

Radøy kommune

Saksframlegg

Saknr	Utval	Type	Dato
008/2017	Hovudutval for plan, landbruk og teknisk	PS	29.03.2017

Sakshandsamar	Arkivsaknr.:	Dokumentnr.:
Rolf Raknes	16/2258	17/3427

Delingssak - gbnr 45/352 Manger - arealoverføring til eksisterande bustad - dispensasjon frå arealføremål i reguleringsplan

Saksopplysingar:

Bakgrunn

Tiltak

Det er søkt om arealoverføring frå gbnr 45/171 (tilhøyrande Radøy kommune) til gbnr 45/352 som tillegg til eksisterande bustadtomt.

Planstatus

Avgjevareigedomen har arealføremål veg og leik i gjeldande reguleringsplan for Manger – del av Urhaug C, PlanID 12601992000200.



Utsnitt frå reguleringsplan

Dispensasjon

Det er trong for dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan i høve til arealføremål veg og leik.

Grunngjeving

Grunngjevinga for søknad om dispensasjon:

Arealet har søkjaren tenkt å nytta til plen, opsetting av hekk og gjerde og å pynte opp «skrenten» ved å plante den til.

Arealet som ynskjes kjøpt og frådelt har føremål som gangveg og leikeareal, der om lag 200 m² er sett av til gangveg og resterende 200 m² er sett av til leik. Heile leikearealet slik det framstår i dag er på til saman om lag 1900 m². Om søkjar får det som han vil er det framleis mykje areal att som kan tilretteleggjast for leik og aktivitetar.

Godkjent plan for Langhøyane viser at det ikkje lenger er behov for arealet som er sett av til gangveg i reguleringsplanen for Urhaug C då ei samanbindeng via denne vegen ikkje lenger er aktuelt. Slik sett vil ikkje eit sal av denne biten av arealet vera negativt for byggjefeltet. Men heller tvert om då arealet vil verta opparbeid med plen og plantar. Det er også uheldig for kommunen å sitja som eigar av areal som ikkje er til nytte og heller ikkje har nokon framtidig verdi isolert sett. For vidare å få ein god avslutning mot leikearealet vil det også vera naturleg at heile det omsøkte arealet vert føyd saman med gnr 45 bnr 352. Grensa mellom leikearealet og gnr 45 bnr 352 vil då få eit naturleg skille langs bratthenget.

Det må også takast med at leikearealet enda ikkje er opparbeidd og heller ikkje er tatt i bruk slik det var planar om då byggjefeltet vart opparbeidd. Truleg er årsaka til dette at arealet ligg brakk og soleis er lite eigna for aktivitetar før det vert opparbeidd og utstyr har kome på plass.

På bakgrunn av ovanemde meiner me arealet kan selgjast då det ikkje er ulemper med eit sal. Det vil heller vera til gode for heile byggjefeltet at arealet vert opparbeid og planta til slik at det ser fint ut.

Dokumentasjon og opplysningar i søknaden

Det vert vist til søknad frå Radøy kommune motteke 15.12.16 med vedlegga, dispensasjonssøknad, nabovarsel, kart og foto .

Uttale frå annan styresmakt

Saka vart sendt til Fylkesmannen i Hordaland 30.01.17. Det har ikkje komen uttale innan fristen.

Kulturminne

Det er ikkje kjente kulturminne på omsøkt areal.

Nabovarsling

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

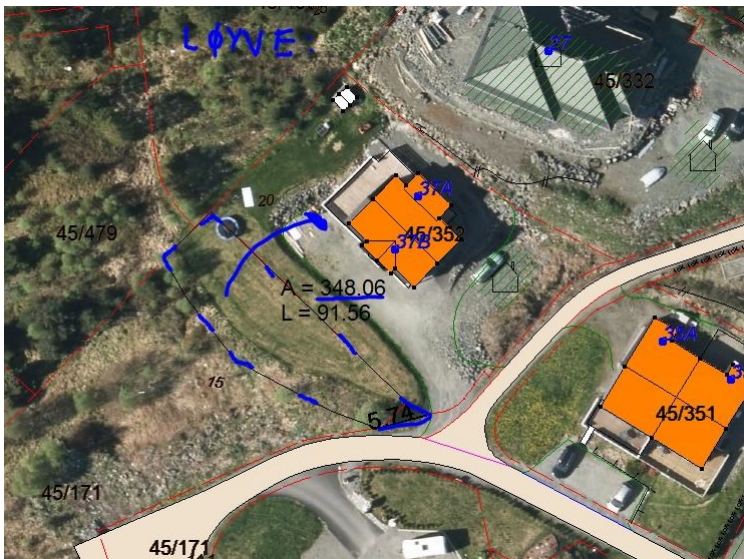
Plassering

Tilleggsarealet er vist i situasjonskart:



Kart/flyfoto er dessverre litt gammalt og utan eigedomsgrenser. Men det gjev eit greitt bilde av kva det vert søkt om.

Rådmannen har tolka dette inn i nyare kart/flyfoto på følgjande måte:



Avgrensning av tilleggsareal skal følge botn av skrent omlag som vist på skissa over. Dette for at resterande areal innanfor leikeområdet framleis skal ha turvande storleik.

Flom, skred og andre natur- og miljøforhold

Det er ikkje avdekkja risiko for uønska hendingar som følgje av ei deling/arealoverføring.

LOVGRUNNLAG:

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

Det følgjar av plan- og bygningslova (pbl.) §§ 12-4 og 1-6 at tiltak ikkje kan setjast i verk i strid med

godkjent reguleringsplan.

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.

VURDERING:

Det er rådmannen sin vurdering at overføring av areal til bustadeigedom ikkje er i tråd med arealføremåla veg og leik etter reguleringsplanen. Det er difor trong for dispensasjon frå arealføremål.

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

Ny reguleringsplan for Langhøyane vidarefører ikkje planlagt veg. Det vil difor ikkje verte aktuelt å opparbeide veg på arealet som her er avsatt til veg.



Omsynet til leik-føremålet er framleis aktuelt , men for den omsøkte delen er det ein topografi som

gjer det vanskeleg å nytte arealet slik planen viser. Arealet som vert att er samla med nytt planlagt leikeareal i Langhøyaneplanen som er stort nok til at omsynet til leik i området ikkje vert tilsidesett.

Det er etter rådmannen sin vurdering ikkje vesentlege ulemper ved arealoverføringa og rådmannen har difor i vektinga av fordelar og ulemper funnet å kunne leggje avgjerande vekt på at plassering av eigedomsgrensa for bustadeigedomen langs foten av skrenten gjev ein naturleg og tenleg avgrensing mellom bustadeigedomen og leikearealet. Arealet som ikkje lenger er aktuelt nytta som veg kan haldast ved like som del av bustadeigedomen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn rådmannen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremåla i reguleringsplan er oppfylt og vil rå til at det vert gjeve dispensasjon og løyve til arealoverføring.

Rådmannen gjer merksam på ein dispensasjon er eit unntak frå plan og ikkje ein endring av plan. Dispensasjon frå arealføremål gjeld bare for sjølve arealoverføringa, og arealet som vert overført til bustadeigedomen vil framleis ha arealføremål veg og leik etter reguleringsplanen. Det vil ikkje kunne førast opp tiltak på det overførte arealet som er i strid med arealføremålet veg og leik.

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.

Rådmannen finn ikkje at arealoverføringa ikkje vil komme i konflikt med naturmangfaldslova.

Sakshandsamingsfrist

Sakshandsamingsfrist etter plan- og bygningslova § 21-7 er 12 veker, pluss eventuelt høyringsperiode på 4 veker:

Søknad om tillatelse til tiltak etter § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. § 19-1.

Søknaden er motteke 15.12.16. Søknaden er handsama 15.03.17. Sakshandsamingstida har vore 14 veker og søknaden er handsama innan sakshandsamingsfristen.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål veg og leik i reguleringsplan (Manger – del av Urhaug C, PlanID 12601992000200) og løyve til deling/arealoverføring frå gbnr. 45/171 til gbnr. 45/352.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1m (deling) og § 19-2 jf. § 12-4 (disp frå

reguleringsplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12 samt matrikkellova § 33.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Hovudutval for plan, landbruk og teknisk - 008/2017

PLT - handsaming:

Hovudutvalet vedtok samrøystes rådmannen sitt framlegg til vedtak.

PLT - vedtak:

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål veg og leik i reguleringsplan (Manger – del av Urhaug C, PlanID 12601992000200) og løyve til deling/arealoverføring frå gbnr. 45/171 til gbnr. 45/352.

Grunngjeving for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova (pbl) § 20-1m (deling) og § 19-2 jf. § 12-4 (disp frå reguleringsplan) og naturmangfaldslova §§ 8-12 samt matrikkellova § 33.

Saka vert sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagevurdering.

Vedlegg:

Delingssak Gbnr 45/352 Manger - arealoverføring til eksisterande bustad - søknad

Søknad om kjøp av område

Søknad om dispensasjon

Utskilling av areal fra tomt gnr 45 bnr 171 til gnr 45 bnr 352

Kart Bkk

Kart

Foto

Foto

Foto