

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
22/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	19.03.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/617	

Delingssak gbnr 64/4 Haugstad - søknad om veg til fritidsbustader - dispensasjon for å nytte eksisterande landbruksveg og til å byggje ny vegstrekning

Forslag til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon til å nytte eksisterande landbruksveg og til å forlenge denne med ny veg til nye fritidsbustader på Haugstad på gnr 64 bnr 4 på følgjande vilkår:

- Vegbygginga skal ta minst mogleg jordbruksareal og vegen skal byggast slika at det kan slåast heilt inntil vegen.
- Vegen er å sjå som utmarksveg og skal kunne nyttast som gangveg for ålmenta

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak lov og plan ikkje vert vesentleg tilsidesett, og at fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 22/2014

PLT - behandling:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon til å nytte eksisterande landbruksveg og til å forlenge denne med ny veg til nye fritidsbustader på Haugstad på gnr 64 bnr 4 på følgjande vilkår:

- Vegbygginga skal ta minst mogleg jordbruksareal og vegen skal byggast slika at det kan slåast heilt inntil vegen.
- Vegen er å sjå som utmarksveg og skal kunne nyttast som gangveg for ålmenta

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak lov og plan ikkje vert vesentleg tilsidesett, og at fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

Saksopplysingar:

Det følj av plan- og bygningslova (pbl) § 1-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. I kommuneplanen er omsøkt areal sett til landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Føremålet med delinga er ikkje i tråd med kommuneplanen, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon. Dispensasjonssøknaden skal handsamast etter pbl "Kapittel 19. Dispensasjon."

I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag gjeldt eit byggje- og deleforbod og ein skal ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser."§1-8. Forbod mot tiltak mv. Langs sjø og vassdrag"

Bakgrunn

Eksisterande veg er landbruksveg og landbrukskontoret har komme med følgjande uttale:
«Viser til søknad om bruksendring og forlenging av landbruksveg på gnr/bnr 64/4 i Radøy kommune. Vegen er bygd som landbruksveg for å gje tilgang til mellom anna slåtteareal. Den vert også nytta av hytteeigarar som tilkomstsvog. Det vil ikkje vera noko problem for landbruket at hytteeigarane får bruksrett i vegen så lenge landbrukseigedomen står som eigar av vegen. Det må leggjast til rette så ein ikkje hindrar landbrukstrafikk på vegen. Forlenginga av vegen skjer i område som er regulert som anna enn LNF, men går over eit stykke som er dyrkamark i drift. Dyrka eller dyrkbar mark skal ikkje nyttast til føremål som ikkje tek sikte på landbruksproduksjon jf. Jordlova § 9. Det er ikkje hensiktsmessig at vegen deler ein jordteig i to, men det ser ut som det er eit av forslaga der minst jord går tapt. Det bør settast som krav for vegbygginga at minst mogleg jordbruksareal går tapt, og at vegen skal byggast slika at det kan slåast heilt inntil vegen.»

Lovgrunnlag:

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for ålmenta 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

Delar av omsøkt areal er i kommuneplanen definert som LNF-område, føremål landbruk, natur og friluftsliv, men slik rådmannen vurderer det vert ikkje føremål med lova og kommuneplanen sett tilside om ein gjev løyve til å nytte eksisterande veg til fritidsbustader. I føresegnene til kommuneplanen står det i kap 3.4 "I LNF områda er det bare tillate å føre opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring. Inn under stadbunden primærnæring vert rekna næringsverksemd basert på garden sine egne ressursar."

Landbrukseigedomen vil framleis eige grunnen og ha råderett over arealet der vegen ligg. Landbruksdrifta vil ha føremon av å kunne dele kostnader ved vedlikehald på fleire brukarar. Hovudføremålet med vegen vil vere landbruksdrift.



Omsyna bak LNF-føremålet og byggjeforbodet i 100-metersbeltet er i hovudsak samanfallande og i fyrste rekkje knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering. Strandsona har eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindre unødig privatisering. Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Kommunen er satt til å forvalte areala og det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Eigedomen gnr 64 bnr 4 ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap påHaugstad. Landskapet er småkupert og ligg skrånande mot sjø. Området er prega av gjengroing. Omsøkt vegtrasee ligg i søkk i landskapet og vil ikkje komme i konflikt med landskapsomsyn eller endre kulturlandskapet. Dyrka mark vert råka i den siste biten av vegen som vert ny no og her må ein syte for å bruke så lite areal som mogeleg. Det er berre naudsynt med ein smal veg for privatbilar inn til fritidsbustadene. Teigen ned mot sjøen vert for tida slått av ein gardbrukar i nabolaget.

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 ikkje stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til bygging av veg her. Gardsvegen er å sjå som utmarksveg og skal kunne nyttast som gangveg for ålmenta. Dette kan opne opp for bruk av fleire og det vil vere positivt for friluftlivet og bruk av strandsona. Sjøen kjem inn i ei lita vik



Tiltak vil føre til auka privatisering og auka bruk, men kan samstundes opne for fleire brukarar. Det er i tråd med kommunen sin arealstrategi om fortetting av alereie utbygde og delvis utbygde område.

Ein kan ikkje sjå at omsøkt bygging kan ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik.

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.

Det er sett fokus på jordvern og samordning av tiltak og difor vart det satt krav om detaljregulering i kommuneplan. Løysinga som her vert skissert tek omsyn til eksisterande fritidsbustader og bruk av området og rådmannen vurderer det slik at ein ikkje mister noko på å ikkje detaljregulere. Haugstad

har vore hytteområde i lang tid og no vert det fortetta. Tiltaket vil sikre vegtilkomst til 2 nye fritidsbustader.

Slik rådmannen vurderer momenta over er fordelane større enn ulempene i denne saka og vil etter ei samla vurdering difor 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 vurderer momenta over slik at fordelane er større enn ulempene i denne saka og vil etter ei samla vurdering difor rå til at det vert gjeve dispensasjon til å få nytte eksisterande landbruksveg og til å få føre fram veg til fritidsbustadene.

Vedlegg:

Gnr 64-4 - Søknad om bruk av eksisterande gardsveg - dispensasjon
64-4 Haugstad - veg - Uttale Landbrukskontoret