

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
016/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.04.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	14/3453	15/3503

Dispensasjonssak gbnr 45/13 Manger - gjenoppføring av våningshus - dispensasjon frå byggeforbod i strandsone

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå byggeforbod i strandsone for oppføring av nytt våningshus på følgjande vilkår:

1. Eksisterande våningshus skal rivast og terrenget tilbakeførast til naturleg vegetasjon.
2. Det nye våningshuset skal plasserast innafor tenkt byggegrense som vist på foto i vurderinga her.
3. Det må leggjast fram dokumentasjon for vegrett i privat veg.
4. Det må søkjast om tilkopling til offentleg vassverk.
5. Det må søkjast om utsleppsløyve.
6. Det må leggjast fram dokumentasjon for rett til å kople seg på privat vassleidning og til å føre leidningar over annan eigedom.
7. Det skal førast opp våningshus med arkitektur som har vore tradisjonell for gardshus på vestlandet.
8. Bygningsstyresmakta skal godkjenne endeleg plassering, høgdeplassering og utforming i samband med søknad om løyve til tiltak. Bygningsstyresmakta kan avslå søknad om løyve til tiltak som ikkje i tilstrekkeleg grad tek omsyn til fjern- og nærverknad av bygningen, terrengtilpassing, kringliggjande naturlege og bygde omgjevnader, høgdeverknad og visuelle kvalitetar.
9. Tiltaket skal utførast med minst mogleg terrenginngrep, og høge murar og skjeringar tillatast ikkje.
10. Bygningen får status som våningshus og bruk av eigedomen skal vere i samsvar med arealføremålet LNF.
11. Føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune gjeld.

Grunngjevinga grå fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 1-8, jf. § 19-2, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saksopplysingar: Heimelshavar

Søkker er Hammar-Kameratane AS på vegen av son til heimelshavar. Det ligg føre fullmakt frå heimelshavar datert 03.12.14 og fullmakt for Hammar-Kameratane AS datert 19.12.14.

Tiltak

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av einebustad. Eksisterande våningshus på eigedomen skal rivast.

Dispensasjon

Det er søkt om dispensasjon frå arealføremål LNF og byggeforbod i strandsone.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at det eksisterande «*huset (er) i ekstremt dårlig forfatning og ønskes revet, slik att ein kan bygge nytt hus på tomten. Å restaurerer bygget er ikkje eit alternativ, då både hus og grunnmur er for dårleg.*»

«Her står allereie eit hus som er særskjemmande for tomten og naboar som skulle vært fjerna. Veg er tilrettelagt og det vil være i alles interesse att det kjem opp eit nytt hus på tomten slik at den kan nyttast og haldast vedlike. Når det gjeld avstand til sjø ligg huset no ca 25 m frå nærmaste bygningsdel. For å gjere minst mogleg terrenginngrep og for å nytte allereie eksisterande veg ønskes huset plassert på omtrentleg same plass. I nærområdet er det allereie opna for bygging nærmare 100 meter frå sjø og det vil såleis ikkje være skjemmande for kystlinja. Elles er terrenget ned mot sjø veldig bratt og ulendt så det vil ikkje være ein naturleg plass å ferdast ved sjølinja her. Vi meiner med dette at fordelane er større enn ulempene.»

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Tiltaket er ikkje vist i situasjonsplan og det ligg ikkje føre teikningar.

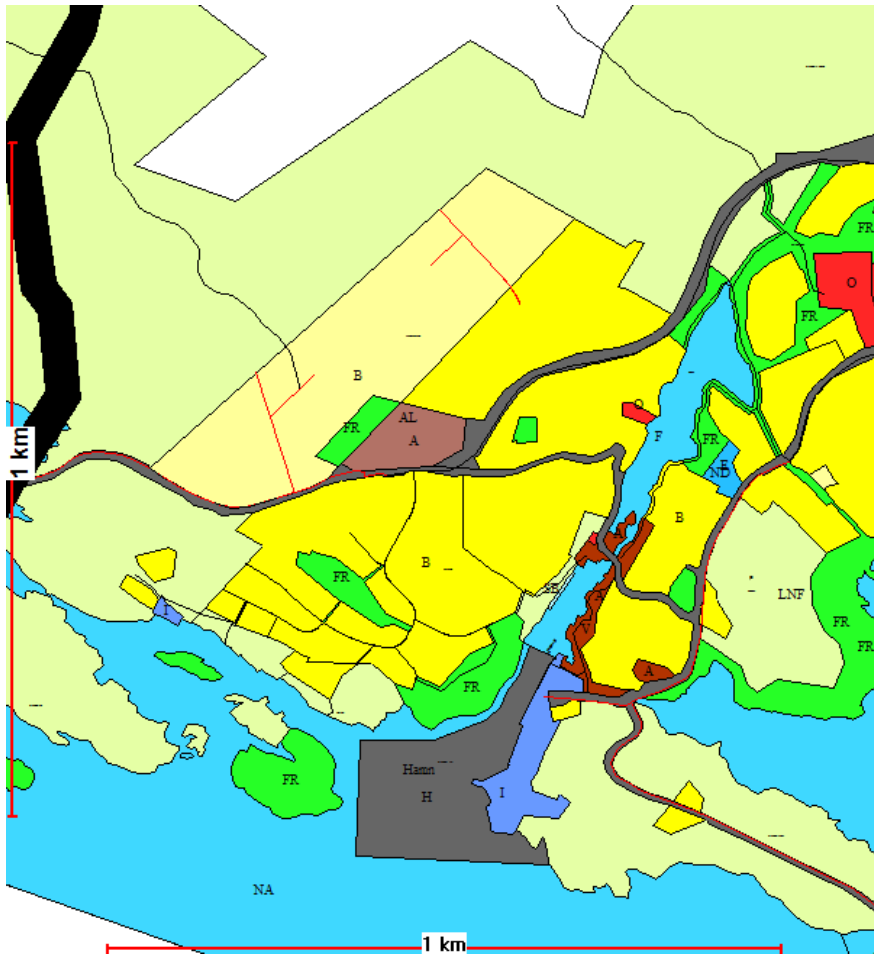
Det er planlagt ein bustad på ca. 190 m² grunnflate og 7 meter mønehøgde. Det er ikkje gjeve opplysningar om arkitektonisk utforming og landskapstilpassing.

Tilstand for eksisterande våningshus er dokumentert ved foto datert 19.12.14.

Det vert elles vist til søknad mottatt 19.12.14.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommunedelplan for Manger er definert som område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Eigedomen ligg innafor 100-metersbeltet mot sjø.



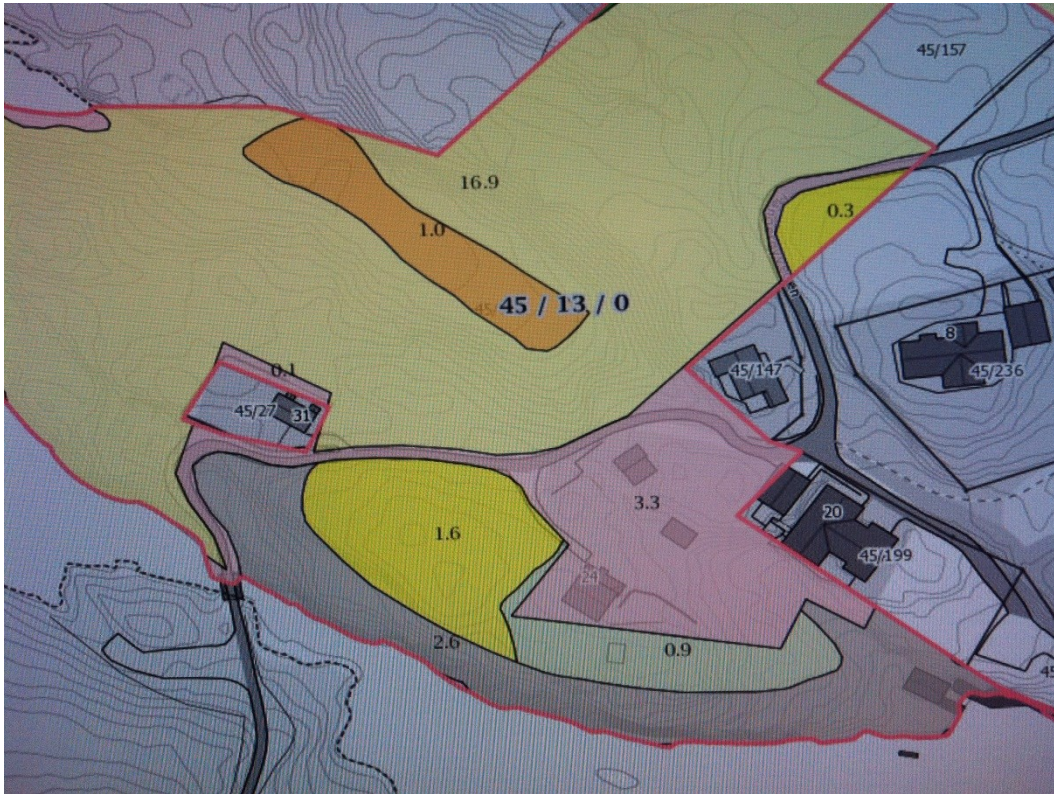
Kartutsnitt frå Kommunedepan for Manger

Eigedomen grenser i nord til regulert bustadområde på Langhøyane og eigedomen sin austlege grense ligg mindre enn 100 meter får regulert bustadområde på Selfallet.

Eigedom

Eigedomen gbnr. 45/13 er delt i frå gbnr. 45/1 i 1891.

Eigedomen er i dag på ca. 29 daa. Det er 1,8 daa overflatedyrka jord, 1 daa fulldyrka jord og 16,9 daa innmarksbeite. Området kring eksisterande bygningar er i skog og landskap definert som bygd areal (3,6 daa).

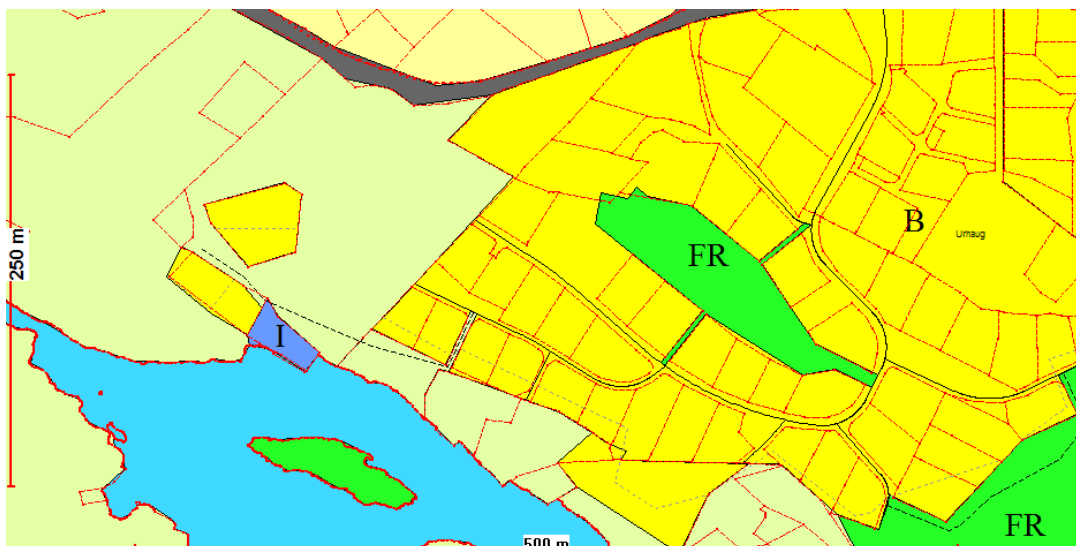


Gardskart frå www.skogoglandskap.no

Det er delt i frå fleire teigar frå eigedomen gbnr 45/13 dei siste 100 åra . I 1917 er det delt i frå ein parsell (fritidsbustad)midt i eigedomen (gbnr 45/27). Aust for eigedomen er det delt i frå eit industriområde i 1972 (gbnr 45/158), ein ubygd eigedom i 1972 (gbnr 45/157), ein ubygd eigedom i 1973 (gbnr 45/166), ein ubygd eigedom i 1973 (gbnr 45/165), ein einbustad i 1983 (gbnr 45/199) og eit ubygd areal på ca. 43 daa i 2008 (gbnr 45/416 – Langhøyane). Alle frådelingane har ført til at landbrukseigedomen sitt areal er redusert frå ca. 80 daa til dagens ca. 29 daa.

Eigedomen grensar også til ein fritidsbustad som er delt i frå gbnr 45/9 i 1970 (gbnr 45/147) og det ligg ein einbustad som er delt i frå gbnr 45/9 i 1993 (gbnr 45/236) i området.

Gbnr 45/158 har arealføremål industri etter kommunedelplan for Manger. Gbnr 45/199 og 45/236 har arealføremål bustad etter Kommunedelplan for Manger. For desse eigedomane er det trekt byggegrense mot sjø i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 (grå stipla line).



Kart som viser byggegrense mot sjø (lys grå stipla line)

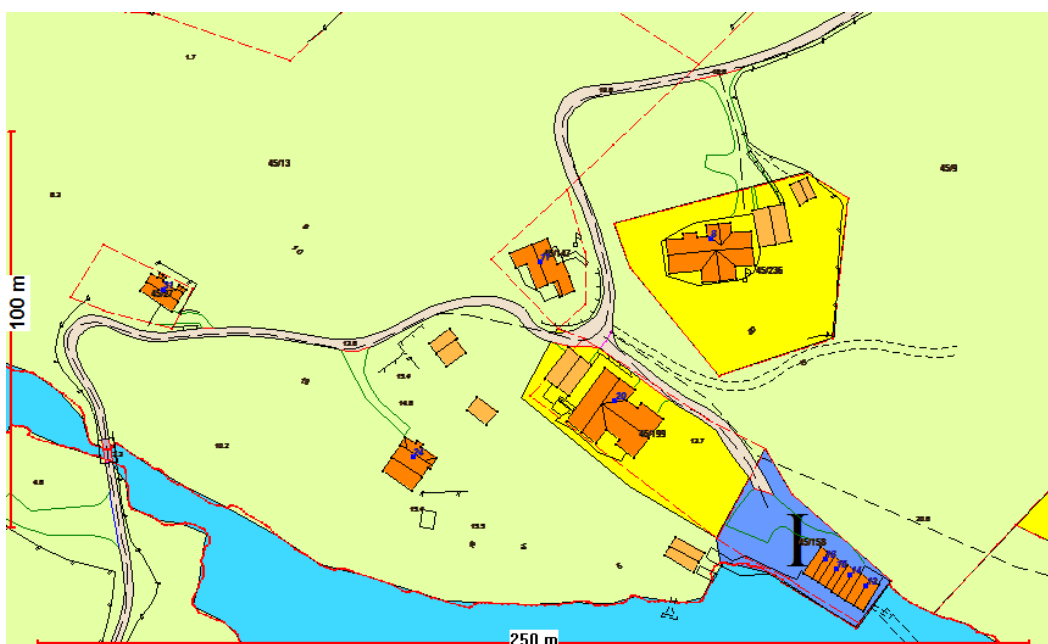
Byggesaksstatus

Det er registrert fire bygg på eigedomen. Våningshus, naust og to landbruksbygningar.

Våningshuset er antatt frå ca. 1900. Kommunen har dokument i sitt arkiv på tilbygg til våningshus i frå 1973 og ferdigmelding frå 1974. Kommunen har ikkje dokumentasjon på dei andre bygga og antar at desse er ført opp før bygningslova av 1965 tredde i kraft.

Bustaden på eigeomen er i matrikkelen registrert som våningshus, men er i følgje opplysningar frå heimelshavar nytta som fritidsbustad i lang tid.

Eksisterande våningshus er plassert ca. 25 meter frå strandlina i luftline.



Kart som viser bygningar på eigedomen

Eigar har i samband med eigedomsskattetaksering i 2009 opplyst at det ligg føre takst over eigedomen frå 2008 som konkluderer med at bustaden ikkje er bebueleg, jf. arkivsak 09/2307.



Foto: Radøy kommune 2009

Foto



Ortofoto 2011



Foto: Nordhordland Digitalt 2011



Foto: Nordhordland Digitalt 2011

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland 05.01.15. Det har ikkje komen uttale i saka innan fristen.

Det ligg føre uttale frå Landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy datert 30.03.15:.

«Det er i tråd med LNF-føremålet at det er eit våningshus på landbrukseigedommen. Det er søkt om å rive våningshuset og føre opp ein einestad.

Etter landbruksmynde sitt skjønn fell ikkje tiltaket inn under Kommuneplan for Radøy kommune pkt 3.5 som gjev unntak frå byggeforbod i strandsone for «gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona» i og med at det ikkje er aktiv drift på gardsbruket i dag.

Etter landbruksmynde sitt skjønn er det naudsynt med eit våningshus på landbrukseigedommen jfr pkt 3.4 som gjeld bygningar knytt til «stadbunden primærnæring».

Landbrukskontoret har vore på synfaring på eigedomen 30.03.15

Det er ikkje søkt produksjonstilskot for arealet i 2014 og landbrukskontoret har konkludert med at det ikkje er drift på eigedomen per i dag, men at eigedomen er drivepliktig.

Kulturminne

Det er ikkje registrerte kulturminne på eigedomen. Riving av bygning eldre enn 1900 krev uttale frå kommunal kulturminnestyresmakt, jf. Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 pkt. 2.9.

Nabovarsling

Dispensasjonssøknaden er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3 den 04.12.14. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av den nye bustaden er ikkje vist i situasjonsplan datert 02.12.14, men det er opplyst at bustaden skal plasserast «*omtrentleg same plass*» som eksisterande våningshus.

Vatn og avløp (VA)

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

I samband med at det er godkjent tilbygg til våningshus i 1973 er det satt vilkår om 3-kammer septiktank med minimum 4 m³ volum og tett leidning til djup sjø.

I samband med eigedomsskattetaksering i 2009 har heimelshavar opplyst at eigedomen ikkje har innlagt vatn og straum, jf. arkivsaknr. 09/2307.

Det er etter søknad mottatt 26.11.14 gjeve fritak for kommunale avgifter (slamavgift for fritidsbustad og feiing/brannsyn) med verknad frå 01.01.15, jf. arkivsaknr. 14/3259.

Eit nytt våningshus må knytast til offentleg vassverk og det må søkjast om utsleppsløyve for privat avløpsanlegg. Avløpet bør om mogleg samordnast med eksisterande bustader i området.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det er opplyst at eigedomen har tilkomst til Fylkesveg (FV410) via eksisterande privat veg over gbnr. 45/9.

Det må dokumenterast at eigedomen har vegrett over nemnde eigedomar og såleis er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg i samsvar med pbl. § 27-4.

LOVGRUNNLAG:

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggeforbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

I Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 pkt 3.5 er det gjort unntak for byggeforbod i strandsone for «*Naudsynte tiltak for landbruket for gardsbruk i aktiv drift med tun i strandsona*».

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 i 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 innafør 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 kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

VURDERING:

Rådmannen legg til grunn at gjenoppføring av våningshus er i samsvar med arealføremålet LNF og at det ikkje er trong for dispensasjon frå arealføremål, jf. Kommuneplan for Radøy kommune pkt 3.5. Dette under føresetnad av at eigedommen vert brukt og drive i tråd med arealføremålet, og at bruk som fritidsbustad opphøyrar.

Det er vidare rådmannen sin vurdering at eigedomen slik denne framstår i dag ikkje kjem inn under føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune pkt 3.5, 3. ledd. Grunngevinga er at vilkåret om aktiv drift per d.d ikkje er oppfylt. Tiltaket vil difor ha trong for dispensasjon frå byggeforbod i strandsone etter plan- og bygningslova § 1-8.

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.

Kommuneplan for Manger har vorte til gjennom ein omfattande prosess der ein har vurdert trong for bustadareal opp i mot andre omsyn som landbruk, grøntområde og strandsoneverdiar. Det er lagt ut store bustadområder i reguleringsplan for Selfallet og reguleringsplan for Langhøyane. Det er framleis ledig bustadareal i Selfallet og salet av eigedomar i Langhøyane har nett starta. Utgangspunktet for rådmannen er at etablering av nye bustader skal skje i samsvar med politisk arealstrategiar og heilskapleg arealforvaltning, og såleis i samsvar med gjeldande arealplaner.

Eigedomen gbnr. 45/13 har eit areal på bare ca. 29 daa og er liten for sjølvstendig drift. Ein ser likevel at det eit marknad for små bruk og at det er fullt mogleg å drive desse i samsvar med LNF formålet.

Det er ein føresetnad for at vilkåret om «*naudsynte tiltak for landbruket*» etter kommuneplan for Radøy kommune pkt. 3.4 skal vere oppfylt at bruket kjem i aktiv drift.

I Kommuneplan for Radøy kommune 2011-2023 er det trekt byggegrense mot sjø for eigedomen gbnr. 45/199 som ligg aust for gbnr. 45/13. Byggegrense er lagt heilt i vegglivet til bustaden på eigedomen, og er eit tydeleg signal om at det ikkje er ynskjeleg med nye tiltak nærare strandlina enn eksisterande.

Det er ikkje trekt byggegrense for gbnr. 45/13, så her gjeld 100-metersbeltet etter plan- og bygningslova.

Eksisterande våningshus er bygd i ein tid då det ikkje gjaldt byggeforbod i strandsona og det ikkje var fokus på heilskapleg arealforvaltning. Bygningen som står på eigedomen står til nedfalls og vil på eit tidpunkt måtte fjernast. Rådmannen sin vurdering må difor ta utgangspunkt i at det skal førast opp eit nytt tiltak i strandsone, og det eksisterande våningshuset har liten vekt i vurderinga.

Kommunedelplan for Manger viser at kommunen langt på veg har vore bevist på å planleggje med ein grøn sone i strandlina i forkant av bustadområda. Dette er ein arealpolitikk som er i samsvar med sentrale føringar og som det er viktig å føre vidare i einskildesaker.

Eigedomen ligg i eit kupert kulturlandskap. Det er aktiv landbruksdrift i området.

Ein ny bustad med tilhøyrande anlegg vil privatisere strandsona i langt større utstrekning enn bygningane som står på eigedomen i dag og mest fremstår som uthus. Både nær- og fjernverknaden av ein ny, større bustad vil vere annleis og bustaden vil ver meir eksponert i frå sjø. Arkitekturen i den nye bustaden er viktig for å dempe dei negative landskapsverkanene.

Det er stor høgdskilnad på eigedomen og det er ikkje tilkomst til strandlina i forkant av bustaden (sør). Ålmenta sin tilkomst til strandlina er difor ikkje aktuell her. Området er likevel eit fint rekreasjonsområde med nydelege utsikt mot skjergarden og fjorden.

Landbrukskontoret har lagt til grunn at eit våningshus er eit naudsynt bygg på ein landbrukseigedom, men har ikkje tatt stilling til plassering. Eigedomen strekkjer seg heilt opp til fylkesvegen og det er difor mogleg å bygge nytt våningshus på garden som vil ligge utanfor 100-metersbeltet. Rådmannen ser det imidlertid som tenleg at eit nytt våningshus vert plassert innafor området som allereie er definert som bygd, og ikkje vil ha trong for omdisponeringsamtykke etter jordlova § 9. Området opp mot vegen er innmarksbeite og det er ikkje ønskjeleg å fragmentere dette beiteområdet.

Med unntak av bygningen på gbnr. 45/27 er andre bygningar i området samla i ein «klynge». Eksisterande våningshus på gbnr. 45/13 ligg nærare sjøen enn dei andre bygningane, og bryt med bygninglina sett frå vest. Det gjev ein uheldig fjernverknad i høve landskapet. Dagens krav når det gjeld parkering og tilkomstveg vil også gje ein annen landskapsverknad og eksponering i frå sjø enn eksisterande våningshus som er omgitt av mark.

Det er positivt at eigedomen ligg under 2 km frå Manger sentrum, og at det er eksisterande infrastruktur i området som kan nyttast.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at landbrukskontoret ser det som positivt at det vert eit våningshus på garden som kan bidra til at jorda kjem i drift igjen. Samstundes er ulempene for landskapet og strandsoneverdiane etter rådmannen sin vurdering for

store ved å plassere eit nytt våningshus der eksisterande våningshus er plassert. Rådmannen ynskjer ikkje å tilrå ein plassering på innmarksbeite langs fylkesvegen. Det er difor rådmannen sin vurdering at ein plassering nær opp til den private veggen og bustaden på gbnr. 45/199, og såleis som ein del av «klynga» med bygningar, best tek i vare både omsynet til natur og landskap og omsynet til at gardsbruket skal ha eit våningshus. Ved å plassere bustaden nærmare veggen vil også lengda på tilkomstveg i strandsona verte redusert. Søkjer har opplyst at korkje bygning eller grunnmur kan nyttast i den nye bustaden og moglegheit for gjenbruk vert difor ikkje vektlagt i vurderinga som gjeld plassering.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggeforbod i strandsona for oppføring av nytt våningshus er oppfylt, men med ein anna plassering enn omsøkt. Våningshuset må plasserast innafor ein byggegrense som er trekt som ein rett line frå bygning på gbnr. 45/27 til bygning på gbnr. 45/199:



Illustrasjon av tenkt byggegrense

Då det ikkje er lagt fram teikningar og terrengsnitt i søknaden har det ikkje vore mogleg for rådmannen å vurdere verknaden for landskap og visuelle kvalitetar av sjølve bygningen. Rådmannen vil tilrå at det vert sett vilkår som sikrar at bygningen frå ein tradisjonell utforming, og plassering som ikkje ruvar i landskapet. Det er søkt om ein mønehøgde på ca. 7 meter, men det er ikkje opplyst om planeringshøgde, eller om byggehøgde er tenkt rekna frå topp golv eller gjennomsnittleg planert terreng. Rådmannen finn ikkje å kunne godkjenne ein mønehøgde på 7 meter utan nærmare opplysningar, då det er terrengtilpassing og landskapsverknaden som vil vere avgjerande for kva byggehøgde, inn til 7 meter, som kan tillatast.

Eksisterande landbruksbygning synas plassert ca. på kote + 13-13,5 og ligg mellom to høgder i terrenget. Dette kan synast som ein tenleg plassering. Våningshuset skal ikkje plasserast på høgda mot gbnr. 45/199.



Kart med kotehøgder

Bygningsstyresmakta må i samband med søknad om løyve til tiltak vurdere dei visuelle kvalitetane i prosjektet og plassering. Bygningsstyresmakta bør med heimel i dispensasjonsvedtaket kunne avslå ein søknad om løyve til tiltak som ikkje tek i vare dei omsyn som er framheva i denne vurderinga.

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 og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 016/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring i saka.

Det vart sett fram følgjande fellesframlegg i møtet:

Det vert gjeve dispensasjon frå byggeforbod i strandsone for oppføring av nytt våningshus på garden på følgjande vilkår:

1. Eksisterande våningshus skal rivast.
2. Byggegrense mot vest skal liggja i skjeringa på vollen ca 22 meter frå strandlina, jf. foto. Byggegrense mot sør skal følgja eksisterande grunnmur. Auke i grunnflate i høve eksisterande bustad skal skje mot nord. Det kan ikkje etablerast tiltak utanfor byggegrensa.



3. Det må leggjast fram dokumentasjon for vegrett i privat veg.
4. Eksisterande tilkomstveg må oppgraderast for å stetta krav til beredskap.
5. Det må søkjast om tilkopling til offentleg vassverk.
6. Det må søkjast om utsleppsløyve.
7. Det må leggjast fram dokumentasjon for rett til å kopla seg på privat vassleidning og til å føra leidningar over annan eigedom.
8. Det kan førast opp våningshus i 1 ½ høgde, referert til teikningar presentert i møte. Planeringshøgde er maks kote + 15 og mønehøgde er maks kote + 22.
9. Bygningsstyresmakta skal godkjenna endeleg plassering, høgdeplassering og utforming i samband med søknad om løyve til tiltak. Bygningsstyresmakta kan avslå søknad om løyve til tiltak som ikkje i tilstrekkeleg grad tek omsyn til fjern- og nærverknad av bygningen, terrengtilpassing, kringliggjande naturlege og bygde omgjevnader, høgdeverknad og visuelle kvalitetar.
10. Tiltaket skal utførast med minst mogleg terrenginngrep, og høge murar og skjeringar tillatast ikkje. Det skal ikkje gjerast terrenginngrep utanfor byggegrense mot sjø. Terreng skal takast i vare som naturområde.
11. Bygningen får status som våningshus og bruk av eigedomen skal vera i samsvar med arealføremålet LNF.
12. Føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune gjeld.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 1-8, jf. § 19-2, samt naturmangfaldslova §§8-12.

Hovudutvalet vedtok samrøystes framlegg sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå byggeforbod i strandsone for oppføring av nytt våningshus på garden på følgjande vilkår:

1. Eksisterande våningshus skal rivast.
2. Byggegrense mot vest skal liggje i skjeringa påvollenca 22 meter fråstrandlina, jf. foto. Byggegrense mot sør skal følgje eksisterande grunnmur. Auke i grunnflate i høve eksisterande bustad skal skje mot nord. Det kan ikkje etablerast tiltak utanfor byggegrensa.



3. Det må leggjast fram dokumentasjon for vegrett i privat veg.
4. Eksisterande tilkomstveg må oppgraderast for å stetta krav til beredskap.
5. Det må søkjast om tilkopling til offentleg vassverk.
6. Det må søkjast omutsleppsløyve.
7. Det må leggjast fram dokumentasjon for rett til å kopla seg på privat vassleidning og til å føra leidningar over annan eigedom.
8. Det kan førast opp våningshus i 1 ½ høgde, referert til teikningar presentert i møte. Planeringshøgde er maks kote + 15 og mønehøgde er maks kote + 22.
9. Bygningsstyresmakta skal godkjenne endeleg plassering, høgdeplassering og utforming i samband med søknad om løyve til tiltak. Bygningsstyresmakta kan avslå søknad om løyve til tiltak som ikkje i tilstrekkeleg grad tek omsyn til fjern- og nærverknad av bygningen, terrengtilpassing, kringliggjande naturlege og bygde omgjevnader, høgdeverknad og visuelle kvalitetar.
10. Tiltaket skal utførast med minst mogleg terrenginngrep, og høge murar og skjeringar tillatast ikkje. Det skal ikkje gjerast terrenginngrep utanfor byggegrense mot sjø. Terreng skal takast i vare som naturområde.
11. Bygningen får status som våningshus og bruk av eigedomen skal vere i samsvar med arealføremålet LNF.
12. Føresegner i Kommuneplan for Radøy kommune gjeld.

Grunngjevinga går fram av saksframstillinga.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 1-8, jf. § 19-2, samt naturmangfaldslova §§8-12.

Vedlegg:

Gbnr 45/13 Manger - uttale frå landbruksmynde

Søknad om dispensasjon

Situasjonsplan

Bilete