



Nordhordland Vedlikehold
Sæbøvågen 44
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3248 - 15/2776

Saksbehandlar:
Line Hervig
line.hervig@radoy.kommune.no

Dato:
09.03.2015

Byggesak Gbnr 87/21 Sæbø Indre - biloppstillingsplass - dispensasjon - søknad om løyve til tiltak- godkjenning

Delegasjonssak nr.: 061/2015

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-1

Adresse : Sæbøvågen
Tiltakshavar : Nordhordland Vedlikehold v/Ørjan Einmo
Søknadstype : Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av biloppstillingsplass til eksisterande fritidsbustad på eigedom gbnr.87/21 Sæbø Indre. Det er søkt om å heve eit område av tomten ca. 1,8 meter slik at området får same høgde som vegen for å lage 2 biloppstillingsplasser på eigedomen. Det vert laga mur rundt biloppstillingsplassen som vert 7 × 10 meter. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF.

Det vert elles vist til søknad mottatt 24.11.2014 og supplert 06.01.2015 og 02.03.2015.

Heimelshavar

Søkjer er ikkje heimelshavar til eigedomen. Det ligg føre fullmakt frå heimelshavar datert 09.03.15.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som LNF-område.

Nabovarsel

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

Plassering

Plassering er vist i situasjonsplan datert 24.11.2014. Tiltaket er plassert i nabogrensa.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser terrenghandsaming. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Tilkomst

Eigedomen har tilkomst til offentleg veg via privat veg.

Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt tiltakshavar ved brev av 12.12.2014 og 06.01.15. Manglane vart retta ved brev frå tiltakshavar av 05.01.2015, 02.03.2015 og 10.03.15.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 10.03.2015 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 3 veker frå denne dato.

VURDERING:

Naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Ein finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Dispensasjon

Ved handsaminga av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak arealføremålet LNF (landbruk, natur og friluftsliv) vert vesentleg tilsidesett ved at det vert gjeve dispensasjon for etablering av biloppstillingsplass.

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

Eigedomen er ein bygd fritidseigedom. Det omsøkte tiltaket ligg i tunet til fritidsbustaden. Ålmenta er allereie stengt ute frå arealet. Omsøkte tiltak ligg i eit område tett bygd og nært opptil eksisterande bygg og infrastruktur. Naturinteressene for det aktuelle arealet er allereie sett til side og tilhøva vert ikkje vesentleg endra ved tiltaket.

Det er bygningsstyresmakta sin vurdering at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert vesentleg tilsidesett som følgje av tiltaket.

Vurderingstema er vidare om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene.

Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar si eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om etablering av biloppstillingsplass vil i utgangspunktet difor ikkje vere tilstrekkeleg åleine. Men i saker kor det ikkje er ulemper ved tiltaket, eller desse har liten verknad, skal det mindre tungtvegande grunnar til for å gje dispensasjon.

Ulempene er her som i dei fleste andre saker faren for utholing av planverket og faren for presedens. Bygningsstyresmakta finn ikkje å kunne leggje avgjerande vekt på desse faktorane i denne saka, då det nettopp er for tilfelle der arealføremål, og lovleg og normal bruk og utvikling av ein eigedom ikkje harmonerer, at det vil vere kurrant å gje dispensasjon. Forvaltningspraksis i Radøy kommune har ei klar line i retning av å tillate mindre tiltak knytt til eksisterande bygg i LNF-område. Normal rettskjensle og samanhangen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

Bygningsstyresmakta finn at fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedtaket:

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-2 og 20-2 a jf. SAK § 4-1 c nr. 9 vert det GODKJENT dispensasjon og løyve til etablering av biloppstillingsplass som vist i søknad av 24.11.2014 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket kan plasserast som vist i søknaden med heimel i plan- og bygningslova § 29-4.
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.
3. Avkjørsle skal opparbeidast definert og trafikksikker.

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 15.12.11 vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 10.3.2	Basisgebyr for saker som ikkje krev oppdatering av kart/matrikkel	kr	2 700,00
-------------	---	----	----------

KODE 9.1.3	Dispensasjon, administrativ	kr	4 800,00
SUM		kr	7 500,00

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

Ferdigstilling

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

Når arbeida er å sjå på som ferdige skal tiltakshavar skriftleg rapportere dette til kommunen på eige skjema. Om det er justeringar i tiltaket i høve løyvet, som ikkje krev søknad om endring, skal tiltakshavar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Dokumentasjon for byggverket si plassering på tomte skal sendast kommunen for oppdatering av kartverket.

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

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

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saksnr.: 14/3248

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 jurist/ byggesakshandsamar Line Hervig.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland
leiar teknisk forvaltning

Line Hervig
jurist/ byggesakshandsamar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakere:

Nordhordland Vedlikehold

Sæbøvågen 44

5938

SÆBØVÅGEN