

Arkivsaknr:	2015/440
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Planutvalget

Møtedato

10.11.2015

Klage på vedtak om å gi dispensasjon fra arealplanen for fradeling av boligtomt på Nygård

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget viser til at klagen ikke inneholder nye momenter som gir grunnlag for å omgjøre vedtaket. Utvalget kan heller ikke se at det er gjort feil i saksbehandlingen eller brukt urimelig skjønn. Vedtak i delegertsak 54/15 opprettholdes og klagen oversendes Fylkesmannen i Nordland for avgjørelse.

Vedlegg

- 1 SØKNAD FRA GRETE STEINMO OM DISPENSASJON FRA AREALPLANEN FOR FRADELING AV BOLIGTOMT, G/B 53/2 - NYGÅRD
- 2 Kart
- 3 Søknad om dispensasjon til bygging av bolig i LNF-område
- 4 Fradeling av boligtomt til Grete Steinmo
- 5 Klage vedr utskilling fra br 2 g nr 53 Gildeskål Kommune 03 09 15-1

Bakgrunn for saken:

Grete Steinmo har søkt og fått dispensasjon fra arealplanen for å fradele tomt og bygge nytt bolighus og garasje på eiendommen gnr 53/2 på Nygård.

Saken ble behandlet i Planutvalget den 26.06.15 og sendt på høring. Det kom ingen merknader fra høringsinstansene. Vedtak ble derfor fattet på delegasjon til rådmannen i sak 54/15, Plan og utvikling.

Vedtaket er påklaget i brev mottatt 03.09.15 av eier av naboeiendom, Magne Hansen. Klagen er innkommet rettidig i henhold til forvaltningslovens bestemmelser. Dette fordi kopi av vedtaket ved en inkurie ikke ble sendt Hansen før 19.august, da pr ordinær brevpost.

De to tidligere behandlingene av saken følger denne behandlingen som vedlegg. For opplysninger om søkers begrunnelse, eiendommen, omsøkt tomt, området og planstatus, protest fra Magne Hansen ved mottak av nabovarsel, høring, lovanvendelse og kommunens vurdering og vedtak i Planutvalgets sak 33/15 og delegertsak Plan og utvikling 54/15, vises det til disse.

Begrunnelse fra klager

Dersom dispensasjon skal gis må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering», jf plan- og bygningsloven § 19-2. Kommunen legger i vedtaket til grunn at dette vilkår er oppfylt, men det er ikke gitt noen begrunnelse for dette. Dette er ikke i henhold til kravet om begrunnelse av enkeltvedtak, jf forvaltningsloven § 25.

I møte med meg på min eiendom 10.08.15 sa Grete Steinmo at huset blir liggende 10 m rett sør for mitt våningshus. Dvs. bare ca. 5 m fra grense til br. 2. Det blir på 48 kvm og blir 9 m langt. Det vil kollidere både med luftspenn for strøm til min bolig samt innsyn for parabolantenne. Jeg har behov for kontinuerlig strømforsyning, da jeg både har fryser, kjøleskap og varmeovner stående på. En eventuell midlertidig eller endelig løsning må Grete bekoste. Det siste gjelder også for parabolantenne.

Jeg skjønner at hun vil ha utsyn til der hun vokste opp nemlig over og ved samvirkelaget, men det er ingen tomtmangel på Nygård. Som deleier i br. 27 var jeg med og solgte utmark ovenfor Ertenvåg Havn som skulle omfatte ca. 40 boliger. Foreløpig har 4 eller 5 kommet opp. I tilknytning kjøpte kommunen utmark til boligtomter fra nåværende eier Jorid Spigseth med plass til 20 boliger, hvis jeg ikke husker feil. Det ligger et nesten sammenhengende belte av boliger nord for naboen som ligger nord for meg Steinar Nygård og til Ertenvåg grense. Dette er snakk om en landbrukseiendom og ingen boligeiendom. En eventuell oppsetting av bolig vil forringe verdien på min eiendom.

Det fremgår av kommunens vedtak at det er gitt tillatelse til bygging av bolighus og garasje. Etter det jeg kan se er det imidlertid ikke angitt noen plassering av garasje i søknaden. Det fremstår derfor uklart om kommunen har hatt tilstrekkelig informasjon da vedtaket ble fattet. På grunnlag av ovennevnte mener jeg at vedtaket lider at saksbehandlingsfeil, ved at det ut fra vedtakets begrunnelse ikke er mulig å se om kommunen har vektlagt hensynet til nabo da vedtaket ble fattet, jf lovens krav om at fordelene ved dispensasjon må være «klart større enn ulempene etter en samlet vurdering». Videre mener jeg at ulempene for min eiendom tilsier at dette vilkåret ikke er oppfylt, slik at vedtaket materielt sett også er uriktig. Det vises her til de grunner som er oppgitt ovenfor.

Vurdering

Ved klagebehandlingen må det blant annet vurderes om klagen bringer frem nye momenter som ikke var belyst da vedtaket ble fattet, eventuelle feil i saksbehandlingen og om det er brukt urimelig skjønn.

Rådmannen er uenig i at kommunens konklusjon om at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering ikke er begrunnet. I vedtaket står det følgende: «Tomt kan aksepteres jf jordlovens bestemmelser, og økt bosetting er viktig for bygda og kommunen som helhet.»

Kommunen ønsker å legge best mulig til rette for bosetting. Samtidig kan kommunen ikke gi tillatelse der tomt helt åpenbart vil ha store negative konsekvenser. Dette er spørsmål som er helt sentralt i arbeidet med arealplaner, og som ikke alltid er lett å håndtere. For kommunen er det et uttalt mål å øke folketallet og da er tilrettelegging for økt boligbygging svært viktig; og noe som folk er opptatt av. For mange er det helt avgjørende at de slipper å bo i boligfelt; de ønsker seg romslige tomter. For kommunen blir utfordringen å ønske dette velkommen uten at bygging kommer i for stor konflikt med andre interesser.

I arealplanens bestemmelser er det vedtatt at *bolig- og ervervsbebyggelse* er prioriterte formål for å dispensere fra arealplanen. Det er likevel ikke slik at bosettingshensyn skal gå foran andre viktige arealbrukshensyn i enhver sammenheng. I hver søknad om dispensasjon må det gjøres en konkret vurdering.

På Nygård er det ledige boligtomter i regulert felt. Det burde derfor ikke være behov for å bygge utenom det som er vedtatt i planen. Samtidig er det sagt at i områder hvor det er ønskelig med ny bolig- og ervervsbebyggelse for å styrke bosettingen, kan det gis dispensasjon hvis søknadene ikke er i konflikt med sektorinteressene.

Mange har en sterk tilknytning til familiens eiendom samtidig som de da får gratis/svært billig tomt. Dette er argument som ikke er avgjørende i en dispensasjonssøknad, men kommunen ønsker samtidig å legge best mulig til rette for tilflytting tilbake til heimkommunen. Da kan tomt på familiegården være et viktig moment. Samtidig kan kommunen ikke gi tillatelse der tomt helt åpenbart vil ha store negative konsekvenser for landbruket i området.

I denne saken har vi vurdert at bygging av nytt bolighus på omsøkte tomt er akseptabelt både for gnr 53/2 og for landbruket i området.

Magne Hansens protest da han mottok nabovarsel var følgende setning: *Jeg motsetter meg oppsetting av hytte e.l. på denne eiendommen (del av g.nr. 53/b.nr. 2) siden den vil bli liggende helt opp til våningshuset på min eiendom br.nr. 5.*

Kommunens vurdering av protesten var følgende i sak PLU 33/15: *Naboens protest synes noe unyansert. Det nye huset vil ikke ta utsikt fra naboene, og det forutsettes at det nye huset plasseres minimum 4 m fra nabogrensene. Dersom søker ikke kommer til enighet med nabo, vil saka bli lagt fram for Planutvalget også for sluttbehandling.*

Steinmo skrev i en mail til kommunen at hun skulle møte Hansen i ferien, og at de skulle se på løsninger sammen. Kommunen hørte ikke mer fra Steinmo, og det ble da antatt at de var blitt enige.

Hansen skriver i klagen at det nye huset vil kollidere både med luftspenn for strøm til hans bolig og med innsyn for parabolantenne. Løsninger på dette mener han Steinmo må bekoste. Rådmannen anser at dette er privatrettslige forhold som kommunen ikke kan legge vekt på.

Det stemmer at det i søknaden ikke er angitt plassering av garasje. Bakgrunnen for dette er at det er kommunen som finner det praktisk å fatte vedtak om dispensasjon for bygging av både bolig og garasje når dispensasjonssaka behandles. Dette for å spare både søker og kommune for en ny dispensasjonsbehandling hvis/når garasje skal bygges. Dersom bygging blir aktuelt, blir det å behandle som en ordinær byggesak etter de byggeregler som til enhver tid gjelder.

Konklusjon

Rådmannen kan ikke se at det i klagen er framkommet nye momenter som gjør at vedtaket bør omgjøres. Det nye huset blir liggende mellom eksisterende bolighus med adkomst via eksisterende vei. Huset vil ikke ta utsikt fra naboene, og det vil ikke komme nærmere nabogrense enn 4 m. Rådmannens anbefaling er at delegertvedtak 54/15 opprettholdes.