

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
028/2015	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	15.04.2015

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/1780	15/2320

Delingssak gbnr 16/20 Mjøs - ny grunneigedom for eksisterande heilårsbustad - dispensasjon i frå arealføremål LNF i kommuneplan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling av gnr 16 bnr 20 som omsøkt, jfr kart datert 03.06.14 på følgjande vilkår:

1. Eigedomen kan ha ein storleik på inn til 2,3 mål og plasserast som omsøkt.
2. Tidlegare fråskilt våningshus som no har gnr 16 bnr 48 skal føyast saman med gnr 16 bnr 20
3. Eigedomen må ha tinglyst rett til 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 (deling) og § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) samt § 1-8 (forbod mot tiltak langs sjø) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Saksopplysingar:

Heimelshavar

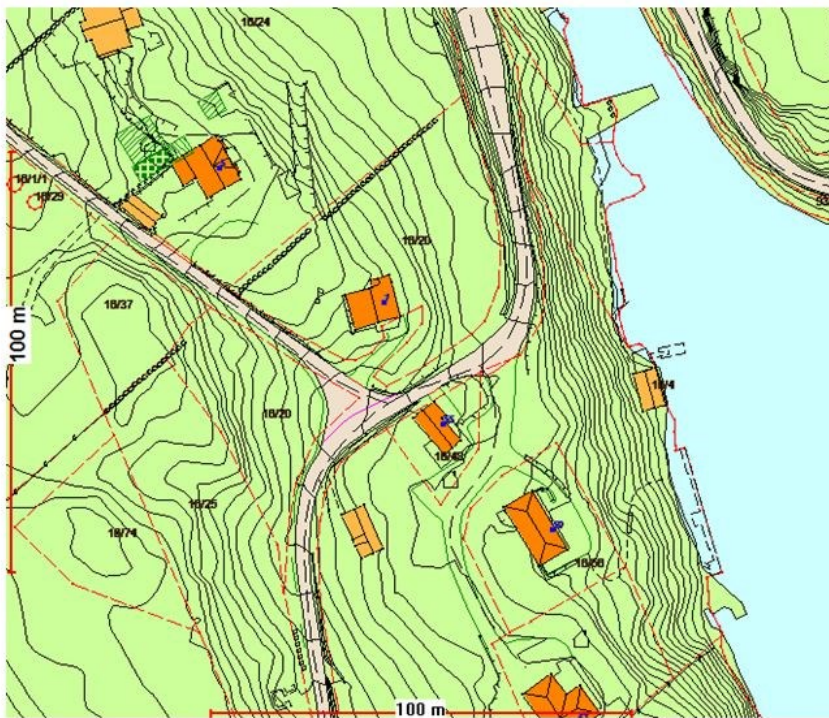
Tiltakshavar er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det er søkt om deling med føremål å dele i frå eksisterande bustad. Storleiken på arealet er i matrikkelen oppgjeve til å vere 2296 m².

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som i kommuneplan for Radøy er definert som område for landbruk, natur og friluftsområde (LNF).



Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF – landbruk, natur og friluftsliv, samt i frå byggjeforbodet i strandsona.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at det gamle våningshuset skal førast tilbake til landbrukseigedomen.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden:



Saka er ikkje sendt på høyring til regionale styresmakter då det allereie er bygd areal, og søknaden bare medfører bytte av våningshus på garden.

Det ligg føre samtykke til omdisponering og deling etter jordlova frå landbrukskontoret i sak 14/1986 – 15/1142 av 03.02.2015.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på eigedomen.

Nabovarsling

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i kart datert 03.06.2014.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

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

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekt risiko for uønska hendingar.

Lovgrunnlag:

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 20-1 m om deling.

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 11-6 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med kommuneplan/reguleringsplan.

Vidare følgjer det av pbl. § 1-8 at det er forbod mot alle tiltak i strandsone for alle andre tiltak enn fasadeendring.

Kommunen har høve til å gje dispensasjon frå føresegner gjeve i eller i medhald av plan bygningslova med heimel i pbl. § 19-2.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

1. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett.
2. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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

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

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn loven 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, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Søknad om dispensasjon skal vere grunngjeve, jf pbl § 19-1.

Vurdering

Det er rådmannen sin vurdering at det omsøkte tiltaket ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF og er i strid med deleforbod i strandsona, og vil ha trong for dispensasjon frå arealføremål og forbod mot tiltak i strandsona.

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.

Omsynet bak byggje- og deleforbodet 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. Desse omsyna vil, i varierende grad, og gjerde seg gjeldande på ein bygd

eigedom. Til dømes vil landskapsomsyn, herunder landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Vurderingstemaet for rådmannen har vore om ein dispensasjon i saka vesentleg vil setje til side omsynet bak føresegna det vert dispensert i frå.

Dei jordbruksfaglege spørsmål er vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve løyve til deling etter jordlova.

Vurderingstema for rådmannen har for det første vore om dei omsyna som ligg bak føresegna det er søkt dispensasjon i frå verte vesentleg tilsidesett.

Eigedomen gnr 16 bnr 20 ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Mjøs. Landskapet er småkupert og omsøkt eigedom ligg i eit skrånande terreng ned mot Norangsvågen. Deling her vil ikkje komme i konflikt med landskapsomsyn og vil heller ikkje endre kulturlandskapet då arealet allereie er bygd. I søknaden er det ikkje lagt opp til nye byggjetiltak. Arealet det er søkt om å dele i frå er godt arrondert mot andre tiltak og ligg naturleg i terrenget. Det er vegareal på tre kantar og einebustad på nabotomt i nord. Det opphavlege tunet ligg på andre sida av kommunevegen og skal leggjast tilbake til landbrukseigedomen. I tillegg ligg det her 2 frådelte tomter med heilårbustader.



Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Omsøkt areal er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og deling er difor ikkje til hinder. Ålmenta vert stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til deling her, men tilgjenge er ikkje å sjå som interessant eller naudsynt.

Delinga kjem ikkje i konflikt med friluftsliv og allmenn ferdsle i området. Deling vil ikkje føre til auka privatisering eller auka bruk då det ikkje er søkt om nye byggjetiltak.

Ein kan ikkje sjå at omsøkt deling kan ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik.

Landbruksinteressene for teigen isolert sett er bortfalt. Delinga vil ikkje endre tilhøva for landbruket i særleg grad. Bustadhuset vert skilt i frå jorda, men opphavleg bustadhus vil verte ført attende. Garden vert difor framleis ein sjølvstendig landbrukseigedom.

Nasjonale mynde har stramma inn kommunane sine moglegheiter til å gje dispensasjon frå gjeldande planar, men denne søknaden kjem ikkje i konflikt med overordna mynde sine rammer og mål. Det er sett fokus på jordvern og samordning av tiltak.

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 skal 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 arealet allereie er bygd på og at søknad om deling ikkje endrar bruken av området. Delinga er ein omfordeling av eksisterande bustader og legg ikkje til rette for ny busetting eller fleire fritt omsetjelege objekt i LNF-område enn slik tilhøva er i dag. Frådeling av bustaden er ikkje til hinder for ålmenn ferdsel og det vert ikkje store konsekvensar for miljø eller samfunn. Slik rådmannen vurderer momenta er fordelane større enn ulempene i denne saka og vil etter ei samla vurdering rå til at det vert gjeve dispensasjon.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og forbod mot tiltak langs sjø som omsøkt er oppfylt.

Det skal ikkje delast i frå eit større areal enn det som er naudsynt som eigedom rundt eit bustadhus, og naturleg arrondert i terrenget. Det er praksis for eit areal på ca. 2 daa. I denne saka er det søkt om ca. 2,3 daa. Grensen følgjer eksisterande grense og steingard mot eigedomen i nord (gbnr 16/24) og grense mot veg i sør, aust og vest. Det vil ikkje vere tenleg å endre grensene slik at ein liten parsell innafor dette området vert liggjande til gardsbruket. Rådmannen finn difor å kunne rå til at det vert gjeve løyve til frådeling av maks 2,3 daa i denne saka.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland.

Rådmannen finn ikkje at omsøkt tiltak vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Konklusjon

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet i overordna plan samt forbod mot tiltak langs sjø, er oppfylt og vil rå til at det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling som omsøkt.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 028/2015

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling av gnr 16 bnr 20 som omsøkt, jfr kart datert 03.06.14 på følgjande vilkår:

1. Eigedomen kan ha ein storleik på inn til 2,3 mål og plasserast som omsøkt.
2. Tidlegare fråskilt våningshus som no har gnr 16 bnr 48 skal føyast saman med gnr 16 bnr 20
3. Eigedomen må ha tinglyst rett til 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 (deling) og § 19-2 jf. § 11-6 (disp frå kommuneplan) samt § 1-8 (forbod mot tiltak langs sjø) og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

kart

Delingssak Gbnr 16/20 Mjøs - Deling - Søknad om samanslåing

Landbrukssak Gbnr 16/20 Mjøs - søknad om deling - handsaming etter jordlova