

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
084/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	05.12.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjartan Medaas	18/2420	18/16815

Delingssak Gbnr 64/4 Haugstad - Arealoverføring av naustetomt til gbnr 64/114- dispensasjon frå plankrav og løyve til deling

Saksopplysingar:

Saksutgreiing:

Tiltak

Det er søkt om arealoverføring av tomt med påståande naust frå gbnr 64/4 til gbnr 64/114. Naustetomta er på omlag 130m².

På eigedomen som er søkt frådelt ligg det to eksisterande naust.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå krav til utarbeiding av reguleringsplan etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.1, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1.

Det vart gjeve dispensasjon frå plankrav for oppføring av ny fritidsbustad på gbnr 64/4, PLT-sak 014/2018 av 17.03.2018. Det var søkt om at aktuelt naust skulle inngå i tomta. Dette vart det ikkje gjeve løyve til.

For frådeling i naustområde, som del av eigedom med føremål fritidsbustad, vil det også vere trong for dispensasjon frå arealføremål. Det er ikkje søkt dispensasjon frå arealføremål naust.

Grunngjeving

Søklar si grunngjevinga for søknaden om dispensasjon i brev av 17-10-2018:

Det er per i dag knytta to naust til gnr. 64, bnr. 4.

Eg søker med dette å dele ifrå det eine naustet, dvs. naustet i sør, og knytta det til ny grunneigedom gnr. 64/bnr. 114. Det opphøvele naustet til gnr. 64/bnr. 4 vil framleis høyre til denne grunneigedomen. Naustet som det vert søkt frådeling av, er satt opp i seinare tid.

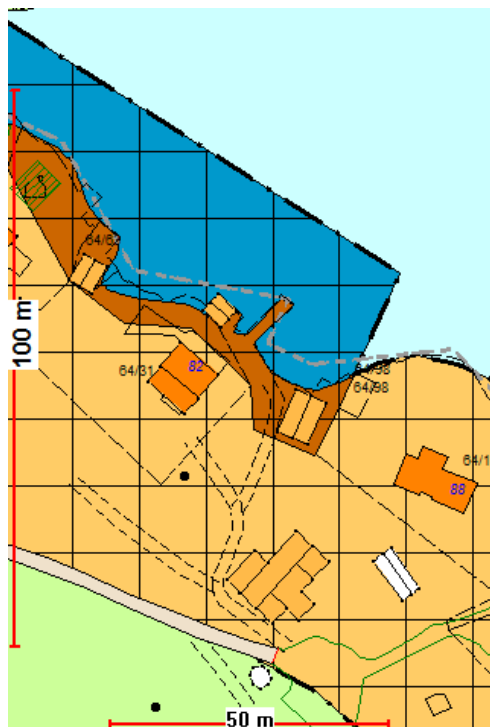
I melding om vedtak frå 21.03.18 har rådmannen skrive følgjande:

"Ei eventuell frådeling må skje i samsvar med arealføremålet naust etter kommuneplanen. Nausta vil då framleis vere utmarksnaust og ålmenta si ferdslerett vil vere sikra".

Det er med bakgrunn i dette utsegnet frå rådmannen at eg no altså søker om løyve til å dele naustet, som vist i vedlegg Q1 og Q2, frå gnr. 64/bnr. 4, og knytta det til gnr. 64/bnr. 114. Tinglyst gangrett i området ned til sjø for nausteigarar vil bli tilsvarande som det er i dag.

Planstatus

Den del av eiegenomen som er søkt frådelt ligg i uregulert området som har arealføremål byggeområde for naust etter kommuneplanen.



Kartutsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Det er plankrav på byggeområdet for naust etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.1.

Det er sett byggegrense mot sjø i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt. 2.5. Delinga kjem ikkje i konflikt med byggegrense mot sjø.



Kartutsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 med byggegrense mot sjø (grå stipla line)

Uttale frå anna styresmakt

Saka er ikkje sendt på høyring til Fylkesmannen då delinga er til uendra bruk og ein ser ikkje noko prinsipielt som må avklarast i saka.

Eigedom- og bygningsstatus

Eigedomen gbnr 64/4 er ein landbrukseigedom og har eit areal på ca. 50 daa.

Det er registrert 3 bygg på eigedomen:

- Våningshus (nytta som fritidsbustad), bygningskode 176116048
- Naust, bygningskode 176155701
- Naust, bygningskode 176159995

Jordlov

Garden Straumsnes (gbnr 64/4) har framleis landbruksareal med driveplikt etter jordlova. Det er ca. 5,5 daa dyrkbart areal på garden, resten er i hovudsak skog.

Våningshuset ligg i LNF-området, medan nausta ligg i området som er lagt ut til byggeområde for

naust (1500 Andre typer bebyggelse og anlegg).

Kulturminne

Våningshuset og det eine naustet (bygningsnummer 176155701) er Sefrak-registrert.

Området er del av den indre farleia.

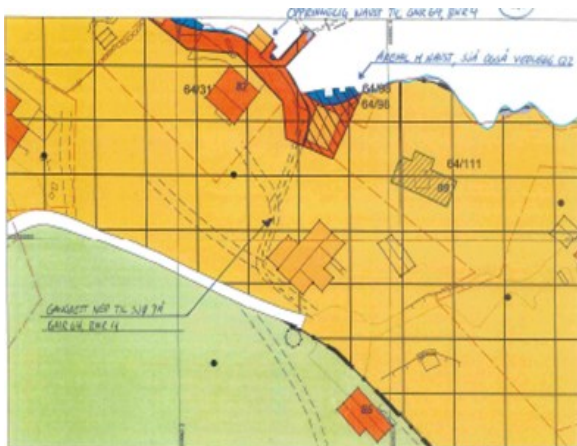
Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan motteke 17.10.2018:



Tilkomst, avkjørsle og parkering

Tiltaket krev ikkje nye tilhøve for veg, avkjørsle eller parkering då det ikkje er tale om auka bruk

LOVGRUNNLAG:

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med

kommuneplan.

Vidare følger det plankrav av Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 pkt 2.1, jf. plan- og bygningslova § 11-9 nr. 1. Det er også eit generelt plankrav i plan- og bygningslova § 12-1.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og 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 vert dispensert 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 til leggjast 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, jordvern, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova 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.

VURDERING:

Deling er etter rådmannen si vurdering i samsvar med arealføremål byggeområde for andre typar bebyggelse og anlegg (naust) i plan om naustetomta vert delt frå som ei eiga matrikkeleining. Men delinga utløyser plankrav.

Omsynet bak plankravet er heilskapleg planlegging som tek i vare omsynet til tenleg og effektiv arealbruk, tilrettelegging av infrastruktur, grønne areal med gode uterom, tilgjenge for ålmenta og i denne saka også strandsoneverdiane.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak plankravet.

Området Haugstad vart frigjeven for hyttebygging allereie i generalplan for Radøy frå 1972, men med føresetnad om at det skulle utarbeidast ein disposisjonsplan etter strandsoneleva. Plankrav på

området etter det moderne lovverket kom først i kommuneplanen frå 2011.

Byggeområdet for fritidsbustader på Haugstad omfattar del av landbrukseigedomane gbnr 64/1, 64/2, 64/3 og 64/4. Det ligg 28 frådelt eigeedomar innafor føremålet, der 15 er bygd med fritidsbustad, 3 med bustad, 2 med berre naust og 8 er ubygde. Fritidsbustadene i området er i hovudsak bygd i perioden 1950-1960, med unntak av 3 fritidsbustader oppført i 2015-2016.

Som søker har peika på er det i saksutgreiinga til delingsløyvet/ dispensasjonen for frådeling av gbnr 64/114 teke inn ei setning som peikar på at ei eventuell frådeling av naustet må gjerast i samsvar med arealformål naust etter kommuneplanen. Ålmenta vil då vera sikra ferdselsrett fordi nausta vil ha status som utmarknaust. Om ein tillèt ei araloverføring til gbnr 64/114 vil naustetomta vera del av ei fritidsbustadtomt og lettare kunne oppfattast og brukast som «hage» for denne.

Gjennom ein reguleringsplanprosess er det openbart at arealet fremst i strandlina ville vore sikra for ålmenta, medan dei private fritidsbustadene hadde vore trekt lengre bak i området.

Det er såleis rådmannen si vurdering at om ein skal tillata deling i strandsona må det vera som ei eiga matrikkeleining som må knytast til gbnr 64/114 gjennom eit realsameige. (dvs. at det er eigedommen gbnr 64/114 som eig nausteeigedom). Bruken av standsona vil då verta uendra. Ein vil på denne måten også hindra at naustetomta vert seld vidare utan td. vegrett og rett til parkering.

Tolegrensa for nye frådelingar på Haugstad utan reguleringsplan er i utgangspunktet nådd. Vilåret om at omsynet bak plankravet ikkje vert vesentleg sett til side vil ikkje vera oppfylt for nye søknader om frådeling.

Rådmannen ser at det har vore ein uheldig praksis at fritidseigedomane har fått privat strandline. Det å dela i frå eigeedom med strandline for fritidsbustad privatiserer strandsona vesentleg. Rådmannen ser at denne praksisen har vore i strid med nasjonale retningslinjer for strandsoneforvaltning, og vurderer at det naudsynt å endre praksis.

Tilgangen til strandlina på Haugstad er vesentleg redusert som følge av bygge- og delesaker dei siste åra. Frådeling i samsvar med søknaden vil føre til at ei strandline, der det i dag gjeld allemannsrett, vil verta fullt ut privatisert. Passasjen mellom gbnr 64/31 og 64/111 er einaste tilgjengelege opning mot sjø i denne delen av området. Ferdslerett over privat fritidsbustadeigedom er etter rådmannen si vurdering ikkje god løysing og vil heller ikkje ta i vare ålmenta si ferdsle. Rådmannen vurderer difor dette som ei vesentleg ulempe.

Men rådmannen vurderer at det ligg føre særlege omstende i denne saka som gjer at omsynet bak plankravet vert tilsidesett, men ikkje vesentleg. Følgjande er avgjerande for denne vurderinga:

- eigedommen allereie er bygd (naust),
- omsynet til å sikre ålmenta si tilgang til strandlina og unngå privatisering kan sikrast gjennom å oppretta naustetomta som ei eiga matrikkeleining og knyta denne til gbnr 64/114 gjennom realsameige. Vurderinga føreset at det vert sett vilkår til dispensasjonen om realsameige.

Rådmannen ser at i og med at egedomen har 2 naust kan det forsvarast å dele frå det eine.

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

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert om søkt 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.

Det er registrert funn av artar av særleg stor forvaltningsinteresse innafor området: Svartbak, bjørkefint, gråtrost, makrellterne, dvergfolk og gråsisik.

Området for fritidsbustader på Haugstad ligg med kort avstand til kartlagt friluftsområde – Lauvåsen.

Rådmannen finn ikkje at om søkt tiltak vil kome 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 20.11.17. Kommunen etterspurte tilleggsinformasjon 19.12.17 og søknaden var komplett og klar for handsaming 11.01.18. Søknaden er handsama 07.03.18.

Sakshandsamingstida har vore 8 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav og delingsløyve for oppretting av ny grunneigedom for naust på følgjande vilkår:

1. Egedomen vert oppretta som ei eiga matrikkeleining, men skal knytast til gbnr 64/114 gjennom realsameige.
2. Egedomen skal plasserast i det vesentlege i samsvar med situasjonsplan motteke 17.10.2018, og slik at eksisterande vegar og gangvegar/stiar i området ligg utanfor egedomen sine grenser.
3. Erklæring om realsameige må sendast kommunen for tinglysing før egedomen vert oppretta i

matrikkelen og tinglyst.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 084/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå plankrav og delingsløyve for oppretting av ny grunneigedom for naust på følgjande vilkår:

1. Eigedomen vert oppretta som ei eiga matrikkeleining, men skal knytast til gbnr 64/114 gjennom realsameige.
2. Eigedomen skal plasserast i det vesentlege i samsvar med situasjonsplan motteke 17.10.2018, og slik at eksisterande vegar og gangvegar/stiar i området ligg utanfor eigedomen sine grenser.
3. Erklæring om realsameige må sendast kommunen for tinglysing før eigedomen vert oppretta i matrikkelen og tinglyst.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 64/4 Haugstad - søknad om oppretting/ending av matrikkeleining/rekvisisjon av oppmålingsforretning - søknad om dispensasjon frå reguleringsplan

Søknad om fritak frå krav om reguleringsplan

Delingssak Gbnr 64/4 Haugstad - søknad om oppretting/ending av matrikkeleining/rekvisisjon av oppmålingsforretning

Situasjonsplan