

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
19/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	19.03.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/259	

Delingssak gbnr 64/85 Haugstad - søknad om deling og dispensasjon frå plankrav

Forslag til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon i frå plankrav og løyve til deling som omsøkt frå eigedom gnr 64 bnr 85.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak byggje- og deleforbodet ikkje vert vesentleg sett til sides og fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 19/2014

PLT - behandling:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon i frå plankrav og løyve til deling som omsøkt frå eigedom gnr 64 bnr 85.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak byggje- og deleforbodet ikkje vert vesentleg sett til sides og fordelane ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

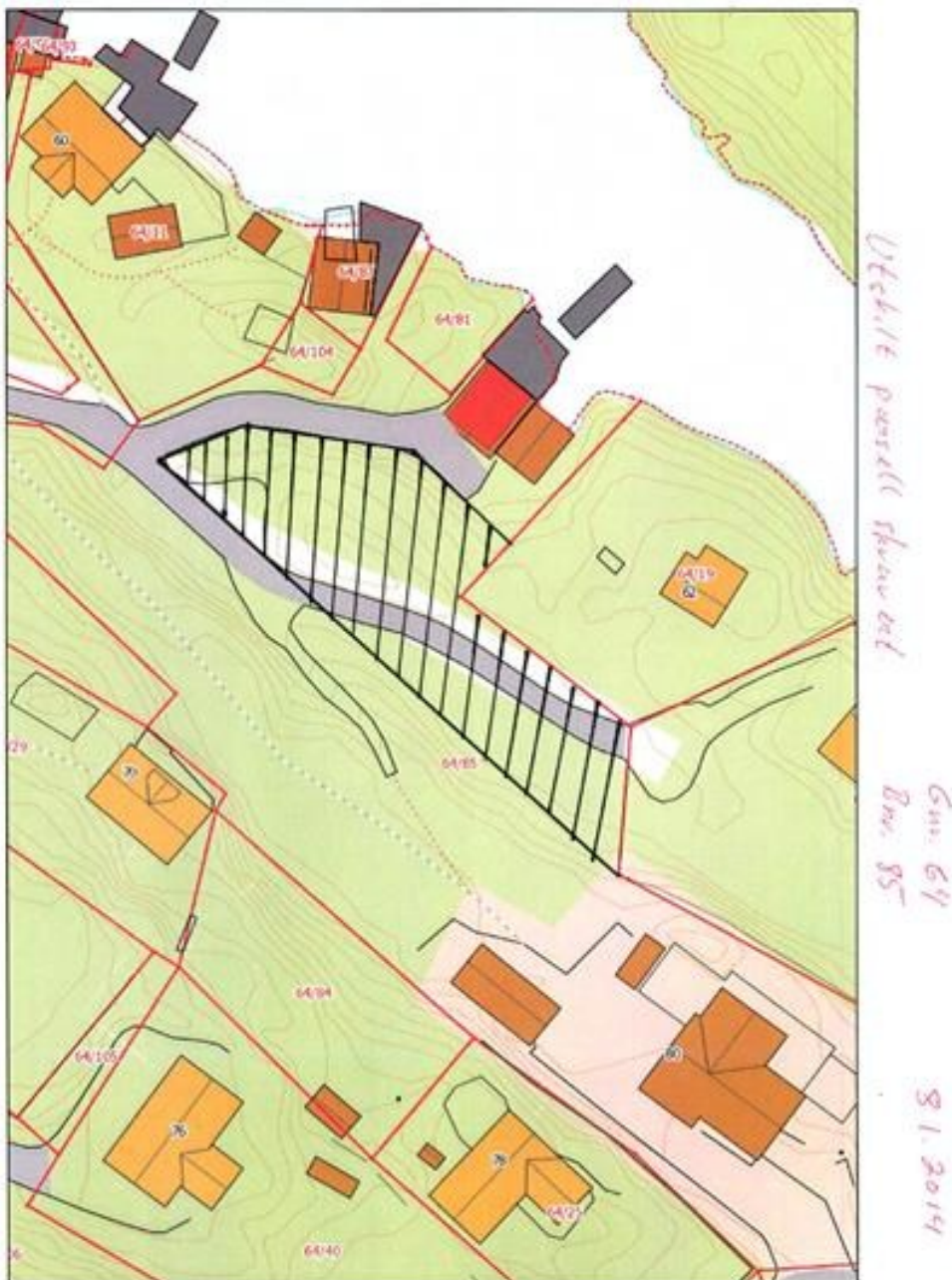
Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova pbl § 20-1 m, jf §§ 19-2 og 11-6, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Haugstad er eit landbruksområde som er bebyggt over lang tid. Strandsona er nytta til naust og bryggjer og innafor ligg eit 20-tals hytter. Det er spreidd utbygdt og i kommuneplanrevisjonen i 2011 vart eit stort område endra i frå arealkategori LNF-spreidd heilårsbusetnad tilleite til byggjeområde for fritidsbustader. Samstundes vart det satt krav om detaljregulering av området. I føresegnene vart det sagt at fortetting inntil 3 einingar kunne skje utan plan.

På Haugstad er det nyleg gjeve løyve til å dele i frå tre tomtar til fritidsbustader sør i same område.



Kartutsnitt frå søknaden.

Søkjarg argumenterar for si sak ved å peike på følgjande:

Tiltaket

- gir ikke noen endringer i infrastrukturen
- har ordnete forhold til vann og avløp
- har godkjent tilkomst
- har rett til tilkomst til sjøen
- har ikke strandlinje
- har bebyggelse mellom seg og sjøen
- ligge på linje med flere fritidsboliger

Lovgrunnlag:

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak plankravet vert vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for ålmenta samt helse, miljø og tryggleik som er vurderingstema. Vidare skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

Vurdering:

Omsøkt areal er i kommuneplanen definert som byggjeområde for fritidsbustader, og slik rådmannen vurderer det vert ikkje føremål med lova og kommuneplanen sett tilside om ein gjev løyve til bygging her. Føremålet med søknaden er nettopp å leggje til rette for ein ny fritidsårsbustad. Søknaden om dispensasjon er grunngjeven.

Kommunen er satt til å forvalte areala og det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. Plankravet er satt for å sikre infrastruktureltiltak og god arealbruk. Her vert det søkt om tiltak som vil kunne nytte eksisterande infrastruktur og det vil kunne vere positivt å dele denne då det vert fleire å dele kostnadane på. Retter til tilkomst til sjø, samt veg- og gangrettar i området må sikrast.

Eigedomen gnr 64 bnr 85 ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Haugstad. Landskapet er småkupert og skrånar mot sjøen i aust. Ei ny hytte vert lagt inne i mellom eksisterande bygg og vil ikkje opne eit nytt areal.

Det er ikkje kjente kulturminne i området.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Omsøkt areal er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og omsøkt tiltak er difor ikkje til hinder. Ålmenta vert stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til bygging her, men tilgjenge er ikkje å sjå som interessant eller naudsynt no.

Tiltak vil føre til auka privatisering og auka bruk.

Ein kan ikkje sjå at omsøkt bygging kan ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik. Det vert lagt til rette med bilveg fram til hytta og auke i aktivitet her vil føre til større trafikk. Ein vil likevel ikkje vente at trafikkauken vil vere særleg stor, men ein må tenkje trafikktrygging i og med at ein annan eigedom har tilkomstvegen sin her.

Omsøkt areal ligg inntil areal som allereie er nytta til veg, bustadhus og fritidsbusetnad.

Tiltaket vil isolert sett leggje til rette for fortetting.

Radøy kommune kan sjå at det er fordelar for tiltakshavar, men individuelle forhold til søkjar skal normalt ikkje vege tungt i vurdering av dispensasjonssøknadar. Miljøverndepartementet sa i Ot.prp. nr 56 (1984-85) s 101 at individuelle forhold knytt til søkjar berre vil vere relevant i vurderinga i heilt spesielle høve. Kommunen sin oppgåve som bygningsmynde skal styre langsiktig arealbruk og forvalte regelverk for bygg og konstruksjonar, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande.

Nasjonale mynde har stramma inn kommunane sine moglegheiter til å gje dispensasjon frå gjeldande planar, men slik rådmannen vurderer søknaden kjem ikkje tiltaket i konflikt med overordna mynde sine rammer og mål.

Slik rådmannen vurderer momenta over er fordelane større enn ulempene i denne saka og vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gjeve dispensasjon.

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. Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Saka er ikkje sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for vurdering. Eit eventuelt positivt vedtak vert sendt regionale mynde for klagevurdering.

Konklusjon

Rådmannen sin innstilling i saka er at det vert gjeve dispensasjon frå krav om detaljregulering og løyve til deling som omsøkt.

Vedlegg:

disp søknad grunngeving

Delingssak GBNR 64/85 Haugstad - grunngeving for søknad