

# Radøy kommune

## Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
088/2016	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	13.12.2016

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	16/1360	16/14953

### Delingssak gbnr 55/5 Kartveit - arealoverføring til eksisterande bustadeigedom - deling og dispensasjon frå arealføremål LNF

#### Saksopplysingar:

##### Bakgrunn

##### Heimelshavar

Søkjer er heimelshavar til eigedomen.

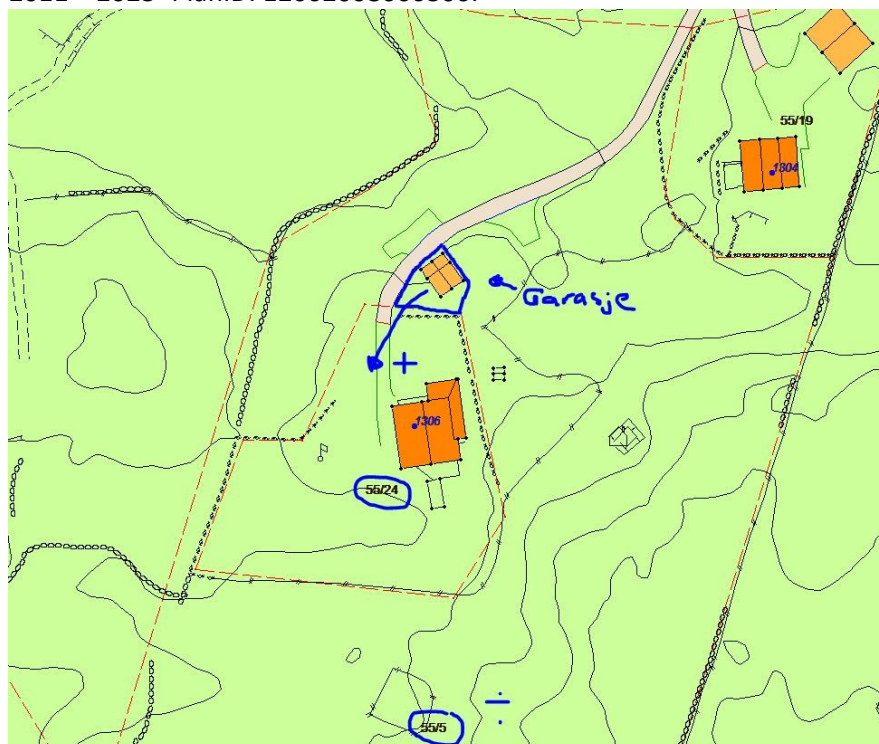
##### Tiltak

Det er søkt om frådelling av eksisterande garasje på gbnr. 55/5 som tilleggsareal til gbnr. 55/24

Det er søkt om eit areal på om lag 130 m<sup>2</sup>

##### Planstatus

Omsøkt parsell ligg innanfor areal avsett til LNF (landbruk, Natur og Friluft) i kommuneplan for Radøy 2011 – 2023- PlanID: 12602008000300.



##### Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF, då det frådelt areal ikkje skal nyttast til

landbruksføremål etter deling.

### **Grunngjeving**

Grunngjeving for delingssøknad og søknad om dispensasjon er at grunneigar på eksisterande bustadeigedom gbnr. 55/24 har fått avtale om å overta gbnr. 55/5 sin eksisterande garasje som ligg tett inntil gbnr. 55/24.

### **Dokumentasjon og opplysningar i søknaden**

Det vert vist til søknad motteke 02.08.2016.

### **Uttale frå annan styresmakt**

Søknaden er oversendt Fylkesmannen i Hordaland for uttale 02.11.2016. Det ligg ikkje føre uttale i saka.

### **Jordlov**

Det ligg føre positivt vedtak etter jordlova §§ 9 og 12 av 13.10.2016:

*Det vert gjeve løyve til den omsøkte delinga på gbnr 55/5 Kartveit i Radøy kommune. Det omsøkte arealet er ca 130 m<sup>2</sup>. Vedtaket har heimel i § 12 i jordlova.*

### **Kulturminne**

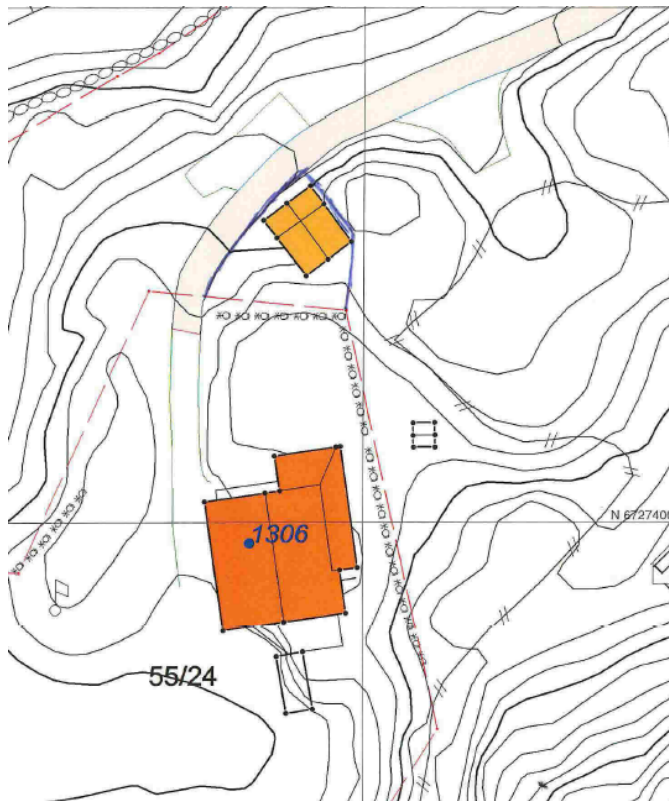
Det er ikkje kjente kulturminne på arealet som er søkt frådelt.

### **Nabovarsling**

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

### **Plassering**

Plassering av eigedomen er vist i situasjonskart som vedlegg til søknaden.



Omsøkt areal er om lag 130 m<sup>2</sup>.

#### Foto



#### Vatn og avløp (VA)

Tiltaket utløyer ikkje endring i VA.

#### Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket har etablert avkjørsle frå privat veg.

#### Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekket risiko for uønska hendingar som følgje av ei deling/arealoverføring.

#### LOVGRUNNLAG:

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

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 leggjast 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 innafør 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**

Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i tråd med arealføremålet LNF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå vert vesentleg tilsidesett.

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Dei jordbruksfaglege spørsmål er vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve løyve til deling etter jordlova. Det skal ikkje førast opp nye tiltak på eigedomen som kan kome i konflikt med landbruksdrifta i området. Frådeling vil ikkje vil ha nokon fragmenterande affekt på landbruksarealet og bruken av arealet vert i det vesentlege den same som før. Det er rådmannen si vurdering at omsynet til landbruket ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i denne saka.

Omsøkt parsell er allereie bygd med garasje og frådeling vil ikkje ha landskapsverknad eller negativ verknad for friluftsliv og ålmenta sine interesser.

Eigedomen gbnr 55/24 har allereie et areal på ca. 2,3 daa og er i storleik i overkant av det som i dag vert tillatt frådelt som bustadeigedom i LNF område. Eigedomen sitt areal vert ytterlegere auka ved ein arealoverføring. I vektinga av fordeler og ulemper har rådmannen likevel lagt vekt på at det er positivt at gbnr. 55/24 kan nytte ein eksisterande garasje, i staden for at nytt areal vert nedbygd. Avgjerande for saka er at arealoverføringa bare gjeld eit lite areal på ca. 130 kvm. Eigedomsgrensa er plassert heilt i garasjeveggen og med omsyn til at det skal overførast eit så lite areal som mogleg.

## **Folkehelse**

Liten eller ingen innverknad i denne saka.

## **Miljø**

Det er ikkje påvist uheldige verknader for Miljøet ved denne frådelinga

## **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](http://www.naturbase.no) og

[www.artsdatabanken.no](http://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 arealføremålet i overordna plan er oppfylt og vil rå til at det vert gjeve løyve til deling.

### **SAKSHANDSAMINGSFRIST**

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høringsperiode 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 02.08.16, men var først komplett og klar for handsaming når det låg føre vedtak etter jordlova 13.10.16. Søknaden er handsama 22.11.16. Sakshandsamingstida har vore 5 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til deling/arealoverføring frå gbnr. 55/5 til gbnr. 55/24 på følgjande vilkår:

1. Areal frådelt gbnr. 55/5 skal samanføyast med gbnr. 55/24.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak arealføremål 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 og § 19-2 jf. § 11-6, samt naturmangfaldslova §§ 8-12 og matrikkellova § 33.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

### **Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 088/2016**

#### **PLT - handsaming:**

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

#### **PLT - vedtak:**

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til deling/arealoverføring frå gbnr. 55/5 til gbnr. 55/24 på følgjande vilkår:

1. Areal frådelt gbnr. 55/5 skal samanføyast med gbnr. 55/24.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak arealføremål 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 og § 19-2 jf. § 11-6, samt naturmangfaldslova §§ 8-12 og matrikkellova § 33.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

**Vedlegg:**

Delingssak Gbnr 55/5 Kartveit - arealoverføring - søknad om dispensasjon

Søknad om deling

Vedlegg til søknad

Kart

Landbrukssak Gbnr 55/5 Kartveit - tilleggsareal til eksisterande bustadeigedom gbnr 55/24 -  
handsaming etter jordlova