

Arkivsaknr:	2017/481
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Bjørnar Thoresen

**Saksgang**

Plan og eiendomsutvalget

**Møtedato**

30.05.2017

**Søknad om disp. fra reguleringsplankravet i område B42 i arealplanen for fradeling av boligtomt på eiendommen G/B 26/5**

---

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Plan og eiendomsutvalget anser at lovens krav for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og er positive til at søknaden innvilges. Fordelene med å gi dispensasjon anses som større enn ulempene.

Søknaden sendes på høring hos aktuelle høringsinstanser.

Dersom det ikke kommer vesentlige merknader under høring, delegeres det til rådmannen å fatte endelig vedtak om dispensasjon og deling.

## Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra krav om regulering
- 2 Kartutsnitt
- 3 Nabovarsel
- 4 Oversiktskart

**Bakgrunn for saken:**

Det søkes fradelt en boligtomt på ca. 2 daa fra eiendommen G/B 26/5. Tomta ligger i et område hvor det er reguleringsplankrav (B42), samt innenfor 100-meters beltet mot sjøen.

Det er derfor søkt om dispensasjon både fra bygging i strandsonen samt kravet om regulering. Tomta vil komme ca. 40 meter fra strandlinjen i dette tilfellet.

## **Eiendommen**

Eiendommen G/B 26/5 er på ca. 21 daa. Det gamle huset på eiendommen står på en festet tomt på ca. 1350 m<sup>2</sup> (G/B/F 26/5/6).

Det er tidligere fradelt 6 boligtomter fra denne eiendommen. 5 av disse er bebygd. I tillegg kommer festetomta.

Området er i arealplanen avsatt til boligbygging men det er krav om regulering.

## **Søkers begrunnelse**

Vi søker herved om dispensasjon fra krav om regulering på eiendommen Flathaugen gnr 26 bnr 5 og gnr 26 bnr 14. Dette er en eiendom som jeg og mine to brødre, Arne Magnus Wiik og Jan-Sverre Wiik har eid sammen siden våre foreldre døde.

Vi har ingen planer om å utvikle dette området videre til boligområde. Min samboer og jeg ønsker nå å få fraskilt en tomt slik at vi kan bygge oss en enebolig og garasje på eiendommen. Jeg har fått jobb som rektor på Voksenopplæringen i Gildeskål, og vi ønsker nå å etablere oss permanent på Inndyr siden vi begge opprinnelig kommer herfra.

Vi har erfart at det er vanskelig å få tak i hus på Inndyr, og etter flere forsøk på å kjøpe bolig, har vi nå bestemt oss for å bygge egen bolig på eiendommen i Flathaugen på Inndyr. Vi håper at dette lar seg gjøre, og håper på en positiv behandling fra Gildeskål kommune.

Når det gjelder adkomst til eiendommen, ønsker vi å benytte samme kommunale vei som blir brukt av de andre beboerne i Flathaugen. Søknad om avkjørsel fra offentlig veg og utvidet bruk av denne veien er sendt til Statens vegvesen.

Vi søker herved om dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen på eiendommen Flathaugen gnr 26 bnr 5 + 14 da vi ønsker å bygge en enebolig på eiendommen. Se vedlagt kartutsnitt hvor boligen er cirka plassert. Boligen vil ligge ca. 65 meter fra strandsonen på linje med eksisterende bebyggelse på eiendommen og naboeiendom.

## **Lovanvendelse**

Søknaden behandles etter plan- og bygningslov og jordlov. Rådmannen vurderer at det ikke er nødvendig å gjøre vurderinger etter naturmangfoldloven da dette er innmarksarealer beliggende mellom boliger.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra loven; inkludert vedtatte arealplaner. Dispensasjon krever grunngitt søknad. Ingen har krav på dispensasjon. 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 må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ; kommunestyret. Planen omhandler dessuten konkrete forhold. Det er ikke en kurant sak å fravike gjeldende plan.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21 nr.3. Videre skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis. Hvis kommunen vedtar ikke å gi dispensasjon sendes søknaden ikke ut til uttalelse.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon. Vilkårene må ha som formål å ivareta de hensyn som fremgår av § 1-1. Lovens formål og § 3-1 Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven.

I henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet ved sjøen.

Skal dyrka jord tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord tas i bruk slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikke gis uten at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

## **Høring**

Dersom Plan og eiendomsutvalget er positiv til søknaden, sendes den på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune og Sametinget.

## **Vurdering:**

Området B42 er avsatt til boligbygging i arealplanen, men med krav om regulering. Eierne av det meste av dette arealet, søker nå om dispensasjon fra plankravet for å kunne fradele ei boligtomt. De har ingen planer pr i dag om å legge ut flere tomter.

Omsøkt tomt ligger nær andre boliger i området og har lett adkomst fra kommunal vei. Det ligger godt til rette for tilkobling til kommunalt vann- og avløpsnett.

Prioriterte formål for å dispensere fra arealplanen er bolig- og næringsformål. Rådmannen vurderer at fradeling som omsøkt ikke vil vanskeliggjøre regulering av resten av B42. Det er imidlertid viktig at gnr 26/5/6 får en tinglyst adkomstrett over hovedbruket.

Når det gjelder avstanden til strandlinjen vil det nye huset ligge på linje med eksisterende bebyggelse i området. Bygging vil ikke hindre allmennhetens adgang til strandlinjen.

Rådmannen kan ikke se at tiltaket vil sette lovens formålsparagraf vesentlig til side; ei eller sette vesentlig til side mulighetene for å regulere B42. Det er svært viktig å legge til rette for boligbygging, og omsøkt tomt er godt egnet til bygging.

Deler av tomta består av fulldyrka jord, men rådmannen mener dette arealet kan omdisponeres til boligformål. Det lille området med dyrka jord har ikke vært i drift på svært lenge, og har liten verdi som jordbruksareal. Det er en av grunnene til at området er lagt ut for framtidig boligbygging.

## **Konklusjon:**

Rådmannen anser at lovens krav for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, og er positive til at søknaden innvilges. Fordelene med å gi dispensasjon anses klart større enn ulempene.

Søknaden sendes på høring hos aktuelle høringsinstanser.

