

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
082/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.10.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/1268	14/10726

Delingssak gbnr 28/1 Kvalheim nedre - parsell for eksisterande naust - dispensasjon frå krav om regulering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav og løyve til deling av gnr 28 bnr 1 til naustføremål, på følgjande vilkår:

1. Naustetomta kan ha ein storleik på inntil 60 m² og plasserast som omsøkt. Løyvet til deling gjeld areal på land, ikkje areal i sjø.
2. Kommuneplanen skal gjelde.
3. Parsellen må ha tinglyst rett til tilkomst og parkering. Erklæring om rettar/pliktar må leggjast fram for kommunen for tinglysning.
4. Den frådeltte parsellen skal ikkje ha eige gards- og bruksnummer, men vere tilleggsareal til eigedom i Radøy kommune med gbnr 28/3.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksframstillinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Søkjer er heimelshavar til eigedomen gbnr 28/1.

Tiltak

Det er søkt om deling med føremål å dele i frå eit eksisterande naust. Den frådeltte parsellen skal i følge søknaden samanføyast med gbnr 28/3. Storleiken på omsøkte arealet er ikkje oppgjeve i søknaden.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå krav om reguleringsplan satt i kommuneplan for Radøy.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er som følgjer:

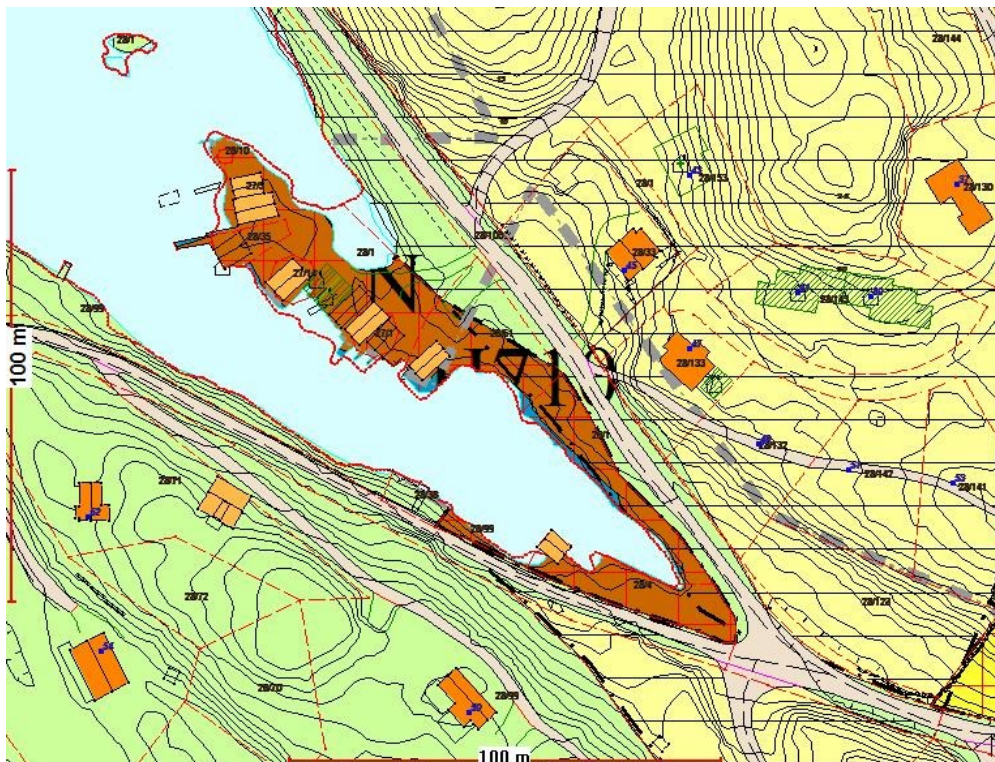
«Det søkes med dette om dispensasjon i forhold til kravet om utarbeiding av reguleringsplan ved søknad om deling. Fradeling vil innebære en formalitetsendring og ikke medføre endret bebyggelse eller bruk og utløser ikke behov for reguleringsplan. Bruksformålet før og etter deling er i tråd med formålet etter kommuneplanen. «

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad motteke 25.04.2014, supplert 25.08.2014, 24.09.2014 og 01.10.2014.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for naust. Området har krav til utarbeiding av reguleringsplan.



Uttale frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt på høyring.

Kulturminne

Det er ikkje registrert kjente kulturminne på den aktuelle staden på eigedomen.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknad frå eigar av nabonaust og eigar av nabonaustet (gnr 27 bnr 5) ved brev av 08.05.2014:

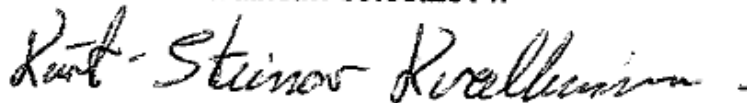
Delingsak 28/1 naust Kvalheim

Eg har ingen innvendingar mot søknaden frå Svein Inge Kvalheim. Men vil påpeika at dette tiltaket ikkje må medføre vanskar for min tilgang til naust 27/5.

Er litt usikker på kva som er riktig grensa mellom 27/5 (underteikna sitt naust) og grensa mot 28/35 i sjø. Skulle denne grensa gå meir mot nordvest i forhold til det som kjem fram av kartet, har eg i verstefall ingen båtplass lenger. Kunne vore greit å få denne grensa stadfesta.

Elles så kunne det vore ønskeleg å vera tilstades når grensa mellom 27/5, og omsøkte naustetomt vert sett.

mvh Kurt-Steinar Kvalheim 05.05.2014.



Privatrettslege tilhøve

Det ligg fleire eigedomar med fiktive grensar inne på gbnr 28/1. Desse eigedomane kan representere rettar for andre i området. Kommunen kan og skal ikkje ta stilling til om delingssaka kjem i konflikt med nokre av desse rettane. Rådmannen presiserer difor at eit løyve etter plan- og bygningslova ikkje grip inn i dei privatrettslege tilhøva, jf. pbl. § 21-6:

“Eventuell tillatelse etter denne lov innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold”.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 25.08.2014.



Situasjonsplanen viser grenseliner ut i sjø. Rådmannen presiserer at eit løyve til deling vil gjelde areal på land, ikkje areal i sjø.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen skal ikkje ha vassforsyning og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg med gangrett via privat område, i samsvar med pbl. § 27-4. Teikna inn med grøn stripe i kartet.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekkta risiko for uønska hendingar som følgje av søknaden.

LOVGRUNNLAG:

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 20-1 m om deling.

Det ligg ikkje føre reguleringsplan som viser tomtedelinga. Når deling ikkje skjer i samsvar med reguleringsplan vert saka lagt fram for avgjerd i politisk utval, jf. delegasjonsreglement for Radøy kommune.

Det følgjer av plan- og bygningslova § 12-1(3) at:

“For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige

virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.”

Vidare følger det av kommuneplan for Radøy kommune pkt. 2.1 at :

“Areal sett av til bygg og anlegg etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 1, og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter plan- og bygningslova § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det einskilde føremål.”

Det følgjar av plan- og bygningslova (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 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, 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

Tiltaket er etter rådmannen sin vurdering i tråd med arealføremål naust i plan, men det er satt krav om reguleringsplan for området før det kan gjevast løyve til tiltak. Det er rådmannen sin vurdering at deling ikkje er i samsvar med kommuneplanen, og vil ha trong for dispensasjon frå plankrav.

Omsyna bak kravet om plan er mellom anna å sikre medverknad frå innbyggjarar og offentlege styresmakter, og å få gode heilskaplege løysningar for gjeldande og framtidig bruk av området. Ein reguleringsplanprosess skal også bidra til å førebyggje eventuelle interessekonfliktar. Reguleringsplanar er dessutan juridisk bindande. Innbyggjarane skal derfor kunne innrette seg i tru om at utbygginga i området skjer innanfor det planane opnar for. Dersom det er tale om å gjere vesentlege avvik, må dei som vert påverka av endringa kunne forvente at endringa vert gjort i ein heilskapleg planprosess og ikkje som dispensasjonar.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

I denne saka er det søkt om å få dele i frå eit eksisterande naust. Det er ikkje søkt om andre tiltak etter plan- og bygningslova. Frådeling av eit mindre areal rundt naustet vil ikkje endre tilhøva i området. Naust er uthus og ferdslø i området vil kunne utøvast som før. Frådeling av naustetomta vil ikkje utløyse trong for infrastruktur. Det er rådmannen sin vurdering av omsynet til heilskapleg planlegging og medverknad ikkje vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon i saka.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at ei deling her ikkje vil endre tilhøva i området, og ikkje vil hindre ein seinare reguleringsprosess. Rådmannen ser det som eit føremonn at ein får rydda opp i eigartilhøve rundt eksisterande bygningar.

Dispensasjonen i denne saka gjeld bare for deling og eitkvart nytt tiltak på eigedomen vil ha trong for ny dispensasjon frå plankrav.

Forvaltningspraksis i Radøy kommune tilseier at det ikkje vert gjeve løyve til frådeling av nausttomtar med eige gards- og bruksnummer. Ved frådeling av naust i gamle fellesområde skal den frådelte parsellen verte samanføyd med hovudeigedomen. Dette for at naustet ikkje skal vere eit sjølvstendige, fritt omsettelege objekt. I denne saka vert det satt som vilkår at parsellen vert knytt til gbnr 28/3. Denne «moreigedomen» ligg eit stykke frå naustområdet og det vert satt som krav at ein har rett til å parkere noko nærare naustet slik kommuneplanen sine føresegner krev i punkt 2.7.2.

Nabomerknad

Naustet som ligg sør før omsøkte areal ligg «vegg-i-vegg» og eigaren av gbnr 27/5 har komen med merknad i saka som gjeld tilkomst til eiga naust.

Det er rådmannen sin vurdering at merknaden ikkje har relevans for delingssaka. Deling gjeld arealet på land, ikkje arealet i sjø. Merknadsstillar vert kalla inn på ein eventuell oppmålingsforretning som eigar av nabonaust (gbnr 27/5). Grense mot 28/35 i sjø er eit privatrettsleg tilhøve.

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 og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

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

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankrav satt i overordna plan er oppfylt og vil rå til at det vert gjeve løyve til deling.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 082/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav og løyve til deling av gnr 28 bnr 1 til naustføremål, på følgjande vilkår:

1. Naustetomta kan ha ein storleik på inntil 60 m2 og plasserast som omsøkt. Løyvet til deling gjeld areal på land, ikkje areal i sjø.
2. Kommuneplanen skal gjelde.
3. Parsellen må ha tinglyst rett til tilkomst og parkering. Erklæring om rettar/pliktar må leggjast fram for kommunen for tinglysning.
4. Den frådeltte parsellen skal ikkje ha eige gards- og bruksnummer, men vere tilleggsareal til eigedom i Radøy kommune med gbnr 28/3.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksframstillinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Nytt kart 1.1

Søknad (L)(8624)

Delingssak gbnr 28

Delingssak Gbnr 28/1 Kvalheim Nedre - søknad om dispensasjon