

Arkivsaknr:	2015/603
Arkivkode:	48/15
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Planutvalget

Møtedato

10.09.2015

BRITT LIENG, BOLIGTOMT PÅ KJELLING - 2. GANGS BEHANDLING

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Planutvalget viser til at eiendommen ligger i et område hvor det er ønskelig å styrke bosettingen. Utfra de landbruksfaglige vurderingene som er gjort, samt vurdering av flomfare og hensynet til miljøverdier og friluftsliv gir Planutvalget dispensasjon fra arealplanens bestemmelser for fradeling av tomt på ca 0,8 daa, og for bygging av bolighus og garasje.

Planutvalget kan ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon å være større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette med bakgrunn i at tillatelse vil styrke bosettingen, og at fradeling som omsøkt anses å være akseptabelt av hensyn til skogbruksfaglige, miljømessige og sikkerhetsmessige vurderinger jf flomfare, samt at allmennhetens frie ferdsel i utmark ikke anses å bli svekket.

Det settes som vilkår at eier må bekoste flytting av bebyggelsen på tomta dersom framtidig fjordvei skulle bli lagt over dette området.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

2. Det gis videre tillatelse til fradeling av 1 boligtomt fra gnr 48 bnr 15 på ca 0,8 daa. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 jf 1-6 . Fradeling anses akseptabel jf jordlovens bestemmelser, og det gis med dette også tillatelse til

fradeling med hjemmel i jordloven § 12.

3. Det gis samtidig tillatelse til å anlegge ny avkjørsel fra kommunal vei i henhold til kart vedlagt gjenpart av nabovarsel, vedlagt brev fra Jan Willumsen, mottatt 13.05.15. Vedtaket er gjort med hjemmel i veiloven av 21.juni 1963. Det settes som vilkår at det hogges skog/ryddes langs veien slik at det er minimum 40 m fri sikt i begge retninger.

Det minnes om at det må søkes om tillatelse til bygging av vei.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra vedtaket er mottatt, jf vedlagte orientering om klageadgang.

Vedlegg

- 1 SØKNAD FRA BIRGIT LIENG OM DISPENSASJON FRA BYGGEFORBUDET VED VASSDRAG, BOLIGTOMT PÅ GNR 48 BNR 15 - KJELLING
- 2 Brev fra Jan Willumsen
- 3 Brev fra Birgit Lieng
- 5 Kart over tomta
- 6 Oversiktskart gnr 48/15
- 7 Arealplankart
- 8 Uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt - 48/15 - Gildeskål
- 9 Uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt - 48 15 - Gildeskål.

Bakgrunn for saken:

Det vises til Planutvalgets vedtak i sak 37/15, med tilhørende saksframlegg og dokumenter.

Saken har vært på høring. Nordland fylkeskommune har ingen merknader. Sametinget og NVE har ikke sendt uttalelse. Fylkesmannen i Nordland har merknader og ber om å bli underrettet om vedtaket. Saken legges derfor framfor Planutvalget for avgjørelse.

Fylkesmannens uttalelse

En gjennomgang av kunnskapsbasene for det aktuelle området avdekker ikke prioriterte arter eller arter som er klassifisert som truet eller nær truet på Norsk rødliste for arter 2010. Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper eller naturtyper oppført i Norsk rødliste for naturtyper 2011. Berggrunnen i området består av granitt, noe som ikke indikerer frodig og krevende vegetasjon.

Kjellingelva er viktig del av landskapet, der elva trolig vil kunne ha en sentral funksjon for

utøvelsen av friluftsliv på lokalt nivå. Spesielt overgangen mellom elv og sjø representerer område av en viss kvalitet. Videre synes den nedre strekningen av elva å inneha gode habitater for bentiske arter. (*Bentiske arter er arter som lever på, eller nær bunnen av hav eller innsjøer (dvs. bunnlevende arter); f.eks flyndrefisk – rådmannens merknad*) Vegetasjonssonen mot elva vil gi betydelige kanteffekter som er viktige for artsmangfoldet.

Det er fra sentralt hold forutsatt at vassdragene skal forvaltes gjennom helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser. I kommuneplanens arealdel skal det skal trekkes klare grenser for områder hvor utbygging kan foregå Områder langs vann og vassdrag, som i nærværende tilfellet er femti meter, bør unngås nedbygd.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Det er i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) sagt følgende om dispensasjon fra arealplaner:

«Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner».

Ordvalget i pbl. § 19-2 innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det følger videre av pbl. § 19-2 fjerde ledd, første punktum at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer. Det er et hovedprinsipp i loven at kommunens myndighetsutøvelse og vedtak må ligge innenfor statlige og regionale rammer og mål, noe som også gjelder dispensasjonssaker.

Fradeling og oppføring av bolig vil sannsynligvis gi visuelle og privatiserende effektene på området langs Kjellingelvas nedre del. En eventuell dispensasjon vil føre til en enda mer fragmentering av tilgjengelig områder langs elva, og vurderes således som uheldig.

Konklusjon

Fylkesmannen er ikke overbevist om at oppfyllelse av vilkårene for å kunne gi dispensasjon er til stede i denne sak. De hensyn som arealplanens § 2.1.4 er ment å ivareta vil raskt kunne bli tilsidesatt som følge av innvilgelse av omsøkte dispensasjon. Fylkesmannen anmoder kommunen om å ivareta de kvalitetene som lokaliseringsbestemmelsen er ment å sikre. I lys av dette bes det om vurdering av alternativ lokalisering for omsøkte boligparsell.

Vi ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Vurdering:

Rådmannen støtter Fylkesmannens vurdering av at Kjellingelva er en viktig del av landskapet. Bygging av et nytt bolighus som omsøkt, vil imidlertid ikke berøre elva eller kantvegetasjonen. Mesteparten av omsøkt tomt ligger mer enn 50 m fra elva. Veien fram til tomta vil ligge minimum 40 m fra elva. Terrenget stiger bratt fra elva og opp mot tomta.

Bygging ikke vil påvirke elva. Terrenget langs elvebredden er bratt og noe ulendt fra kommunal vei og ned til utløpet ved Kjellingosen. Det går ingen sti langs denne strekningen, men det mulig å ta seg fram langs bredden dersom noen ønsker det. Bygging av et hus som omsøkt anses ikke å ha noen påvirkning på mulig ferdsel langs elva.

Rett nedenfor omsøkt tomt ligger ei hytte. Denne ligger nærmere elva. I 2014 ble det videre godkjent å fradele tomt til denne hytta, samt ei ny hyttetomt like ved; med grense til elva. Dette var også ei dispensasjonssak. Omsøkte boligtomt ligger lenger fra elva enn disse to tomtene.

Når det gjelder hensynet til friluftslivet er det rådmannens vurdering at bygging av et bolighus som omsøkt ikke vil noen betydning. Det er selve den langgrunne Kjellingfjæra som nyttes som turområde. Det er ei leir- og sandfjære med noe sjøfugl; jf kommunens friluftskartlegging. Det er ellers turstier og lysløype på Kjelling, men disse ligger i områdene på andre siden av kommunal vei; mot større utmarksområder.

Her taler lokale forhold for at bygging ikke vil være negativt for elveløpet eller friluftslivet i området.

Eiendommen har alternativ byggegrunn, i tråd med arealplanen. Søker har skrevet dette angående alternativ tomt:

Ad tomtens plassering - alternativ tomt:

Tomten ligger i utkanten av g.nr 48 b.nr 15 og vil grense mot nylig fradelte tomter til Johan Willumsen og Mildrid Jenssen fra g.nr 48 b.nr 3 og slik sett ha en gunstig plassering rent arealmessig sett hen til alternativ tomteplassering på eiendommen.

Før valget falt på nåværende tomt, ble flere tomter vurdert. Denne tomten er valgt ut fra at det allerede er bygd hytte på nabotomten og at adkomst vil være enkel fra gårdsveien. Videre vil tilknytning til det lokale vannverket og etablering av avløp med infiltrasjon være enkel. Utskilling av nærværende areal vil ikke ha noen negativ for den gjenværende eiendommen for øvrig.

Søker har vurdert andre alternativ, men ønsker å bygge på den omsøkte tomten. Rådmannen og Planutvalget mener at det er grunnlag for å gi dispensasjon, på visse vilkår.

Når det gjelder selve byggesaka har arealplanen bestemmelser om krav til utforming og byggeskikk i § 7.1. Her er det blant annet vedtatt at bebyggelsen skal utformes slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Den skal plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag, bygningen skal tilpasses terrenget og minst mulig endring av eksisterende terreng. Kommunen vil neppe godkjenne bygging av et hus i 2 etasjer.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler å gi dispensasjon fra arealplanen, og kan ikke se at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

