

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
025/19	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	06.03.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Torbjørn Helgeland	18/1892

111/40 - Raknes Øvre - Frådeling av tilleggsareal til 111/27 - søknad om dispensasjon

Vedlegg:

111/40- Raknes Øvre - Søknad om dispensasjon

111/40 -Raknes Øvre - Fylgjeskriv til delingssøknad

Kart

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Plan- og bygningslova:

Kommunen gjev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7 til arealoverføring av om lag 360 m² frå gnr. 111 bnr. 40 til gnr. 111 bnr. 27, jf. plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving:

Omsyna bak regelen det er søkt om dispensasjon i frå og omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

Omsyna i føremålsreglane i lova vert vesentleg tilsidesett.

Etter ei samla vurdering er ulempene med å gje dispensasjon større enn fordelene.

Sjå i tillegg rådmannen si vurdering.

Plan- og kommunalteknisk utval - 025/19

PL - behandling:

Annbjørg B. Herland, KRF, gjorde slikt framlegg: "Saka vert utsett for synfaring."

AVRØYSTING - utsetjing

Utsetjingsframlegget vart samrøystes vedteke.

PL - vedtak:

"Saka vert utsett for synfaring."

Saksopplysningar:

Politisk handsaming

Saka skal avgjerast i Plan- og kommunalteknisk utval

Dersom Plan- og kommunalteknisk utval gjev dispensasjon, skal vedtaket sendast til regionale styresmakter til klagevurdering.

Saksopplysningar

Eigedom: gnr. 111 bnr. 40, Raknes Øvre

Tiltakshavar: Margot Raknes

Kjøpar: Torstein Raknes

Saka gjeld

Saka gjeld søknad om dispensasjon til arealoverføring av om lag 360 m² frå gnr. 111 bnr. 40 til gnr. 111 bnr. 27.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vatn og avlaup (VA)

Eigedomen skal vera sikra lovleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkøyrsele og parkering

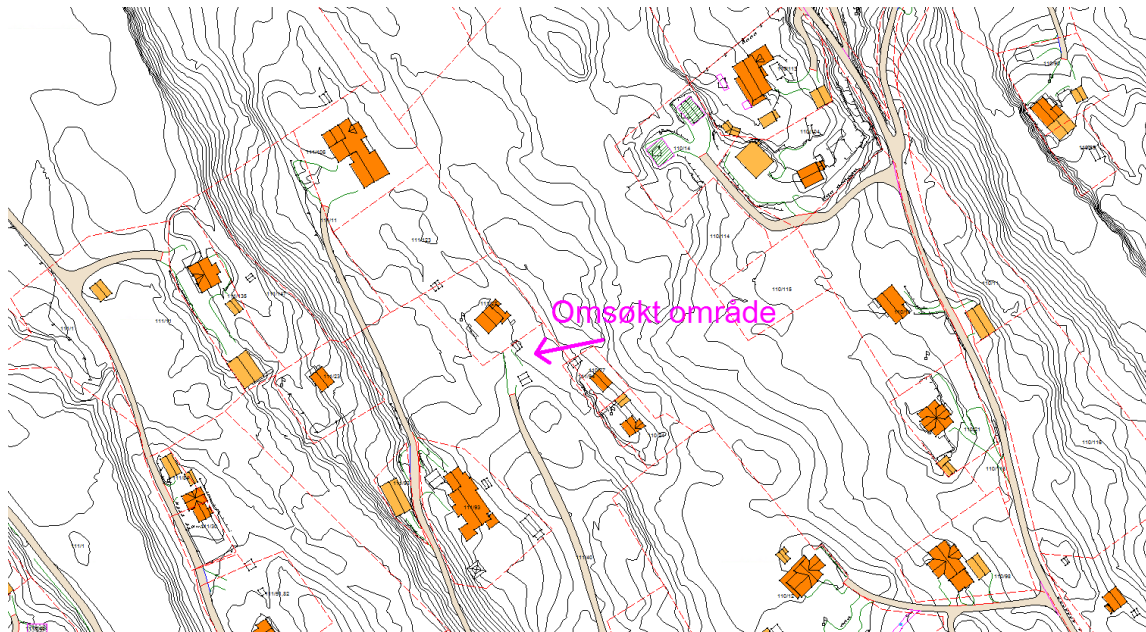
Eigedomen skal vera sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg i samsvar med pbl. § 27-4.

Planstatus

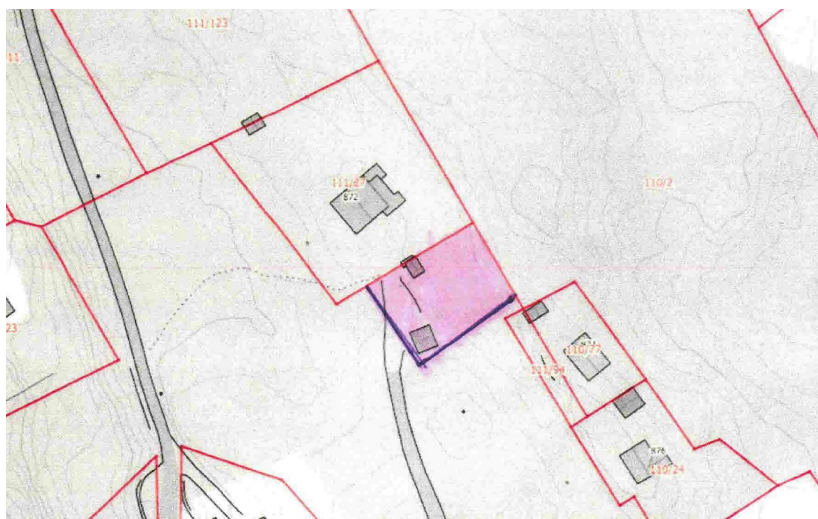
Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF spreidd bustadbygging.

Kart/Foto

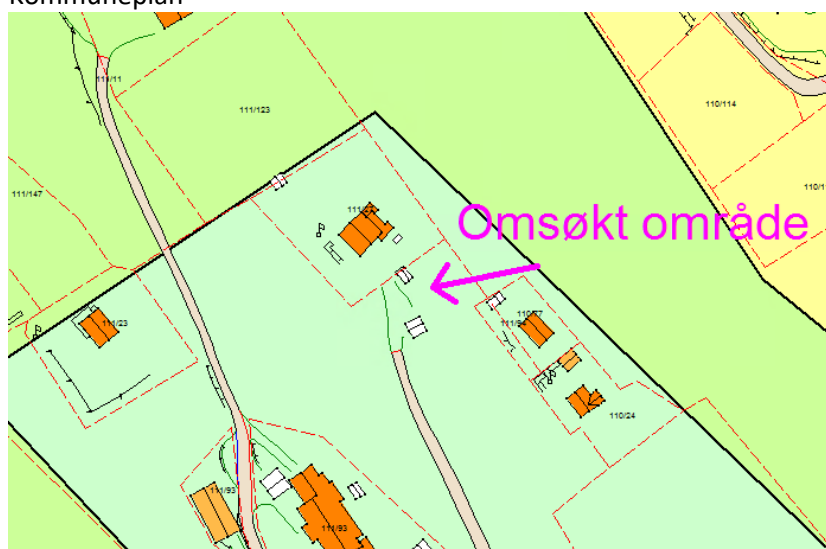
Oversiktskart



Utsnitt frå motteken situasjonsplan



Kommuneplan



Ortofoto



Dispensasjon

Kommunen har motteke søknad om dispensasjon frå tiltakshavar og kjøpar.

Grunngjeving for dispensasjonssøknaden er mellom anna at arealet ikkje er til hinder for ålmenta og ikkje er dyrka areal.

Kommunen syner elles til motteken dispensasjonssøknad.

Uttale

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Vurdering

Dispensasjon

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

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 landbruksområde og anna grønstruktur.

Rådmannen legg til grunn at dispensasjonssøknaden gjeld arealoverføring av om lag 0,36 daa frå gnr. 111, bnr. 40 til gnr. 111, bnr. 27, jf. motteken søknad.

Eksisterande eigedom gnr. 111 bnr. 27 er ein bygd eigedom med fritidsbustad, og eigedomen er på om lag 1,2 daa.

Kommunen vedtok i 2006 retningslinjer for eventuell frådeling av tomt i LNF- område. Her vart det fastsett at dersom det vert gjeve løyve til oppretting av fritidseigedom i LNF-område kan fritidseigedomen vera på om lag 0,5 daa. Dersom det vert gjeve løyve til oppretting av bustadeigedom i LNF-område kan bustadeigedomen vera på om lag 1 daa.

Rådmannen legg til grunn at eksisterande fritidseigedom gnr. 111, bnr. 27 er større enn det kommunen har fastsett som øvre grense for storleik på fritidseigedom i LNF-område. Omsøkt areal saman med eksisterande eigedom vil dermed verte på om lag 1,56 daa. Rådmannen vurderer at ein fritidseigedom på om lag 1,56 daa vil verte omlag 3 gonger større enn retningslinjene.

Forvaltningspraksis i kommunen er å ikkje gje dispensasjon til tilleggsareal når kjøpareigedomen alt er større enn retningslinjene fastset.

Omsynet bak reglane for LNF- område med spreidd bustadbygging er at det skal vera høve til å etablere nokre nærare fastsette bustadeigedomar. Arealet som ikkje vert nytta til bustadtomter, er framleis LNF-område og skal nyttast til LNF-føremål. Det er ikkje meininga å etablere store tomter i

LNF-område, og det er difor kommunen har fastsett arealgrenser for kor store tomter som skal tillatast. Arealet er avsett til spreidd bustadbygging, det er ikkje avsett til spreidd fritidsbygging. Rådmannen vurderer at det vil vere sær sars dårleg arealutnytting å opne for store fritidseigedomar i LNF-område.

Omsyna i føremålsreglane i lova er mellom anna å sikre at tiltak vert bygd i samsvar med gjeldande planar.

Fordelar med å gje dispensasjon vil mellom anna for kjøpar vere at han får ein endå større fritidseigedom.

Ulemper med å gje dispensasjon vil mellom annan vere at areal som skal nyttast LNF-område eller til spreidd bustadbygging i staden vert nytta til fritidseigedom. Arealutnyttinga er dårleg og unødvendig mykje areal vert bandlagt i samband med frådelinga.

I vurderinga av fordelar og ulemper har rådmannen særleg lagt vekt på at retningslinjene for maksimum tomtestorleik for oppretting av fritidseigedomar i LNF- område er om lag 0,5 daa, og at søknaden gjeld ein eigedom som vil verta om lag 3 gonger så stor som retningslinjene fastset dersom dispensasjonssøknaden vert innvilga. Eksisterande eigedom er alt meir enn dobbelt så stor som det er retningslinjer for fritidseigedom fastset.

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

Vurdering etter naturmangfaldlova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldlova. Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldlova.

Konklusjon

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve dispensasjon frå arealdelen i kommuneplanen til arealoverføring av 0,36 daa frå gnr. 111, bnr. 40 som tilleggsareal til fritidseigedom gnr. 111 bnr. 27.

Lenke til innsyn:

http://innsyn.sing.no/osteroy/innsyn/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2018001892&