

# RADØY KOMMUNE

## Sakspapir

SAKSGANG			
Styre, utval, komite m.m.	Møtedato	Saksnr	Saksansv.
Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	29.01.2014	015/14	KFL

<b>Avgjerslemynde:</b> HPLT	<b>Arkiv:</b> GBNR-99/41	<b>Arkivsaknr</b>
<b>Sakshandsamar:</b> Kjersti Flatråker	<b>Objekt:</b>	13/586

### GNR 99/41 YSTEBØ - SØKNAD OM DELING AV EIGEDOM - DISPENSASJON I FRÅ AREALFØREMÅL LNF I KOMMUNEPLAN - HANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINLOVA

#### Dokumentliste:

Nr	T	Dok. dato	Avsender/Mottakar	Tittel
1	I	30.04.2013	Kjell Skjelvik	Gnr 99/41 Ystebø - Søknad om deling av grunneigedom
2	U	27.05.2013	Kjell Skjelvik	Gnr 99/41 Ystebø - Søknad om deling av eigedom - mellombels svar
5	U	10.10.2013	Kjell Skjelvik	Gnr 99/41 Ystebø - Søknad om deling av eigedom - følgebrev
6	I	10.11.2013	Kjell Skjelvik	Gnr 99/41 Ystebø - Vedr klage på avslag av hyttetomt
8	U	19.12.2013	Fylkesmannen i Hordaland	Gnr 99/41 Ystebø - Søknad om deling av eigedom - dispensasjon i frå LNF - oversending for høyring
9	U	09.01.2014	Kjell Skjelvik	Gnr 99/41 Ystebø - Søknad om deling av eigedom - følgebrev
11	I	20.01.2014	Fylkesmannen i Hordaland - Kommunal- og samfunnsplanavdelinga	Gnr 99/41 Ystebø - Uttale - frådeling av eigedom

#### Vedlegg i saka:

Kopi av søknad

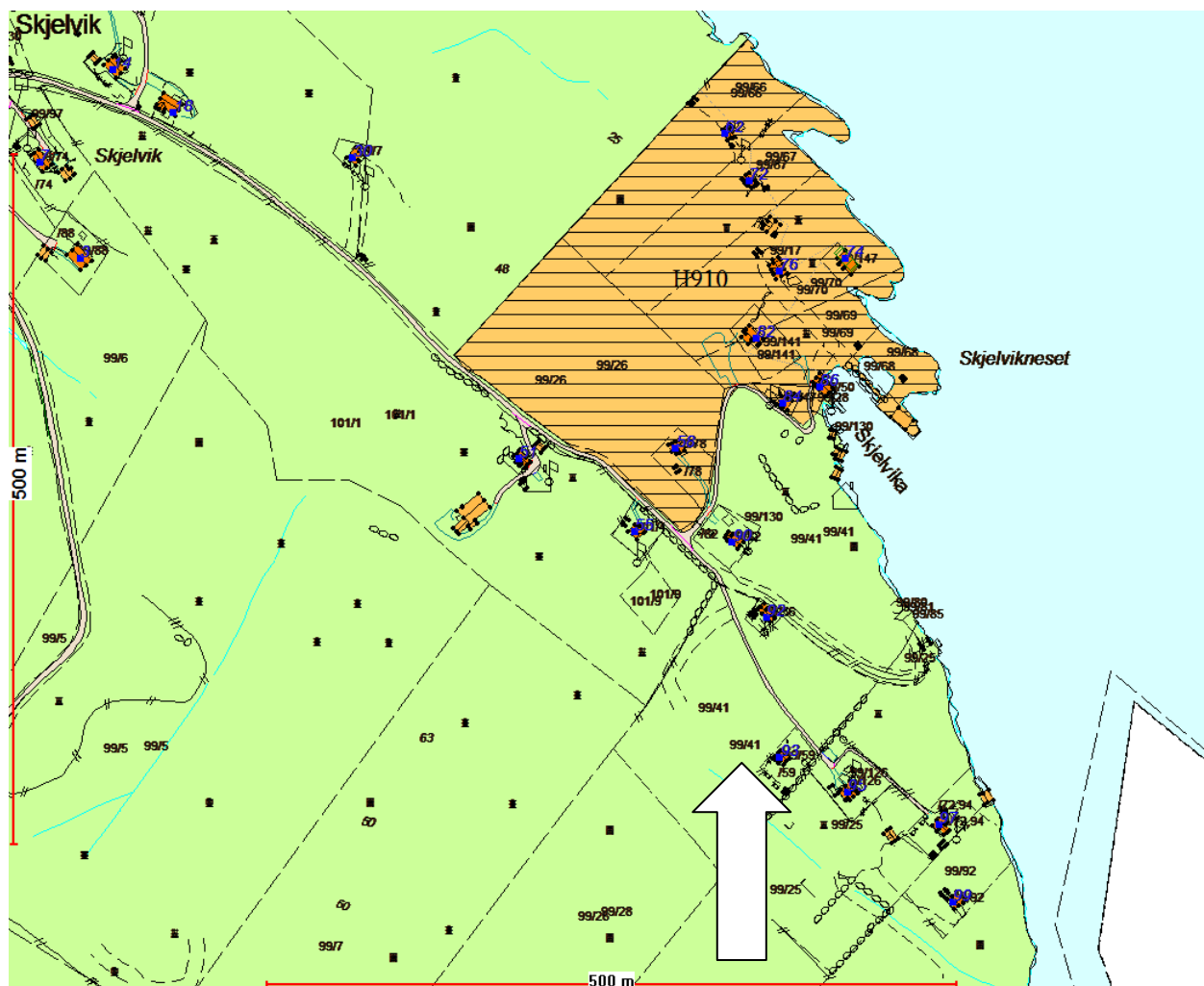
#### Saksutgreiing:

Kjell Skjelvik søker om å få skilje ut ei tomt til fritidsbustad frå sin eigedom gnr 99 bnr 41 i Radøy kommune. Arealet som skal delast i frå er på ca 1000 m<sup>2</sup>.

Det føl av plan- og bygningslova (pbl) § 1-6 at tiltak ikkje må vere i strid med kommuneplanen. I kommuneplanen er omsøkt areal sett til landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Føremålet med delinga er ikkje i tråd med kommuneplanen, og løyve til tiltaket er avhengig av dispensasjon . Dispensasjonssøknaden skal handsamast etter pbl ”Kapittel 19. Dispensasjon.”

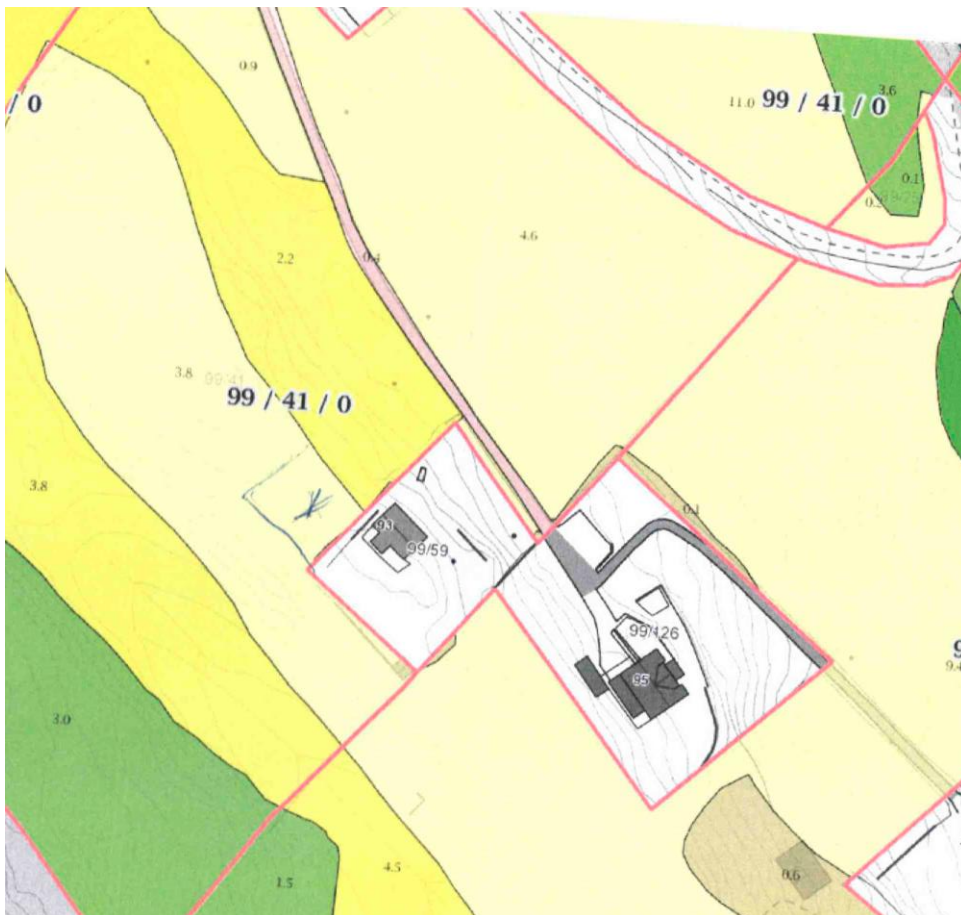
Naboane er varsla slik lova krev, men det er ikkje komme merknader til omsøkte tiltak.

Saka er sendt til Fylkesmannen i Hordaland for uttale, men det er ikkje komme svar.



Utsnitt av kommuneplan

Det er gjeve løyve til deling etter jordlova.



Kart vedlagt søknad

**Vurdering:**

Det er søkt om dispensasjon i frå bygge- og deleforbod i LNF-område.

**Lovgrunnlag:**

*«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.»*

Plan- og bygningslova § 19-2

**Vurdering:**

Omsøkt areal er i kommuneplan definert som landbruk, natur og friluftsområde, og slik rådmannen vurderer det vert føremål med lov og plan sett tilside om det vert gjev løyve til deling og bygging av fritidsbustad her.

*I føresegnene til kommuneplanen står det i kap 3.4 "I LNF områda er det bare tillate å føre opp bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring. Inn under stadbunden primærnæring vert rekna næringsverksemd basert på garden sine egne ressursar."*

Føremålet med søknaden er å leggje til rette for ein ny fritidsbustad. Søknaden om dispensasjon er grunngeven.

Dei jordbruksfaglege spørsmål er vurdert av landbrukssjefen og det er i møte i hovudutval for plan, landbruk og teknisk gjeve løyve til deling etter jordlova.

Omsyna bak LNF-føremålet etter plan- og bygningslova er i fyrste rekkje knytt til omsyn i høve areal- og ressursdisponering. Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Kommunen er satt til å forvalte areala og det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur.

Eigedomen gnr 99 bnr 41 ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap i Skjelvik. 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.



Skråfoto

Det er ikkje kjente kulturminne i området.

Ved dispensasjonssøknadar skal ein ta omsyn til friluftsliv og tilgjenge for ålmenta. Omsøkt areal er nok ikkje nytta aktivt til friluftsliv og omsøkt tiltak er difor ikkje til hinder. Ålmenta vert stengt ute frå arealet om det vert gjeve løyve til bygging her, men tilgjenge er ikkje å sjå som interessant eller naudsynt no.

Tiltaket vil føre til auka privatisering og auka bruk. Spreidd hyttebygging i LNF-område kan føre til utfordringar når arealbruken og forventningane til bruken er ulik.



Ein kan ikkje sjå at omsøkt deling kan ha stor påverknad for helse, miljø og tryggleik. Ein kan forvente auka trafikk og aktivitet i området. Fritidsbruk i eit primærnæringsområde kan vere utfordrande med bruk av traktorar og landbruksmaskiner.

Omsøkt areal ligg inntil areal som allereie er nytta til veg og fritidsbustad. Det er positivt at ein eventuelt kan nytte allereie eksisterande infrastruktur. I dette tilfellet kan eksisterande veg nyttast fram til området, men det må opparbeidast ny tilkomst.

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 i konflikt med overordna mynde sine rammer og mål. Det er sett fokus på jordvern og samordning av tiltak.

Slik rådmannen vurderer momenta over er ikkje fordelane større enn ulempene i denne saka og vil etter ei samla vurdering ikkje rå til at det vert gjeve dispensasjon. Det er omsynet til landskapet som veg tyngst her.

## **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert omsøkte tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagt 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](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://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.

Saka er sendt til Fylkesmannen i Hordaland for vurdering. Eit eventuelt positivt vedtak vert sendt regionale mynde for klagevurdering.

### **Oppsummering:**

Søknaden er ikkje i tråd med LNF-føremålet og rådmannen vurderer det slik at omsyna bak lov og plan vert sett til side om det vert gjeve løyve til deling med føremål å byggje fritidsbustad her.

### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Det vert ikkje gjeve dispensasjon frå LNF-føremål i kommuneplan til deling for omsøkt areal på gnr 99 bnr 41.

Grunngjeving av vedtaket er at dei omsyna som ligg bak bygge- og deleforbodet vert vesentleg tilsidesett.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova §§19-2 jf.11-6 samt naturmangfaldslova §§ 8–12.

## **29.01.2014 HOVUDUTVAL FOR PLAN, LANDBRUK OG TEKNISK**

Hovudutvalet gjekk enstemmig mot rådmannen sitt framlegg til vedtak.

*Nytt framlegg:* Det vert gjeve dispensasjon for deling til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Det må dokumenterast rett til å føre fram veg, vatn og avlaup før det kan rekvirerast oppmåling av eigedomen.
2. Eigedomen skal plasserast med felles grense med gnr 99 bnr 59
3. Eigedomen har gjerdeplikt mot kringliggjande landbruksareal.

Grunngjevinga for vedtaket er at omsynet bak LNF formålet ikkje vert vesentleg sett til side ved dispensasjonen, og at fordelande ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudutvalet har vurdert at omsynet til landbruksdrifta i området ikkje vert sett til side.

Frådeling førar ikkje til verdiforringing av bruket og er ikkje til ulempe for bruket. Tometen er plasser i utkant av bruket og på skrinn mark.

Eigedomen kan knyte seg til eksisterande veg i området og er plassert inn til ein eksisterande fritidsbustad.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2 jf § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt på klagevurdering til Fylkesmannen i Hordaland.

Hovudutvalet vedtok samrøystes sitt eige framlegg til vedtak.

**PLT-015/14 VEDTAK:**

Det vert gjeve dispensasjon for deling til fritidsbustad på følgjande vilkår:

1. Det må dokumenterast rett til å føre fram veg, vatn og avlaup før det kan rekvirerast oppmåling av eigedomen.
2. Eigedomen skal plasserast med felles grense med gnr 99 bnr 59
3. Eigedomen har gjerdeplikt mot kringliggjande landbruksareal.

Grunngjevinga for vedtaket er at omsynet bak LNF formålet ikkje vert vesentleg sett til side ved dispensasjonen, og at fordelande ved å gje dispensasjon er klårt større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Hovudutvalet har vurdert at omsynet til landbruksdrifta i området ikkje vert sett til side.

Frådeling førar ikkje til verdiforringing av bruket og er ikkje til ulempe for bruket. Tometen er plasser i utkant av bruket og på skrinne mark.

Eigedomen kan knyte seg til eksisterande veg i området og er plassert inn til ein eksisterande fritidsbustad.

Heimel for vedtaket er plan- og bygningslova § 19-2 jf § 11-6 og naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt på klagevurdering til Fylkesmannen i Hordaland.