



Hella Bedehus v/ Steinar Vågenes  
Vågenesvegen 168  
5936 MANGER

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/2165 - 16/4518

Saksbehandlar:  
Hogne Askeland  
hogne.askeland@radoy.kommune.no

Dato:  
25.04.2016

## Byggesak Gbnr 32/78 Uthella - Hella bedehus - lagerbygg - godkjenning

Delegasjonssak nr.: 068/2016

Delegert vedtak etter plan- og bygningslova § 20-4

**Adresse** : Grindheimsvegen  
**Tiltakshavar** : Hella Bedehus v/Steinar Vågenes

### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av lagerbygg med bruksareal (NS 3940) opplyst til å vere på ca. 43 m<sup>2</sup> og bebygd areal på ca. 48 m<sup>2</sup>. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealformål LNF i kommuneplan for Radøy 2011-2023.

Det vert elles vist til søknad mottatt 03.03.16 og supplert 06.04.16.

### Saksutgreiing:

#### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som LNF-område. Tillat grad av utnytting etter kommuneplan er 25 % BYA.

#### Uttale frå annan styresmakt

Saka har vorte sendt til uttale til Felles landbrukskontor for Austrheim, Fedje og Radøy.

Det ligg føre slik uttale frå landbrukskontoret av 21.04.2016:

*Viser til motteke brev dagsett 11.04.2016 med førespurnad om tiltaket er i tråd med LNF-føremålet, og om saka lyt handsamast etter jordlova for omdisponering av jordbruksareal.*

*Tiltaket er ikkje i tråd med planformålet i LNF – området.*

*Det er ikkje naudsynt å handsame saka etter jordlova då arealet er ein del av tunskipnaden til bedehuset. Ein steinsett og grusa parkeringsplass/uteområde.*

### **Dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg.**

Statens vegvesen har i brev datert 23.11.2015 gjeve dispensasjon frå byggegrense ved Fv. 412. Dispensasjonen gjeld for oppføring av lagerbygg med ein avstand på 25 meter frå vegmidte til næraste bygningsdel på gnr. 32 bnr. 78 i Radøy kommune.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå arealformål LNF i kommuneplan for Radøy 2011-2023.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

*Aktivitetsklubben vi driv i bedehuset treng mykje plass. For å kunne oppbevare bord, stolstolar o.a. på ein trygg stad utanfor bygget, treng vi eit eige lagerbygg. Dette er tenkt oppført på bedehuset sin parkeringsplass, og vil ikkje vera til hinder for nokon.*

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre slik merknad frå nabo:

*Viser til Deres skriv mottatt 18 feb. d.m. om oppføring av lagerbygg.*

*Undertegnede har ikke noen innvendinger mot oppføring av lagerbygg for Hella bedehus,- med gnr. 32 b.nr. 78.*

*hvis det blir oppført innfor bygningslovens bestemmelser med hensyn til nabo grenser.*

### **Plassering**

Plassering er vist i situasjonsplan datert 03.03.2016. Avstand til nabogrense er opplyst å vere 2 meter. Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 25 meter. Vegstyresmakta har den 23.11.2015 gjeve dispensasjon til plassering 25 meter frå offentleg veg.

### **Tilkomst, vatn og avløp**

Tiltaket fører ikkje til endring i tilhøve til tilkomst, vatn og avløp.

### **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

## **Terrenghandsaming**

Det er ikkje søkt om terrengendringar. Byggesaksmynde i Radøy kommune legg til grunn at tiltaket vert utført utan vesentlege terrenginngrep.

## **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.

## **Manglar ved søknaden og sakshandsamingsfrist**

Søknaden var mangelfull når den var mottatt. Manglane vart meddelt tiltakshavar ved brev av 05.04.2016. Manglane var som følgjer:

- Det er ikkje søkt om dispensasjon frå arealformål LNF i kommuneplan for Radøy 201—2023.

Manglane vart retta ved brev frå tiltakshavar av 06.04.2016.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 06.04.16 og frist for sakshandsaming etter plan- og bygningslova § 21-7 jf. SAK 10 § 7-2 er 12 veker frå denne dato.

## **VURDERING:**

### **Nabomerknad**

Radøy kommune legg til grunn at nabomerknad gjeld heimelshavar av eigedom gnr. 32 gnr. 9. Underteikna skriv at han har ikkje merknad til oppføring av lagerbygg for Hella bedehus viss det blir oppført innfor bygningsloven bestemmelser med hensyn til nabo grenser. Det er byggesaksmynde i Radøy kommune si vurdering at dette er eit mindre tiltak og det vert utført innanfor dei rammene som er sett i Plan- og bygningslova. (jf. pbl. §29-4 og SAK10 § 3-1.)

### **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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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.

### **Plassering**

Det er opplyst i søknaden at tiltaket er plassert 2 meter frå nabogrense. Det ligg ikkje føre nabofråsegn for plassering av tiltak nærare nabogrense enn 4 meter.

I Plan- og bygningslova § 29-4 står det følgjande:

*§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense*  
*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.*

*Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:*

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

*Departementet kan gi forskrifter med nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, avstand til nabogrense, og beregningsmåten for høyde og avstand, samt for areal på byggverk som nevnt i tredje ledd bokstav b.*

Då omsøkte tiltak er eit lagerbygg med bebygd areal (BYA) på 48 m<sup>2</sup> vurderer kommunen dette som et mindre tiltak som vert godkjent plassert nærmare nabogrensa enn 4 meter.

### **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 oppføring av lagerbygg, samt at fordelane ved å gje dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering.

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 i dag bebygd med eit bedehus. Omsøkt tiltak vert knytt til bruken av eksisterande bedehus og ligg nært opptil eksisterande bygningsmasse og infrastruktur. Ålmenta sine interesser er knytt til bruken av bedehuset og tilhøva på eigedomen vert ikkje endra ved oppføring av lagerbygg. Naturinteressene for det aktuelle området er allereie sett tilside.

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

Vurderingstema vidare er om fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene. Fråveret av ulemper og ingen andre positive grunnar enn søkjar sin eigeninteresse er ikkje tilstrekkeleg. Ynskje om oppføring av lagerbygg 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 sammenhengen i lovverket er omsyna bak denne praksisen.

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

**Dispensasjonsvedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.**

**Vedtak:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det godkjent DISPENSASJON frå arealformål LNF i kommuneplan for Radøy 2011-2023 for oppføring av lagerbygg.**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-4 a (jf. byggesaksforskrifta § 3-1 b) vert det GODKJENT oppføring av lagerbygg som vist i søknad av 03.03.16 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. Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket må følgjande liggje føre:
  1. Faktisk plassering av tiltaket må vere innmålt og koordinatar sendt kommunen.

**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 11.12.14 vert det følgjande gebyr i saka:

KODE 10.3.1	Basisgebyr	kr	5 600,00
KODE 9.1.3	Dispensasjon, administrativ	<u>kr</u>	<u>4 800,00</u>
<b>SUM</b>		<b>kr</b>	<b>10 400,00</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.

**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 tomta 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.: 15/2165

**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 konsulent Hogne Askeland.

Med helsing

Tonje Nepstad Epland  
leiar teknisk forvaltning

Hogne Askeland  
konsulent

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

**Mottakere:**

Hella Bedehus v/ Steinar Vågenes      Vågenesvegen 168 5936

MANGER