

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
039/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

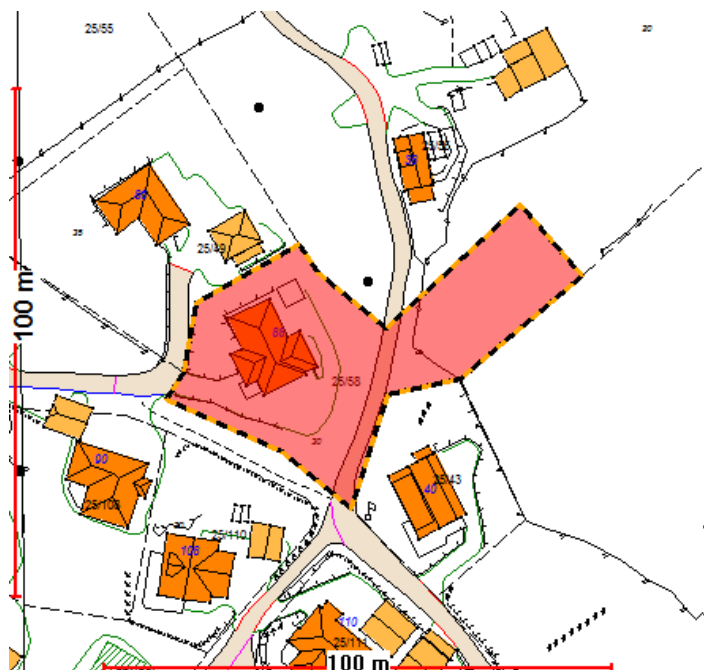
Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/2525	18/7583

Byggesak Gbnr 25/58 Haugland - garasje - dispensasjon frå aralføremål LNF - klagehandsaming

Saksopplysingar:

Det er søkt om oppføring av garasje på eksisterande bustadeigedom. Garasjen har ei grunnflate på ca. 42 kvm og høgde på 4,6 meter. Det er ikkje bruksareal på loft.

Det går ei felles privat veg over eigedomen som skiljar garasjeplasseringa frå bustaden.



Kart over eigedomen gbnr 25/58

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 017/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF som omsøkt for oppføring av garasje på ca. 42 kvm og med ei høgde på ca. 4,6 meter på følgjande vilkår:

1. Garasjen skal plasserast som det går fram av søknaden og med ei planeringshøgde som tilsvarar høgda på vegen.
2. Garasjen skal ha snuplass på eigen teig.
3. Det skal sikrast tilkomst forbi garasjen til landbruksarealet.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for klagevurdering.

Klage

Kommunen har den 27.02.18 motteke klage frå Fylkesmannen i Hordaland over PLT-vedtak 008/2018.

Klagerett og klagefrist

Fylkesmannen i Hordaland har klagerett som sektorstyresmakt.

Vedtak i sak 017/2018 er sendt Fylkesmannen i Hordaland den 21.03.18. Klagen er motteke 10.04.2018 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Fylkesmannen i Hordaland har vist til følgjande klagegrunnar:

Fylkesmannen sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen rådde i frå dispensasjon i brev av 31.01.2018. Det går fram av pbl. § 19-2 fjerde ledd at kommunen ikkje bør dispensere der statlege og regionale styresmakter har uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen viser til uttale som grunnlag for si klage:

Området der garasjen skal oppførast er registrert som fulldyrka mark i markslagkart til NIBIO. Det er eit nasjonalt mål å omdisponera så lite dyrka eller dyrkbar mark som mogleg. Fylkesmannen er kritisk til slik omdisponering. Stortinget har også nyleg skjerp måla for omdisponering av dyrka mark frå 6000 daa til 4000 daa i året i den nasjonale jordvernstrategien. Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon til oppføring av garasje på gnr. 25 bnr. 58.

Fylkesmannen vil leggje til at sjølv om området er ein del av ein bustadtomt, så høyrer den naturleg saman med eit større samanhengande landbruksareal. Vår vurdering er at dette arealet ikkje bør reduserast. Samstundes som ein punktvis utbygging vil føre til større press på resterande landbruksareal.

Vi registrer at kommunen meiner at arealet i dag ikkje framstår som fulldyrka mark og at arealet tidlegare har vore planta med sitkagran. Vår vurdering er at området likevel må vurderast til å vere dyrkbart.

Fylkesmannen si vurdering er etter dette at omsyna bak arealdelen av kommuneplanen vert vesentleg tilsidesett dersom det vert gitt dispensasjon til garasje her, jf. pbl. § 19-2 andre ledd første setning.

I tillegg kan Fylkesmannen heller ikkje sjå at det ligg føre ei overvekt av grunnar for ein dispensasjon i denne saka, jf. pbl. § 19-2 andre ledd andre setning. Lova sine vilkår for dispensasjon er ikkje oppfylte. Fylkesmannen klagar difor på Radøy kommune sitt vedtak 017/18.

Fylkesmannen ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt, og ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. forvaltingslova § 42.

Uttale til klagen frå søkjar

Klagen frå Fylkesmannen i Hordaland er sendt søkjar til uttale den 26.04.18 med frist for uttale den 18.05.2018. Søkjar har kome med merknadar i brev datert 06.05.2018.

Søkjær har følgjande merknadar til klagen:

Dispensasjonssak Gbnr 25/58 Haugland – garasje – klage - uttale

Da Fylkesmannen i Hordaland har sendt klage på min dispensasjonssak, velger jeg å sende en uttale på klagen.

Slik jeg forstår klagen, går dette på omdisponering av fulldyrket mark. I klagen er det vist til Stortingets vedtak om å redusere omdisponering fra 6000 daa til 4000 daa i året, med andre ord ikke en 0 – visjon, men en reduisering. Klagen viser også til at formålet med området ikke vert tilsidesatt og at det er større fordeler ved å omdisponere enn ulemper.

I klagen fra Fylkesmannen er det vedlagt bildeskisse som viser at min eiendom har 600 m2 med fulldyrket mark øst for veien. Jeg har kanskje ikke vært god nok med å liste opp fordeler ved å bruke en liten del av dette til garasje, velger derfor å skrive litt mer. Området øst for veien er ikke en naturlig del av min hage, det er tungt å holde vedlike 600 m2 med fulldyrka mark med vanlig hageutstyr, vi vet alle hvordan fulldyrka mark som ikke blir beitet eller slått ser ut etter noen få år. Normalt et trist syn. Ved å bruke en liten del av dette området til garasje får jeg og eventuelt fremtidige eiere av eiendommen en lagringsplass for mindre maskiner (for eksempel beitepusser/slåmaskin), det blir da enkelt å holde resten av området vedlike. Om Storting / Fylkesmannen har planer for dyrking av dette området i fremtiden vil det være en stor fordel og mye enklere om denne delen av min eiendom har vært vedlikeholdt, selv om den er redusert noen få kvadratmeter med garasjebygg. Jorden som må vekk i forbindelse med grunnarbeid blir bare flyttet ned på resterende område. Tar en turen for å se på området jeg ønsker å bygge vil en se at pga veien, berg i NV og mur til nabohage vil være vanskelig å bruke denne «kroken» av min eiendom til noe fornuftig fremtidig dyrking / beiting.

Jeg er helt sikker på at dette området får en bedre fremtid, med et lite garasjebygg.

VURDERING

Dispensasjon frå arealføremål LNF

Når det gjeld LNF-føremålet har fylkesmannen i hovudsak vist til høyringsuttala og at omsynet bak landbruksføremålet vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka med grunngjeving i at:

- Området er registrert som fulldyrka mark i markslagkart til NIBIO.
- Arealet heng naturleg saman med eit større samanhengande landbruksareal.
- Punktvis utbygging vil føre til større press på resterande landbruksareal.
- Nasjonale mål om omdisponering av dyrka mark.

Når det gjeld vurderinga av om omsynet til landbruket vert vesentleg sett til side må kommunen som planstyresmakt i hovudsak støtte sin vurdering på dei landbruksfaglege vurderingane som er gjort av landbrukssjefen.

I denne saka har landbrukssjefen kome med uttale i e-post av 21.02.18. Følgjande kjem fram av e-posten: «Dette arealet er avskrive for landbruk då det er tredelt og i realiteten ligg på ein bustadtomt. Då treng det ikkje handsamast etter jordlova.»

Fylkesmannen sin vurdering i denne saka ber preg av å være basert på kart og bilete, og ikkje på landbruksfaglege, konkrete vurderingar. Kommunen har i sitt vedtak peika på at arealet ikkje framstår som fulldyrka i dag og at det heller ikkje har vore det heilt tilbakast til 1961. Kommunen legg derfor til grunn at markslag i AR5-kartet er feil. Fylkesmannen har i klagesaka peika på at området uansett må vere dyrkbart. Som det kjem fram over har landbrukssjefen avskriven arealet for landbruk då det er tredelt og i realiteten ligg på ein bustadtomt. Landbrukssjefen har både fagkunnskap og lokalkunnskap til å vurdere landbruksinteressane, når han er av den oppfatning at arealet ikkje har nokon landbruksverdi legg rådmannen det til grunn for si vurdering.

Vidare er tilkomsten til dyrka mark sikra. Garasje er vidare eit uthus og rådmannen legg dermed til grunn at det ikkje vert driftsulempar for landbruket som følgje av tiltaket.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsynet bak arealføremålet LNF, og landbruksomsynet spesielt, vert vesentleg sett til side av ei dispensasjon i saka.

Utan nærmare grunngjeving har fylkesmannen vist til at fordelane ved ei dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene. Rådmannen finn såleis ikkje grunnlag for å vurdere denne klagegrunna ut over å vise til vurderinga som er gjort i saksframlegget i sak 017/2018:

Rådmannen ser det i utgangpunktet som ei ulempe at garasjen vert plassert på andre sida av vegen i høve bustaden. Samstundes er vegen ein privat veg som er tilkomstveg for berre to bustader, og det må leggjast til grunn at det er lite trafikk på vegen. For å unngå fare for uønska hendingar er det

likevel viktig at garasjen har snuplass på eigen grunn slik at bilar ikkje må rygge ut i vegen, jf. Kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.7.2.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lagt avgjerande vekt på at arealet i framlegg til Kommunedelplan for Bø, som er i prosess, er foreslått med arealføremål landbruk, natur og friluftsliv – spreidd busetnad tillate (LNF-SB). Kommunen si vurdering av arealbruken er såleis endra. Ein garasje tilhøyrande ein bustad vil vere i tråd med LNF-SB-føremålet.

Garasjen er plassert med noko større avstand til bustaden (20-25 meter) enn det framlegg til Kommunedelplan for Bø opnar for (maks 15 meter). Det er imidlertid spesielle tilhøve i denne saka ved at det går ein privat veg tvers over eigedomen som hindrar at garasjen kan førast opp med ein avstand på inntil 15 meter. Her må omsynet til å plassere nye bygningar i tunet vektast mot omsynet til trafikktryggleik (sikt) ved at garasjen ikkje vert plassert heilt i vegen. Den nedbygde og privatiserte sona vert som følgje av vegen heller ikkje vesentleg utvida om garasjen vert plassert med større avstand. Eit vedtak i saka vil såleis ikkje skape presedens for andre saker der arealet mellom tunet og det nye tiltaket er ubygd.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at ikkje fordelane ved ein dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klaga som tilseier ei anna vurdering i saka.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der

tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 10.04.18. Frist for saksførebuing er 05.06.18. Grunna møtekalender for politisk organ har det ikkje vore mogleg å saksførebu saka innan fristen. Klagen er ferdig saksførebudd i møte i Hovudutval for plan, landbruk og teknisk 13.06.18. Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Fylkesmannen i Hordaland (klageorganet) for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Som følgje av at det er Fylkesmannen i Hordaland som er klager vil klagesaka verte vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Sakshandsamingsfrist for setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 017/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd ved setjefylkesmann.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 039/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring i området.

Utvalet peikar på at det aktuelle arealet ikkje er dyrka mark, og at markslagskartet er feil i dette tilfellet.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Klaga vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 017/2018 vert stadfesta.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd ved setjefylkesmann.

Vedlegg:

Dispensasjonssak Gbnr 25/58 Haugland - garasje - Uttale til klage

Klage - Radøy - Gnr 25 Bnr 58 - Haugland - Oppføring av garasje - Dispensasjon

Byggesak gbnr 25/58 Haugland - garasje - dispensasjon frå arealføremål LNF