

Radøy kommune

Saksframlegg

| Saknr | Utval | Type | Dato |
|----------|--|------|------------|
| 059/2014 | Hovudutval for plan, landbruk og teknisk | PS | 18.06.2014 |

| Sakshandsamar | Arkivsaknr.: | Dokumentnr.: |
|-------------------|--------------|--------------|
| Kjersti Flatråker | 14/1523 | 14/5931 |

Delingssak gbnr 28/6 Kvalheim nedre - søknad om deling parsell 1

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon og løyve til deling av gnr 28 bnr 6 av areal som omsøkt for parsell 1.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett, og at fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 m, jf. §§ 19-2 og 11-6, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Det vert søkt om frådeling av parsell på Kvalheim i Radøy kommune. Parsellen er i kartet målt til ca 22 mål.

Føremålet med delinga er å overlate teigen til ei dotter og svigerson for at dei skal kunne søkje om naust, kai og eventuelt flytebyggje.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål og plankrav satt i kommuneplanen.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er:

Kvalheimneset gnr 28 bnr 6: *Parsell 1.*

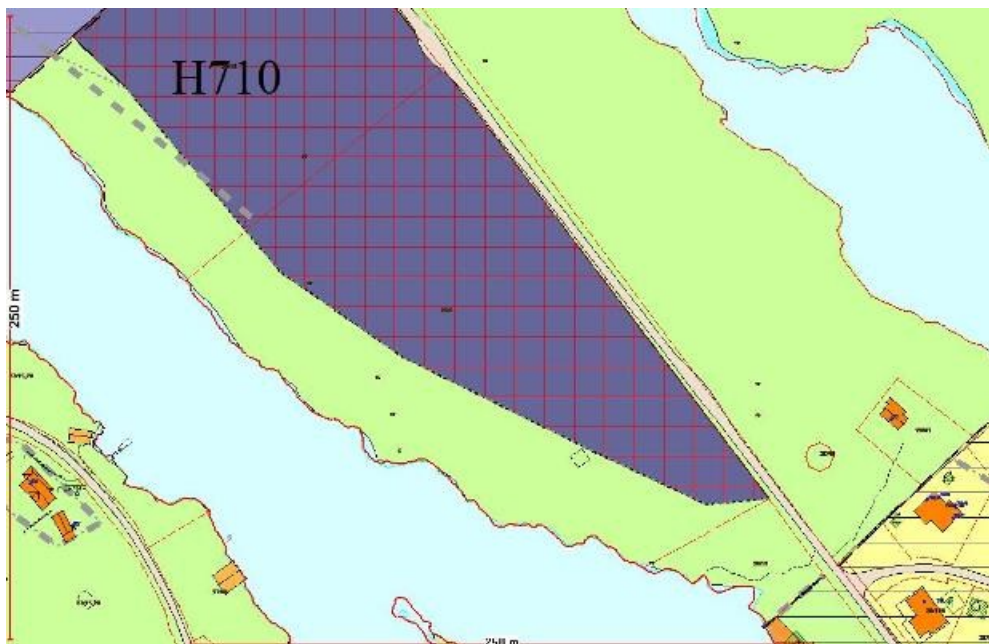
Eg søker frådelling av Kvalheimsneset til min datter Irene Nordanger Ervik, og svigerson Nils Helge Ervik.

Området skal være som det er regulert til i kommuneplanen.

Vi ønsker å få klarlagt avkjørsel frå fylkesveg til naust, kai og eventuelt flytebyggje, som vi vil søkje byggjeløyve til.

Planstatus

Parsellen som ein ynskjer å dele i frå er del av ein landbrukseigedom med fleire teigar. Den omsøkte delen av eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som byggeområde for næringsverksemd.



Det er lagt ein grøn stripe mot sjø og raudruta mønster for krav om detaljregulering av byggeområde.

Uttal frå annan styresmakt

Saka er ikkje sendt på høyring til regionale styresmakter då rådmannen legg fram ei negativ innstilling til vedtak.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne i område.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av egedomen er vist i situasjonsplan lagt ved søknaden.



Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er ikkje knytt til vatn eller avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

LOVGRUNNLAG:

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

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er byggje- og forbod i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring. 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 leggjast 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

Omsøkt parsell ligg på Kvalheim og grensar til fylkesvegen i aust og sjø mot vest.



Det er rådmannen sin vurdering at tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet næring, og vil ha trøng for dispensasjon frå arealføremål. Området ligg i nnafor byggje- og deleforbodsgrensa i strandsone.

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 friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Det er i kommuneplanen satt krav om detaljregulering for parsellen. Dette er satt for å gjere parsellen byggjeklar.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side

omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå. Det konkluderar rådmannen med at det gjer.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at plankravet veg tungt her og det er uheldig å dele i frå teigen til føremål å leggje til rette for eit privat naust i eit område som er satt av til næring utan at resten av arealet vert vurdert og regulert samstundes.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå kommuneplanen som omsøkt ikkje 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.

Konklusjon

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

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 059/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok sarøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon og løyve til deling av gnr 28 bnr 6 av areal som omsøkt for parsell 1.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett, og at fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 m, jf. §§ 19-2 og 11-6, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Vedlegg:

Delingssak gbrnr 28/6 Kvalheim nedre - søknad om frådeling

Situasjonskart

Kart

Brev