

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
006/2018	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	24.01.2018

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	17/2043	18/1032

Delingssak gbnr 28/13 Kvalheim nedre - ny grunneigedom for eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål LNF

Saksopplysingar:

Tiltak

Det er søkt om deling med føremål bustad for eksisterande våningshus, bygningsnr. 300341796.

Våningshuset er oppført i 2012/2013, etter søknad om riving av eksisterande våningshus på gbnr 28/13 og oppføring av nytt.



Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF i Kommuneplane for Radøy kommune 2011-23.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at delinga er ynskjelig for neste generasjon på bruket, og vidare at arealet er naturleg avgrensa i forhold til landbruksinteresser og vil dermed ikkje medføre endra driftsforutsetningar for landbruket.

Det vert elles vist til søknad mottatt 20.10.2017.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i Kommuneplan for Radøy 2011- 2023, planID: 12602008000300, er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland. Det ligg føre slik uttale datert 03.01.2018.

Det ligg føre vedtak om omdisponering og deling etter jordlova §§ 9 og 12 av 06.12.17. Vedtak etter jordlova er gjeve med vilkår om maks tomteareal på ca. 2000 m². Vi legg til grunn at det også i dispensasjonssaka er snakk om 2 daa og ikkje 4 daa.

I vedtaket etter jordlova er det vurdert at det ikkje er naudsynt med to våningshus på garden. Fylkesmannen er langt på veg samd med kommune i dette.

Vi vil likevel peike på at området framstår som eit samanhengande landbruksområdet. Ein fritt omsetteleg bustad her vil føre til oppsplitting av landbrukseigedomen og kan føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv. Ei frådelling kan også føre til ein uheldig presedensverknad i liknande saker i kommunen.

Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon til frådelling på gnr. 28 bnr. 13|

Jordlovshandsaming

Eigedomen gbnr 28/13 er ei landbruksigedom saman med gbnr 28/3.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova § 9 og løyve til deling etter jordlova § 12 frå landbrukskontoret i sak 17/2086 av 06.12.2017.

Kulturminne

Den østre del av tomten, som og søkast frådelt, er bebygd med ein gamal landbruksbygning som er SEFRAK registrert, bygningsnr, 176107766.



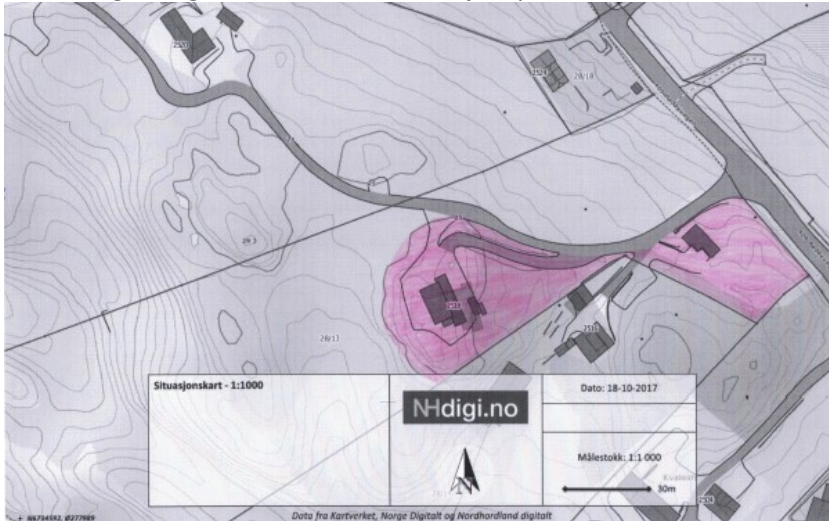
Nabovarsling

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

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 18.10.2017.



Vatn og avløp (VA)

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

Eigedommen er tilknytt offentleg vassverk og privat avløp.

Det er søkt om og gjeve løyve til tilknytning til det kommunale vassverket den 12.12.2012.

Det er søkt om og gjeve utsleppsløye i sak 12/662. Utsleppsløye gjeld etablering av minireinseanlegg med utslepp via tett leidning til heilårsresipient.

Fråsegn om rett til å ha vass- og avløpsleidningar over annan eigedom, samt rett til å vedlikehalde desse må tinglysast.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Det ligg føre avtale om vegrett over gnr. 28 bnr. 13 av 20.10.2017.

Bustaden er relativt ny og kommunen føreset difor at eksisterande bustad har lovleg avkjørsel i høve veglova.

Fråsegn om vegrett må tinglysast.

LOVGRUNNLAG:

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 26-1, jf. § 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.

Vidare kjem det fram av pbl. § 26-1 at etablering av ny grunneigedom «*ikke må gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan*». Deling krev dermed dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanens arealdel og saka vert difor lagt fram for avgjerd i politisk utval, jf. delegasjonsreglement for Radøy kommune.

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 kumulative 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 tilleggas 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 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 samsvar med arealføremålet LNF, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål.

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.

Første del av vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna (LNF-føremålet) det vert dispensert i frå, jf. pbl. § 19-2.

Dei jordfaglege spørsmåla er vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve løyve til deling etter jordlova,

men for eit redusert areal. Frådeling med føremål bustad vil etter landbrukssjefen si vurdering ikkje komme i konflikt med landbruksdrifta i området.

I denne saka gjeld det frådeling av våningshus nr. 2 på garden. Garden si storleik er som det kjem fram av lanbrukskontoret si vurdering ikkje stor nok til å gje næringsgrunnlag for to hushald. Garden vil fullt ut og tilstrekkeleg kunne drivast vidare med det eine våningshuset som står på bnr. 3. Våningshuset på bnr. 3 er vidare i ein slik tilstand at det stettar dagens krav til bustandar utan vesentleg oppgradering. Bustaden er dermed ikkje viktig for drifta av landbrukseigedomen.

Bustaden som vert søkt frådelt er allereie bygd, og deling vil ikkje råka jordbruksareal eller natur- og landskapsbilete på staden ytterlegare. Vidare er bustaden plassert i grense mot nabo og nært vegen. Det vil dermed ikkje vere naudsynt å kjøre gjennom gardstun for å kome fram til bustaden. Frådelingen vil heller ikkje få særlege negative verknader, verken miljømessige eller driftsmessige for bustaden eller landbrukseigedomen. Noke støy som ledd i landbruksdrifta må påreknast i eit slikt område.

Fylkesmannen skriv i sin uttale at området fremstår som eit samanhengande landbruksområde og at ei deling vil føre til oppsplitting av landbrukseigedommen og føre til driftsulemper i eit langtidsperspektiv. Arealet som bustaden er plassert på ligg i grensa mot nabo og forholdsvis tett opp mot veg. Dyrka mark er allereie oppdelt av internvegen på garden, og delinga vil ikkje krevje nye infrastrukturiltak.

Kommunen vil påpeike at bustaden berre er plassert ca. 20 meter frå driftsbygning på gnr. 28 bnr. 6, men på grunn av terrenget sin topografi er driftsbygningen plassert mykje lågare i terrenget. Eventuelle støy- og miljømessige konsekvensar frå nabogarden vil dermed i stor grad skjermast av terrenget. Sjå utsnitt i kart under.



Driftsbygning på gnr. 6 markert med rødt.

Når det gjeld den austlegaste delen som vert søkt frådelt ligg der eit gamalt landbruksbygg som er SEFRAK registrert, bygningsnr. 176107766. Eit slikt gamalt landbruksbygg høyre naturleg til garden og ikkje til eit bustadhus. Arealet er delvis dyrka mark og kan nyttas som ledd i landbruksdrifta. Ein frådeling av dette vil setje omsyna bak LNF-føremålet til side.

Ei avgrensing av arealet til ca. 2000 kvm. rundt bustaden er også meir i tråd med praksis for frådeling av nye bustadeigedommar. Avgrensinga vil også vere i tråd med landbrukskontoret sitt løyve etter

jordloven § 9 og 12 datert 06.12.2017.



Den austlege del av ynskja frådelt areal markert med gult.

Kommunen kan etter dette ikkje sjå at frådelingen av ca. 2 daa rundt bustaden vil setja omsyna bak LNF-føremålet vesentleg til sidas. Ein frådeling av arealet i øst, markert med gult i kartet over vil derimot sette omsyna bak LNF føremålet til sides.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at bustaden har gode bustadkvaliteter, der i blant er tilknytt offentleg vatn og har etablert nytt avløypsanlegg. Vidare ligg eigedommen forholdsvis nær barnehage, skule og butikkar i Bøvågen og er dermed egna til bruk som bustad. Frådelingen krev ikkje nye infrastrukturtiltak for å kunne gjennomførast. Ettersom landbrukseigedommen i dag har to våningshus utan at det er næringsgrunnlag for det kan ikkje kommunen sjå at ein frådeling vil gje negative verknader for landbruket, natur- eller friluftslivet.

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 sakar ser rådmannen det som tenleg og naudsynt at nokre få sakar 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.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet av ca. 2 daa rundt bustaden som markert i kartet under er oppfylt.



Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert tiltak som søkt om 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.

Rådmannen finn ikkje at frådelinga 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 20.10.2017. Søknaden er handsama 24.01.2018. Sakshandsamingstida har vore 14 veker inkludert høyringsperiode, og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og løyve til deling av bustadeigedom på ca. 2 daa. på følgjande vilkår:

1. Rett til åtkomst over gnr. 28 bnr. 13 skal leggjast fram for tinglysing.
2. Rett til vass- og avløpsleidning i grunn over gnr. 28 bnr. 13, samt rett til vedlikehald av denne, skal leggjast fram for tinglysing.
3. Eigedomen får gjerdeplikt.

Saka vert ikkje sendt til oppmåling før vilkår 1 og 2 er oppfylt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 m, jf. § 26-1, § 11-6, § 19-2 og §§ 27-1, 27-2 og 27-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 006/2018

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og løyve til deling av bustadeigedom på ca. 2 daa. på følgjande vilkår:

1. Rett til åtkomst over gnr. 28 bnr. 13 skal leggjast fram for tinglysing.
2. Rett til vass- og avløpsleidning i grunn over gnr. 28 bnr. 13, samt rett til vedlikehald av denne, skal leggjast fram for tinglysing.
3. Eigedomen får gjerdeplikt.

Saka vert ikkje sendt til oppmåling før vilkår 1 og 2 er oppfylt.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1 m, jf. § 26-1, § 11-6, § 19-2 og §§ 27-1, 27-2 og 27-4, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

GBNR 2813 Kvalheim Nedre - Svar på søknad om d(1)

Situasjonskart

Dispensasjon

Delings sak Gbnr 28/13 Kvalheim Nedre - deling av grunneigedom - einebustad - uttale