

Arkiv: GBNR-419/10,
HistSak-19/2109, FA-
L33
JournalpostID: <jplD> 20/8451
Saksbehandlar:
Dato: 14.02.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
045/20	Utval for areal, plan og miljø	11.03.2020

Dispensasjonssak - gbnr 419/10, 4 frådelling av tun med naust Risnes

Vedlegg i saken:

14.01.2020	Søknad om dispensasjon - gbnr 419/10 Risnes	1339490
13.01.2020	Delingssak Gbnr 419/10 Risnes - oppretting av ny grunneigedom for eksisterande våningshus og naust	1338908
13.01.2020	Løyve til deling - Frådelling av tunskipnad og naust på gbnr 1910 Risnes	1338909
21.01.2020	Høyring- dispensasjonssak til uttale gbnr 419/10 Risnes Frådelling av tun med naustetomt	1342237
17.02.2020	Søknad om frådelling av tun og naust - GBNR 419/10,4 Risnes	1351922
17.02.2020	Nabovarsling (322043)	1351923

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Utval for areal, plan og miljø gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, 11-6 og 1-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommunedelplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona, for frådelling av våningshus med naust på gbnr 419/10,4, jf. søknad motteke 29.10.19.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen: Frådelt bustad og naust skal ha same gards- og bruksnummer.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-1 m), løyve til frådelling av parsell med påståande våningshus og nausteparsell på gnr 419/10, 4, jf søknad og situasjonsplan motteke 29.10.19.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Utval for areal, plan og miljø 11.03.2020:

Behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

APM- 045/20 Vedtak:

Utval for areal, plan og miljø gir med heimel i plan- og bygningslova (pbl) §§ 19-2, 11-6 og 1-8, dispensasjon frå forbod mot tiltak i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde) i kommunedelplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona, for frådelling av våningshus med naust på gbnr 419/10,4, jf. søknad motteke 29.10.19.

Det vert stilt følgjande vilkår for dispensasjonen: Frådelt bustad og naust skal ha same gards- og bruksnummer.

Vidare gjev Utval for areal, plan og miljø, med heimel i pbl § 20-1 m), løyve til frådelling av parsell med påståande våningshus og nausteparsell på gnr 419/10, 4, jf søknad og situasjonsplan motteke 29.10.19.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurdering.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune for klagevurdering.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje omsøkt og godkjent innan 3 år etter at vedtak om dispensasjon er er gitt, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Utval for areal, plan og miljø.

Saka skal avgjerast i Utval for areal, plan og miljø.

Dersom utvalet gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Vestland og Vestland fylkeskommune til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gbnr 419/10 og gbnr 419/4 Risnes

Adresse: Risnes 24 5937 Bøvågen

Tiltakshavar/eigar: Thomas Risnes

Ansvarleg søkjar:

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå kommunedelplanen sin arealdel og frå forbod mot tiltak i strandsona for frådelling av eit våningshus med tilhøyrande naust på gbnr 419/10, 4 på Risnes. Parsellen er oppgitt til 1550 m² og naustparsell på gbnr 419/4 er oppgitt til 75 m². Det er kun frådelling av naustet som krev dispensasjon frå strandsona.

Søkjjar Thomas Risnes har nyleg kjøpt landbrukseigedomen gbnr 19/4,10 Risnes som tilleggsjord til landbrukseigedomen sin gbnr 19/1 Risnes. Søkjjar har våningshus heime i tunet på eigedomen sin og har eige naust og ein ekstra nausttomt frå før. Fordi det er jordbruksarealet som er av verdi for søkjjar, ynskjer søkjjar å dele frå omsøkt parsell. Søkjjar driv med sau og har eit relativt stort produksjonsvolum av sau-/lammekjøtt.

Det følgjer av plan- og bygningslova (pbl) § 11-6 at tiltak ikkje må vere i strid med gjeldande planar. Omsøkt tiltak er del av landbrukseigedommen på gbnr 419/10 og har status landbruk, natur og friluftsområde (LNF) i kommuneplanen sin arealdel. I slike område er det berre tiltak knytt til stadbunden næring som er lovleg. Tiltaket er difor avhengig av dispensasjon etter pbl §§ 1-8 og 19-2.

Sidan gbnr 419/10 er ein landbrukseigedom, er tiltaket også avhengig av godkjenning etter jordlova §§ 9 og 12. Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 14.11.19 i sak 19/2162 DS 306/2019 for frådelling av tun og naust på gbnr 419/10 Risnes.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg kommunal vassforsyning. Men det er ingen utsleppsløyve som er gitt her. Våningshus er ikkje i bruk.

Per i dag er det utedo og avlaupsforhold må utbetrast før bustad kan takast i bruk.

Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

Det vil bli stilt vilkår for frådelling at naustparsellen og parsellen med eksisterande bustad skal ha same bruksnummer. Frådelinga utløyser dermed ikkje krav om parkering for naustparsellen.

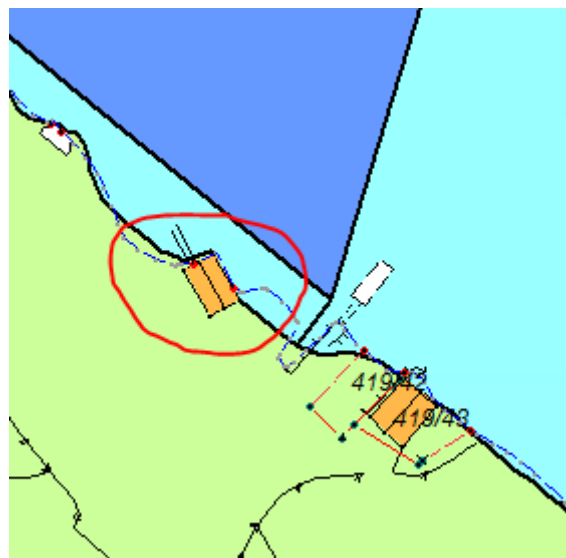
Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for tidlegare Radøy kommune er definert som LNF-føremål. Naustet ligg i 100-meters belte mot sjøen.



Kart/Foto

Omsøkt parsell med eksisterande bustad er merka med raud strek og naustet med blå strek på kartet under. Naustet er markert med raud sirkel i tillegg. Sjå bilete nedanfor:



Landbrukseigedomen gbnr 419/1,4,10 Risnes :

Eigedomen har no eit totalareal på 248,6 dekar. Av dette er 39,1 dekar fulldyrka-/overflatedyrka jord. Vidare er det 33,8 dekar innmarksbeite, 126,6 dekar produktiv skog, 43,3

dekar anna utmark og 5,7 dekar tun/veg/bygg. Det er våningshus, god driftsbygning for sauehald og naust på gbnr 419/1.

Det ligg føre samtykke til omdisponering etter jordlova i vedtak datert 14.11.19 i sak 19/2162 DS 306/2019 for frådelling av tun og naust på gbnr 419/10, 4 Risnes:

Vedtak etter jordlova:

Radøy kommune gjev løyve til omsøkt frådelling av tunet med bygningar og naustet på gbnr 19/4,10 Risnes i tråd med søknad. Grungjeving framgår av saksutgreiinga. Gbnr 19/1,4,10 vert oppfatta som ei driftseining. Vedtaket har heimel i §§ 9 og 12 i jordlova.

Dispensasjon

Grungjeving frå tiltakshavar i søknaden:

Etter søknad har eg fått konsesjon på heile eigedomen bruk nr. 10, men treng berre jordbruksarealet.

Prisen vart svært høg i høve til avkastningsgrunnlaget i jordbruket. Ved sal av tunet og naustet, kan eg få kompensert ein del av den høge kjøpesummen.

På hovedbruket mitt, bruk nr 1, har eg eit naust og i tillegg ein nausttomt. Difor er det naturleg at naustet på bruk nr. 10 fylgjer tunet.

Mitt ynskje er i størst mogeleg grad å kunna leva av gardsdrifta og det krev at lånegjelda ikkje er for høg.

Håpar at de vil sjå med velvilje på søknaden min og på snarleg positivt svar.

Søkjjar meiner at vilkåra for at dispensasjon etter Plan- og bygningslova er oppfylt. Dispensasjonssøknad datert 22.08.19 mottoke her 29.10.19 følgjer vedlagt.

Uttale

Søknaden vart sendt på høyring til Alver kommune si landbruksavdeling, fylkesmannen i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Det kom ingen merknader i saka.

Vurdering:

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen kan gje dispensasjon. Begge vilkåra må vera stetta før ein kan gje dispensasjon.

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 klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafør ramma av dei omsyn lova 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.

Det vil normalt ikkje vere høve til å gje dispensasjon når omsyna bak føresegna det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styre.

Søknaden er vurdert opp mot omsynet bak føresegnene det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel
- Kvalitetar i landskapet

- Å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde

- Å gje strandsona eit særskilt vern
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Kommuneplanen sin arealdel, kvalitetar i landskapet og omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge:

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde og hindre oppstykking. I tillegg vil ein unngå uheldig omdisponering eller fragmentering av landbruksområde og grøntstruktur. Det skal takast særskild omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Bustaden som no er omsøkt frådelt, vart i 1915 bygd som våningshus på garden. Huset er ikkje i bruk i dag. Eigar av gbnr 419/1 har kjøpt gbnr 419/4, 10 som tilleggsareal til eigen eigedommen. Søkjar har berre interesse av jordbruksareal og ikkje ein bygningsmasse med vedlikehald. Delinga råkar ikkje dyrka eller dyrkbar jord så driftsmessig gir delinga ingen ulemper for søkjar sin gardsdrift.

Omsøkt tiltak vil ikkje endre på infrastrukturen då eigedomen har godkjent vegtilkomst, vassforsyning. Avlaupsløysing må utbetrast før huset kan takast i bruk.

Fragmentering av landbruksområde:

Frådelinga vil ikkje stykke opp landbrukseigedommen då tomta ligg som eigen tun I nordligste hjørne på gbnr 419/10 og tilkomst og infrastruktur er etablert. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om deling fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Administrasjonen viser til at jordbruksareala på bruket ikkje vert råka ved frådeling. Jordbruksareala er i dag i drift som tilleggsjord for eit anna bruk på gbnr 419/1. Administrasjonen meiner at ei frådeling av våningshuset ikkje vil vere negativt for ein tenleg og variert bruksstruktur.

Drift- og miljømessige forhold:

Frådelinga vil ikkje endre arrondering, utforming av teigar eller gje andre driftsmessige ulemper fordi omsøkt tiltak ligg i utkant av eigedommen og er naturleg avgrensa av veg og terreng. Administrasjonen meiner difor at ei frådeling av omsøkt tiltak ikkje vil medføre dårlegare driftsmessige løysingar enn i dag.

Den omsøkte tomten ligg på eit høgdedrag ovanfor slåttemarka som ligg nede idalføret vestom den omsøkte tomten.

Administrasjonen har vurdert det slik at ei frådeling ikkje vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket. Jord- og skogbruksareala vil ikkje påverke frådelinga, og det vil ikkje verte endring i arrondering og teigutforming frå dagens situasjon.

Strandsona:

Frådeling av naustetomta med påståande naust på gbnr 419/4 krev dispensasjon frå pbl §1-8. Naust på gbnr 419/4 er allereie bygd. Det er ingen arealmessige knytte terrenginngrep, privatisering av strandsona, landskapsestetikk, stenging av allment ferdsle etc. som kan oppstå som følgje av frådeling her. Eksisterande naust skal tilhøre same tunet difor frådeling skal ikkje utløse krav om ny parkeringsplass til naustet.

Naturmangfaldslova §8 og 9:

Tiltaket gjeld frådeling av eit eksisterande bustadhus med etablert bruk og same infrastruktur som blir nytta i dag. Tiltaket får ikkje vernader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Samla vurdering

Kommunen finn etter ei samla vurdering at dispensasjon som omsøkt ikkje kjem i vesentleg strid med omsyna bak arealdelen i kommuneplanen. Frådelinga som omsøkt vil gi ein god løysing for gardsdrift på gbnr 419/1 og kan gjennomførast utan at dette vil ha noko negative konsekvensar for landbruksdrifta. Kommunen vurderer at frådelinga ikkje vil vere til ulempe for landbruksverksemda på staden.

Dagens drift er av ein slik karakter at det ikkje vert hindring for å sikre drifta, og frådelinga legg til rette for fortsatt drift på garden som tilleggsareal for eigar av gbnr 419/1. Når det gjeld strandsona kan ikkje administrasjonen sjå at frådelinga vil endre situasjonen og ålmenta sin rett til bruk av området.

Med tilvising til grunngevinga i søknaden finn kommunen vidare at fordelane med tiltaket er

klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Regelverk

1. Dispensasjon er søknadspiktig etter pbl § 19-1.
2. Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
3. Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
4. Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
5. Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
6. Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
7. Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
8. Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.