

Radøy kommune

Saksframlegg

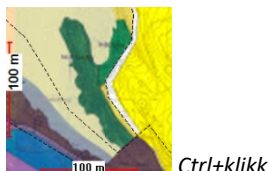
Saknr	Utval	Type	Dato
075/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	26.10.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	16/1524	16/12737

Delingssak 24/11 Bø - ny grunneigedom for eksisterande naust - dispensasjon frå bygge- og delegrense mot sjø

Saksopplysingar:

Lenke til kart og foto i Nordhordlandskart



Heimelshavar

Søkjer er heimelshavar til eigedom gbnr 24/11. Det er ikkje registrert naust på eigedomen gbnr 24/11. Begge nausta som fysisk er plassert på eigedomen er registrert på gbnr 24/22 med Radøy kommune som heimelshavar. Registreringa kan skuldast ein feil i matrikkelen (eigedomsregisteret), men dette må avklarast før frådeling.

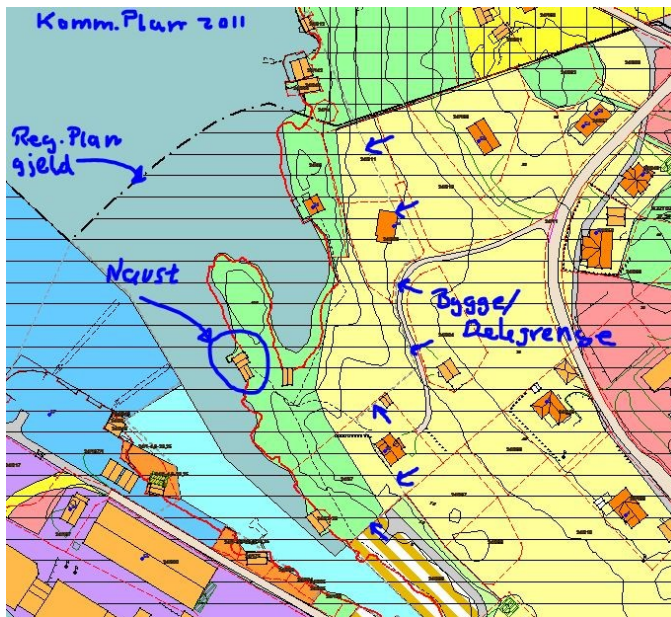
Tiltak

Det er søkt om frådeling av ny eigedom på ca. 300 kvm til eksisterande naust.

Planstatus

Omsøkt eigedom ligg innanfor arealføremål friområde i kommuneplan frå 2011. Samstundes er det lagt på omsynssone i kommuneplanen (liggande skravur) med føresegnar om at eldre reguleringsplan framleis skal gjelde.

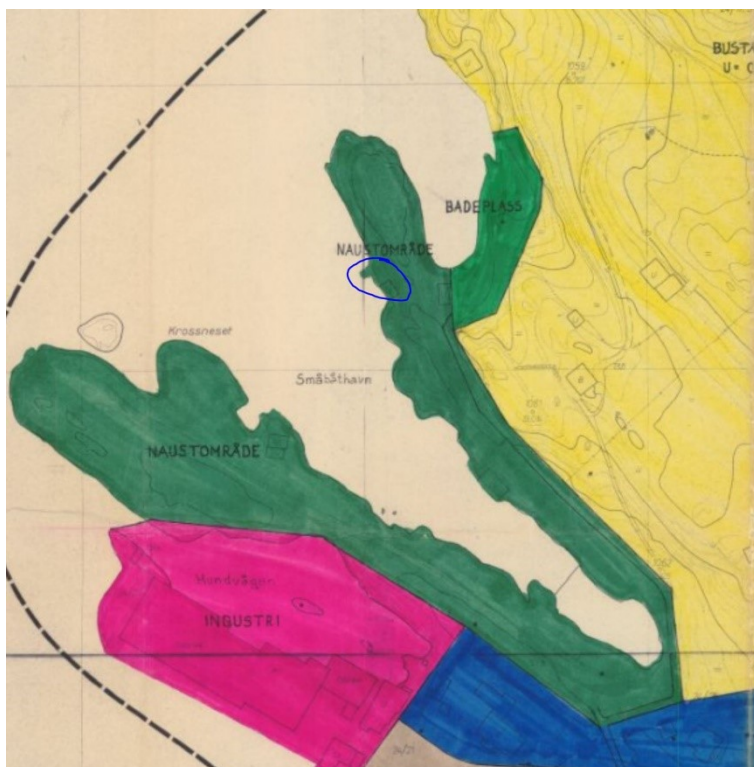
Kommuneplanen viser samstundes bygge- og delegrense mot sjø.



Utsnitt frå kommuneplan Radøy kommune 2011-2023

I reguleringsplan for Bøvågen har eigedomen arealføremål Naust i høve teiknforklaringar og er også påført Naustområde i skrift i plankartet.

Originalplankartet viser at grønfargen i naustområdet er klart definert og avgrensa mot grønfargen som viser badeplass i aust. (Omsøkt naustetomt merka med blå ring)



Kopi av papirkart reguleringsplan Bøvågen , PlanID: 12601973000200



Utsnitt frå gjeldande reguleringsplan Bøvågen , PlanID: 12601973000200 m/byggegrense frå kommuneplan

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå bygge- og delegrense mot sjø, vedteke i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.5.

Eigedomstatus

Gbnr 24/4 er ein landbrukseigedom med eit totalareal på ca. 183 daa, i hovudsak utmarksteigar. Landbrukseigedomen er delt opp fleire gongar og har per i dag ikkje driftssenter.

Grunngjeving for søknad om deling og dispensasjon

Søkjer har naust på bustadeigedom 24/37, i tillegg til naustet på 24/11. Søkjer treng ikkje to naust og ynskjer å dele i frå og selje naustet på 24/11.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 01.09.16.

Uttale frå annan styresmakt

Søknad er sendt Fylkesmannen i Hordaland for uttale den 08.09.16. Det har ikkje komen uttale innan fristen.

Kulturminne

Naustet er ikkje registrerte i SEFRAC. Eventuell kulturminneverdi av naust vil uansett etter

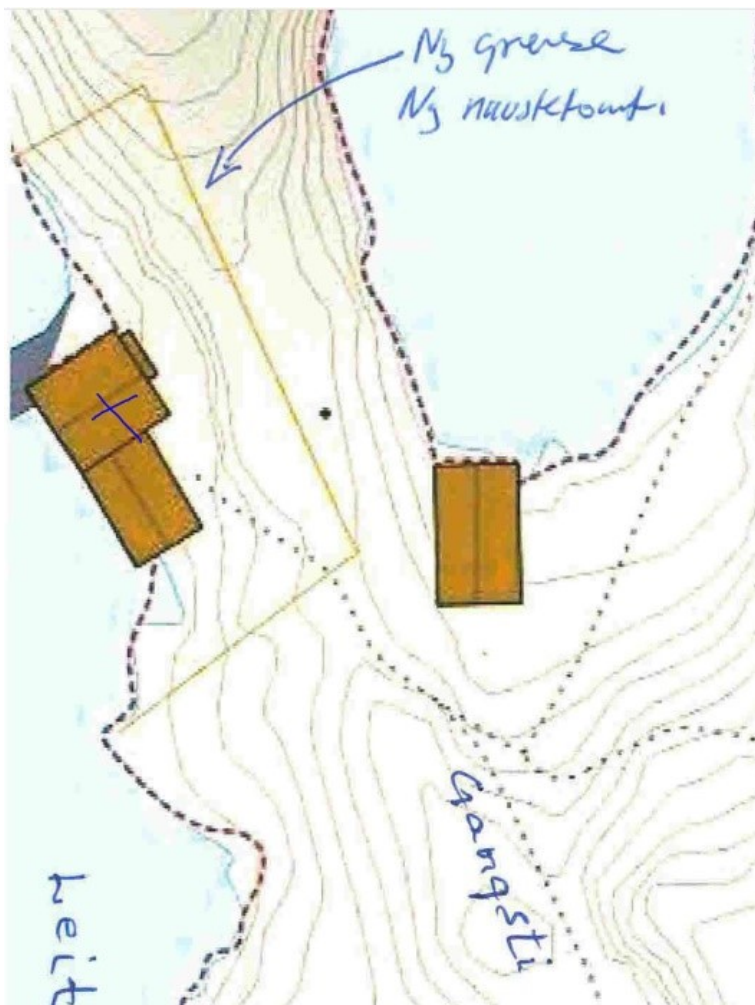
kommunen si vurdering ikkje verte påverka av deling og sal.

Nabovarsling

Tiltakshavar er sjølv nabo på alle sider av eigedomen og deling er ikkje nabovarsla. Eventuelle rettshavarar er ikkje varsla. Kommunen har ikkje oversikt over eventuelle rettshavarar og føreset at søker har vurdert om det er rettshavarar som har krav på varsling.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonskart vedlagt søknaden.



Vatn og avløp (VA)

Tiltaket utløyer ikkje endring i høve til VA.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Nausta har gangvegrett i dag. Ny eigedom skal ha same rett.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Det er ikkje avdekka risiko for uønska hendingar som følgje av ei deling.

LOVGRUNNLAG:

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

Deling er i samsvar med areaføremål i plan, men kjem i konflikt med kommunalt fastsett bygge-og delegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommunen 2011-23 pkt 2.5.

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 samlavurdering.

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:

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak bygge- og delforbod i strandsone vert vesentleg tilsidesett.

Omsyna bak byggegrense/delegrense mot sjø er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til vern og bruk av strandsona. Det er ynskjeleg å unngå privatisering av strandsona, ivareta tilgjenge for ålmenta og ivareta landskapsverdiane.

Det er rådmannen sin vurdering at langskapsomsynet ikkje vert råka av ein dispensasjon til deling.

Eigedomen er bygd og det er ikkje søkt om nye tiltak.

Frådeling og sal av naustet vil i utgangspunktet heller ikkje endre tilgongen for ålmenta i strandsone. Naust er uthus og det vil ikkje vere høve til å setje opp stengsler i strandsone sjølv om naustet vert frådelt.

Når det gjeld utforming/avgrensing av ny naustetomt meiner rådmannen likevel at omsøkt parsell er for stor i høve til føremålet, og at storleiken av naustetomten kan gje negativ verknad for ålmenta si tilgang til området og spesielt tilkomst til ytre del av neset.

Det er presedens frå andre liknande saker for at arealet til naust vert avgrensa til 60 kvm eller nært inntil vegglivet for naustet. Eit døme frå seinare tid er delingssak for naust på gbnr 24/14 (24/312)BØ, arkivsak 15/1558.



Foto: Nordhordland Digitalt - Skråfoto som viser ferdsle ut mot neset

Det er uheldig at naust vert delt i frå ein landbrukseigedom slik at eigedomen ikkje lenger har tilkomst til naust og sjø.

I denne saka ligg imidlertid naustet i eit naustområde i plan og deling vil være i tråd med arealføremålet. Konsekvensane for landbrukseigedomen har såleis oppstått allereie på tidspunktet for vedtak av reguleringsplanen.

Samstundes manglar landbrukseigedomen driftssenter og kan ikkje drivast som sjølvstendig landbrukseigedom per i dag. Landbrukseigedomen er såleis allereie satt ut av drift gjennom tidlegare frådelingar.

Søker si bustadeigedom (gbnr 24/37) ligg i regulert bustadområde og vil ikkje inngå i driftseining med 24/11 etter jordlova, sjølv om eigedomane er på same eigarhand. Eigedomen 24/11 og 24/37 vil såleis kunne avhendast uavhengig av kvarandre, og det at søker har naust på gbnr 24/37 kan ikkje tilleggast vekt.

Rådmannen ser det som ein ulempe at eigedomen gbnr 24/11 vert utan naustrett, men så lenge eigedomen også er utan driftssenter vert situasjonen for gbnr 24/11 ikkje vesentleg endra ved frådeling av naustet.

Rådmannen ser det også som ein ulempe at det vert frådelt eit fritt omsetjeleg naust i eit område som har arealføremål friområde etter overordna arealplan. Reguleringsplanen er gamal og det er uklart kva som har vore tanken bak det grønne naustføremålet i reguleringsplanen. Truleg har det handla om å ivareta eksisterande landbruksnaust.

Når det gjeld fordelar finn rådmannen å måtte leggje vekt på at omsynet bak bygge- og delegrensa i kommuneplanen ikkje har vore å råke frådeling av bygningar som er i tråd med arealføremål. Ein dispensasjon i saka vil såleis hindre ein utilsikta verknad av bygge- og delegrensa i kommuneplanen. Om ein skulle hindre deling i dette område burde det skjedd gjennom oppheving av gjeldande reguleringsplan

Konklusjon

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

Vilkår for deling er at arealet vert avgrensa til naustet og næraste grunnen omkring.

Vurdering etter naturmangfaldslova

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 motteke 01.09.16. Søknaden er handsama 26.10.16. Sakshandsamingstida har vore 7 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå bygge- og delegrense i kommuneplan for Radøy 2011-2023 pkt 2.5 og løyve til deling av ny eigedom til eksisterande naust på følgjande vilkår:

1. Eigedomsgrensa for nausteigedomen skal gå maks 0,5 meter frå vegglivet på alle sider av bygningen, men slik at eventuelt eksisterande, opparbeidd kaiareal og areal i vest mellom bygningen og sjø kan inngå i eigedomen.

2. Naust er uthust og skal nyttast til oppbevaring av båt og reiskap. Naustet kan ikkje nyttast til varig opphald eller omdisponerast til andre føremål.
3. Det kan ikkje setjast opp stengsel/gjerde i strandsone og ålmenta skal ha fri tilgang til eigedomen.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1m (deling) og § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12, samt matrikkellova § 33.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 075/2016

PLT - handsaming:

Utvalsleiar Christel Villanger Håland gjorde framlegg om at saka vert utsett til neste møte.

Hovudutvalet vedtok framlegg til vedtak i møte.

PLT - vedtak:

Saka vert utsett.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon

Situasjonskart

Delesak Gbnr 24/11 Bø - søknad om frådeling og oppmåling - naust