

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
031/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	21.06.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	15/2248	17/7003

Delingssak Gbnr 22/1 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon frå arealføremål LNF

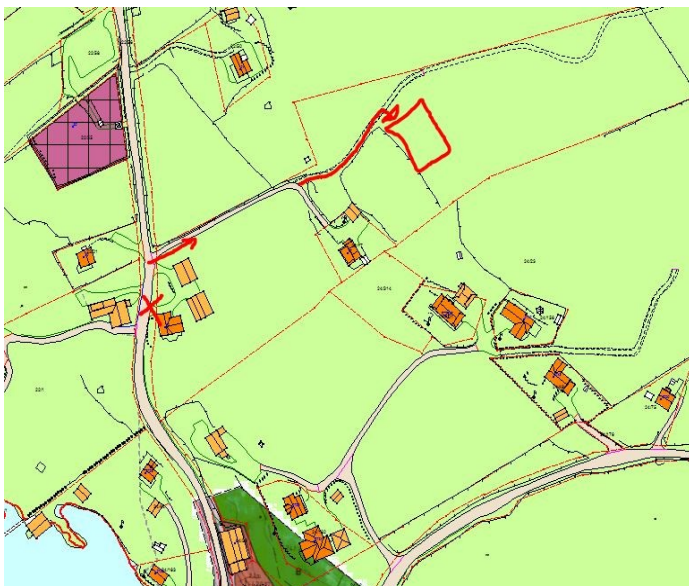
Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om deling av ny grunneigedom for heilårsbustad.

Planstatus

Eigedomen ligg innanfor arealføremål LNF (landbruk , Natur og Friluftsliv) i kommuneplan for Radøy 2011 til 2023.



Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplanen for Radøy kommune.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon av 09.05.2017:

Eigedom 22/1 ligg i LNF område.

Tiltakshavar ynskjer å skilje ut ein tomt til bustadformål for tilbakeflyttande familiemedlem.

I nærområdet er det ikkje nokon eksisterande tomtar som kan kjøpast/nyttast.

Tomta er lagt til ei skråning som ikkje har eller kan ha dyrka mark eller brukande landbruksareal.

Når det gjeldt veg, så skal det nyttast allereie eksisterande tilkomstveg til 22/17, vidare er det no ein traktorveg, denne vert utbetra til tilkomstveg.

Det vert såleis ingen nye inngrep i arealet elles.

Meiner med dette at omsynet bak LNF føremålet ikkje vert tilsidesett og att fordelane med å gje dispensasjon er større enn ulempene.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad mottatt 05.11.15 og 11.05.15, med tilleggsopplysningar mottatt 09.05.17 og 02.06.17.

Uttale frå annan styresmakt

Søknad om dispensasjon er sendt på uttale til Fylkesmannen i Hordaland 30.03.17. Det ligg føre uttale frå Fylkesmannen i Hordaland datert 18.04.17:

Det aktuelle arealet er vist som innmarksbeite i markslagskart og ligg inneklemt mellom fulldyrka areal på to sider. Ved ei frådeling som omsøkt får ein ei uheldig oppstykking av jordbruksareal som vil kunne gi drifts- og miljømessige ulemper. Tenkt tilkomstveg vil vidare gå over fulldyrka areal. Vi viser elles til saksutgreiingane i samband med jordlovshandsaminga som vi sluttar oss til. Der heiter det m.a. at:

Tross at den omsøkte tomte er det minst skånsame alternativet med tanke på tap av dyrka mark så er det likefullt eit tap av dyrka mark. Vidare er det ei punktering av eit «samanhengande» landbruksområde fri for bustadhus og hytter. Den mest skånsame

frådelinga er frådeling på utmark eller skrinne beiter som grensar inntil eksisterande hus og hytter. Fortetting kan også vere aktuelt. Det å kunne driva landbruk i eit større samanhengande område utan hus og hytter er ein stor fordel med tanke på rasjonell landbruksdrift inkludert spreiding av husdyrgjødsel. Sjølv om det er leigejord bør det nyttast husdyrgjødsel dersom ein har høve til det.

Vi rår såleis frå at det vert gitt dispensasjon frå arealdel av kommuneplanen til frådeling til bustadformål.

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.

Handsaming etter Jordlova

Søknaden har vore handsama av Landbrukskontoret for Austrheim, Radøy og Fedje med vedtak av 18.01.15 og vedtak i klagesak av 15.06.15, 22.06.15 og 29.03.17(sak 015/2017).

PLT-vedtak i klagesak 015/2017:

Hovudutvalet tek klagen til følge.

Vilkår for frådeling etter § 12 i jordlova er etter hovudutvalet si vurdering til stades.

Hovudutvalet har vore på synfaring i saka.

Omsøkte bustadtomt ligg ikkje på dyrka eller dyrkbar jord. Ei deling vil ikkje vera til hinder for landbruket og landbruseigedomen som kan drivast som tidlegare.

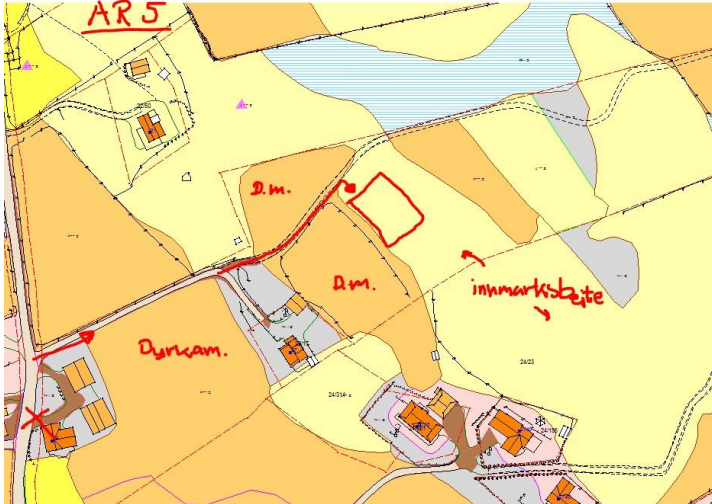
Som tilkomstveg vert nytta ekeisterande landbruksveg, som vil få ei standardheving ved deling.

Det vil ikkje vere driftsmessig eller miljømessige utfordringar knytt til deling. Støy og lukt vil

vera sært avgrensa då tomta ligg inntil eit svært lite fulldyrka areal.

Det er viktig å styrka busetnaden i den nordste krinsen i Radøy, jf. jordlova § 12, 4. ledd. Tomta ligg i Risnes-krinsen, som har gått offentlege midlar i tre år gjennom Liv og lyst prosjektet, der bulyst/auka busetnad i krinsen er grunnleggjande i prosjektet.

Bustadteigen er plassert på innmarksbeite og med tilkomstveg over fulldyrka jord.



Markslagskart (AR5)

Kulturminne

Det er ikkje registrerte kulturminne på omsøkt areal.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Søkjer har den 02.06.17 stadfesta at det ikkje har komen merknad frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonskart vedlagt søknad:



Vatn og avløp (VA)

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

Eigedomen skal koplast til offentleg vatn via eksisterande privat vassleidning. Det er ikkje søkt om tilknytning til offentleg vassverk/førehandstilsagn

Eigedomen skal ha privat avlauspanlegg. Det ligg ikkje føre utsleppsløyve/førehandstilsag.

Det ligg føre rett til å føre fram leidningsnett og plassere reinseanlegg på gbnr 22/1.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

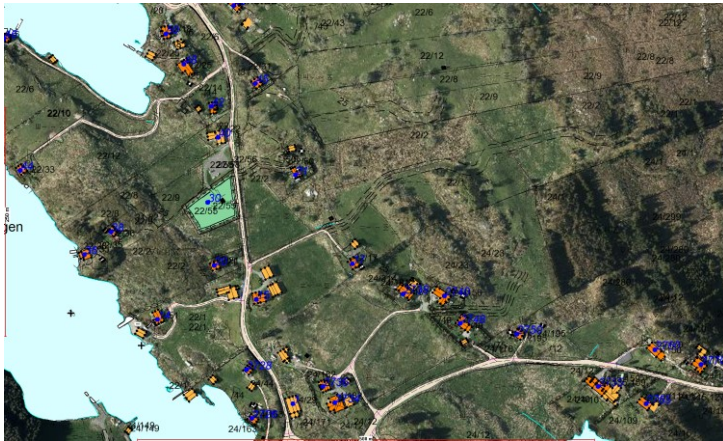
Det ligg føre førehandsuttale frå Statens vegvesen av 12.05.15 som gjeld utvida bruk av eksisterande avkjørsle. Statens vegvesen har satt krav om at avkjørsle må utbetrast med omsyn til helling og drenering i samsvar med handbok N100 før løyve kan gjevast.

Det ligg føre rett til å føre fram veg over gbnr 22/1.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

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

Foto



Ortofoto 2015



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 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:

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.

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. 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.

Ein delingssak i LNF område skal handsamast etter to lovverk, og handsaminga skal skje uavhengig av kvarandre, og på grunnlag av ulike vilkår og omsyn. Resultatet i jordlovshandsaminga er såleis ikkje styrande for handsaminga etter plan- og bygningslova.

Både landbrukssjefen, rådmannen og politisk utval har vore på synfaring i saka.

Omsynet bak landbruksformålet

Når det gjeld omsynet til å unngå omdisponering og fragmentering av landbruksareal er det rådmannen si vurdering at omsynet vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

Flyfoto viser at er det som i AR5 er klassifisert som innmarksbeite er i ferd med å gro att. Boniteten er «grunnlendt» og arealet i seg sjølv har avgrensa landbruksverdi. Likevel er det rådmannen si vurdering at oppføring av ein bustad på eigedomen vil gje negativ verknad i høve til landbruksdrifta. Busetnad i området ligg langs vegen på begge sider og har ein tydeleg grense mot landbruksarealet i bakkant. Arealet er ein del av et samanhengande landbruksdrag og rådeling av ein bustadtomt i dette arealet vil fragmentert landbruksarealet.

Landbruksstyresmakta finn at vurderingstema drifts- eller miljømessige ulemper kan være påreknlege i denne saka. Etter ei eventuell fradeling vil ein få eit fritt omsetteleg objekt inne i eit LNF-område. Når ein ser på kart er husa i hovudsak samla langs med vegen. Eigedommen gnr/bnr 22/17 er også eit fritt omsetteleg objekt. Det at det allereie står eit hus her på ei fraskilt tomt gjer ikkje at ulempene med fraskilte tomtar ikkje vert forsterka. Landbruksmynde finn at å seie ja til ei fradeling av ei tomt i denne saka vil gjere det stykkevis og delt enno meir utfordrande for dei som skal ha yrket sitt i landbruket framover. Det er viktig å ikkje stykke opp samanhengande landbruksareal. I eit tenkt tilfelle om ein skulle sagt ja til ei fradeling i denne saka så vil ein få ein inneklemt teig med fulldyrka jord som vert vanskeleg å drive med omsyn til mellom anna møkkspreiing, sidan ein då vil ha bustadhus på fleire sider av teigen. Ein skal også sjå ut over eigedomsgrensene. Når ein ser på kartet ser ein at vegen fungerer som ei grense. Det ligg hus langsmed vegen på begge sider. Det er eit samanhengande drag med ikkje-oppstykkja landbruksjord i beltet når ein er kome utanfor rekka med hus som ligg langsmed vegen. Det er viktig å ikkje halde fram med å dele opp dette stort sett samanhengande draget med landbruksjord. I føremålsparagrafen

Det er allereie delt i frå ein bustadeigedom frå eigedomen (gbnr 21/17) som ligg inn til dyrka mark. Ved også å dele i frå ein bustadeigedom på andre sida av den dyrka marken vert aktivt landbruksareal med sterkt jordvern plassert mellom to fritt omsettelege bustadeigedomar. Basert på erfaringar i tilsvarende saker er det rådmannen sin vurdering at dyrka mark mellom den nye bustadteigen og eksisterande bustad på gbnr 22/17 over tid vil gå ut av drift.

Etablering av nye bustader inneklemt mellom landbruksareal i drift gjev eit konfliktpotensiale som erfaringsmessig over tid vil ramme landbruksdrifta.

Det er allereie delt i får fleire eigedomar frå gbnr 22/1. Ein stykkevis oppdeling av ein landbrukseigedom vil på sikt sette eigedomen ut av drift og tek ikkje i vare om synet bak arealføremålet.

Når det gjeld omsynet til landbruket er også tilkomstveg over dyrka mark svært problematisk. Jordlovsvedtaket er grunngjeve mellom anna i at «*Omsøkte bustadtomt ligg ikkje på dyrka eller dyrkbar jord*». Jordlovsvedtaket tek ikkje stilling til at tilkomstvegen som er naudsynt for fradelinga ligg over fulldyrka areal. Det går i dag ein eksisterande landbruksvegen i form av eit traktorspor fram til eigedomen. Eit traktorspor er ikkje eit tiltak etter plan- og bygningslova og har ikkje negative konsekvensar for det dyrka arealet. Ein tilkomstveg til ein bustad er eit tiltak og eit inngrep i arealet av ein heilt anna karakter. Etablering av tilkomstvegen over dyrka mark tilseier i seg sjølv at omsynet bak arealføremålet LNF vert sett til side av ein dispensasjon i saka.

Omsynet bak natur- og landskapsføremålet

Der er rådmannen sin vurdering at omsynet til natur og landskap vert vesentleg tilsidesett av ein dispensasjon i saka.

Flyfoto viser at plassering av eigedomen bryt lina med bygningar som allereie er etablert langs vegen. Eigedomen er plassert opp i terrenget og daner ei ny line. Byggegrensa vert trekt lengre opp mot utmark og endrar landskapsbilete.

Eigedomen ligg også på ei høgde i terrenget og har høgaste punkt ca.15 meter høgare enn det dyrka arealet i sør-vest. Bustaden vil såleis vere eksponert i landskapet.



Vidare ligg eksisterande landbruksveg som eit lite synleg traktorspor i terrenget, medan ein ny køyrbar tilkomstveg vil vere eit synleg inngrep i landskapet.

Omsynet bak friluftsføremålet

Når det gjeld omsynet bak friluftsføremålet er det rådmannen sin vurdering at ålmenta vert stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til deling, men tilgjenge er ikkje å sjå som veldig interessant eller naudsynt i dette området. Ålmenta vil også framleis kunne ferdast på landbruksvegen.

Omsynet bak friluftsføremålet vert ikkje vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka.

Vektinga av fordelar og ulemper

Det klare utgangspunktet er at utbygging og utvikling skal skje gjennom arealplan og ikkje gjennom dispensasjonar i einskildesaker. Dispensasjonar utholder plan som styringsverktøy og skapar presedens for framtidige saker.

Radøy kommune har i sitt planverk både regulerte bustadområder og områder som er satt av til LNF 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. Kommunen må imidlertid då ha ein tydeleg line i sin praksis som gjev føreseielege rammar for i kva tilfelle vilkåra for ein dispensasjon vil vere oppfylt.

I denne saka ville det kunne leggjast vekt på nærleiken til Bø sentrum og at eigedomen har akseptabel avstand til skule, idrettsanlegg og offentlege sørvistilbod på Bø. Fortetting nært opp til tettstaden Bø kan vere tenleg. Omsynet til busetting og fortetting kan imidlertid ikkje tilleggjast vekt som ein fordel når omsynet til landbruksdrift og landskap vert tilsidesett. Dette grunna at vilkåra i plan- og bygningslova er kumulative og begge vilkår difor må være oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon.

Det har vore synfaringar i saka, mellom anna for å vurdere anna plassering, og vurderinga er at det ikkje er andre plasseringar på gbnr 22/1 som er meir tenleg. Det kan likevel ikkje vere sånn at mangel av andre tenlege plasseringar førar til at det skal gjevast løyve til frådeling som omsøkt. Om omsynet

til busetting og fortetting skal kunne tilleggast avgjerande vekt må vurderinga av anna tenleg plassering gjerast uavhengig av eigedomsgrensar slik at eigedomen vert passert på eit areal der omsynet bak LNF føremålet ikkje vert vesentleg sett til side.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF ikkje er oppfylt.

Delingssak i LNF område handsamast etter to lovverk, og handsaminga skal skje uavhengig av kvarandre, og på grunnlag av ulike vilkår og omsyn. Resultatet i jordlovshandsaminga er såleis ikkje styrande for handsaminga etter plan- og bygningslova. I Hovudutvalet sitt vedtak i saka om deling etter jordlova § 12 går det fram vurderingar av konsekvenser for landbruk som er noko avvikande frå administrativ vurdering i saka etter plan og bygningslova. Rådmannen vil på denne bakgrunn ikkje kome med innstilling til vedtak i saka.

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 får ikkje treff på arealet.

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.

Søknad om deling er motteke 10.12.15, men saka vart avslutta og arkivert utan handsaming etter plan- og bygningslova som følgje av negativt jordlovsvedtak av 18.01.16. Etter klagehandsaming vart det fatta positivt vedtak etter jordlova den 29.03.17 og søknad om deling er etter avtale med søker teke opp at til handsaming. Kommunen mottok naudsynnte tilleggsopplysningar den 09.05.17 og 02.06.17 (nabovarsling). Søknaden er handsama 21.06.17. Sakshandsamingstida etter plan- og bygningslova har vore 3 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Ingen administrativ innstilling til vedtak

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 031/2017

PLT - handsaming:

Det vart sett fram felles følgjande framlegg i møtet:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til deling av ny grunneigedom for heilårsbustad på ca. 1 daa på følgjande vilkår:

1. Det skal etablerast ein samla avkjørsle i samsvar med tilsagn frå Statens vegvesen.
2. Det må søkjast om utsleppsløyve og tilkopling til kommunalt vassverk.
3. Det må leggjast fram for tinglysing rett til å føra leidningsnett over anna eigedom og rett til å kopla seg til eksisterande privat leidningsnett.
4. Eigedomen får gjerdeplikt.
5. Plassering av bustaden skal tilpassast terrenget, og ikkje fremstå dominerande og eksponert i landskapet.

Grunngjevinga for vedtaket er at deling vil styrka busetnaden i Risnes-krinsen. Det har vore løyvd midlar frå Fylkesmannen i Hordaland og kommunen til Liv og lyst-prosjektet i Risnes-krinsen, og det er eit viktig lokalpolitisk mål å styrka busettinga i krinsen.

Det aktuelle arealet er ikkje viktig for landbruksdrifta. Eksisterande tilkomstveg over dyrka mark er bygd med vegklasse for liten lastebil og kan med mindre oppgradering nyttast som tilkomstveg til bustad.

Det vil ikkje vera driftsmessig eller miljømessige utfordringar knytt til deling. Støy og lukt vil vera svært avgrensa då tomte ligg inntil svært lite fulldyrka areal.

Det aktuelle arealet er lite interessant for friluftsliv. Landbruksvegen vil framleis kunne nyttast av allmenta som tilkomst til utmarka.

I vektinga av fordelar og ulemper er det lagt vekt på at tre avkjørsler vert samla i ei avkjørsle til fylkesveg.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova §§ 20-1d, jf. §19-2 og § 11-6, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutvalet vedtok samrøystes felles framlegg sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og løyve til deling av ny grunneigedom for heilårsbustad på ca. 1 daa på følgjande vilkår:

1. Det skal etablerast ein samla avkjørsle i samsvar med tilsagn frå Statens vegvesen.
2. Det må søkjast om utsleppsløyve og tilkopling til kommunalt vassverk.
3. Det må leggjast fram for tinglysing rett til å føra leidningsnett over anna eigedom og rett til å kopla seg til eksisterande privat leidningsnett.
4. Eigedomen får gjerdeplikt.
5. Plassering av bustaden skal tilpassast terrenget, og ikkje framstå dominerande og eksponert i landskapet.

Grunngjevinga for vedtaket er at deling vil styrka busetnaden i Risnes-krinsen. Det har vore løyvd midlar frå Fylkesmannen i Hordaland og kommunen til Liv og lyst-prosjektet i Risnes-krinsen, og det er eit viktig lokalpolitisk mål å styrka busettinga i krinsen.

Det aktuelle arealet er ikkje viktig for landbruksdrifta. Eksisterande tilkomstveg over dyrka mark er bygd med vegklasse for liten lastebil og kan med mindre oppgradering nyttast som tilkomstveg til bustad.

Det vil ikkje vera driftsmessig eller miljømessige utfordringar knytt til deling. Støy og lukt vil vera svært avgrensa då tomte ligg inntil svært lite fulldyrka areal.

Det aktuelle arealet er lite interessant for friluftsliv. Landbruksvegen vil framleis kunne nyttast av allmenta som tilkomst til utmarka.

I vektinga av fordelar og ulemper er det lagt vekt på at tre avkjørsler vert samla i ei avkjørsle til fylkesveg.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova §§ 20-1d, jf. §19-2 og § 11-6, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedtaket vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 22/1 Rikstad - frådeling - uttale

uttale - Radøy - Gnr 22 bnr 1 - Rikstad - Ny grunneigedom for heilårsbustad - Dispensasjon

C-4 Søknad om dispensasjon

Kart - frådeling

Kartutsnitt

Landbrukssak gbnr 22/1 Rikstad - ny grunneigedom for heilårsbustad - klagehandsaming etter jordova