

Sakspapir

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
069/19	Formannskapet	PS	22.08.2019

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Asbjørn Nagell Toft	Gbnr-131/9	19/286

Dispensasjon frå plankrav til deling som omsøkt på gbnr. 131/9 for samanføyning av areal til naboeigedom gbnr. 131/240

Vedlegg:

Søknad om deling av nausttomt gbnr 131/9 - Fønnes - dispensasjon frå plankrav

Framlegg til vedtak:

Formannskapet gjev på vilkår dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel til frådeling av omsøkt areal på 131/9 på Fønnes. Vilkåret er at det frådelte arealet vert samanføyd med naboeigedom gbnr. 131/240.

Grunngjeving for vedtaket står i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6. Saka vert sendt til Fylkesmannen til klagevurdering.

Formannskapet - 069/19 - 22.08.2019

FS - behandling:

Asbjørn Toft, avdelingsleiar plan, byggesak, oppmåling og miljø, orienterte om saka. Toft sa at det på denne eigedomen er mogleg å laga til ei småbåthamn, men det er krav om reguleringsplan for å gjera dette. Eit ja frå kommunen her kan gjera det enklare å finansiera ein slik reguleringsplan.

Politisk handsaming i formannskapet:
Sams for rådmannens framlegg til vedtak.

FS vedtak:

Formannskapet gjev på vilkår dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel til frådeling av omsøkt areal på 131/9 på Fønnes. Vilkåret er at det frådelte arealet vert samanføyd med naboeigedom gbnr. 131/240.

Grunngjeving for vedtaket står i saksutgreiinga. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6. Saka vert sendt til Fylkesmannen til klagevurdering.

Saksopplysninger:

Det er søkt om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel til frådelling av bebygd areal på gbnr. 131/9. Omsøkt frådelt areal skal samanføyast som arealoverføring til naboeigedom på gbnr. 131/240. Arealet som er omsøkt frådelt er på to dekar og er i Ervika på Fønnes. Egedomen som arealet skal samanføyast med er på om lag 1 dekar. Denne i dag ubebygde egedomen på gbnr. 131/240 vert då på om lag 3 dekar. På begge desse egedomane er arealet i strandsona sett av til naustområde NA20 i kommuneplanen sin arealdel, den vart godkjent av kommunestyret den 11.04.2019. I NA20 er det plankrav før det kan byggjast nye naust, eller gjerast andre tiltak etter plan- og bygningslova si § 20-1. Det er same eigar på begge egedomane. Eigar bur på Fønnes i Austrheim kommune.

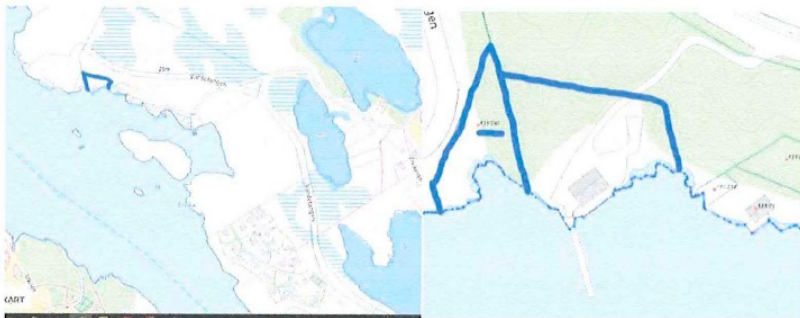
Søkjar har grunngjeve søknaden sin i vedlagt søknad. Grunngjevinga er gjort i samsvar med krav i plan- og bygningslova § 19-1. Det er ikkje kome inn merknadar frå naboar. Det er tre naust i dette området i dag og køyreveg inn i området. Det er og flytebyggjer og kai på omsøkt egedom, eksisterande naust på egedom gbnr. 131/9 er på 126 m2 BRA. Sjå foto på neste side av egedomen:



Fotokart over omsøkt område

I søknad er det lagt ved kart som viser omsøkt frådelling på gbnr. 131/9 og samanføyinga med naboeigedom 131/240 i Ervika på Fønnes.

Oversiktskart under viser området som me søker om å frådela frå vår eigedom gbnr. 131/9 på Fonnes. Arealet som skal frådelast er på om lag 2 dekar. Dette er naustområde i kommuneplanen sin arealdel for Austrheim kommune 2019-2029 som snart skal godkjennast.



Omsøkt areal på om lag 2 dekar som skal frådelast frå gbnr. 131/9 skal samanføyast med gbnr. 131/240, denne eigedomen er på om lag 1 dekar. Totalt omlag 3 dekar etter samanføyninga.



Grunngjevinga for søknaden om dispensasjon frå plankravet kjem fram i utdrag frå søknaden som vist på neste side:

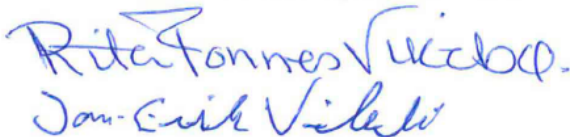
Grunngjevinga for søknaden er at landbrukseigedomen vår har to naust og det er generasjonskifte på garden. Det andre naustet ligg nær gardstunet, det skal tilhøyra garden som i dag. Dette naustet og eigedomen her som er omsøkt frådelt skal tilhøyra oss. Det er naturleg at denne nausteigedomen med eit stort naust/sjøhus på vert samaføyd med vår andre tidlegare frådelt eigedom som grensar til denne. Dette vert såleis ein eigedom, det vert totalt sett ikkje fleire eigarar i området. Det er plankrav i området. Me søkjer difor om dispensasjon frå plankravet til frådelinga som omsøkt.

Delinga vil ikkje føra til privatisering av området eller problem for miljø, strandsona eller friluftslivet. Naustet vårt her er totalt på 126 m² i BRA, det er over to etasjar. Rammeløyve vart gjeve i 1996 til dette. Bruken i området vert uendra med denne delinga. Når området seinare vert regulert, så vil me vera aktive og konstruktive paratar i dette planarbeidet slik at det kan byggjast bustadhus i nærområdet her. Det er og positivt om det kjem på plass ei småbåthamn her på sikt slik kommuneplanen sin arealdel som snart skal godkjennast ligg opp til i dette området. Andre gode grunnar for å søkja om frådeling her er at det vert rimlegare for sonen vår å overta heimagarden når dette bebygde sjøarealet vert delt frå. Det er og eit argument kommunen bør leggja vekt på.

Me vonar på positiv handsaming av søknaden vår.

Med venleg helsing

Rita Irene Fønnes Vikebø og Jan-Erik Vikebø



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 vektlagt 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.

Vurdering etter plan- og bygningslova:

Rådmannen vil peike på at kommunen berre kan dispensera dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i kommuneplanen og plan og bygningslova sine føremål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

Rådmannen vil peika på at kommuneplanen sin arealdel sine føresegner under **§1.2.2 Fritak frå detaljregulering** styrer arealbruken i areal sett av til framtidig bygg og anlegg slik:

§1.2.2 Fritak frå detaljregulering

Det kan gjevast fritak frå kravet til reguleringsplan jf. pbl § 11-9, nr 1, for følgjande tiltak i slike naustområde:

- Etablering eller utviding av kaiar, flytebryggar eller småbåtanlegg inntil 9 båtplassar
- Etablering av inntil 3 naust
- Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådelling av tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering, jf. pbl § 11-10 nr.

Rådmannen vil peika på at kommuneplanen sin arealdel sine føresegner under **§2.1.2 Naust** styrer arealbruken i areal sett av til naustområde slik:

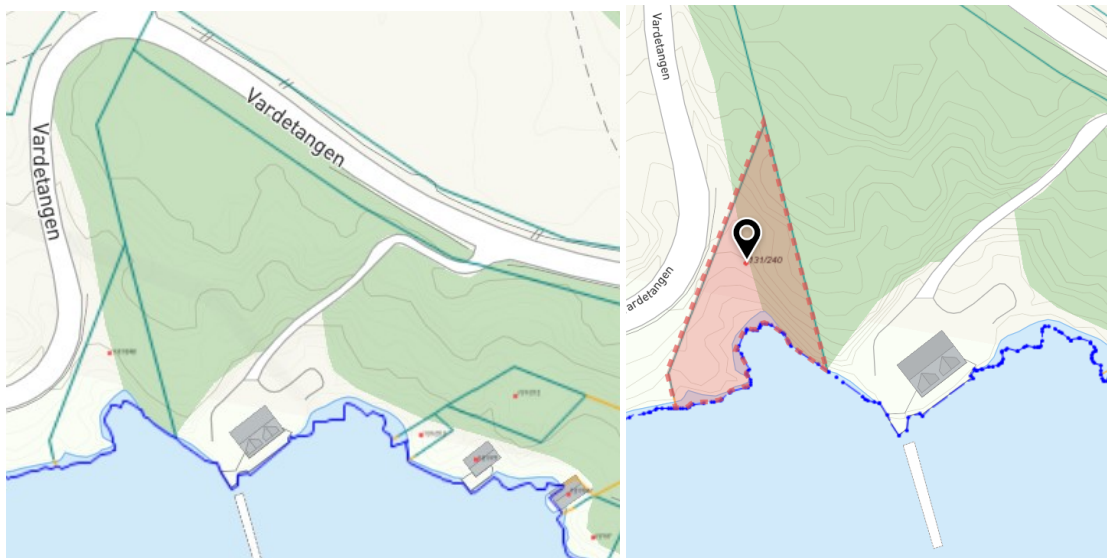
§ 2.1.2 Naust

Område for naustutbygging er merka av med arealføremål Andre typar busetnad og anlegg med påskrift NA og er lista opp i tabellen under. Det kan i NA område byggast maksimalt tal naust som vist i tabellen under utan krav om reguleringsplan, der det står Plankrav, er det krav om reguleringsplan før naust kan byggast:

NA 20	Ervika	Plankrav
-------	--------	----------

Rådmannen vil peike på at det i NA 20 der det er plankrav før naust kan byggast ikkje er søkt om å byggje naust, men overføra eit mindre areal med bebygd naust på til ein ubebygd naboeigedom som søkjar også eig. Kart og fotokart under viser området sin planstaus og eksisterande bygg/anlegg.





Kartet over viser at det er tre naust i dette området i dag. Ubebygd areal på gbnr. 131/240.

Når det så gjeld vurderinga av om fordelane ved å gje dispensasjonsløyve blir klart større enn ulempene, så er det ei rekke moment som må vurderast. Det å fråvike krav om reguleringsplan ved dispensasjon i utbyggingsområde skal ein normalt vere forsiktig med dette då det kan vere med på å setja tilside reguleringsplanen som styringsverktøy. Dette talar mot å gje dispensasjon. Vidare kan og ein dispensasjon gje uheldige presedensverknader. Dette talar og mot å gje dispensasjon frå plankravet.

Når det gjeld desse momenta må dei i denne saka likevel tilleggast mindre vekt då saka har liten overføringsverdi grunna saka si karakter. Rådmannen meiner at ei i slike mindre arealoverføring frå bebygd eigedom til ubebygd naboeigedom, og i slike område som her kan forvente mindre endringar for å tilpasse seg dagens situasjon. Hovudprinsippet bak kommuneplanen vert ivaretatt uansett, og dette gjer at planen i stor grad beholdt sin funksjon som styringsverktøy framover. Omsøkt areal har ei naturleg tilknytning til naboeigedomen, eigar er og den same. Dette talar for å gje dispensasjon. Det omsøkte området er sett av til NA 20 i gjeldande kommuneplan, det er og naboeigedomen som arealet skal samanføyast med.

Omsøkt tiltak vil etter rådmannen si meining ikkje råka miljø, friluftsliv, naturmangfald, kulturmiljø elelr andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 i strandsona. Rådmannen meiner at omsyn til barn- og unge, friluftsliv og landskap ikkje vert sett til side ved ein dispensasjon i denne saka. Omsøkt tiltak vil heller ikkje gå ut over tryggleik, helse eller tilgjenge i området. Rådmannen si vurdering her er at årsakene bak plankravet i NA20 ikkje vert sett vesentleg til sides ved dispensasjon til frådelling og samanføyning på omsøkt stad, jf. pbl. § 19-2. Omsyn til generasjonskifte på landbrukseigedomen og pris er og eit tema søkjar er oppteken av i sin søknad. Rådmannen meiner det også må vektleggjast i denne dispensasjonssaka. Ein reguleringsplanprosess kostar pengar og kan ta lang tid. Det er difor naturleg å gjer dette grepet no før tida renn ut for den som vil overta landbrukseigedomen. Rådmannen synes det er positivt at søkjar har vektlagt at dei vil bidra positivt til at området vert regulert på ein god måte når grunneigarar i området og dei er klar for det.

Rådmannen meiner elles det er naturleg å stilla vilkår i denne dispensasjonssaka om at omsøkt frådelt areal vert samanføyd med eigedom gbnr. 131/240. Det er det og søkt om, men det er formålstenleg å ta det med som vilkår i vedtaket. Rådmannen meiner og at det er eit viktig moment i

saka at eigedom 131/9 har eit eksisterande naust til på om lag 50m² på sin eigedom i Nordre Fønnesvågen. Saka er døfta med landbrukssjefen og han er positiv til omsøkt frådeling av det bebygde arealet sidan eigedomen har to naust i dag. Etter kommuneplanen vart godkjent ser rådmannen at denne frådelingssaka ikkje lenger treng handsamast etter jordlova då omsøkt areal er sett av til framtidig bygg og anlegg. Rådmannen viser her til § 2 b i jordlova der dette kjem klart fram. Det er heller ikkje omsøkt noko tiltak her som gjer at § 9 i jordlova skal brukast i denne saka (omdisponering).

Rådmannen ser ikkje at det føreligg nokon vesentlege uheldige konsekvensar med omsøkt tiltak. Det er såleis ingen ulempe for miljø , naturmangfald, ålmenta, friluftslivet og andre regionale eller lokale verdiar om dispensasjon frå plankravet vert gjeve i denne konkrete saka. Rådmannen er og positiv til å gjeva dispensasjon til omsøkt formål fordi det truleg er lettare å få på plass eit økonomisk spleiselag til reguleringsplanarbeidet ved eit seinare høve om dette kjem på plass. Med ein reguleringsplan på plass her kan ein sjå naust- og sjøområdet i samanheng med det ubebygde bustadområdet bakanfor. Då kan det vera lettare å få på plass eit attraktivt område som kan føra til auka tilflytting, men og få fleire unge folk i etableringsfasen til Fønnes og Austrheim kommune. Det at den eine eigedomen vert større og meir rektangelforma (i dag trekantforma) vil føra til at det i ein reguleringsplanprosess vert lettare å få til gode planløyisingar og gode omsyn som må takast i dette sjø og strandområdet. Det gjeld og byggjegrense og støysone mot bilveg med meir.

Rådmannen si samla vurdering her er at omsyn bak plankravet og føresegna i kommuneplanen på omsøkt stad ikkje vert sett vesentleg til sides ved dispensasjon til frådelingher. Rådmannen meiner det ligg føre ei overvekt av gode grunnar for å kunne gjeva dispensasjon som omsøkt i denne saka, jf. pbl. § 19-2. Rådmannen viser her til at det er mange gode grunngjevingar i søknaden.

Rådmannen meiner etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon i denne saka er klart større enn ulempene. Rådmannen rår til at formannskapet på vilkår gjev dispensasjon frå kommuneplanen til omsøkt frådeling på gbnr. 131/9 på Fønnes. Vilkåret er at omsøkt frådelt areal vert samanføyd med naboeigedom gbnr. 131/240.

Konklusjon:

Formannskapet gjev på vilkår dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel til frådeling av omsøkt areal på 131/9 på Fønnes. Vilkåret er at det frådelte arealet vert samanføyd med naboeigedom gbnr. 131/240.