

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
071/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	03.09.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/1767	14/8566

Delingssak Gbnr 45/44 Manger - ny grunneigedom for bustad - dispensasjon i frå byggjegrænse mot sjø og arealføremål LNF

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og løyve til deling av gnr. 45 bnr. 44 for oppretting av ny grunneigedom med føremål heilårsbustad på følgjande vilkår:

1. Den nye grunneigedomen skal plasserast innafor areal med føremål bustad etter kommunedelplan for Manger.
2. Eigedomen kan ha ein storleik på inn til 1 mål, naturleg arrondert i terrenget.
3. Byggegrense mot sjø skal gjelde i ein rett line frå vegglivet på bustaden på gnr. 45 bnr. 44. til vegglivet på fritidsbustaden på gnr. 45. bnr. 120. Mindre terrenginngrep, som er naudsynt som del av grunnarbeidet for bustaden, kan førast opp innafor byggegrense mot sjø.
4. Føresegner i kommuneplanen for Radøy og kommunedelplan for Manger gjelder.
5. Utnyttingsgrad for eigedomen skal vere maks 25 % BYA.
6. Bygning kan førast opp i inn til ein høgde med loft, alternativt ein høgde underbygd med kjeller.
7. Høgde for topp møne skal følgje ein naturleg line i høve topp møne på gnr. 45 bnr. 44 og gnr. 45 bnr. 120. Det er ikkje høve til å føre opp bustad med gesims som høgaste punkt. Topp møne skal godkjennast av bygningsstyresmakta i byggesaka. Bygningsstyresmakta kan avslå søknad som ikkje stettar dette vilkåret.
8. Bustaden skal ha ein arkitektonisk utforming og plassering som harmonerer med naturgitte og bygde omgjevnader.
9. Bustaden skal tilpassast terrenget. Flatplanering av eigedomen skal unngåast og det kan ikkje førast opp større forstøttningsmurar eller større fyllingar.
10. Eigedomen må ha rett til å føre fram leidningar for vatn og avløp, samt vegrett. Erklæring om rettar/pliktar må leggjast fram for kommunen for tinglysning.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet ikkje 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 (pbl.) § 20-1m og § 19-2 jf. § 11-6 og § 1-8(3), jf.

naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Saksopplysingar:

Vurdering

Den nordlige delen av parsellen er i tråd med arealføremål byggeområde for heilårsbustader etter kommunedelplan for Manger. Den sørlige delen av parsellen, ned mot sjø, ligg innafor arealføremål LNF og ein deling her er i strid med arealføremålet i plan.

Samstundes er parsellen plassert innafor byggjegrænse mot sjø etter kommuneplan for Radøy kommune.

Deling som omsøkt vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål LNF, for deler av parsellen, samt byggjeforbod i strandsone for heile parsellen.

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 grønstruktur. I vurderinga skal det leggjast vekt på konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge, sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Omsynet bak byggjeforbodet 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.

I kommunedelplan for Manger sentrum er eit areal i strandsona lagt ut om område for landbruk, natur og friluft (LNF). Landbruksverdiane i området er bortfalt som følgje av det regulerte bustadområde som ligg i bakkant. Når ein har vald å legge område som LNF område er det med tanke på å halde strandsona fri for tiltak, som hindrar ålmenta sin tilgang, og som råkar det visulle inntrykket frå sjø. Arealføremålet LNF sikrar ein større samanhengande grøn sone mot sjø. Omsynet bak arealføremålet LNF er for dette området difor samanfallande med det som normalt er omsynet bak byggeforbodet i strandsone.

Selfallet ligg sentralt på Radøy og innafor tettstaden Manger. Det er i samsvar med arealpolitikken i Radøy at ein fortettar område som allereie er nytta til heilårsbustader, framfor å ta i bruk nye, urørte område.

Eigedomen gnr. 45 bnr. 44 ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Manger. Landskapet er småkupert og området som er delt i frå ligg i eit skrånande terreng. Omsøkt areal ligg inntil areal som allereie er nytta til veg, bustad og fritidsbustad.

Strandlina på gnr. 45 bnr 44. er per i dag i privat eige. Gnr. 45 bnr. 44 er ein stor bustadeigedom med lang strandline. Eigedomen gnr. 45 bnr. 44 vart delt i frå i 1931, lenge før kommunedelplan for Manger vart vedteke, og før ein hadde ein sentral strandsonepolitikk.

Å dele i frå ein bustadeigedom endrar ikkje det tilhøvet at strandsona vert i privat eige, men ein tettare utnytting av arealet i bakkant gjer strandsona meir utilgjengeleg. På ein mindre

bustadeigedom vil også trongen for å nytte heile eigedomen vere større, enn på ein stor eigedom som gnr. 45 bnr. 44. Det er rådmannen sin vurdering at dispensasjon til deling heilt ned i strandlina vil gje grunnlag auka privatisering av området. Samstundes vil det opne for bruk av strandsona som vil råke det visuelle inntrykket frå sjø.

Deling til bustad heilt i strandlina og i arealføremål LNF bryt med nasjonale styresmakter sine føringar når det gjeld strandsoneforvaltning.

Det er samstundes rådmannen sin vurdering at omsynet til å leggje til rette for fortetting på eigedomen kan takast i vare utan at det vert gjeve løyve til deling i området med LNF føremål.

Det er rådmannen sin vurdering at omsynet bak arealføremålet LNF vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon til deling. Rådmannen går etter dette ikkje inn i vurderinga av fordelar og ulemper.

Rådmannen legg til grunn at det ligg innafor ramma av søknaden å vurdere om det skal gjevast dispensasjon og løyve til deling av eit mindre areal, innafor område med arealføremål bustad.

Ein deling innafor arealføremålet avsett til bustad vil vere i tråd med arealpolitikken i Radøy når det gjeld fortetting av sentrumsnære områder på Manger.

Ein slik deling vil likevel vere avhengig av dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om omsynet bak byggegrense mot sjø vert vesentleg sett til side om det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling.

I samband med handsaming av kommuneplan for Radøy vart det i alle områder med arealføremål bygg- og anlegg lagt byggegrense mot sjø. Utgangspunktet for vurderinga av byggegrense mot sjø var eksisterande bygg, og byggegrense vart normalt trekt i vegglivet på desse. På gnr. 45 bnr. 44 har ein vald å trekkje byggegrensa opp mot vegen og ikkje i ein rett linje mot bygg på eigedomen gnr. 45 bnr. 120. Årsaken til dette er at eigedomen gnr. 45 bnr. 120 ligg med arealføremål LNF, og at byggegrense difor er trekt i bakkant av denne.

Omsynet bak byggegrens satt i kommuneplan er å halde ein samanhengande grøn sone mot sjø som sikrar både ålmenta si tilgang og det visuelle inntrykket frå sjø.

Det er rådmannen sin vurdering at dette omsynet ikkje vert vesentleg råka om ein gjev dispensasjon og løyve til deling som opnar for at det kan førast opp ein heilårsbustad, som ligg like langt frå strandlina som eksisterande bygg på gnr. 45 bnr. 44 og gnr. 45 bnr. 120.

Dette er samstundes i tråd med nasjonale føringar som tilseier at det ikkje skal tillatast nye tiltak i strandsona som ligg nærare strandlina enn eksisterande bygg, men at det kan opnast for tiltak som ligg på line med eller lengre bort frå strandlina enn eksisterande bygg.

Vurderingstemaet for rådmannen har vidare vore om fordelane ved å gje dispensasjon til deling er klårt større enn ulempene etter ein samla vurdering.

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 er å 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 særleg lagt vekt på at fortetting av sentrale område, som allereie er lagt ut til bygg- og anlegg, er i tråd med arealpolitikken i Radøy kommune. Området er godt egna til fortetting. Området i bakkant, som ligg innafør reguleringsplan for Selfallet, er allereie utbygd, med tilrettelagt infrastruktur. Offentlege sørvistilbod er tilgjengeleg i Manger sentrum.

Deling av eigedomen er ikkje til hinder for ålmenn ferdsel når den frådeltte parsellen vert trekt tilbake frå strandlina. Det vert ikkje store konsekvensar for miljø eller samfunn.

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

Nabomerknad

Det ligg føre to nabomerknader som må takast stilling til. Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon og løyve til deling uturvande eller urimeleg råkar naboeigedomane.

Naboane som har komen med merknad i saka har eigedomar i det regulert bustadfelt Selfallet, nord for omsøkte parsell. Naboane som har levert merknad i saka har fått tilsendt meir informasjon og kart etter at merknaden vart motteke av søkjar. Detaljer som teikningar og situasjonsplan kjem fyrst i ein eventuell byggjesak.

Naboane klagar på at det vert lagt ein bustad framfor deira eigedom, og er redd for at det vil redusere utsikt til Mangersfjorden. Rådmannen har forståing for ynskje om å behalde utsikt, men tap av noko utsikt er ikkje eit moment av ein slik tyngde at det kan hindre ein normal og ynskja arealutvikling. I eit areal som er satt av til bustadområde må det vere pårekneleg med fortetting. Reguleringsplan for Selfallet vart godkjent i 2007. Omsøkte areal vart på dette tidspunktet allereie lagt ut med bustadformål i kommunedelplan for Manger. Byggegrense mot sjø vart ikkje lagt før i kommuneplan for Radøy kommune hausten 2011.

Rådmannen ser at det kan være naudsynt å setje krav til høgde og utbyggingsvolumet på eigedomen for å ivareta eigedomane i bakkant.

Naboane hevdar at søknaden er i strid med reguleringsplan for Selfallet, men omsøkt areal ligg utafor planområdet for Selfallet. Plangrense for reguleringsplan for Selfallet er vist med svart stipla linje i kartet under.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og løyve til deling av gnr. 45 bnr. 44 for oppretting av ny grunneigedom med føremål heilårsbustad på følgjande vilkår:

1. Den nye grunneigedomen skal plasserast innafor areal med føremål bustad etter kommunedelplan for Manger.
2. Eigedomen kan ha ein storleik på inn til 1 mål, naturleg arrondert i terrenget.
3. Byggegrense mot sjø skal gjelde i ein rett line frå vegglivet på bustaden på gnr. 45 bnr. 44. til vegglivet på fritidsbustaden på gnr. 45. bnr. 120. Mindre terrenginngrep, som er naudsynt som del av grunnarbeidet for bustaden, kan førast opp innafor byggegrense mot sjø.
4. Føresegner i kommuneplanen for Radøy og kommunedelplan for Manger gjelder.
5. Utnyttingsgrad for eigedomen skal vere maks 25 % BYA.
6. Bygning kan førast opp i inn til ein høgde med loft, alternativt ein høgde underbygd med kjeller.
7. Høgde for topp møne skal følgje ein naturleg line i høve topp møne på gnr. 45 bnr. 44 og gnr. 45 bnr. 120. Det er ikkje høve til å føre opp bustad med gesims som høgaste punkt. Topp møne skal godkjennast av bygningsstyresmakta i byggesaka. Bygningsstyresmakta kan avslå søknad som ikkje stettar dette vilkåret.
8. Bustaden skal ha ein arkitektonisk utforming og plassering som harmonerer med naturgitte og bygde omgjevnader.
9. Bustaden skal tilpassast terrenget. Flatplanering av eigedomen skal unngåast og det kan ikkje førast opp større forstøttningsmurar eller større fyllingar.
10. Eigedomen må ha rett til å føre fram leidningar for vatn og avløp, samt vegrett. Erklæring om rettar/pliktar må leggjast fram for kommunen for tinglysning.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet ikkje 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 (pbl.) § 20-1m og § 19-2 jf. § 11-6 og § 1-8(3), jf. naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Dispensasjon

Delingssak Gbnr 45/44 Manger - søknad om frådeling - klage på nabovarsel

Delingssak Gbnr 45/44 Manger - søknad om frådeling - merknad til nabovarsel

Delingssak Gbnr 45/44 Manger - søknad om frådeling - klage på nabovarsel

