

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
041/2019	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	18.09.2019

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Silje Haukedal	19/519	19/12610

Delingssak Gbnr 44/16 Mangersneset - ny grunneigedom for heilårsbustad - behandling av klage

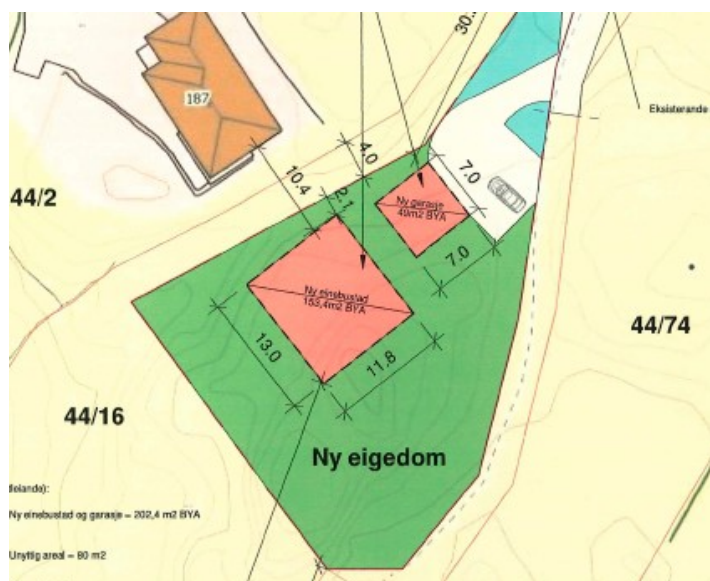
Saksopplysingar:

Saka gjeld:

Saka gjeld klage på administrativt vedtak sak 141/2019, datert 03.06.2019, som gjev avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-formålet, byggforbodet i strandsone og delingsløyve.

Det vart søkt om dispensasjon frå kommuneplanen, byggeforbodet i pbl. § 1-8 og løyve til deling for å få dele frå tomt til einebustad med garasje frå gbnr 44/16- Mangersnes. Arealet ein søker delt frå er rekna ut til om lag 1 300m².

Omsøkt parsell vist i situasjonsplan;



Vedtaket har følgjande ordlyd:

«Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-formålet i kommunedelplanen eller dispensasjon frå deleforbodet i standsona, for deling av grunneigedomen gbnr 44/16, slik det er beskrive i søknad av 28.02.2019. Det vert vidare ikkje gjeve løyve til tiltak etter plan- og bygningslova (pbl) kapittel 20 for frådelling av ny matrikkeleining.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga.

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

Klage

Kommunen har den 24.06.2019 motteke klage frå ansvarleg søkjar, Hammarkameratane AS, på vegne av tiltakshavar.

Klagerett og klagefrist

Tiltakshavar har klagerett som part i saka.

Vedtak er sendt ansvarleg søkjar og tiltakshavar den 11.06.2019. Klagen er motteke 24.06.2019 og er framsett rettidig.

Klagegrunnar

Ansvarleg søkjar har grunngjeve klagen slik:

Som ein kan tolke vedtaket/avslaget og løyve til omdisponering og deling frå landbrukskontoret verkar det som om det er semje om att området eigentleg eignar seg til frådelling av bustadtomt. Som landbrukskontoret påpeiker; er det snakk om fortetting, der ein har lagt til rette for passasje til beitet på nedsida av ny bustad, dersom det i framtida skulle verte drift på eigedomen. På nedsida av vegen er gbnr: 44/16 allereie delt i fleire omgangar, så ein kan ikkje sjå dette som ein potensiell god teig for landbruksdrift før eller etter deling. Når det gjeld avstand til sjø; her har ein forholdsvis god avstand, Mangersneset er berre knappe 380m brei mellom vatnet og fjorden, så det er begrensa med plass. Avstanden er mykje lenger enn mange naboar, difor vil ikkje uttrykket frå sjø endrast i særleg grad. Og sjølv om ein vil få gjerdeplikt er det framleis lagt til rette for tilgang til sjølinja framfor bustaden.

Fylkesmannen rår som vanleg frå deling.

Denne saka er vell neppe noko spesiell med tanke på negativ uttale frå det holdet, Radøy består som kjent av enormt med LNF område, «den grønne øya» kan vell knapt vere meir passande.

På godt og vondt.

Mykje av dette er særers godt landbruksareal, som ein er heilt eining i att skal vernast, men noko er og særers godt lagt til rette for bygging og fortetting.

Dette arealet er av siste karakter.

I «løyve til omdisponering og deling etter jordlova» frå Landbrukskontoret slår dei fast følgjande:

Ifølgje gardskartet er alt det omsøkte arealet definert som innmarksbeite. Den ein kan slå fast er at AR5 ikkje er oppdatert her. Det aktuelle arealet skulle vore definert som produktiv skogsmark. Arealet framstår som eit beite som er kome langt i attgroingsfasen.

Att det er innmarksbeite har fylkesmannen vektlagt når dei rår ifrå deling, på grunn av det nasjonale målet om å omdisponere mindre enn 4000 daa dyrka mark i året.

Når det ikkje er brukande innmarksbeite lenger vil ein ikkje råke dette målet.

Dei syner og til att det er område rett i nærleiken som er satt av til bustad, noko som hadde vore vel og bra, men her er det jo krav om regulering, så dette kan tiltakshavarane verken byggje på eller rå over.

Å peike på att det heller ikkje er langt til regulert bustadfelt på Manger, treng ikkje ytterligare kommentar.

Ein kan vell alle vere einige om at Mangersneset og Manger slett ikkje er det same, og ikkje relevant areal i forhold til saka.

Tilbake til vedtaket/avslaget frå dykk.

Når det gjeld punktet om HMS; trafikktryggleiken langs Mangersneset.

Her står det att det kjem tydeleg fram i reguleringsplanprosessen for bustadområdet att trafikktryggleiken langs Mangersneset må utbetrast før det kan gjevast løyve til fleire bustadar i området.

Når det vart søkt om deling tar ein føre seg LNF området, og med det m.a. kommuneplanen sine paragrafar.

Ein har ikkje tatt omsyn til reguleringsplanar under arbeid, gjeldande for eit anna område enn det som er omfatta av søknaden.

Kommuneplanen §3.4.1 opnar for 5 nye bustader på Mangersneset i LNF-SB, utan vilkår.

§2.4 siste avsnitt seier: I byggjeområdet Mangersnes kan det ikkje gjevast løyve til tiltak før hovudveg til området er utbetra.

«Byggjeområdet» kan ikkje tolkast til anna enn byggjeområde for bustader, altså det området som er gult med krav om regulering.

Det kan ikkje vere tanken bak kommuneplanen §3.4.1 att det er dei 5 einingane i LNF-SB (og som nemnt ikkje har vilkår Jf. §3.4.1) som skal koste utbetring av kommunal veg.

Tanken må vere att dette skulle gjerast ifbm. reguleringsarbeid av byggjeområde for bustader.

Arealet som tiltakshavarane ynskjer å dele frå ligg uheldigvis ikkje i LNF-SB.

Likevell kan ein dra parallell i forhold til kapasitet på vegen.

Når kommuneplanen vart laga i 2011 må ein ha konkludert med att vegen vil tåle ein auke på 5 einingar.

Så vidt underteikna kan finne ut er det ikkje ein einaste ny eining i LNF-SB sidan 2011.

Området består mest av fritidsbustader og nokre få einebustader.

Ifølgje tiltakshavar er det 17 fastbuande på Mangersneset, att det skal bli ein auke i einebustader i LNF-SB frå 0% over ein 8 års perioden til nesten 30% innan 2023 er vell særst lite truleg.

Vonar difor att ein kan tillate 1 ny eining på Mangersnes innanfor denne perioden og att det vil vere i tråd med tankane bak trafikktryggleiken som er gjort i 2011, til tross for att det ligg i LNF og ikkje i LNF-SB.

Ein merkar seg og att det er gitt løyve til ein ny eigedom i desember 2012, i gult område.

Utan att underteikna kan seie noko med sikkerheit, då eg ikkje har lest saksdokumenta, kan det tenkast att ein har reflektert over dei same tala?, og såleis kome fram til att eit tak på 5 nye einingar på Mangersneset vil vere i tråd med vurderingane bak trafikktryggleiken?

Det er iallfall ikkje gjort utbetringar av vegen ifbm. med denne delinga.

VURDERING

Følgjande kjem fram av kommunen si vurdering i vedtaket datert 03.06.2019.

«Saka har vore vurdert av landbrukssjefen høve til jordlova §§ 12 og 9. Landbruksomsyn vil vere sentrale òg ved dispensasjonsvurderinga etter plan- og bygningslova i eit tilfelle som dette. I følgje landbruksjefen er det særst lite landbruksaktivitet i Mangersneset og fleire av gardane er i ein attgroingsfase. Spesielt beita. Det er også tilfellet på gbnr 44/16. Såleis har det aktuelle arealet liten landbruksverdi slik det framstår i dag. Natur- eller friluftssyn gjer seg også gjeldande i ein viss grad.

I strandsona skal det i utgangspunktet ikkje byggjast nye bustadar. Det er eit nasjonalt mål at strandsona skal bevarast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle. I følgje Ot.prp.nr.32 (2007-2008) skal forbodet mot bygging i 100-meters beltet langs sjøen vege tungt. I kommunedelplan Manger er det teikna inn byggjegrænse langs strandsona for delar av området men ikkje for arealet som no vert søkt frådelt.

At det er sett av område til bustadbygging i kommuneplanen for Radøy like i nærleiken av arealet som vert søkt frådelt må også vektleggjast ved vurderinga. Det er etter rådmannen sitt syn ein fordel å sjå området under eitt for å få dei beste løysingane for fellesskapet. Det kan best skje gjennom eit

regulert bustadfelt der også utbetring av vegen med fortau vert teke med.

At Fylkesmannen klart rår frå at det vert gjeve dispensasjon både frå strandsonevernet og frå LNF formålet må vega tungt i vurderinga.

Ved dispensasjon frå planar skal nasjonale og regionale rammer og mål tilleggast særleg vekt, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2(4).

Ved dispensasjonssøknader skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Omsøkt areal er ikkje nytta aktivt til friluftsliv og omsøkt tiltak er difor ikkje til hinder. Ålmenta vert stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til bygging her, men tilgjenge til dette aktuelle arealet er ikkje å sjå som vesentleg.

Omsøkt bygging kan ha verknad for helse, miljø og tryggleik. Vegen ut til Mangersnes er smal og går gjennom og tett inntil tun og bebyggelse. Dersom det vert gjeve dispensasjon og påfølgjande bygging av bustadhus vil det føra til auka trafikk. I samband med reguleringsarbeid for arealet sett av til bustadar i kommuneplanen er det teke med blant anna opparbeiding av fortaug langs Mangersnesvegen. Dette er ikkje på plass pr.no. Trafikktryggleiken langs Mangersnesvegen må betras før det kan gjevast løyve til fleire bustader i området, dette kjem tydeleg fram i reguleringsprosessen for bustadområdet.»

Det peikast i klagen på at omsyna bak landbruksføremålet ikkje vert sett vesentleg til side og at markslagskartet som definerer arealet til innmarksbeite må vere feil.

Det er landbrukskontoret som oppdaterer markslagskartet AR5. I denne saka er markslaget vist som innmarksbeite.

I flyfoto frå 2018 visast det at området har starta å gro att. Rådmannen finn likevel ikkje grunn til å slå fast at markslagskartet er feil. At området har starta å gro att inneber ikkje at det ikkje kan nyttast til beite.



Vidare peikast det i klagen på trafikksituasjonen og at tiltaket må sjåast i samanheng med LNF-SB-føremålet.

Det er korrekt som det kjem fram i klagen at det kan byggast 5 nye bustader i LNF-SB utan at det vil vere krav til trafikksikringstiltak på vegen. Samstundes er det i politisk vedtak i reguleringsplanprosessen for Mangersnes bustadområde vedteke at det skal vere rekkefølgekrav knytt til trafikksikringstiltak på vegen. Det kan ikkje byggast bustader utan at det er utført tiltak på vegen. Det er dermed allereie gjort ei vurdering om at tolegrensa på vegen er nådd med dei 5 bustadene i LNF-SB-område.

Det er vidare eit overordna mål i seg sjølv at ein skal unngå uheldig oppdeling av landbruksareal. 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 bustadområde og område som er sett av til spreidd utbygging. Rådmannen er restriktiv i sine vurderingar, og det skal vere spesielle tilhøve i saka for å gje dispensasjon til frådeling.

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at omsyna bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona ikkje vert sett vesentleg til side ved ein dispensasjon.

Konklusjon

Det er rådmannen si vurdering at det ikkje har kome fram nye opplysningar i klagen som tilseier ei anna vurdering i saka.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-7, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c:

klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Klagen er motteke 24.06.2019. Frist for saksførebuing er 19.08.2019. På grunn av møtekalender for politiske møte blir ikkje saka handsama innan fristen. Saka blir handsama i møte 18.09.2019. Om klagen ikkje vert teke til følge vert saka sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd så snart møtebok ligg føre, og seinast innan 2 veker etter møtedato.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følge og vedtak i sak 141/2019, datert 03.06.2019, vert sendt Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 041/2019

PLT - handsaming:

Hovudutvalet var på synfaring.

Hovudutvalet kjem med følgjande merknad:

Hovudutvalet ser at omsøkte område er veleigna til bustadføre mål, men at det ligg like utanfor LNF SB (spreidd busetnad) i kommuneplanen. Det må i samband med kommuneplanarbeidet i Alver kommune gjerast innspel om å utvida LNF SB med omsøkte område.

Hovudutvalet vedtok rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Klagen vert ikkje teke til følgje og vedtak i sak 141/2019, datert 03.06.2019, vert sendt Fylkesmannen for endeleg avgjerd.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33, jf. plan- og bygningslova §§ 26-1 og 19-2.

Klagen vert sendt Fylkesmannen i Vestland for endeleg avgjerd.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 44/16 Mangersneset - ny grunneigedom for heilårsbustad - søknad

Nabovarsling

Kart og situasjonsplan

Følgjebrev

Fullmakt

Fråsegn heimelshavar

Erklæring om rett i fast eigedom

Førehandsuttale avlaup

Uttale kommunalt vatn

Delingssak Gbnr 44/16 Mangersneset - ny grunneigedom for heilårsbustad - søknad om dispensasjon

Delingssak Gbnr 44/16 Mangersneset - ny grunneigedom for heilårsbustad - rekvisisjon av oppmålingsforretning

Delingssak Gbnr 44/16 Mangersneset - ny grunneigedom for heilårsbustad - Varsel om kulturhistorisk synfaring

AcosSvarInn.xml

Delingssak Gbnr 44/16 Mangersneset - ny grunneigedom for heilårsbustad - uttale - dispensasjon

Uttale - Radøy - 44 16 - Mangersneset - ny grunneigedom for heilårsbustad - dispensasjon

Delingssak Gbnr 44/16 Mangersneset - ny grunneigedom for heilårsbustad - løyve til omdisponering og deling etter jordlova

Gbnr 4416 Mangersneset - løyve til omdisponering og deling etter jordlova

Delingssak Gbnr 4416 Mangersneset - ny grunneigedom for heilårsbustad

Delingssak Gbnr 44/16 Mangersneset - ny grunneigedom for heilårsbustad - kulturminnefagleg fråsegn

AcosSvarInn.xml

Delingssak Gbnr 44/16 Mangersneset - ny grunneigedom for heilårsbustad - Klage på avslag for søknad om deling

Klage på avslag for søknad om deling S.1

Klage på avslag for søknad om deling S. 2