

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
055/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.06.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/1221	14/5955

Delingssak gbnr 64/3 Haugstad - søknad om deling - dispensasjon i frå krav om detaljregulering

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå krav om detaljregulering satt i kommuneplan og løyve til deling og arealoverføring. Vilkår er at det frådelt arealet skal vere tilleggsareal til gbnr 64/24.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Saksopplysingar:

Dispensasjon

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå krav om detaljregulering satt i kommuneplan for deling og arealoverføring til fritidsbustad på Haugstad. Tilleggsarealet til fritidsbustaden er oppgjeve i søknaden til å vere ca. 900 m². I kartet er fritidsbustadtomta ca. 380 m².

Dispensasjon skal handsamast etter plan- og bygningslova § 19-2 og søknad om arealoverføring skal handsamast etter § 20-1 m.

Det vert elles vist til søknad mottatt 24.04.2014.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for fritidsbustader med krav om detaljregulering

Uttal frå annan styresmakt

Søknad om dispensasjon er på grunn av sin art ikkje sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf Fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3, men søknad om dispensasjon er ikkje varsla særskilt i samsvar med pbl. § 19-2. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo. Grunna mangelfull nabovarsling får naboar eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 17.03.2014.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Lovgrunnlag

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, 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.

Vurdering

Eigedomen som arealet skal leggast til er ein frådelt og bygd fritidseigedom.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Omsøkt areal er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og deling er difor ikkje til hinder. Ålmenta vert stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til deling her, men tilgjenge er ikkje å sjå som interessant eller naudsynt.

Delinga kjem ikkje i konflikt med friluftsliv og allmenn ferdsle i området. Deling vil ikkje føre til auka privatisering eller auka bruk då det ikkje er søkt om nye byggjetiltak. Det er i anna sak søkt om

utviding av eksisterande hytte.

Ein kan ikkje sjå at omsøkt deling kan ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik.

Omsøkt areal ligg inntil areal som allereie er nytta til veg og bygg.

Det er i fleire tidlegare saker gjeve dispensasjon i frå krav om detaljregulering på Haugstad, og det vil vere urimeleg forskjellshandsaming å gje avslag på denne søknaden.

Nasjonale mynde har stramma inn kommunane sine moglegheiter til å gje dispensasjon frå gjeldande planar, men denne søknaden kjem ikkje i konflikt med overordna mynde sine rammer og mål. Det er sett fokus på jordvern og samordning av tiltak.

Radøy kommune kan sjå at det er fordelar for tiltakshavar, men individuelle forhold til søkjar skal normalt ikkje vege tungt i vurdering av dispensasjonssøknadar. Miljøverndepartementet sa i Ot.prp. nr 56 (1984-85) s 101 at individuelle forhold knytt til søkjar berre vil vere relevant i vurderinga i heilt spesielle høve. Kommunen sin oppgåve som planmynde skal styre langsiktig arealbruk og forvalte regelverk for bygg og konstruksjonar, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande.

I vektinga av fordelar og ulemper har rådmannen lagt vekt på at frådeling av parsellen ikkje er til hinder for ålmenn ferdsel og at det ikkje vert store konsekvensar for miljø eller samfunn. Rådmannen har særleg lagt vekt på at det på Haugstad er gjeve dispensasjon frå krav om detaljregulering i liknande høve. Slik rådmannen vurderer momenta er fordelane større enn ulempene i denne saka.

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

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlegg berekraftig bruk og vern av naturmangfaldet der den samla belastninga for økosystemet vert vurdert både lokalt på staden og sett i ein større samanheng. 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

Framlegg til vedtak er å gje dispensasjon i frå krav om detaljregulering og løyve til deling og arealoverføring som omsøkt.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 055/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå krav om detaljregulering satt i kommuneplan og løyve til deling og arealoverføring. Vilkår er at det frådelte arealet skal vere tilleggsareal til gbnr 64/24.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Kart