Radøy kommune
Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
029/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/527	17/6905

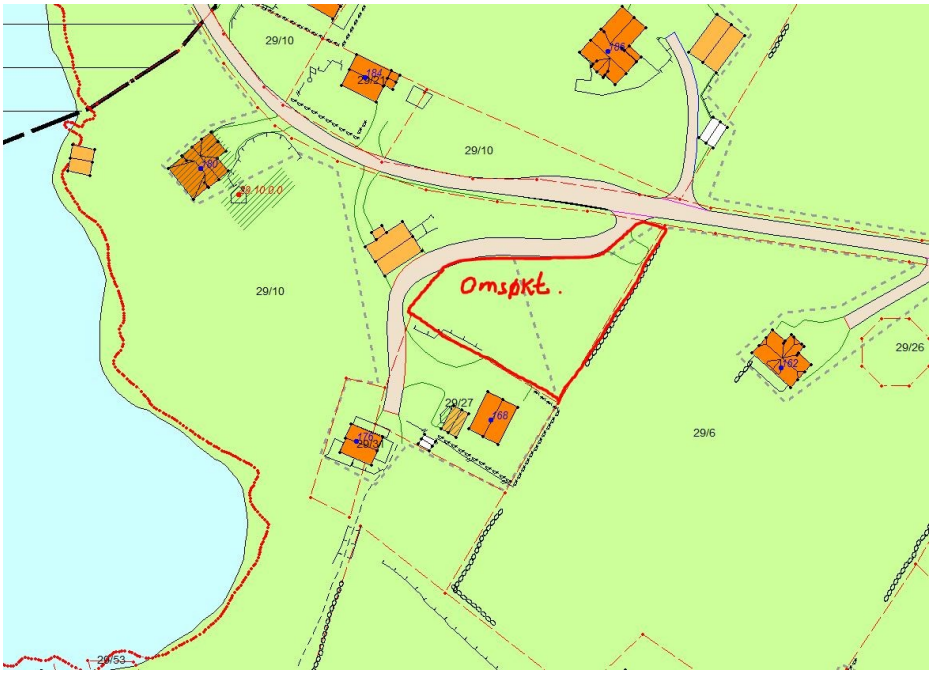
Delingssak Gbnr 29/10 Vågenes øvre - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø

Saksopplysingar:
Tiltak

Det er søkt om oppretting av ny grunneigedom for heilårsbustad. Det er søkt om eit areal på ca. 900 m².

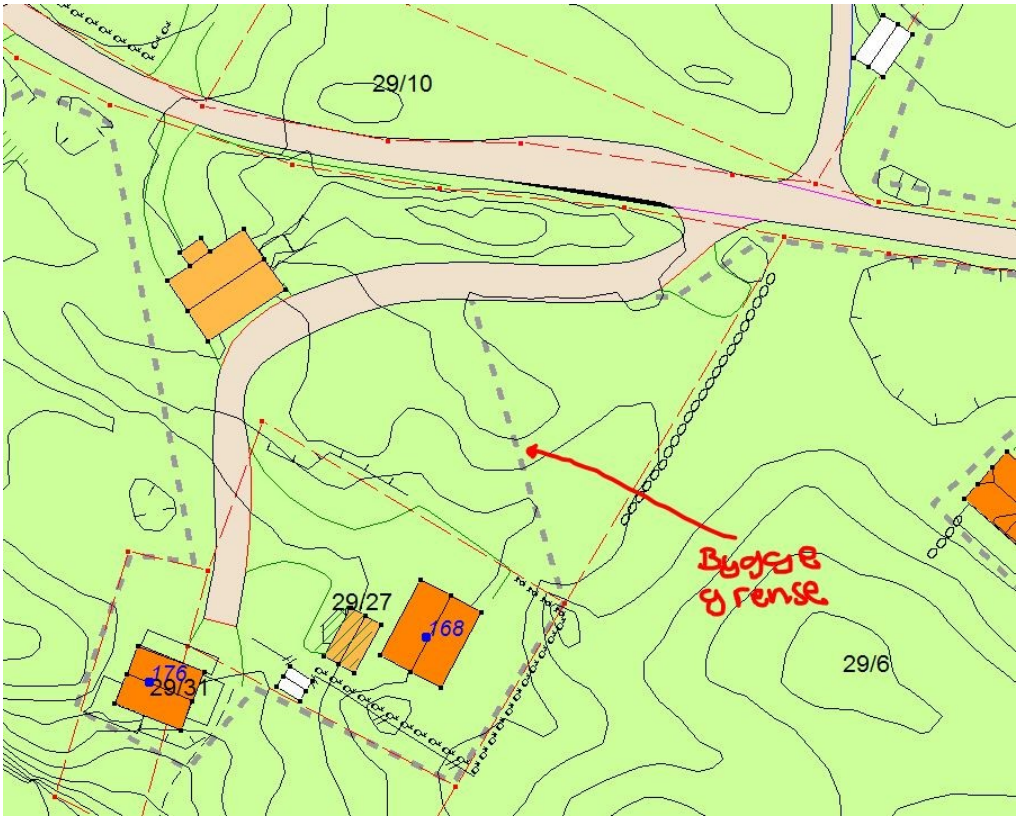
Planstatus

Omsøkt parsell ligg innanfor område med arealføremål LNF etter gjeldande Kommuneplan for Radøy 2011 – 2023, planID: 12602008000300.



Utsnitt frå kommuneplan

Deler av parsellen kjem i konflikt med kommunalt fastsett bygge- og delegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5.



Utsnitt frå kommuneplan med bygge- og delegrense mot sjø (grå stipla line)

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå arealføremål LNF, samt kommunalt fastsett bygg- og delegrense mot sjø (byggeforbod i strandsone) etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5.

Grunngjeving for søknad om dispensasjon

Dispensasjon

Det søkes med dette om dispensasjon fra Radøy Kommunes arealformål og fra byggeforbudet i strandsonen. Dispensasjon søkes innvilget med bakgrunn i følgende momenter:

- Den nye eiendommen skal benyttes til boligformål.
- Den nye eiendommen vil grense mot eksisterende bebyggelse med tilknytning til eksisterende vei og offentlig vann.
- Den nye eiendommen vil ha større avstand fra strandlinjen enn eksisterende bebyggelse.
- Den nye eiendommen vil, fra sjøsiden, i stor grad være skjult av eksisterende bebyggelse.
- Oppføring av hus på den nye eiendommen vil bli en naturlig del av eksisterende bebyggelse på Øvre Vågenes.
- Det er nylig etablert nytt kloakkanlegg knyttet til gnr. 29 bnr. 27, gnr. 29 bnr. 31 og gnr. 29 bnr. 29 som det vil være naturlig og knytte seg til.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad motteke 15.03.2017.

Uttale frå annan styresmakt

Søknaden er sendt Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale den 11.05.2017. Det ligg føre slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 31.05.17:

Omsøkt areal er overflatedyrka jord i følgje registrering i NIBIO. Sjølv om arealet er i gjengroing slik det er lagt til grunn av kommunen, vil det likevel kunne brukast til beite og såleis ha verdi for landbruket. Arealet grensar vidare til overflatedyrka areal på naboeigedomen, gnr 29 bnr 6. Bustadbygging tett inntil landbruksareal vil kunne gi miljø- og driftsmessige ulemper.

Frådeling vil vidare føra til ytterlegare oppdeling av eit større samanhengande LNF-område. Dersom det er eit ønskje frå kommunen om ytterlegare busetnad i dette område bør det vurderast i ein planprosess der ein kan sjå området samla, framfor gjennom enkeltsakshandsaming. Ein dispensasjon i denne saka vil kunne skapa presedens for seinare saker om frådeling og såleis på sikt kunne uthola arealdelen av kommuneplanen som styringsreiskap for arealbruken i kommunen.

Kommunen bør ikkje gi dispensasjon dersom regional styresmakt har uttala seg negativt til søknaden, jf. plan- og bygningslova § 19-2 fjerde ledd siste setning. Dersom det likevel vert gitt dispensasjon, ber vi kommunen sende vedtaket til Fylkesmannen for klagevurdering.

Jordlovshandsaming

Det ligg føre positivt vedtak etter jordlova §§ 9 og 12 av 10.05.2017:

Radøy kommune v/ Landbrukssjefen gjeve løyve til den omsøkte delinga av ein 900 m2

bustadtomt på gbnr 29/10 Vågenes. Grunngjevinga framgår av vurderinga ovanfor. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på omsøkt areal.

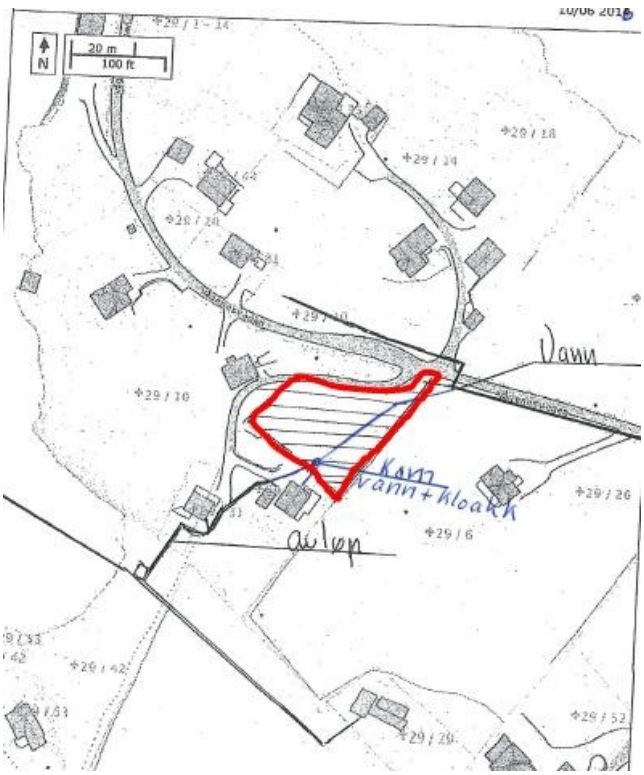
Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg føre nabomerknad i saka:

> Eg ynskjer i den samanheng å få koma med merknad om at ein må sikra seg at ålmenta ikkje vert stengd ute frå å kunna gå ned til badeplassen. Dersom det kjem opp hus her, så vil det aktuelle området verta heilt privatisert. Dette er den einaste farbare vegen ned til badeplassen som er mykje brukt.
>
> Ved eit eventuelt løyve til frådeling av hustomt her, så er det også viktig for meg at eit framtidig bygg ikkje tek mi eller andre naboar si utsikt.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i vedlagt situasjonskart:



Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er ikkje sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Det er opplyst i søknaden at eigedomen skal knytast til offentleg vassverk via eksisterande privat vassleidning.

Det er vidare opplyst i søknanden at eiegedomen skal knytast til eksisterande privat avlaupsanlegg.

Det er ikkje framlagt tilglyst rett til å knyte seg på eksisterande leidningsnett og privat avlaupsanlegg, eller til eventuelt å føre leidninger over annan eigedom. Det er ikkje opplysningar om kapasitet på eksisterande privat avlaupsanlegg. Det er heller ikkje søkt om utsleppsløyve eller tilkopling til kommunalt vassverk.

Eigedomen kan ikkje etablerast før kommunen har motteke dokumentasjon for at eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen er ikkje sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Det er opplyst i søknaden at eigedomen får tilkomst til offentleg veg via eksisterande privat veg.

Det er ikkje framlagt tinglyst rett til å nytte eksisterande privat veg. Det ligg heller ikkje føre løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå offentleg vegstyresmakt.

Eigedomen kan ikkje etablerast før kommunen har mottee dokumentasjon for at eigedomen er sikra lovleg tilkomst.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

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

Foto

Ortofoto 2015

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 tilleggjast 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).

Vurdering

Det er rådmannen si vurdering at tiltaket ikkje er i tråd med arealføremålet LNF og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål. Deler av omsøke parsell kjem også i konflikt med kommunalt fastsett bygge- og delegrense mot sjø.

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

<u>Vurdering av omsynet bak arealføremål LNF</u>

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.

Fylkesmannen i Hordaland har i sin uttale vist til at:

- Arealet har verdi som beiteområde
- Arealet grensar til overflatedyrka areal
- Frådeling vil føre til ytterlegare oppdeling av eit samanhengande LNF område

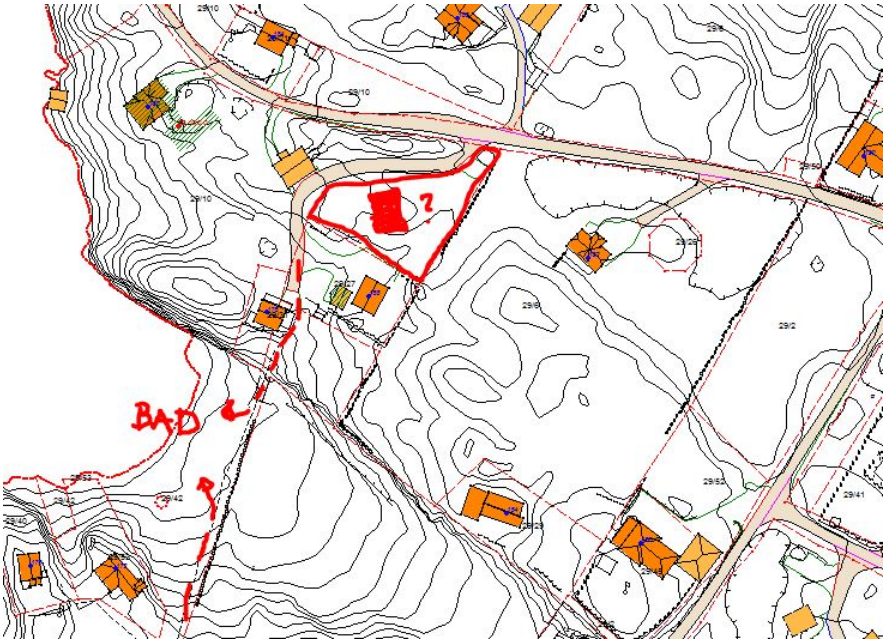
Dei jordbruksfaglege spørsmåla er vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve løyve til deling etter jordlova. Frådeling med føremål bustad vil etter landbrukssjefen si vurdering ikkje komme i konflikt med landbruksdrifta i området:

> Området som det omsøkte arealet ligg i er prega av mykje hus og hytter og små marginale teigar med jordbruksjord. Ei omdisponering vil såleis ikkje endre landskapsbiletet. Det omsøkte arealet er definert i gardskartet som overflatedyrka jord, men ber preg av at det ikkje har vore beita eller slått på fleire år. Arealet har såleis liten verdi som jordbruksareal. Teigen er liten og såleis lite hensiktsmessig å gjerde inn arealet til beite.
>
> Eit løyve til omdisponering og deling vil i liten grad påføre det aktive landbruket i området drifts- eller miljømessige ulemper. Det næraste slåttearealet er på austsida av kommunevegen. Det arealet er allereie omkransa av 4 hus/hytter og ein ubebygd tomt. Slåttearealet der er om lag 2 dekar stort og er det einaste arealet i området som vert hausta.
>
> Det er positivt for bygda med auka busetting på Vågenes.

Når det gjeld konsekvensane for landbruket finn rådmannen det naturleg å leggje avgjerande vekt på landbrukssjefen sin vurdering som er basert på lokal kunnskap om eigedomen og landbruksdrifta i området.

Når det gjeld omsynet til friluftsliv har ein nabo peika på at det går ein tilkomst til ein mykje nytta badeplass over eigedomen og at her må vere tilkomst for ålmenta også i framtida.

Rådmannen vurderer at det etter frådeling av omsøkt eigedom framleis vil vere mogeleg å nytta eksisterande veg som tilkomst til badeplass/vik. Denne tilkomsten går allereie tett opp til bustad og gjennom tunet, og ein ny bustad vil ikkje påverke ålmenta si ferdsle på vegen. Det er og mogeleg tilkomst frå sør i området.



Når det gjeld omsynet til natur og landskap legg rådmannen vekt på at parsellen ligg inneklemt mellom eksisterande bygningar og vegar og har liten verdi som natur- og landskapsområde.

Det er riktig som fylkesmannen peiker på at arealet er del av eit samanhengande LNF område ut i frå Kommuneplan for Radøy kommune. Foto viser imidlertid at arealet er relativt tett bygd og ikkje er eit samanhengande natur-/landbruksområde. Søkjer har i denne saka vore nøktern når det gjeld storleik på parsellen og har vald ein tenleg plassering tett på eksisterande tiltak/infrastruktur.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak LNF føremålet ikkje vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

<u>Vurdering av omsynet bak byggegrense mot sjø</u>

Omsynet bak byggje- og deleforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftsinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Desse omsyna vil, i varierande grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

I kommuneplan for Radøy 2011 -2023 er det lagt inn byggegrense mot sjø som for dette området opphevar det generelle byggje- og deleforbodet etter pbl. §1-8.

Byggegrensa er plassert ca. midt i parsellen som er søkt frådelt. Plasseringa av byggegrensa viser at kommunen har vurdert at deler av området skal kunne byggast på, men at nye bygningar skal plasserast nært opp til eksisterande bustader/tunet.

Frådeling i seg sjølv kjem ikkje i konflikt med standsoneverdiane. Det er oppføring av bustaden og privatisering av eigedomen som får konsekvensar landskap og ferdsle i strandsona.

Ein nabo har peikt på tilkomst til badeplass/vik, men rådmannen har vurdert at tilkomsten til

badeplass/vik ikkje vil verte råka av ein deling, slik at omsynet til ålmenta si ferdsle i strandsona ikkje vert vesentleg tilsidesett.

Når det gjeld omsynet til landskap og eksponering i frå sjø er det riktig som søkjer har peika på at bustaden vert plassert lengre frå standlina og bak eksisterande bygningar. Avgjerande for rådmannen sin vurdering er også at kommunalt fastsett byggegrense mot sjø går ca. midt i parsellen og gjer det mogleg å bygge på deler av eigedomen utan å kome i konflikt med byggegrensa. Frådelinga i seg sjølv får ingen verknad for omsynet bak byggegrensa. Det er først når bustaden vert ført opp at det oppstår ein landskapsverknad. Når det vert søkt om oppføring av bustad vil også det vere ein søknad som krev dispensasjon frå arealføremål. I den grad bustaden vert plassert i konflikt med byggegrensa vil det også vere naudsynt med dispensasjon frå byggegrensa. Når det ligg føre plan for plassering og teikningar for den nye bustaden vil kommunen ha eit betre grunnlag for å vurdere eventuelle konsekvensar for strandsoneverdiane.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak byggegrense mot sjø ikkje vert vesentleg tilsidesatt av ein dispensasjon til frådeling.

Vekting av fordelar og ulempar

Rådmannen er samd med Fylkesmannen i at omdisponering prinsipielt skal skje gjennom plan og at det ikkje er ynskjeleg med ein praksis der frådeling skjer på dispensasjonar. Radøy kommune har i sitt planverk både regulerte bustadområder og områder som er satt av til spreidd utbygging. Samstundes er busettingsstrukturen på Radøy slik at det ikkje er mogleg å fange opp alle behov gjennom plan. Radøy kommune har heller ikkje kapasitet til å ha eit planverk som til ein kvar tid er så oppdatert som ein kunne ynskje. Så lenge arealplan får vere styrande i det vesentleg tal saker ser rådmannen det som tenleg og naudsynt at nokre få saker kvart år vert løyst gjennom dispensasjonar. Rådmannen er restriktiv i sine vurderingar, og det skal vere spesielle tilhøve i saka for å gje dispensasjon til frådeling.

I vektinga av fordelar og ulempar har rådmannen i denne saka lagt avgjerande vekt på at det vert tilrettelagt for tilflytting til bygda med minimal bruk av arealressursar. Plasseringa så tett opp til eksisterande busetnad og med tilgang til eksisterande infrastuktur, utan nye inngrep i terrenget, gjev ein god arealbruk. Rådmannen vil presisere at vurdering hadde vore annleis om plasseringa hadde vore annleis, det hadde vore trong for framføring av ny veg eller samanhengande natur-/landbruksområder hadde vore råka.

Når det gjeld vektinga av fordelar og ulemper i høve strandsoneverdiane har rådmannen lagt avgjerande vekt på at deler av eigedomen kan byggast på utan å kome i konflikt med byggegrensa og at delinga i seg sjølv ikkje har negative konsekvensar for strandsoneverdiane. Rådmannen vil presisere at utforming og plassering av bustaden vil vere avgjerande for om det faktisk kan førast opp bustad på eigedomen, og at vurderinga av strandsoneverdiane vil få ein større plass i byggesaka.

Vurdering av nabomerknad

Når det gjeld tilkomst til badeplass/vik vert det vist til det som er sagt ovanfor.

Plassering av bustaden og verknaden for naboeigedomane må vurderast i byggesak.

Konklusjon
Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og bygge-og delegrense mot sjø er oppfylt og vil rå til at det vert gjeve

dispensasjon og løyve til deling.

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.

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 15.03.2017, men var først komplett og klar for handsaming når det låg føre vedtak etter jordlova 10.05.2017. Søknaden er handsama 21.06.2017. Sakshandsamingstida har vore ca. 6 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og bygge/deleforbod i strandsone og løyve til deling for oppretting av ny grunneigedom for heilårsbustad på følgjande vilkår:

1. Det må sendast inn tinglyst rett til å knyte eigedomen til eksisterande leidningsnett for vatn og avlaup.
2. Det må sendast inn tinglyst vegrett.
3. Det må søkjast om utsleppsløyve.
4. Det må søkjast om tilknyting til offentleg vassverk.
5. Det må søkjast om utvida bruk av eksisterande avkjørsle.

Saka vert ikkje overført til oppmåling før vilkåra i delingsløyvet er oppfylt.

Grunngjeving går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1m (deling) og § 19-2 jf. § 11-6.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og nabo som har merknad i saka for klagevurdering.

<u>Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 029/2017</u>

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og bygge/deleforbod i strandsone og løyve til deling for oppretting av ny grunneigedom for heilårsbustad på følgjande vilkår:

1. Det må sendast inn tinglyst rett til å knyte eigedomen til eksisterande leidningsnett for vatn og avlaup.
2. Det må sendast inn tinglyst vegrett.
3. Det må søkjast om utsleppsløyve.
4. Det må søkjast om tilknyting til offentleg vassverk.
5. Det må søkjast om utvida bruk av eksisterande avkjørsle.

Saka vert ikkje overført til oppmåling før vilkåra i delingsløyvet er oppfylt.

Grunngjeving går fram av saksframstillinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1m (deling) og § 19-2 jf. § 11-6.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland og nabo som har merknad i saka for klagevurdering.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Søknad
Søknad om deling av grunneigedom gbnr 2910 - h(1)
Delingssak Gbnr 29/10 Vågenes øvre - Ny bustadeigedom - uttale
Delingssak Gbnr 29/10 Vågenes øvre - Ny bustadeigedom - merknad til nabovarsel
Delingssak Gbnr 29/10 Vågenes øvre - Ny bustadeigedom - Søknad om dispensasjon