

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
009/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	29.03.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	16/1744	17/1120

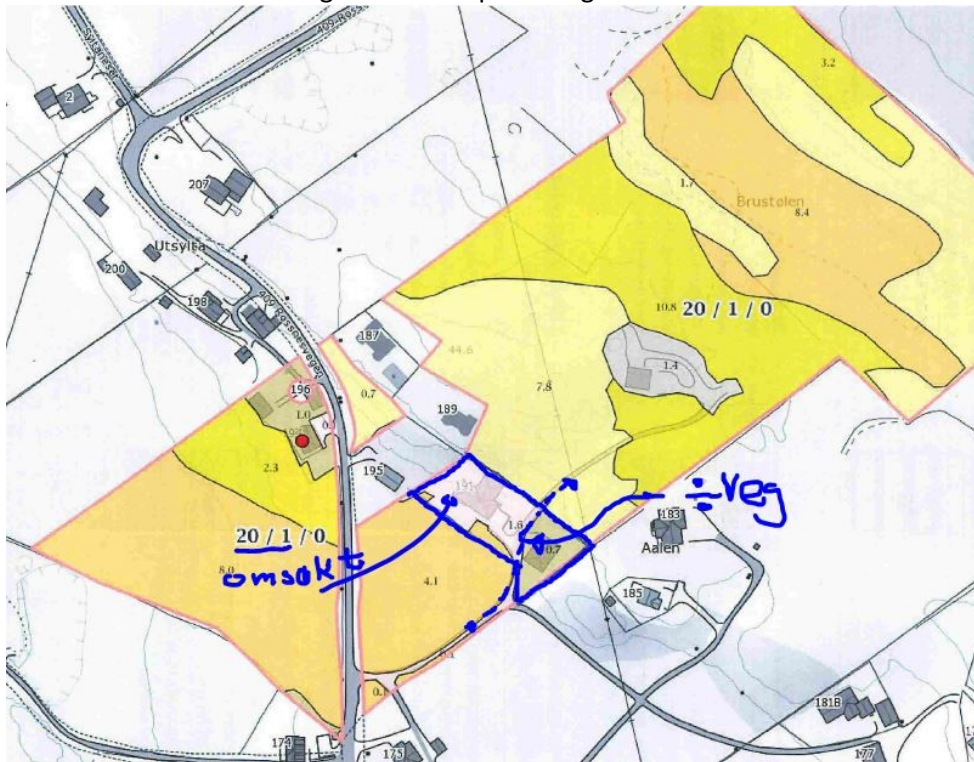
Delingssak Gnr/Bnr 20/1 Utsylta - ny grunneigedom for eksisterande våningshus - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:
Bakgrunn

Tiltak

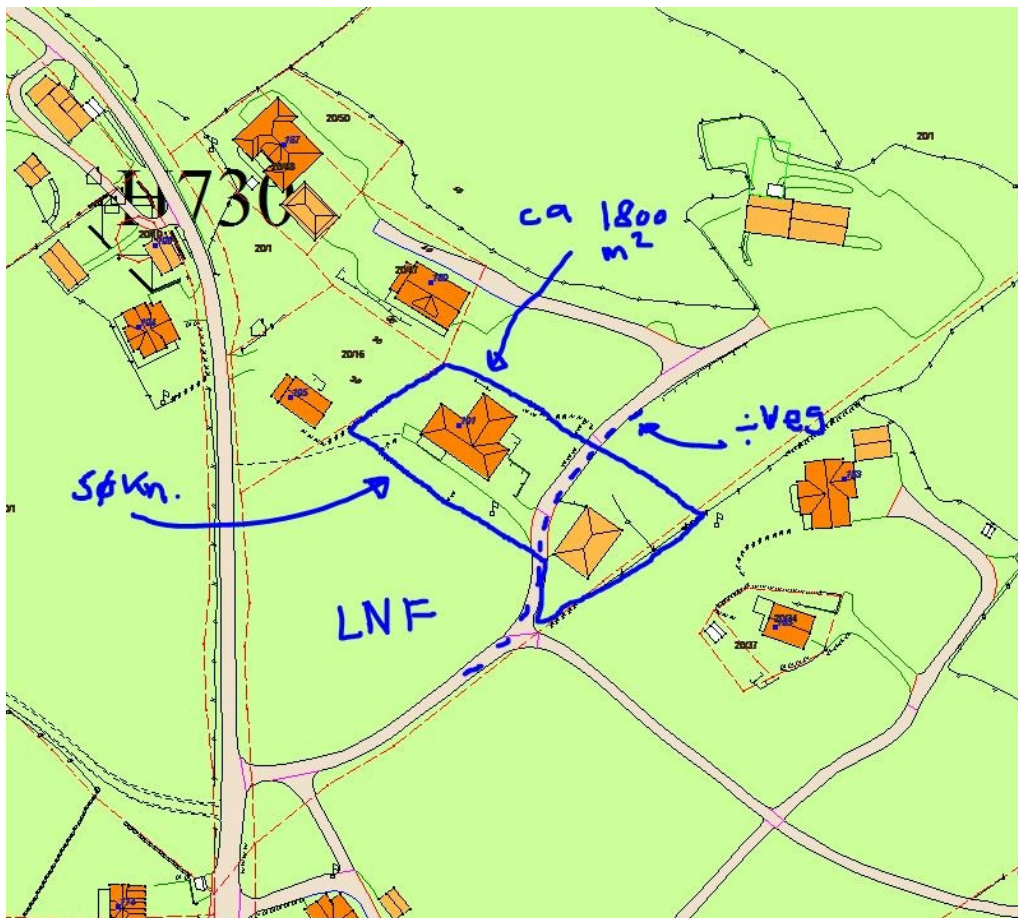
Det er søkt om frådelling av eksisterande våningshus og dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt om eit frådelling av eit areal på om lag 1800 m².



Planstatus

Omsøkt parsell ligg innanfor areal avsett til LNF område(Landbruk, Natur og Friluftsliv) i gjeldande



Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF, då omsøkt areal ikkje lenger skal nyttast til landbruk.

Grungjeving

1. Gnr.20 bnr.1 er eit etter tilhøva lite bruk. Produksjonen er mykje redusert og kan ikkje vere så mykje større enn den er i dag. Sonen min skal snart overtake bruket, og han har problem med å løyse ut eigedommen dersom det står to gode hus på staden. Difor vil me dele frå dette huset før overdraging.
2. Det er ikkje trong for dette huset i samband med drifta.
3. Bruket vil framleis ha bustadhus. Det er det gamle huset som er sett i stand og er heilt tidsmessig.
4. For busetting på Sylta vil frådeling slik det er søkt om, gje bidrag til at unge folk framleis finn det interessant å bu. Dette er ikkje like sikkert om dei må bu til leige.
5. Dette huset treng etter kvart å verte pussa opp. Om det må lånast pengar til dette føremålet er det landbrukseigedommen som må settast som pant. Dette er lite ynskjeleg i den situasjonen som landbruksnæringa er i nett no.
6. Landbrukssjefen har fatta vedtak om at deling slik det er søkt om kan gjennomførast etter jordlova. Etter mitt skjønn må då og plan- og bygningslova kunne gje dispensasjon, sidan dei omsyna som LNF føremålet skal take i vare kan sameinast med deling slik det er søkt om.
7. Vegen som bruket nyttast vert liggande att på bruket.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til komplett søknad motteke 18.11.2016, med vedlegg .

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden er oversendt Fylkesmannen i Hordaland for uttale 09.12.2016. Det har ikkje komen uttale innan fristen.

Søknaden er oversendt Statens Vegvesen for uttale 09.12.2016 . Uttale vart motteke 19.12.2016:

Vi minner om at avkøyrsløysing frå offentleg veg må vere godkjent av vedkommande myndigheit før det vert etablert ny eigedom, jf. §PBL 27-4 og veglova §§ 40 - 43. I dette tilfellet må begge eigedomane kunne dokumentere avkøyrsløysing. Dersom slikt ikkje finst, må det søkjast om.

Handaming etter jordlova

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

Med heimel i § 12 i jordlova vert det gjeve løyve til den omsøkte delinga på gbnr 20/1 Utsylta. Det vert sett som vilkår at felles veg ikkje inngår i delinga.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på omsøkte areal.

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 vedlagt søknaden.

Vatn og avløp (VA)

Det ligg føre avtale om rett til å føre fram leidningsnett for vatn og avlaup over gnr 20 bnr 1 og 7.

Det er opplyst at bustaden er knytt til offentleg avlaup.

Det er ikkje opplysningar om avlaup i søknaden. Det må dokumenterast at eigedomen har lovleg avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Det ligg føre avtale om rett til å nytte gardsveg over gnr 20 bnr 1 og 7.

Det er opplyst at eigedomen får avkjørsle til privat veg. Det må avklarast med Statens vegvesen om det er trong for løyve til utvida bruk til offentleg veg.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekka 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 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 samheng 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 si 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. I vurderinga skal det leggast vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge, sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinnteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

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 i hovudsak vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve løyve til deling etter jordlova. Det skal ikkje førast opp nye tiltak på eigedom som kan kome i konflikt med landbruksdrifta. Bustaden som er søkt frådelt er heller ikkje naudsynt for gardsdriften.

For å unngå ytterlegare fragmentering av garden er det viktig at driftseininga med våningshus (1) og driftsbygning (2) framleis er ein samanhengande eigedom. Det er også viktig at garden er sikra tilkomst til utmarka. Det er difor satt som vilkår i jordlovsvedtaket at vegen skal liggje att på bruket, og dette vilkåret må følgjast opp i delingsvedtak etter plan- og bygningslova. Det bør ligge att minimum 3m vegbreidd pluss vegskulder på gbnr 20/1.

Når vegen vert liggjande att på hovudbruket får den frådelt eigedom to parsellar. Det er viktig at parsellane får same gards- og bruksnummer, og ikkje vert sjølvstendige og fritt omsettelege eigedomar.

Når det gjeld omsynet til landskapet vil delinga i seg sjølv ikkje få landskapsverknad. Eigedomer allereie bygd og delinga opnar ikkje for nye bygningstiltak. Omsøkte eigedom inngår i ei naturleg

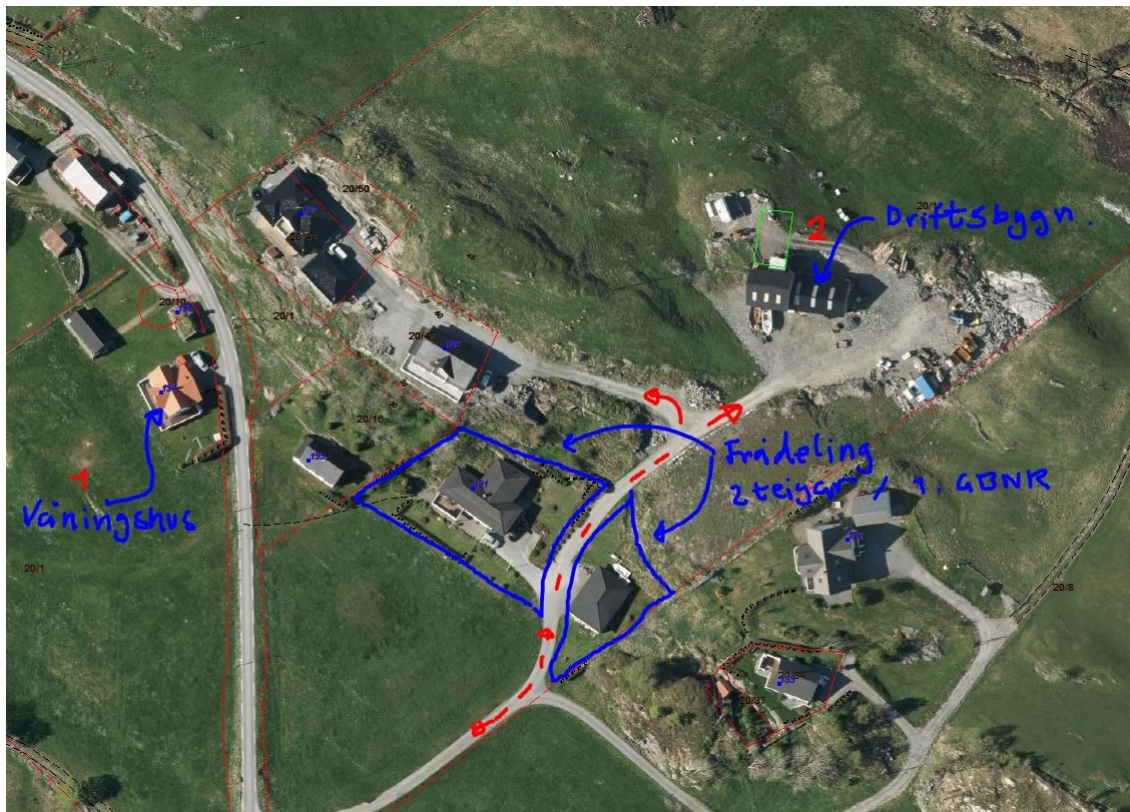
rekke av bustadtomtar.

Rådmannen kan ikkje sjå at deling har negative konsekvensar for ferdsle og friluftsiinteresser.

Det er rådmannen si vurdering at omsynet bak LNF føremålet ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon til deling.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at frådeling av bustaden vil leggje til rette for busetting, samt bruk og vedlikehald av eksisterande bygningsmasse både på den fråskilde eigedomen og på garden. Det er imidlertid rådmannen sin vurdering at garasjeparsellen er større enn det som er naudsynt for å ivareta omsynet bak delinga og at dette skal vektast som ein ulempe. Det er ikkje ynskjeleg å dele i frå ein garasjeparsell med ein storleik som opnar for nye tiltak og omdisponerer meir landbruksareal enn naudsynt. For å oppfylle vilkåret om at fordelande må være større enn ulempene finn rådmannen det naudsynt å setje vilkår om at arealet for garasjeparsellen skal reduserast i samsvar med skisse under.

Skisse til løysing av eigedomsgrensar for å ivareta vilkår i vedtaket



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.

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 slik det er beskrive i rådmannen si vurdering.

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 28.09.2016, men var først komplett og klar for handsaming når det låg føre vedtak etter jordlova og uttale frå Statens Vegevesen 19.12.2016. Søknaden er handsama 29.03.2017 Sakshandsamingstida har vore 14 veker og søknaden er handsama 2 veker etter utløp av sakshandsamingsfrista. Årsaka til frisoersitting er at møte 29.03.17 er første møte i utvalet etter nyttår.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til deling på følgjande vilkår:

1. Grenser og storleik for parsellen skal vere i samsvar med rådmannen sin skisse. Garasjeparsellen får ein redusert storleik i høve omsøkt.
2. Vegen skal liggje att på hovudbruket
3. Dei to nye parsellane skal ha same gards- og bruksnummer

Grunngjeving for 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 - 009/2017

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøyses rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til deling på følgjande vilkår:

1. Grenser og storleik for parsellen skal vere i samsvar med rådmannen sin skisse. Garasjeparsellen får ein redusert storleik i høve omsøkt.
2. Vegen skal liggje att på hovudbruket
3. Dei to nye parsellane skal ha same gards- og bruksnummer

Grunngjeving for 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.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 20/1 Utsylta - frådeling og oppmåling - Søknad om dispensasjon frå LNF føremål og avtale om rett til veg m.m

Delingssak Gbnr 20/1 Utsylta - frådeling og oppmåling - søknad om dispensasjon frå LNF føremål -

Kvittering for nabovarsel

Situasjonskart

Delingssak Gbnr 20/1 Utsylta - frådeling og oppmåling