

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
005/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Tonje Nepstad Epland	17/2135	18/389

Delingssak gbnr 24/11 Bø - to nye grunneigedomar og arealoverføring - dispensasjon frå byggegrense mot sjø og plankrav

Saksopplysingar:

Det er søkt om oppretting av to nye eigedomar med føremål bustad, samt arealoverføring frå eksisterande bustadtomt gbnr 24/37:

- Tomt 1 med areal på ca. 1170 kvm
- Tomt 2 med areal på ca. 806 kvm, inkludert areal på ca. 194 kvm som vert overført frå gbnr 24/37.

Dispensasjon

Det er søkt dispensasjon frå

- Kommunalt fastsett bygge- og delegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.
- Eigedomsgrenser i reguleringsplan
- Krav i reguleringsplan om detaljregulering (bebyggelsesplan)

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at:

Det er gode argumenter for å godta dispensasjonssøknaden. Det vises til at tiltaket er i tråd med arealformålet i reguleringsplanen. Det har hele tiden vært forutsetningen at det skal bygges boliger i området. Dette har også til nå vært kommunens holdning.

Når det gjelder byggegrense mot sjø er området i nærheten av eksisterende etablert bebyggelse. Det vil ikke være naturlig for publikum å nyttiggjøre seg området i nærheten av det planlagte tiltaket og det kommer derfor ikke i konflikt med de hensynene som byggegrensen skal i vareta.

Når det gjelder avviket fra reguleringsplanens opprinnelige tomtegrenser, vises det til at planen er av eldre dato. Behovene for bolig og boligareal har endret seg med tiden. Fradelingssøknaden prøver å imøtekomme dagens behov. Det er derfor god grunn til å akseptere en viss endring i arealstrukturen og dispensasjonssøknaden her.

I forhold til plankravet vil en fradeling ikke komme i konflikt med det overordnede arealformålet da planen er å bruke tomten til søknad til boligformål. Fradelingssøknaden i seg selv vil med andre ord ikke komme i konflikt med det som er bakgrunnen for kravet om bebyggelsesplan i reguleringsbestemmelsene. Man vil uansett kunne ta hensyn til dette ved en evt. fremtidig byggesøknad.

Basert på argumentene ovenfor bør kommunen kunne godta dispensasjonssøknaden.

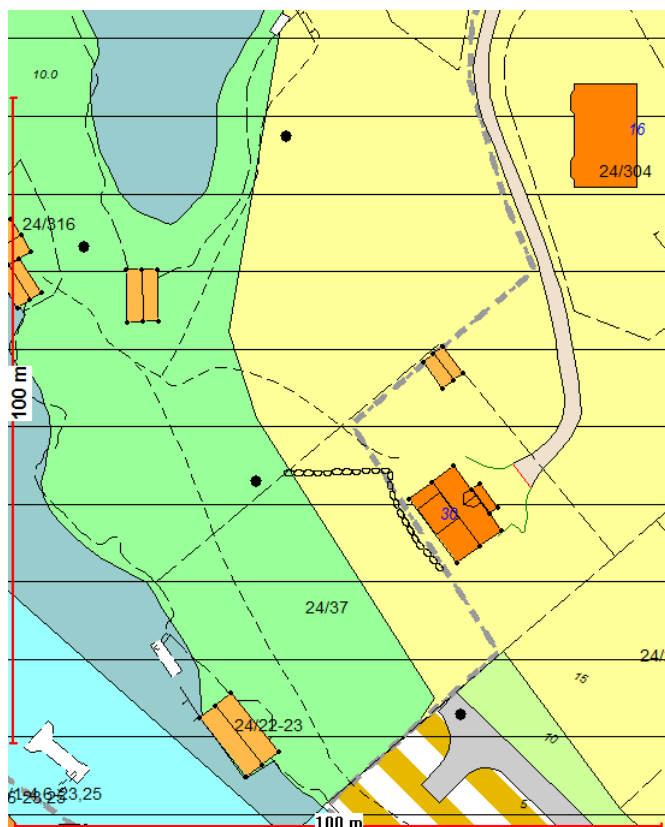
Dokumentasjon og opplysninger i søknaden

Det vert vist til søknad om deling og dispensasjon motteke 01.11.17.

Planstatus

Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

Etter Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 ligg eigedomen innafor område som har delvis arealføremål byggeområde for bustad og delvis arealføremål friområde.



Utsnitt frå Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23

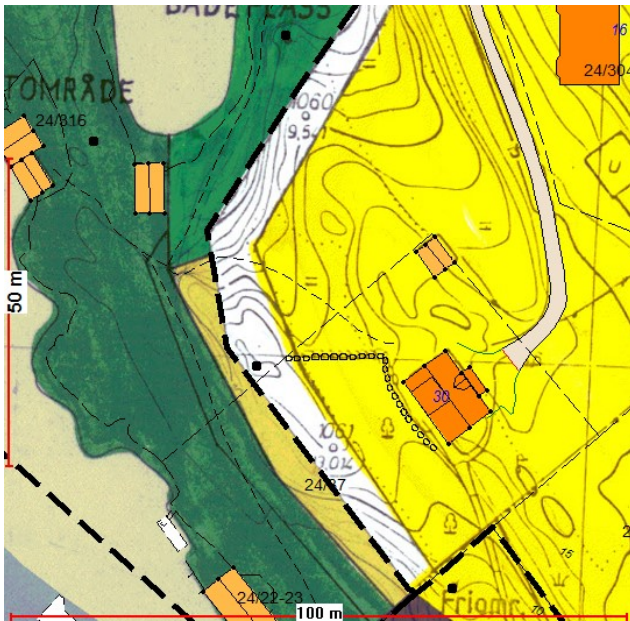
Det er i kommuneplanen satt byggegrense mot sjø (grå stipla line). Kommunalt fastsett byggegrense mot sjø går føre føresegner om byggegrense i plan- og bygningslova § 1-8.

Eigedomen ligg i kommuneplanen innafor omsynsone H910 der gjeldande reguleringsplan framleis skal gjelde.

Det ligg føre utbyggingsplan for Nordbø I av 20.03.96. Tomtene som er søkt frådelt ligg utanfor utbyggingsplanen. Rådmannen er ikkje kjent med at det er vedteke utbyggingsplan for den delen av planområdet der det no er søkt om deling.

Reguleringsplan for Bøvågen

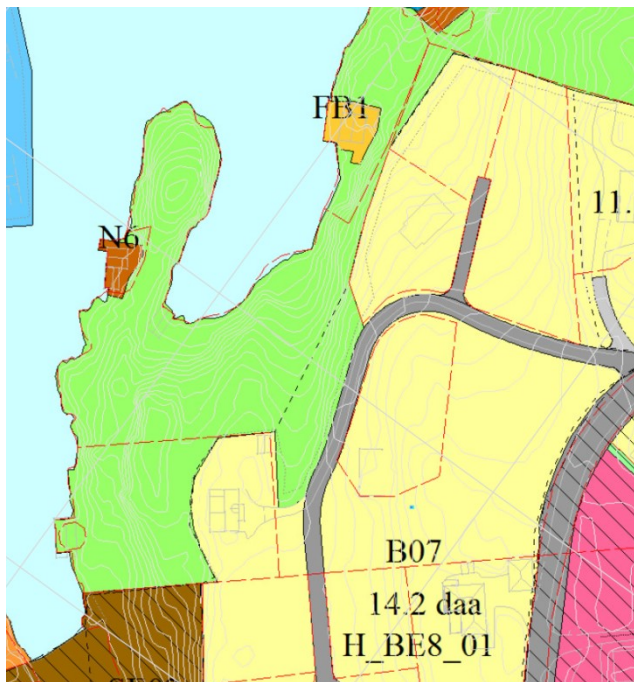
Ein mindre del av tomt 2 synast å ligge i område som har reguleringsføremål byggeområde for bustad etter reguleringsplan for Bøvågen, planid. 12601973000200.



Utsnitt frå Reguleringsplan for Bøvågen og Reguleringsplan for Nordbø

Planar under arbeid:

Eigedomen er i sin heilskap omfatta av Kommunedelplan for Bø, planid. 12602016000100, som for tida er på høyring. Både reguleringsplan for Nordbø og reguleringsplan for Bøvågen er foreslått oppheva som ledd i arbeidet med kommunedelplanen.



Utsnitt frå Kommunedelplan for Bø (på høyring)

Både tomt 1 og tomt 2 kjem i sin heilskap i konflikt med arealføremål og byggegrense i framlegg til Kommunedelplan for Bø.

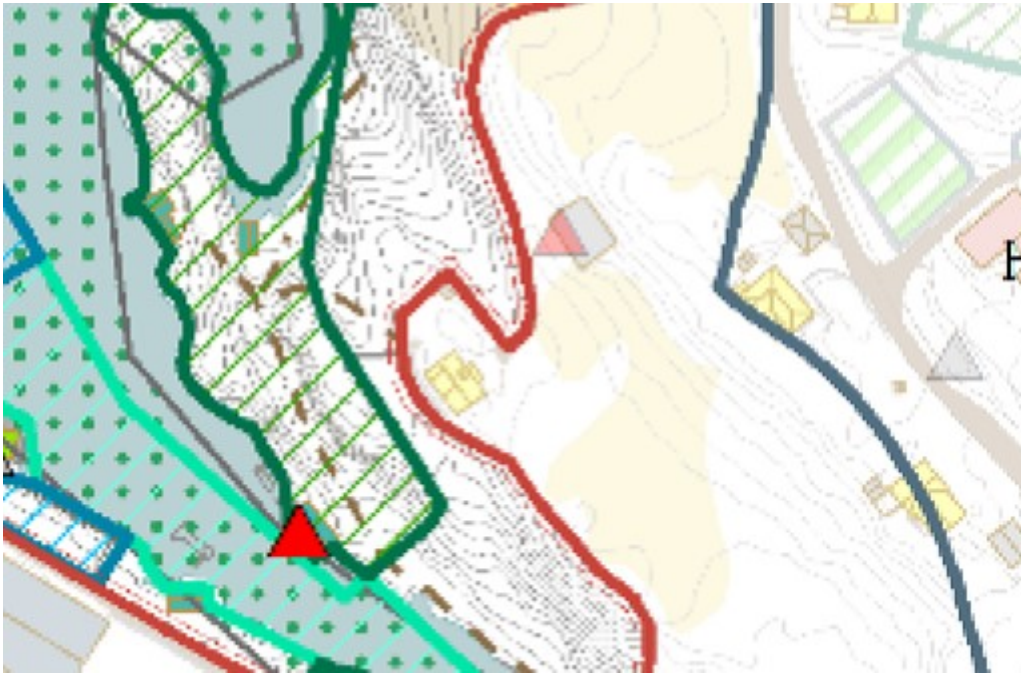
Tomt 1 ligg i tillegg innafør området der det i framlegg til Kommunedelplan for Bø er sett krav om grunnundersøking som følgje av at området kan vere utsett for leireskred:

2.15 Kpføresegnsområde #H_BE8_01, plan- og bygningslova §11-9 nr 8

Innafor føresegnssområde H_BE8_01 er det leiregrunn som kan gje fare for leireskred. Det kan ikkje først opp nye bygg og infrastrukturtiltak i området før det ligg føre geologisk rapport for leireskredområde.

Strandsoneanalyse

Det er i samband med Kommunedelplan for Bø gjennomført funksjonell strandsoneanalyse for området.



Utsnitt frå funksjonell strandsonekart

Blå line = 100-meter

Raud line = funksjonell strandsone

Byggegrense mot sjø i Kommunedelplan for Bø er på denne eigedomen satt i samsvar med funksjonell strandsoneline.

Foto



Ortofoto 2015



Foto: Nordhordland digitalt – skråfoto 2012

Uttal frå annan styresmakt

Rådmannen har negativ innstilling i saka og saka er difor ikkje sendt på høyring til regionale styresmakter etter plan- og bygningslova § 19-1.

Kulturminne

Naustet på gbnr 24/37 er sefrak-registert. Det er ikkje kjende kulturminne på teigane som er søkt frådelt, men eigane ligg i sin heilskap innafor sone som i følgje Hordaland fylkeskommune har potensiale for steinalderfunn (blå sone):



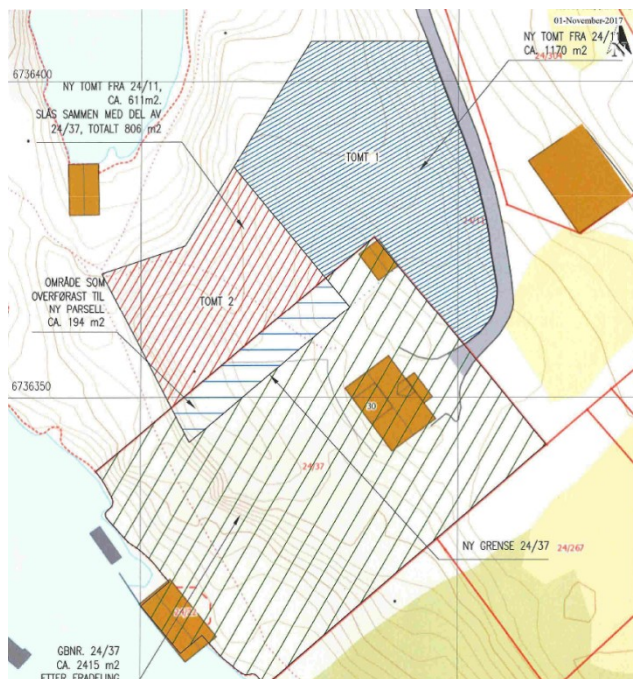
Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av dei to nye eigedomane og arealoverføringa er vist i situasjonskart datert 29.09.17.



Vatn og avløp (VA)

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

Det er ikkje søkt om tilknytning til kommunalt leidningsnett.

Det ligg føre erklæring om rett til å føre avlaupsleidningar over gbnr 24/11 fram til dei to nye tomtane. Det ligg ikkje føre erklæring om rett til å føre fram vassleidning over gbnr 24/11 til dei to nye tomtane.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det er ikkje søkt om utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg.

Situasjonsplan viser ikkje plassering av tilkomstveg og avkjørsle til privat veg.

Det ligg føre erklæring om vegrett over gbnr 24/11 fram til dei to nye tomtane. Erklæringa sikrar tilkomst for tomt 1 direkte til eksisterande veg.

Når det gjeld tomt 2 er tilkomst ikkje sikra. Etablering av veg frå til tomt 2 frå nord vil skje i konflikt med byggegrense mot sjø og vil krevje dispensasjon. Tilkomst til tomt 2 frå sør eller aust vil krevje vegrett over tomt 1 eller over gbnr 24/37.

LOVGRUNNLAG:

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

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6, 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid

med kommuneplan eller reguleringsplan.

Vidare er det i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23 fastsett bygge-og delegrense mot sjø.

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, jordvern, 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.

VURDERING:

Deling er etter rådmannen si vurdering i samsvar med arealføremål byggeområde for bustad i reguleringsplan for Nordbø og reguleringsplan for Bøvågen.

Deling og påfølgjande oppføring av bustad kjem i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune.

Området er bare flateregulert i reguleringsplan for Nordbø, og planen viser ikkje eigedomsgrensar. Rådmannen kan difor ikkje sjå at delinga kjem i konflikt med eigedomsgrensar fastsett i reguleringsplan.

Søknad om deling krev vidare dispensasjon frå krav om utarbeiding av detaljplan (utbyggingsplan/bebyggelsesplan) for området etter reguleringsplan for Nordbø.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Vurdering knytt til byggegrense mot sjø

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 friluftsinnteresser, landskapsomsyn

og verneinteresser.

Radøy kommune ligg i sone 3 etter «Statlige planrettningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjø». Det er viktig å vere merksam på at kommunane i sone 3 er gjeve eit større lokalt handlingsrom i strandsone gjennom plan, ikkje gjennom dispensasjonar i einskildesaker:

*I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan **vedta planer** som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet.*

Det er såleis gjennom å fastsette arealføremål og byggegrense mot sjø i kommuneplan og reguleringsplanar at kommunen kan leggje til rette for bruk av strandsona til utbygging.

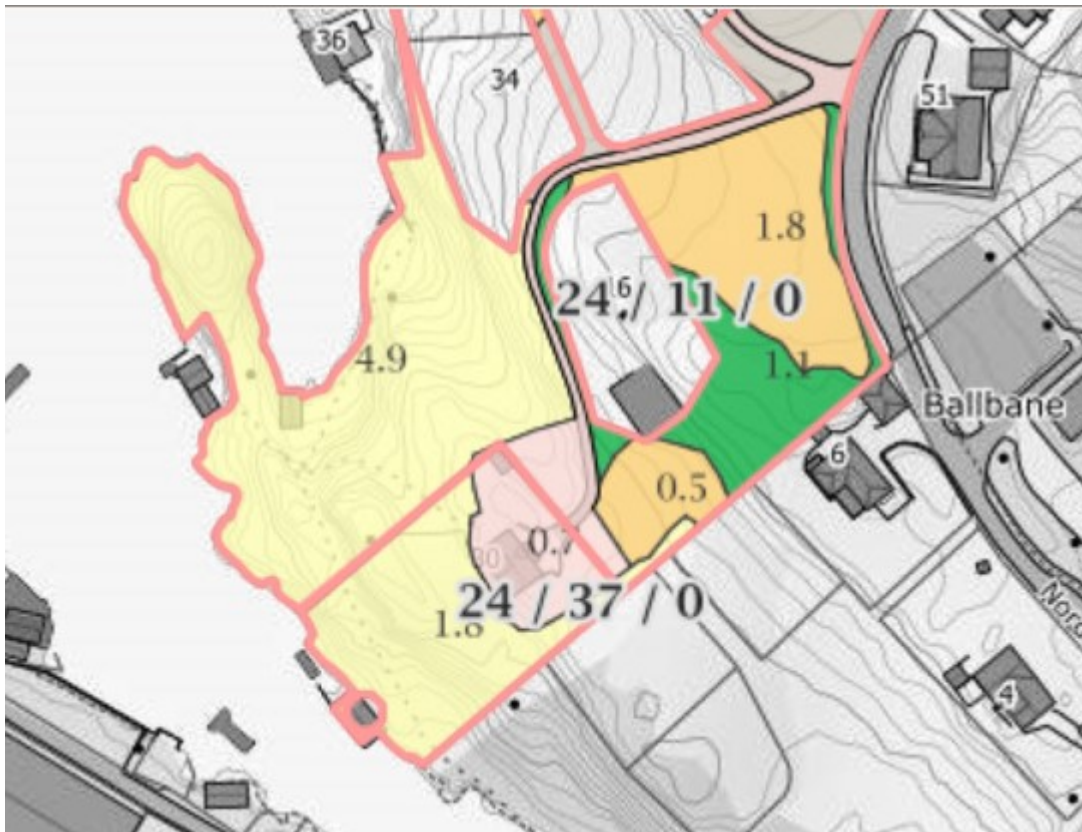
Når Radøy kommune gjennom Kommuneplan for Radøy kommune har tatt stilling til arealbruken i strandsone ved å fastsette byggegrense mot sjø vil kommunen sin soneplassering ha liten relevans i dispensasjonssaker. Det er ein nasjonal forventning om at kommunen gjennom sin dispensasjonspraksis skal følgje opp eigne arealplanar. Byggegrensen i kommuneplanen er grovmaske, så mindre avvik/justeringar kan handterast gjennom dispensasjonar, men om kommunen vesentleg vil endre bruken av strandsona skal dette skje gjennom ny planavklaring/ending av byggegrense i plan.

Eigedomane som er søkt frådelt kjem i sin heilskap i konflikt med kommunalt fastsett byggegrense mot sjø. Frådeling av eigedomane vil såleis vere å sjå som vesentleg ending av arealbruken i strandsone.

Kommuneplan for Radøy kommune som er frå 2011 er framleis ei relativt ny plan, og vesentleg nyare enn gjeldande reguleringsplan for eigedomen som er frå 1994. Byggegrensa for eigedomen er vidareført og til dels innstramma i framlegg til kommunedelplan på Bø, som følgje av nyleg gjennomført strandsoneanalyse.

Eigedomen som er søkt frådelt ligg i sentrum av tettstaden Bø, og fortetting er i samsvar med gjeldande generell arealpolitikk for området. Fortetting som generell arealpolitikk kan imidlertid ikkje skje i konflikt med juridisk bindande byggegrense i plan som er underbygd gjennom ein heilt fersk strandsoneanalyse.

Eigedomane som er søkt frådelt ligg i eit gammalt, kupert kulturlandskap, med markslag innmarksbeite.

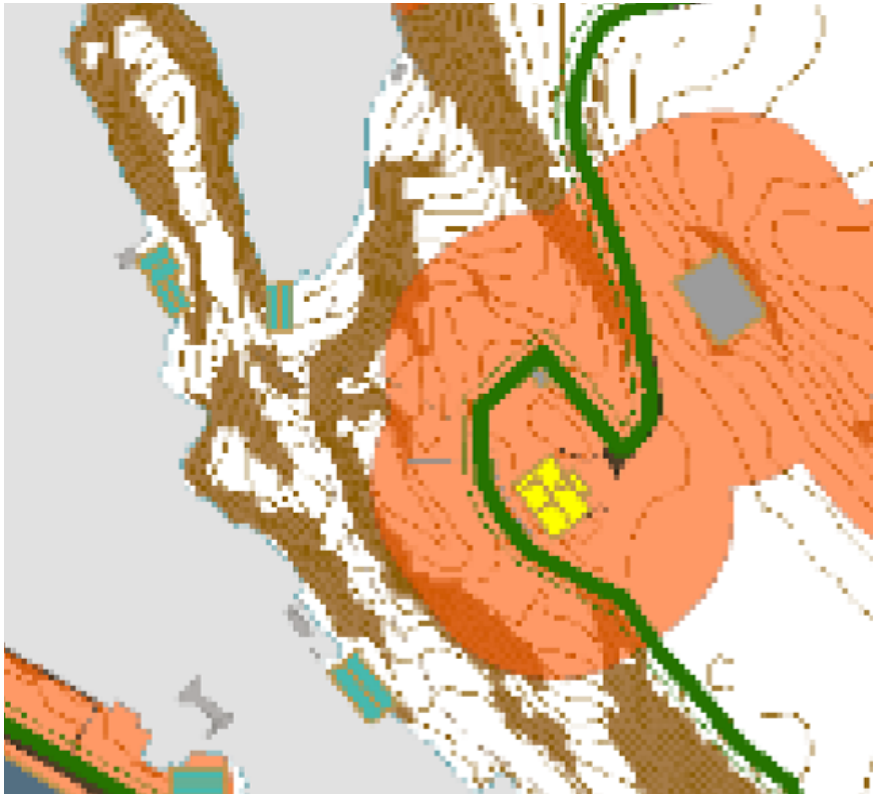


Kartutsnitt frå gardskart.no

Frå sjøsida er det siktliner inn i vika og mot bustaden på gbnr 24/37 som ligg på høgde innafør. Det er godt landskapskvalitetar i området, med eit samahengande landskapsstrekk i strandlina, og gode visuelle kvalitetar i frå sjø.

Det er rådmannen si vurdering at deling for oppføring av bustad vil få vesentleg verknad for landskapsbilete i området. Eksisterande bustad bør vere eit framste bygningspunkt mot sjø og utbygging bør skje bakover mot sør-aust i samsvar med det både gjeldande kommuneplan og planframlegg for kommunedelplan for Bø legg opp til.

Avstanda frå eksisterande bustad og ned til strandlina i vika er på bare ca. 50 meter. Strandsoneanalysen viser at eksisterande bustad allereie gjev eit vesentleg utslag på bygningspåverka strandsone (oransje felt i kart under), men at sjølv strandlina er upåverka i ein sone på ca. 25 meter breidde. Strandsoneanalisa viser også at området i vika har helning på mindre en 25 grader (kvite felt i kart under) og såleis er definert som tilgjengeleg strandsone.



Utsnitt frå temakart tilgjengeleg strandsone (byggningspåverknad og heldning) i strandsoneanalyse for Bøvågen

Plassering av ein ny bustad mellom eksisterande bustad og strandlina vil medføre at heile strandlina kjem i kategorien byggningspåverka strandsone. Ein dispensasjon frå byggegrense mot sjø vil såleis endre grensa for funksjonell strandsone og medføre at strandsona i sin heilskap vert definert som utilgjengeleg. Ein dispensasjon vil såleis få direkte konsekvensar for strandsoneverdiar i form av tilgjenge og ferdsle.

Det er rådmannen si vurdering at deling for oppføring av bustad vesentleg vil setje til side omsynet bak den byggegrensa som er satt i Kommuneplan for Radøy kommune 2011-23.

Omsynet bak krav til utarbeiding av detaljplan

Omsynet bak krav til utarbeiding av detaljplan er heilskapleg planlegging for god og effektiv arealbruk, tenleg infrastruktur og ivaretaking av samfunnsmessige interesser som landskap, rekreasjonsområder, tilgang til sjø, miljøkvalitet mm.

Planavklaring skal mellom anna sikre ålmen tilgang til sjø og landskapskvalitetar. Når vurderinga i høve byggegrense mot sjø viser så tydeleg at både tilgjengeleg strandsone og landskap vesentleg vert råka av ein dispensasjon er det eit argument som i seg sjølv talar for planavklaring.

Det er såleis rådmannen si vurdering at omsynet bak plankravet vesentleg vert sett til side av ein dispensasjon i saka.

Konklusjon

Når omsynet bak byggegrense mot sjø og krav til utarbeiding av detaljplan vert vesentleg sett til side av ein dispensasjon i saka er eit av to kumulative vilkåra for dispensasjon ikkje oppfylt, og rådmannen

går etter dette ikkje inn i vektinga av fordelar og ulemper.

Rådmannen vil avslutningsvis vise til at del av tomt 1 ikkje kjem i konflikt med byggegrense mot sjø i gjeldande kommuneplan. Om ynskjeleg kan kommunen vurdere å juster byggegrensa i framlegg til Kommunedelplan for Bø noko, slik at det vil vere mogleg å dele i frå tomt 1, men med ei vesentleg justert eigedomsgrænse mot nord og vest. Krav i framlegg til Kommunedelplan for Bø om grunnundersøking med tanke på leireskred vil i så tilfelle gjelde.

Rådmannen vil vidare peike på at intensjonen med Kommunedelplan for Bø er at fortetting i eksisterande bustadområder skal kunne skje direkte med grunnlag i kommunedelplanen. Om reguleringsplan for Nordbø vert oppheva, eller får trinnhøgde etter kommunedelplanen, vil kravet til detaljregulering etter reguleringsplan for Nordbø falle bort.

Forutsatt ovannemnde vil ein framtidig delingssak for ein justert tomt 1 kunne handsamast utan dispensasjonar.

Når det gjeld tomt 2 er denne så vesentleg i strid med nasjonale retningslinjer for strandsoneforvaltning og dei verdiane som er identifisert i gjennomført strandsoneanalyse at det etter rådmannen si vurdering ikkje kan leggjast til rette for frådelinga i framlegg til Kommunedelplan for Bø.

Når det ikkje vert gjeve dispensasjon og løyve til deling legg rådmannen til grunn at sak om arealoverføring vil falle bort. Rådmannen har difor ikkje tatt stilling til denne.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har negativ innstilling i saka og har difor ikkje gått inn i vurderinga etter naturmangfaldslova §§ 8 – 12.

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 01.11.17. Søknaden er handsama 24.01.18. Sakshandsamingstida har vore 12 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå kommunalt fastsett byggegrense mot sjø etter Kommuneplan for Radøy kommune, eller frå krav om detaljregulering (utbyggingsplan/bebyggelsesplan) etter reguleringsplan for Nordbø, for oppretting av to nye grunneigedomar for bustad.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2 jf. § 11-6 og § 12-4.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 005/2018

PLT - handsaming:

Henning Haugland (H) sa seg ugild i denne fordi han er part i saka.

Hovudutvalet erklærte Haugland, ugild, og han deltok ikkje i handsaminga.

Leif Taule (SP) sa at SP ønskjer fortetting og ser ikkje problem med at det blir bygt på dei to omsøkte tomtane. Han viste mellom anna til at Bøvågen er peika ut som nærsenter i Alver kommune, og han meiner det omsøkte arealet er ein naturleg del av ei sentrumsnær fortetting.

Leiar teknisk forvaltning, Tonje N. Epland, viste til den ferske strandsone-analysen som er utarbeidd i samband med arbeidet med kommunedelplan for Bø. I denne analysen er det omsøkte arealet på "feil side" av den funksjonelle strandsona. Epland informerte utvalet om at fylkesmannen har signalisert klart at han ikkje vil gå med på ei utbygging som bryt med funksjonell strandsone.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk ønskjer å gje dispensasjon og løyve til deling. Rådmannen har negativ innstilling i saka og saka har difor ikkje vorte sendt på høyring til regionale styresmakter. Det følgjer av plan- og bygningslova § 19-1 « Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.».

Etter denne avklaringa vart det sett fram følgjande fellesframlegg:

Saka vert utsett, og sendt på høyring.

Hovudutvalet vedtok framlegg til vedtak sett fram i møtet.

PLT - vedtak:

Saka vert utsett, og sendt på høyring.

Vedlegg:

Situasjonskart

Delesak Gbnr 24/11 Bø - søknad om frådelling og oppmåling - søknad om dispensasjon