

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
029/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	15.03.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Sture Helle	23/146

111/4 Øvre Raknes - Søknad om dispensasjon for deling av grunneigedom

Vedlegg:

Uttale - dispensasjon - Osterøy 111/4 - Øvre Raknes - frådelling av nausttomt
111/4 - Søknad om frådelling av naust
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett
Situasjonskart

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

"Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til frådelling av parsell på gnr. 111 bnr. 4, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert sett som vilkår at tomta ikkje vert inngjerda, og at det ikkje vert bygd nytt og større naust på tomta.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 150 m² frå gnr. 111 bnr. 4 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagd søknad, jf. pbl. § 29-4.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd."

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelen med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 029/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Kommunen gjev dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 nr. 5 bokstav a til frådeling av parsell på gnr. 111 bnr. 4, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert sett som vilkår at tomta ikkje vert inngjerda, og at det ikkje vert bygd nytt og større naust på tomta.

Med heimel i plan- og bygningslova § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d vert det gjeve løyve til oppretting av ny grunneigedom på om lag 150 m² frå gnr. 111 bnr. 4 på følgjande vilkår:

- Tiltaket skal plasserast som synt i situasjonsplan vedlagd søknad, jf. pbl. § 29-4.
- Eventuell vegrett over andre sin grunn må tinglysast, jf. pbl. § 27-4, 1. ledd.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert ikkje vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er fordelten med å gje dispensasjon klårt større enn ulempene.

Det er i tillegg føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i plan- og kommunalteknisk utval.

Dersom plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til statlege og regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: 111/4

Tiltakshavar: Annbjørg Raknes

Dispensasjonssøknad motteken: 11/01/2023

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF samt 100 meters-beltet til sjø.

Tiltaket er frådeling av eksisterande naust med ei tomt på 150 kvm.

Nabovarsel

Tiltaket er ikkje nabovarsla, tiltaket vil ikkje endre tilhøvet på staden, kommunen finn dette i samsvar med pbl. § 21-3.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF og funksjonell strandsone.

Kart/Foto

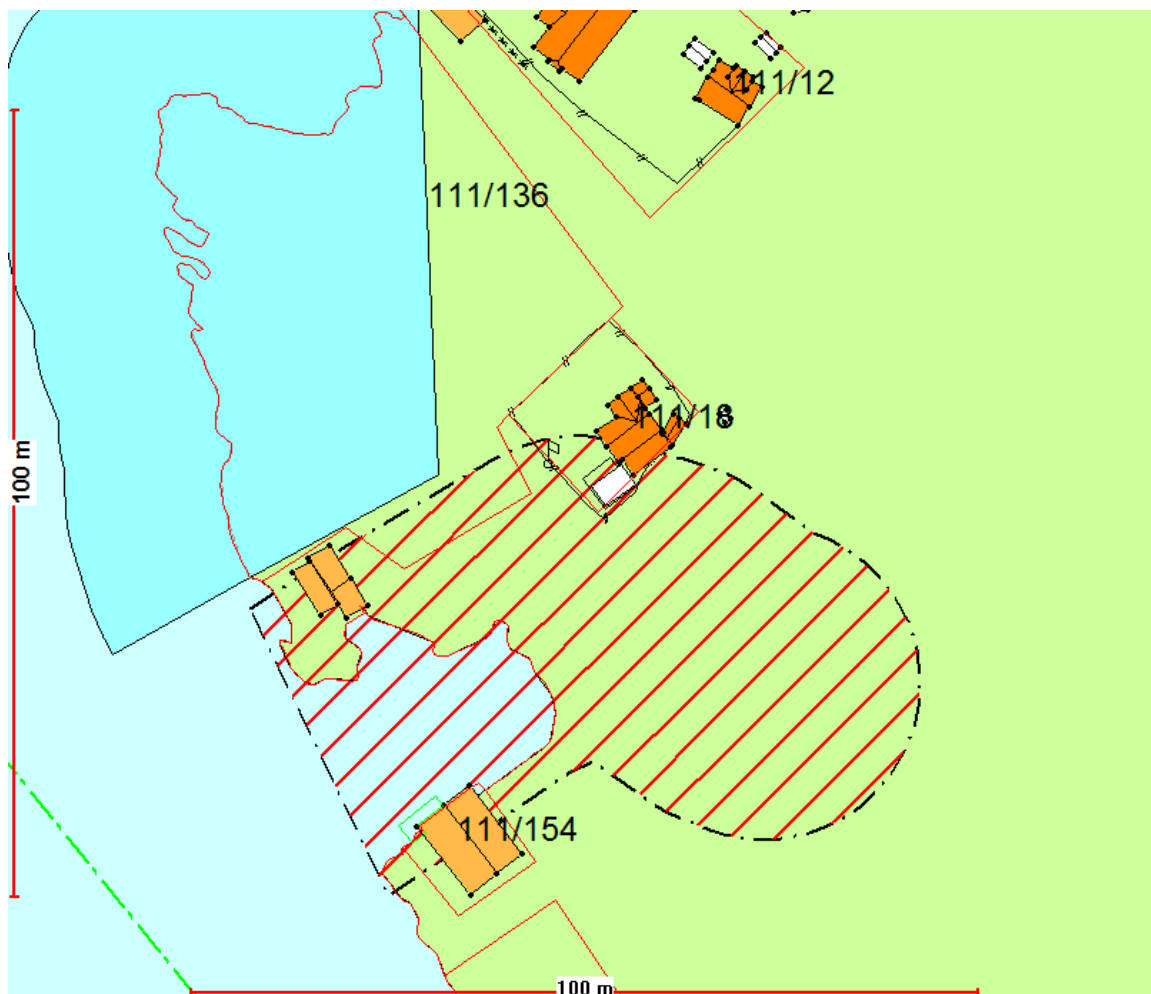
Sitplan:



Ortofoto:



Utsnitt KPA:



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå LNF samt strandsone til sjø for frådelling av eksisterande naust med tomt på om lag 150 kvm.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna: Naust frå 1960 talet som ikkje er i bruk, manglande vedlikehald og stor trong for vedlikehald i følgje eigar.

Søknad om dispensasjon

Det vert søkt om dispensasjon frå arealformål LNF i kommuneplanens arealdel.

Den omsøkte parsellen er eit eksisterande naust. Det er plassert heilt i ytterkanten av hovedbruket. Tilkomst er langs etablert gangsti. Det vert såleis ikkje anna endring av bruk i området enn at naustet får eigne grenser.

Vi meiner at fordelene ved frådelling er klart større enn ulempene og vilkår for å gje dispensasjon er oppfylt.

Vi ber difor kommunen om å gje dispensasjon slik som omsøkt.

Annbjørn Raknes

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Søknaden er sendt på høyring til overordna mynde, statsforvaltaren i Vestland har i brev av 20/02/2223 kome med uttale i saka:

Uttale- dispensasjon - Osterøy gbnr. 111/4 - Øvre Raknes - frådelling av tomt med naust

Vi viser til brev frå Osterøy kommune av 23.01.2023. Saka gjeld uttale til frådelling av eit tomt på om lag 150 m² med naust på gbnr. 111/4.

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF-formål. Tiltaket får gangrett over hovudbruket. Saka er jordlovshandama. Kommunen gav avslag, men Statsforvaltaren i Vestland endra vedtaket til samtykke til frådelling etter jordlova.

Når det gjeld handsaming etter plan- og bygningslova (pbl.), er det eit generelt byggje- og deleforbod i strandsona, jf. § 1-8. I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og ålmenne interesser.

Naustet ligg i eit viktig friluftslivsområde (<https://faktaark.naturbase.no/?id=FK00040695>). Dette må vektleggjast i dispensasjonsvurderinga.

Jamfør saksopplysningar i jordlovshandsaminga er naustet i dårleg stand, og treng vedlikehald for å bevarast. Det vert opplyst at naustet har ikkje vore i bruk på mange år. Tilstanden til naustet må vere vesentleg i dispensasjonsvurderinga. Det er ikkje bilete av naustet i saksdokumenta. Kommunen må vurdere om naustet framleis er i god nok stand til å nyttast. Av omsyn til den langsiktige arealdisponeringa og sterke friluftslivs- og strandsoneverdiar i området, vil det vere uheldig å dele i frå og eventuelt leggje til rette for eventuelt framtidig oppføring av nytt naust på denne eigedomen. Dersom naustet ikkje er i brukbar stand, vil vi difor rå i frå å gje dispensasjon til frådelling slik det er søkt om.

Statsforvaltaren ber om at kommunen gjer ei grundig vurdering både av kva grad omsyna bak arealdisponeringa i kommuneplanen og pbl. § 1-8 eventuelt vert skadelidande, og av at fordelane med å gje dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering. Kommunen må i saksutgreiinga synleggjere vurderinga av desse to vilkåra, som begge må vere innfridde for at det skal kunna gjevast dispensasjon.

Kommunen syner elles til motteken uttale.

Jordlova

Kommunen har motteke søknad om omdisponering etter jordlova. Det er gjeve kommunalt avslag, dette er påklaga og omgjort av statsforvaltaren i Vestland med samtykker etter § 12 i jordlova.

VURDERING

Dispensasjon

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, jordvern, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova 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 dispensasjonen kan medføre, jf.

Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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

Omsynet bak byggjeforbodet 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, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Forvaltningspraksis i kommunen er å gje dispensasjon for slike tiltak der dette ikkje er til ulempe for landbruk, natur og friluftsliv.

Føremålet med lova er mellom anna å sikre at tiltak vert utført i samsvar med lov, forskrift og planvedtak.

Omsynet bak regelen det er søkt dispensasjon i frå er mellom anna ivareta strandsona, natur og friluftsliv.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna vere vedlikehald av eit naust som har vore her i lang tid, som kan verke svært skjemmaende for området om det vert ståande til det fell saman av vind og elde.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom anna vere den frie ferdsla i strandsona, ulemper for t.d. beiting.

Rådmannen vurderer at tiltaket naust er her frå før, det må vere positivt for staden at dette vert teke vare på. Naustet ligg inne på land, det er rom for allmenta å ferdast i strandlina etter ei slik frådeling.

Vi har i høve til statsforvaltaren sin merknad om at opphaveleg naust må kunne setjast i stand spurde eigar om dette. Ho har stadfesta dette, men er klar på at det hastar.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at tiltaket gjeld eksisterande bygg, at naustetomt ikkje fortrengrer allmenta sin bruk av strandsona, eller endrar bruken som er her i dag. Det at nokon tar fatt på vedlikehald av bygg og areal gjennom vedlikehald og opprydding kan verke positivt for bruken av området. Her ligg eit større friluftsområde i strandsona nord for den om søkte tomte, den naturlege ferdsla her går på innsida av bukta.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF og funksjonell strandsona er oppfylt.

Rådmannen vurderer vidare at det i denne saka vil vere føremålstenleg å gje dispensasjon til tiltaket.

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå statsforvaltaren i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det vert gjeve dispensasjon, med vilkår om ikkje å gjerde inn tomte eller byggje

større naust her.