppfylt.
5. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

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
10.2.8	Delt sakshandsaming – endringa av løyve	1	2 700
	Totalt gebyr å betale		2 700

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

Klage over 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.

Klage:

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i Lov om offentlig 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 leiar teknisk forvaltning Tonje Nepstad Epland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

Advokatfirmaet Wiederstrøm & Lødtz AS	Postboks 494 Sentrum	5805	BERGEN
Karen Margrete Kristiansen	Bakketunet 2	6812	FØRDE

Mottakere:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOSSEN
----------------	--------------	------	-------------------