

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
023/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	10.04.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjartan Medaas	19/27	19/4924

Delingssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta indre - arealoverføring-dispensasjon og løyve til deling

Saksopplysingar: Heimelshavar

Tiltakshavar er heimelshavar til begge eigedomane.

Tiltak

Det er søkt om arealoverføring av om lag 750m² frå gbnr 21/3 til gbnr 21/. Føremålet er tilleggsareal til eksisterande bustadhus.

Dispensasjon

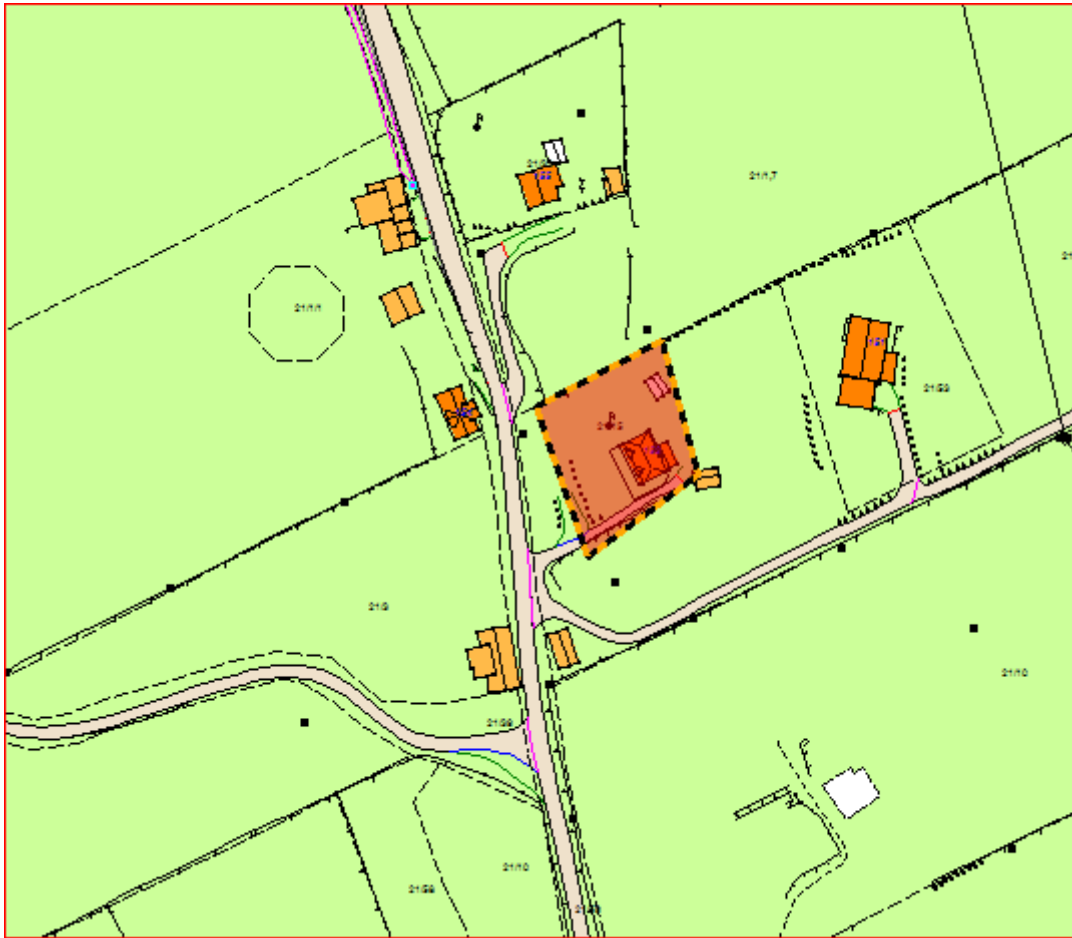
Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF i kommuneplanen for Radøy 2011-23.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er ønskje om å få tilkomstveg og eksisterande garasje inn på bustadtomta.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).



Utsnitt av kommuneplanen.

Uttal frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Vestland. Det er ikkje motteke uttale til søknaden.

Det ligg føre løyve til omdisponering og deling etter jordlova §§9 og 12 i sak 043/2019 av 07.02.2019.

Kulturminne

Det er ikkje registrerte kulturminne på arealet jfr. Askeladden. Askeladden er Riksantikvaren sin offisielle database over freda kulturminne og kulturmiljø i Noreg.

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 motteken 03.01.2019.



Utsnitt av situasjonsplanen.

Vatn og avløp (VA)

Tiltaket utløyer ikkje endring i VA.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen har avkjørsle til fylkesveg 409.

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, 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 sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremål, LNF, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremålet.

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.

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

Det er etter rådmannen si vurdering snakk om eit areal som allereie er teke i bruk i samband med bustaden, garasje og vegtilkomst. Den delen av arealet som ligg ned mot fylkesvegen er lite eigna til jordbruksdrift. Eigedomsgrensene til gbnr 21/15 er ikkje oppmålte. Skildring av grensene går fram av skyldeling frå 1935. Grensene som ligg i matrikkelen er soleis usikre og storleiken på arealet ein søker arealoverført er derfor usikre. Gardsbruket har ikkje bruk for vegen i samband med drift av garden. Statens vegvesen minner i sin uttale til søknaden om at eigar og brukar av ei avkøyrsla har plikt på seg til å halde avkøyrsla ved like. Dei meiner utkøyrsla ha ei dårleg utforming og har over tid vorte utflytande. Dersom kommunen gjev løyve til deling ber dei om at det vert stilt krav om at avkøyrsla vert opparbeidd til dagens standard. Etter Rådmannen sitt syn er endringa av

eigedomstilhøva ved eit løyve til frådelling av så liten at ein ikkje ønskjer å setje krav om endring av avkøyrsla. Arealoverføring vil ikkje føra til endra bruk av avkøyrsla.

Kommunen som planstyresmakt har korkje kompetanse eller landbruksfagleg lokalkunnskap til å overprøve landbrukssjefen sine faglege vurderingar av konsekvensane for landbruket. Landbrukssjefen har gjeve løyve til omdisponering og deling i vedtak 07.02.2019.

Rådmannen meiner at omdisponering prinsipielt skal skje gjennom plan og at det ikkje er ynskjeleg med ein praksis der frådelling 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

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at frådelinga ikkje krev nye infrastrukturtiltak og at frådelinga i stor grad går ut på få samsvar mellom reell bruk og eigedomsforhold.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet i kommuneplanen som omsøkt er oppfylt.

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 motteken 03.01.2019. Dispensasjonssøknad er motteken 21.02.2019. Søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til arealoverføring i samsvar med søknad motteken 03.01.2019.

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.
Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

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 - 023/2019

PLT - handsaming:

Edgar Grindheim (AP) er part i saka, og vart erklært inhabil. Han deltok ikkje i handsaminga av saka.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til arealoverføring i samsvar med søknad motteken 03.01.2019.

Grunngjevinga for dispensasjonsvedtaket går fram av saksutgreiing og vurdering ovanfor.

Dispensasjonen fell vekk etter tre år dersom den ikkje er nytta, jf pbl § 21-9.

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

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta indre - arealoverføring- søknad om dispensasjon

Delingssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta indre - arealoverføring - løyve til omdisponering og deling etter jordlova

192106 Løyve til omdisponering og deling etter jordlova på gbnr 213,15 Sylta indre

Delingssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta indre - arealoverføring - svar

19_5917-2Uttale - Deling og arealoverføring - Gnr 21 bnr. 3 og 15 Sylta indre - Søknad om arealoverføring - Radøy kommune

Delingssak Gbnr 21/3 og 15 Sylta indre - arealoverføring - søknad
søknad

Nabovarsling

Følgebrev

Kart

Komplett