

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
045/15	Formannskapet	PS	22.04.2015

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	FA - L12	15/111

Søknad på gbnr. 131/279 om dispensasjon frå reguleringsplan Fønnesstraumen

Vedlegg:

Søknad om endring av arealbruk for leikeområde og endring av tomtegrenser i Fønnesstraumen

Ny situasjonsplan

Utsnittskart av godkjent plan

Framlegg til vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan som omsøkt til deling av to mindre restareal på gnr. 131, bnr. 279 som er i område avsett til arealformål leik. Vilåret for delinga er at dei to naboeigedommane set opp gjerde eller hekk langs si nye grense mot eksisterande tilkomstveg.

Grunngjeving for vedtaket er i hovudsak at ein ved denne delinga får delt frå to restareal som i dag er ein naturleg del av dei to bustadtomtane her. Grunngjevinga er elles gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 12-4.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Formannskapet - 045/15

FS - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan som omsøkt til deling av to mindre restareal på gnr. 131, bnr. 279 som er i område avsett til arealformål leik. Vilåret for delinga er at dei to naboeigedommane set opp gjerde eller hekk langs si nye grense mot eksisterande tilkomstveg.

Grunngjeving for vedtaket er i hovudsak at ein ved denne delinga får delt frå to restareal som i dag er ein naturleg del av dei to bustadtomtane her. Grunngjevinga er elles gjeve i saksutgreiinga.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 12-4.

Saka vert sendt til Fylkesmannen i Hordaland til klagevurdering.

Saksopplysninger:

Det er kome inn søknad frå grunneigar om dispensasjon til frådeling av to mindre areal som er avsett til leikeområde på gbnr 131/279. Areal som er omsøkt delt skal verta tilleggsareal til to eksisterande bustadtomtar i Arihamrane, dette er nord i bustadfeltet på Fønnesstraumen. Gjeldane reguleringsplan i området er «Reguleringsplan Fønnesstraumen». Denne planen vart godkjent av kommunestyret i Austrheim den 26.06.2002. I føresegnene til planen under pkt. 5.4 står det at : *Felles leikeplassar skal vera ferdig planert før tilstøtande bustadar blir tekne i bruk*». Søkjar har nabovarsla søknaden sin. Det er ikkje kome inn merknad i saka.

Det er søkt om deling av to areal på gnr. 131, bnr. 279 som tilleggsareal til dei to tomtane 38 (gbnr. 131/262) og tomt 40 (gbnr. 131/272). Tomt 38 er på om lag 1,1 dekar og tomt 40 er på om lag 1.4 dekar. Omsøkt tilleggsareal på dei to tomtane er på mellom 150 til 200 kvadratmeter kvar. Grunngevinga i søknaden er at dette området var i første planutkastet til reguleringsplanen avsett til septiktankar. Dette var uheldig på grunn av kostnadar med sprenging og at denne staden var for nær planlagte hus. Det vart då avgjort i planfasen at septiktankane skulle koma lenger nede mot stranda og bort frå husa. Søkjar skriv at avklaringa vart gjort i samråd med dåverande teknisk sjef. Det medførte at eksisterande tilkomstveg måtte gå gjennom leikeplassen til septiktankane, dette for å sikra tilkomst til desse i samband med etablering, tømning og vedlikehald. Leikeområdet vart sett i reguleringsplanen der vegen i dag går til septiktankane. Det er tre område i dette nordre feltet som er avsett til leikeområde, to att om dette området vert frådelt til bustadformål. Søkjar skriv elles at det er eit stort ballområde i bustadområde som er tilrettelagt litt sør for dette leikeområdet. Søkjar skriv og at tilkomsten til friarealet nedafor leikeområdet vil verta sikra som før via vegen som går der til septiktankane. Vegen går gjennom mesteparten av arealet avsett til felles leikeområde. Vegen vil framleis vera på gnr. 131, bnr. 279. Vedlegga viser tydleg kva areal søkjar ynskjer å dela frå gnr. 131, bnr. 279.

Vurdering:

Vurdering etter 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. Rådmannen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har me mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak reguleringsplanen i området vesentleg tilsidesett. Det er i hovudsak omsynet til arealformålet felles leikeområde som er vurderingstema. Vidare skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve blir klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Nasjonale og regionale

rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

Rådmannen meiner at den naudsynte tilkomstvegen gjennom leikeområdet til septiktankane nedanfor alt tek store deler av det avsette leikeområdet, omsøkt delinga av dei to restareala på begge sidene av vegen her vil difor berre ta av eit ubrukeleg avsett restleikeareal. Rådmannen meiner difor klart at omsynet bak arealformålet felles leik ikkje vert sett vesentleg til side i denne delingssaka.

Delinga vil heller ikkje kome i konflikt med friluftslivinteresser mot stranda her i arealformålet S3 sidan vegtilkomsten er sikra og denne er som før på hovudbruket.

Rådmannen synes det er positivt at søkjar sjølv peiker på at «*Endringane vil ikkje medføra innskrenka tilkomst til friarealet nedanfor. .*» Rådmannen er og samd med søkjar skriv her. Rådmannen vil peika på at saka i si tid vart avklart med teknisk sjef i kommunen, han var positiv til flyttinga av septiktankane og då etablering av tilkomstveg gjennom dette leikeområdet.

Når det så gjeld vurderinga av om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve blir klart større enn ulempene er det ei rekke moment som må vurderast. Det å fråvike plan ved dispensasjon i bustadområde skal ein normalt vere forsiktig med dette då det kan vere med på å sette tilsides reguleringsplanen som styringsverktøy. Dette talar mot å gje dispensasjon. Vidare kan og ein dispensasjon gje uheldige presedensverknader. Dette talar og mot å gje dispensasjon. Når det gjeld desse momenta må dei i denne saka likevel tilleggjast mindre vekt då saka har liten overføringsverdi grunna saka si karakter. Rådmannen ser at ein i slike bustadfelt som dette kan forvente mindre endringar for å tilpasse seg dagens situasjon. Hovudprinsippet bak planen er ivaretatt og dette gjer at planen i stor grad beheldt sin funksjon som styringsverktøy. Det er to leikeareal att i denne delen av feltet, det er og sett av store friareal i strandsona her. Rådmannen vil og peike på at det er kort avstand til den store ballbana her. Rådmannen meiner etter ei samla vurdering at dette talar for å gje dispensasjon.

Rådmannen meiner at interesser vedrørande trafikktryggleik vert ivareteke på ein betre måte enn den regulerte med denne omsøkte delinga. Å ha tilkomstveg til septiktankar gjennom eit leikeområde gjer leikeområde ubrukeleg. Det er difor fornuftig i denne saka at dei to nabotomtane får tildelt restarealet på om lag 150 m² på kvar side av tilkomstvegen til sine tomtar.

Rådmannen meiner etter ei samla vurdering av momenta over er det klart at fordelane for å gje dispensasjon er større enn ulempene. Rådmannen rår difor til etter ei samla vurdering at det vert gjeve dispensasjon som omsøkt frå reguleringsplanen i denne saka.

Konklusjon:

Austrheim kommune gjev dispensasjon frå reguleringsplan som omsøkt til deling av to mindre restareal på gnr. 131, bnr. 279 som er i område avsett til arealformål leik. Vilåret for delinga er at dei to naboeigedommane set opp gjerde eller hekk langs si nye grense mot eksisterande tilkomstveg.

