

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
041/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.06.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/2138	18/8382

Delingssak Gbnr 25/2 Haugland - arealoverføring tilleggsareal til eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om arealoverføring av ca. 450 kvm. frå gbnr 25/2 til eigedom med eksisterande bustad gbnr 25/57.



Situasjonskart vedlagt søknaden (tilleggsareal i blått)

Planstatus

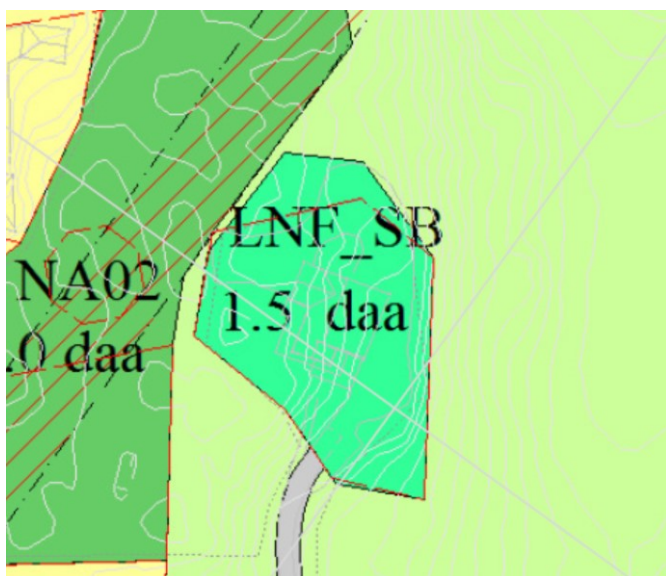
Arealet som er søkt overført ligg i hovudsak i område som har arealføremål LNF etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23. Ein mindre del av arealet ligg i byggeområde for bustad.

Også bustaden på gbnr 25/57 ligg i område med arealføremål LNF.



Utsnitt frå gjeldande Kommuneplan og tilgrensande reguleringsplan

Ein mindre del av arealet som er søkt overført er forslått med arealføremål Landbruk, natur og friluftsliv eksisterande (LNF-SB) i Kommunedelplan for Bø som er under handsaming.



Plan under arbeid: Kommunedelplan for Bø

Dispensasjon

Arealoverføringa er i strid med arealføremål LNF etter kommuneplan for Radøy kommune 2011-23. Arealoverføringa krev difor dispensasjon frå arealføremål LNF.

Grunngjeving

Det er søkt dispensasjon med grunngjeving i at deler av tilkomstveg til bustaden på gbnr 25/57 ligg

på arealet som vert søkt overført, og at det er ynskje om framtidig oppføring av garasje. Sjå vedlegg.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 31.10.2017.

Uttale frå annan styresmakt

Fylkesmannen i Hordaland har fått saka til uttale.

Jordlova

Arealoverføringa er handsama etter jordlova §§ 9 og 12. Det ligg føre negativt vedtak av 07.12.17, men vedtaket er omgjort til løyve til deling etter jordlova etter klagehandsaming 27.02.18.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på omsøkt areal.

Nabovarsling

Søknaden er ikkje nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det er søkt om fritak for nabovarsling med grunngjeving i at nabo sine interesser ikkje vert råka. Rådmannen er samd med søkjer i at sjølve arealoverføringa ikkje råker nabo sine interesser, men ein framtidig bruk av arealet kan kome i konflikt med nabo sine interesser. Eit eventuelt positivt vedtak i sak vert sendt nabo til klagevurdering.

Plassering

Plassering av tilleggsarealet vist i situasjonskart dater 19.10.17, jf. ovanfor.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket utløyser ikkje endring i VA.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket utløyer ikkje endring i tilkomst eller avkjørsle.

LOVGRUNNLAG:

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova (PBL) § 20-1 m, jf. § 26-1 om deling.

Det følgjar av pbl. §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av pbl. med heimel i pbl. § 19-2.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.

For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ein direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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 dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf. pbl § 19-1.

VURDERING:

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i tråd med arealføremålet LNF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon frå vert vesentleg tilsidesett.

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.

I vurderinga skal det leggjast vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge, sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn, jordvern og andre verneinteresser.

Det kjem fram av vurderinga etter jordlova at det aktuelle arealet ikkje er dyrka eller dyrkbar mark som har betyding for landbruket og at arealoverføringa ikkje vil ha negative driftsulemper for landbruket.

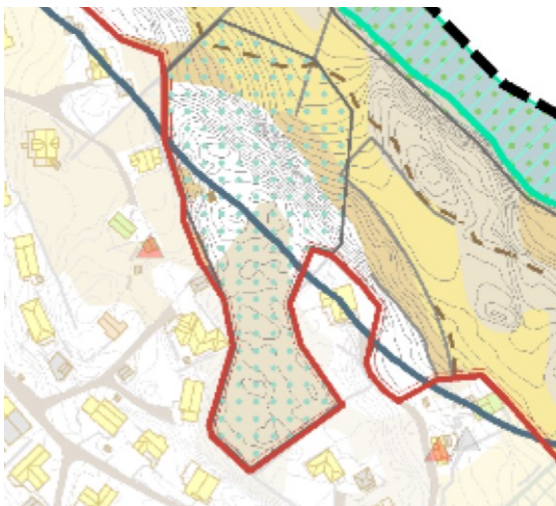
Det er rådmannen si vurdering at omsynet til landbruket ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka. Rådmannen kan heller ikkje sjå at omsynet til friluftsinnteressene eller landskapet vert vesentleg sett til side av sjølvve arealoverføring som. Ein framtidig bruk av areal til oppføring av tiltak vil imidlertid kunne medføre at omsynet til landskapet vert vesentleg sett til side, og kommunen bør difor allereie i delingssaka ta stilling til om det er ynskjeleg at arealet vert bygd.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at eksisterande bustadeigedom er høvesvis stor med eit areal på ca. 1.4 daa. Bøvågen er etter overordna arealstrategiar eit fortettingsområde for bustader og det er lagt ut store bustadareal i krinsen. Ved etablering av ei tettstad er det eit arealfagleg mål å oppnå god og effektiv arealutnytting. Etablering av bustadeigedomar på nær 2 daa i eit fortettingsområde er ikkje i samsvar med eit ynskje om arealeffektivitet.

I forslag til Kommunedelplan for Bø er arealføremål LNF vidareført for arealet som er søkt overført, medan det er gjort framlegg om at gbnr 25/57 får arealføremål LNF-spreidd bustad. Arealbruken er såleis nyleg vurdert og vil gje føringar for vurderingane i dispensasjonssaka etter plan- og bygningslova.

Dersom det blir gjeve løyve til dispensasjon til frå deling i denne saka vil det kunne gje presedensverknadar i andre sakar og skapa ei uheldig verknad på tomtestørrelsane i området.

I samband med utarbeiding av Kommunedelplan for Bø er det gjennomført funksjonell strandsoneanalyse for heile Bøvågen.



Utsnitt frå Temakart funksjonell strandsone Bøvågen

Strandsoneanalysen viser at arealet som er søkt frådelt delvis ligg innafor 100-metersbeltet (blå line), men i sin heilskap ligg i funksjonell strandsone (raud line). Arealet ligg også i område som landskapsmessig er definert som registrert friluftsområde (blågrøne prikkar). Strandsoneanalysen vil vere førande for vurdering av søknaden etter plan- og bygningslova.

Det er opplyst at det allereie er opparbeidd tilkomstveg på arealet som er søkt overført, men så vidt teknisk forvaltning kan sjå ut i frå flyfoto (2015) er bare ei mindre del av arealet planert. Bustaden har tilkomstveg frå sør. Teknisk forvaltning har ikkje kontrollert om planeringsarbeidet er omsøkt og godkjent, eller om det er utført ytterlegare arbeid etter 2015.

Fordelane i denne saka vil vere knytt til søkjer sine eigeninteresser for større tomt. Tomten er allereie stor og gjev rikeleg plass for ein bustad med tilhøyrande tiltak. Fordelane for søkjer vil ikkje kunne vektast tyngre enn dei arealfaglege omsyna i saka.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at fordelane med ein dispensasjon ikkje er klart større enn ulempene.

Vilkåra for dispensasjon frå arealføremål LNF for deling/arealoverføring som omsøkt er dermed ikkje oppfylt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

SAKSHANDSAMINGSFRIST

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker:

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknaden er mottatte 31.10.17, men er først komplett og klar for handsaming når det ligg føre vedtak etter jordlova. Vedtak etter jordlova er datert 27.03.18. Søknaden er handsama i møte den 13.06.2018 og er handsama innan fristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF til arealoverføring frå gbnr 25/2 til gbnr 25/57 som omsøkt.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 m og 26-1 jf. § 19-2, jf. § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 041/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet har vore på synfaring på eigedomen. Markslaget er ikkje overflatedyrka areal slik det går fram av markslagskartet (sjå bilete).

Det vart sett fram følgjande felles endringsframlegg i møtet:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for arealoverføring som omsøkt.

I vektinga av fordelar og ulemper har utvalet lagt avgjerande vekt på at eigedomen har ein krevjande topografi og at det er vanskeleg å plassera garasje på eksisterande eigedom. Utvalet ser det også som en fordel at arealet under høgspintlina vert nytta og halde, slik at ikkje vegetasjonen kjem i konflikt med høgspintlina.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutvalet vedtok framlegg til vedtak sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for arealoverføring som omsøkt.

I vektinga av fordelar og ulemper har utvalet lagt avgjerande vekt på at eigedomen har ein krevjande topografi og at det er vanskeleg å plassera garasje på eksisterande eigedom. Utvalet ser det også som en fordel at arealet under høgspintlina vert nytta og halde, slik at ikkje vegetasjonen kjem i konflikt

med høgspintlina.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2, jf. § 11-6.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Følggebrev

Situasjonskart

Kart

Delingssak Gbnr 25/2 Haugland - Arealoverføring - søknad om dispensasjon

Landbrukssak gbnr 25/2 Haugland - arealoverføring til eksisterande bustad - handsaming etter jordlova

Landbrukssak Gbnr 252 Haugland - søknad om area (L)(161033)