

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
031/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	06.05.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	15/657	15/4729

Delingssak gbnr 28/1 Kvalheim nedre - deling naust - dispensasjon i frå krav om detaljregulering satt i kommuneplan

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det er søkt om deling med føremål å dele i 2 naust i frå eigedom gbnr 28/1 på Kvalheim. Storleiken på areala er i søknaden oppgjeve til å vere ca 2 x 50 m².

Planstatus

Eigedomen gbnr 28/1 ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for naust.



Utsnitt av kommuneplanen.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå krav om detaljregulering.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at det er gjeve løyve til oppføring av eit dobbeltnaust på arealet.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til søknad mottatt 30.03.2015.

Uttale frå annan styresmakt

Bygningsstyresmakta legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket si art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på omsøkt areal.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

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 14.03.2012.



Vatn og avløp (VA)

Eigedomen skal ikkje ha vassforsyning og avløp.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen må ha sikra lovleg tilkomst over hovudbruket.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekkta risiko for uønska hendingar som konsekvens 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 følgjer 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/reguleringsplan.

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.

1. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.
2. 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 to 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 ferdsle i området vil kunne utøvast som før. Frådeling av naustetomtane 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 fradelte parsellen verte samanføydd med hovudeigedom. Dette for at naustet ikkje skal vere eit sjølvstendige, fritt omsettelege objekt. I denne saka vert det satt som vilkår at parsellane vert knytt til gbnr 28/126 og gbnr 28/133. «Moreigedomane» ligg rett aust for naustområdet og det vert difor ikkje satt som krav at ein har rett til å parkere noko nærare naustet slik kommuneplanen sine føresegner krev i punkt 2.7.2.

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.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling av gbnr 28/1 som omsøkt jfr kart datert 14.03.2012 på følgjande vilkår:

1. Tomtane kan ha ein storleik på inn til 60 m2 og plasserast som omsøkt. Løyvet til deling gjeld areal på land, ikkje areal i sjø.
2. Parsellane må ha tinglyst rett til tilkomst. Erklæring om rettar/pliktar må leggjast fram for kommunen for tinglysning.
3. Dei frådelte parsellane skal ikkje ha eige gards- og bruksnummer, men vere tilleggsareal til eigedom i Radøy kommune med gbnr 28/126 og 28/133.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet 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 (pbl) § 20-1m (deling), § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 031/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling av gbnr 28/1 som omsøkt jfr kart datert 14.03.2012 på følgjande vilkår:

1. Tomtane kan ha ein storleik på inn til 60 m2 og plasserast som omsøkt. Løyvet til deling gjeld areal på land, ikkje areal i sjø.
2. Parsellane må ha tinglyst rett til tilkomst. Erklæring om rettar/pliktar må leggjast fram for kommunen for tinglysning.
3. Dei frådelte parsellane skal ikkje ha eige gards- og bruksnummer, men vere tilleggsareal til eigedom i Radøy kommune med gbnr 28/126 og 28/133.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet 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 (pbl) § 20-1m (deling), § 19-2 jf. § 11-6 (dispensasjon frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 28/1 Kvalheim nedre - Deling - søknad om dispensasjon

Kart

Delingssak Gbnr 28/1 Kvalheim nedre - Deling - søknad