

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
036/2014	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	07.05.2014

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Kjersti Flatråker	14/979	

Delingssak gbnr 38/13 Helland - eksisterende garasje - søknad om deling (parsell 4) - dispensasjon i frå arealføremål i kommuneplan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon og løyve til deling av gnr 38 bnr 13 som omsøkt. Det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling som vist på vedlagt kart over parsell 4 jf. løyve gjeve etter jordlova. Vilkår for delinga er at arealet skal vere tilleggsareal til gnr 38 bnr 39 og samanføyast med dette ved arealoverføring.

Erklæring om vegrett (andre rettar/plikter) må leggjast fram for kommunen for tinglysning. Dette slik at erklæring kan tinglysast samstundes som den nye grunneigedomen vert oppretta i grunnboka.

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 §§ 20-1 m, jf. §§ 19-2 og 11-6, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 036/2014

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen si tilråding.

PLT - vedtak:

Det vert ikkje gjeve dispensasjon og løyve til deling av gnr 38 bnr 13 som omsøkt. Det vert gjeve dispensasjon og løyve til deling som vist på vedlagt kart over parsell 4 jf. løyve gjeve etter jordlova. Vilkår for delinga er at arealet skal vere tilleggsareal til gnr 38 bnr 39 og samanføyast med dette ved arealoverføring.

Erklæring om vegrett (andre rettar/plikter) må leggjast fram for kommunen for tinglysning. Dette slik at erklæring kan tinglysast samstundes som den nye grunneigedomen vert oppretta i grunnboka.

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 §§ 20-1 m, jf. §§ 19-2 og 11-6, samt naturmangfaldslova §§ 8-12.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Saksopplysingar:

Heimelshavar

Søkjjar er heimelshavar til eigedomen.

Tiltak

Det vert søkt om å få dele to gardsnummer i fleire parsellar med ulike føremål. Desse to gardsnummera har tidlegera vore ei driftseining. Helge Dragøy eig gnr 36 bnr 7 og gnr 38 bnr 13 i Radøy kommune. Desse vart kjøpt med intensjon om tilleggsjord til eige gardsbruk i drift. Areal som ikkje kan nyttast som tilleggsjord vert søkt om å dele i frå.

I denne saka handsamast:

Parsell 4: Frådeling av garasje som tilleggsareal til gnr 38 bnr 39.

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå arealføremål LNF – landbruk, natur og friluftsliv.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknaden er at eigarane av gnr 38 bnr 39 gjerne vil eige garasje og arealet aust om huset samt tilkomstvegen.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert elles vist til vedlagt kopi av søknad motteke 19. desember 2014.

Planstatus

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

Uttale frå annan styresmakt

Saka er sendt på høyring til Fylkesmannen i Hordaland , men det er ikkje komme merknad.

Det ligg føre løyve til deling etter jordlova § 12:

Vedtaket:

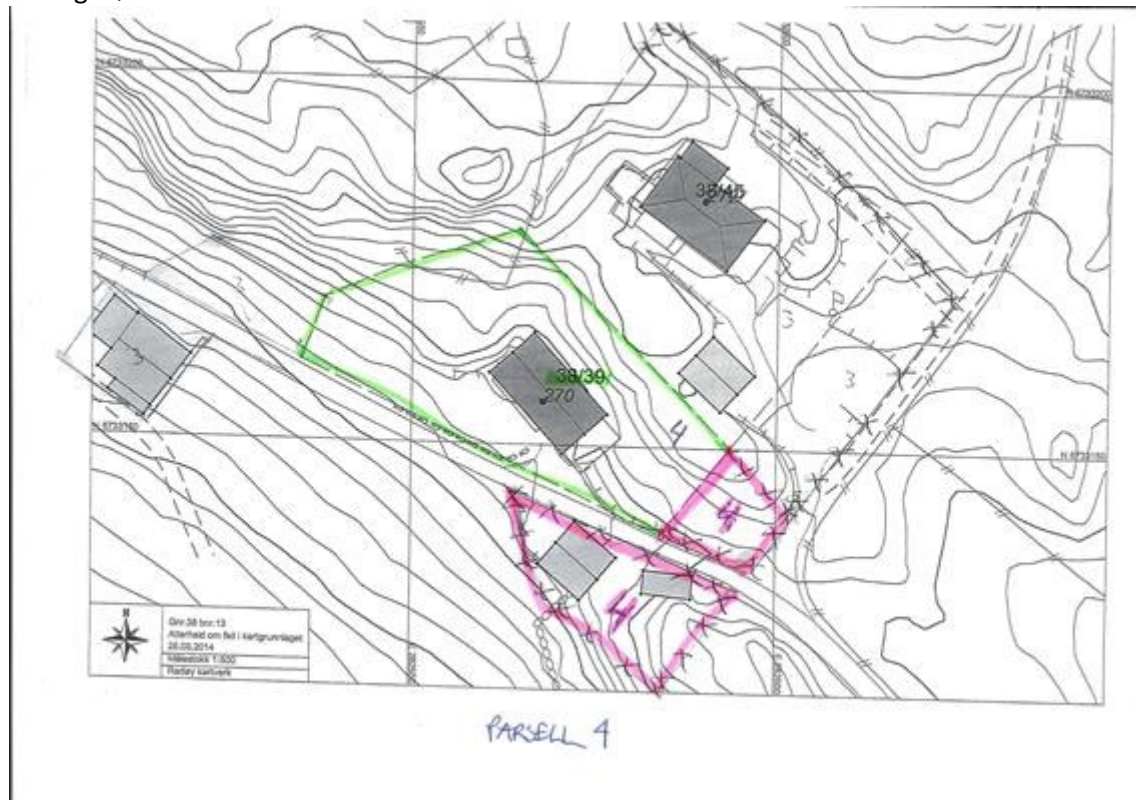
Rådmannen gir ikkje samtykke til deling av gnr/bnr 38/13 i tråd med søknaden om deling jamfør «parsell nr 4». Rådmannen gir samtykke til deling av eit avgrensa areal som vil seie grunnen med påståande garasje på gnr/bnr 38/13.

Vedtaket har heimel i Jordlova §§ 12 og 9.

Vilkår:

Det vert sett som vilkår at den nye eininga har gjerdeplikt mot landbruksarealet rundt tomta.

Sjå vedlagt kart, datert 25.03.2014, over parsell 4 etter vedtak etter jordlova som avviker frå kart vedlagt søknaden.



Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne i området.

Nabovarsling

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

Plassering

Plassering av eigedomen er vist i situasjonsplan datert 19. 12.13 og kart datert 25.03.2014.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Eigedomen gnr 38 bnr 39 har tilkomst via privat veg til fylkesveg i samsvar med pbl. § 27-4. Vegretten må sikrast med tinglysing.

Lovgrunnlag

Saka skal handsamast etter plan – og bygningslova § 20-1 m om deling. Det ligg ikkje føre reguleringsplan som viser tomtedeling og delingssaka vert difor lagt fram for avgjerd i politisk utval, jf. delegasjonsreglement for Radøy kommune.

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

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.

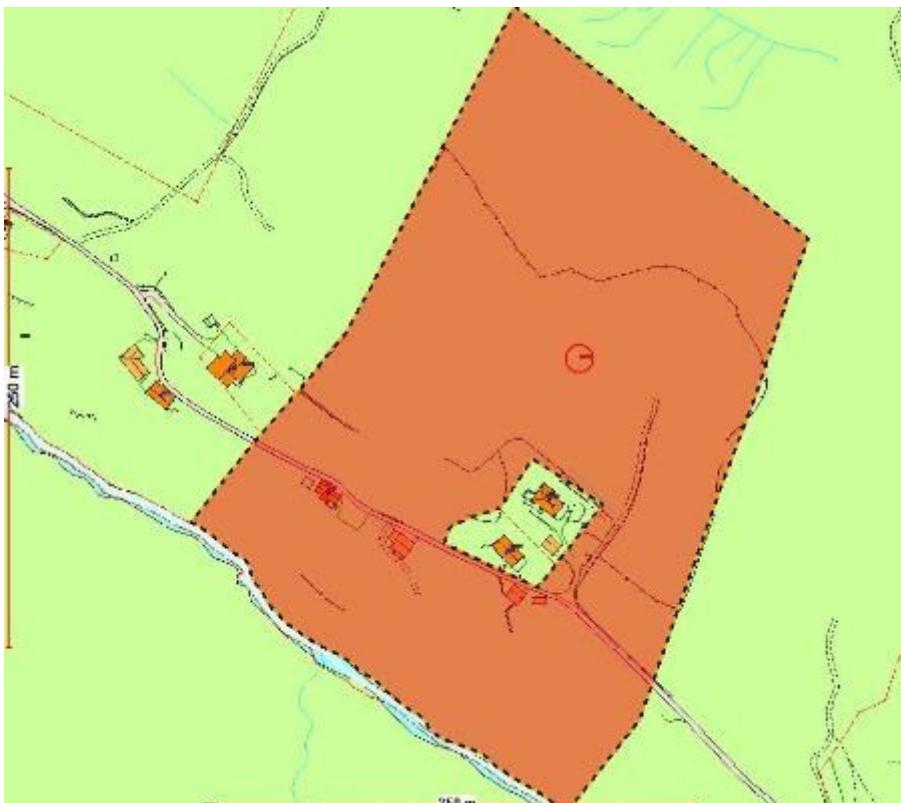
For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klårt større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

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.



Gnr 38 bnr 13

Vurdering

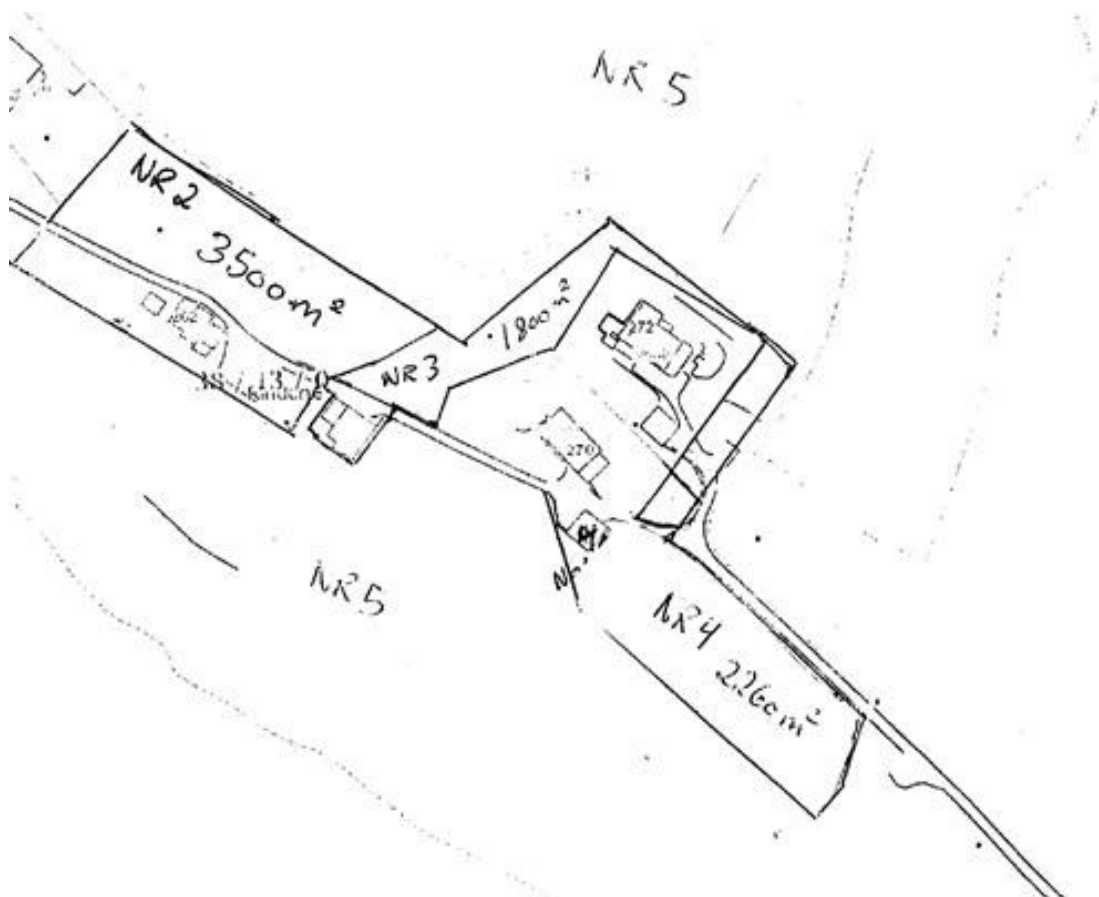
Det er rådmannen sin vurdering at tilleggsareal til einebustad ikkje er i samsvar med arealføremålet LNF i kommuneplanen for Radøy, og difor vil ha trong for dispensasjon.

Dei jordbruksfaglege spørsmål er vurdert av landbrukssjefen og det er gjeve løyve til deling etter jordlova. Vedlagt kart over parsell 3 etter jordlovsvedtaket.

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

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

Eigedomen gnr 38 bnr 13 ligg i eit gammalt landbruks- og kulturlandskap på Helland. Landskapet er småkupert og området som er omsøkt ligg i eit skrånande terreng. Deling her vil ikkje komme i konflikt med landskapsomsyn og vil heller ikkje i særleg grad endre kulturlandskapet. I søknaden er det ikkje lagt opp til nye byggjetiltak. Tilleggsarealet det er søkt om å leggje til gnr 38 bnr 39 er i kartet under parsell nr 4.



Etter plan- og bygningslova skal kommunen i LNF-områda verne om samfunnsinteresser knytt til landbruk og rådmannen vurderer søknaden slik at omsøkt areal på ca 2260 m² er for stort og at garasjen kan ha eit mykje mindre tomteareal. Rådmannen vil stø vurderingane gjort av landbrukssjefen og gå inn for at det vert gjeve dispensasjon og løyve jf. vedtak etter jordlova til frådelling av parsell nr 4.

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. Garasjen ligg tett i hovudvegen og ein må sikre gode trafikale tilhøve.

Omsøkt areal ligg inntil areal som allereie er nytta til veg og hus.

Dagens eigar har driftsbygning på eigen driftseining og bygningen på parsellen vert ikkje nytta etter LNF-føremålet per i dag.

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 frådeling av parsellen ikkje er til hinder for ålmenn ferdsel eller at det vert 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, men til eit mindre areal enn omsøkt.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Rådmannen har vurdert omsøkt tiltak og prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova er lagt til grunn ved vurderinga. Det er særleg vektlagd 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 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 er oppfylt og vil rå til at det vert gjeve løyve til deling, men ikkje for eit så stort areal som omsøkt.