

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
21/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	19.03.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/464	

Delingssak gbnr 24/10 Bø - søknad om deling - dispensasjon i frå plankrav, bygge- og deleforbod i strandsona og friområde

Forslag til vedtak:

1. Det vert gjeve dispensasjon og samtykke til deling for omsøkt areal 1 og 2 på gnr 24 bnr 10 med følgjande vilkår: Grunngeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet ikkje vert vesentleg tilsidesett, og fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1m og 19-2 jf.1-6, samt naturmangfaldslova §§ 8–12.
2. Det vert ikkje gjeve dispensasjon for å dele i frå areal nr 3, naustetomt. Grunngeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett, og fordelane ved å gje dispensasjon ikkje vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§19-2 jf.1-6, og 1-8 samt naturmangfaldslova §§ 8–12.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 21/2014

PLT - behandling:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

1. Det vert gjeve dispensasjon og samtykke til deling for omsøkt areal 1 og 2 på gnr 24 bnr 10 med følgjande vilkår: Grunngeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet ikkje vert vesentleg tilsidesett, og fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1m og 19-2 jf.1-6, samt naturmangfaldslova §§ 8–12.
2. Det vert ikkje gjeve dispensasjon for å dele i frå areal nr 3, naustetomt. Grunngeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett, og fordelane ved å gje dispensasjon ikkje vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§19-2 jf.1-6, og 1-8 samt naturmangfaldslova §§ 8–12.

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Eigedom gnr 24 bnr 10 betår av fleire teigar der dei fleste ligg som utmark i LNF-område.



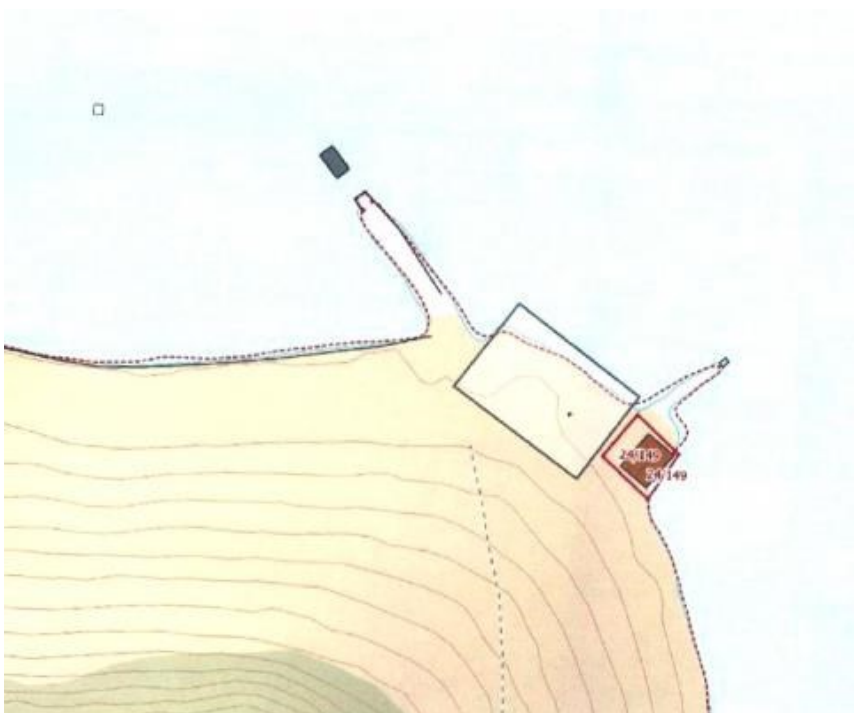


Bustadhuset på garden ligg rett bakom Hordabø skule.



Og litt lenger sør ligg eit frådelt bustadhus med gnr 24 bnr 275. Her er det ynskje om å få leggje til areal slik at arrongeringa vert betre og tomta større. På austsida av vegen ligg ein eldre driftsbygning. Det er tenkt at desse to tomtane skal ha felles grense. Eigedommen innafør må ha vegrett øve gnr 24 bnr 275.

I tillegg er det søkt om at gnr 24 bnr 275 skal få utskilt naustetomt frå bruket.



Naboane er varsla slik lova krev, men det er ikkje komme merknader til omsøkte tiltak. Saka er sendt til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale.

Lovgrunnlag:

Ved handsaming av dispensasjonssøknaden skal det vurderast om dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett. Det er omsynet til natur- og kulturmiljø, landskap, friluftsliv og tilgjenge for ålmenta som er vurderingstema.

Vidare skal det vurderast om fordelane ved å gje dispensasjon vert klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering. Nasjonale og regionale rammer og mål skal leggjast til grunn for avveging av interesser.

Vurdering

Frådeling av hus og tilleggsareal til eksisterande bustadtomt ligg begge i byggeområde og er i tråd. Med arealføremål i kommuneplan. Her er det dispensasjon i frå plankrav som må vurderast.

Omsøkt areal til naustetomt er i kommuneplanen definert som friområde, og slik rådmannen vurderer det vert føremål med lova og kommuneplanen sett tilside om ein gjev løyve til frådeling her. Strandsona har eit særskilt vern for å sikre allmenn ferdsel og hindre unødig privatisering. Kommunen er satt til å forvalte areala og det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av grønstruktur.

Eigedomen gnr 24 bnr 10 ligg i eit gamalt landbruks- og kulturlandskap på Bø. Landskapet er småkupert og eigedomen ligg høgt. Området er prega av gjengroing. Tomta det er søkt på ligg på ei høgde i landskapet og tiltak her vil komme i konflikt med landskapsomsyn og vil endre kulturlandskapet. Det er ikkje søkt om nye byggjetiltak på bustadtomtane.

Det er ikkje kjente kulturminne i området.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Areal rundt bustadhusa er alereie privatiert og er ikkje nytta aktivt til friluftsliv og omsøkt tiltak er difor ikkje til hinder.

Tiltak naust vil føre til auka privatisering og auka privat bruk i eit omåde som er mykje nytta som friområde. Planprosessen rundt områdeplanen for Bø bør vise kva området skal nyttast til og ei frådeling her no vil leggje føringar for det arbeidet om ein ikkje ynskjer.

Ein kan ikkje sjå at omsøkte delingar og arronderingar for bustadhusa kan ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik. Omsøkt areal ligg inntil areal som allereie er nytta til veg og bustadhus.

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 bygningsmynde skal styre langsiktig arealbruk og forvalte regelverk for bygg og konstruksjonar, ikkje ta omsyn til eigartilhøve som ofte vil vere skiftande.

Nasjonale mynde har stramma inn kommunane sine moglegheiter til å gje dispensasjon frå gjeldande planar, og denne søknaden kjem delvis i konflikt med overordna mynde sine rammer og mål. Det er sett fokus på vern av strandsona og sikring av friområde. Slik rådmannen vurderer momenta over er ikkje fordelane større enn ulempene i den delen av saka som gjeldt søknad om naust og vil etter ei samla vurdering ikkje rå til at det vert gjeve dispensasjon.

Rådmannen sin innstilling til vedtak er at det vert gjeve dispensasjon i frå plankrav, og løyve til frådelling av hus på garden samt til å gje tilleggsareal til eksisterande bustadhus.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert omsøkte 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. Kommunen finn ikkje at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova. I vurderinga har ein mellom anna nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Konklusjon

Rådmannen sin innstilling til vedtak er at det vert gjeve dispensasjon i frå plankrav, og løyve til frådelling av hus på garden samt til å gje tilleggsareal til eksisterande bustadhus. Det vert ikkje rådd til å gje løyve til frådelling av naustetomt.