

Arkivsaknr:	2015/1523
Arkivkode:	50/3
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

02.06.2016

Dispensasjon fra arealplanen for fradeling av tilleggstomter, Skålsvik

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Plan og eiendomsutvalget viser til saksutredninga og mener fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette gjelder begge parsellene.

Fradeling kan aksepteres jf jordlovens bestemmelser. Det er videre utvalgets vurdering at hensynene bak arealplanen, og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge søknaden. Samlet sett synes fordelene med å gi dispensasjon større enn ulempene. På denne bakgrunn er Plan og eiendomsutvalget positiv til å gi dispensasjon fra arealplanen for fradeling av tilleggstomter som omsøkt.

2. Plan og eiendomsutvalget viser til saksutredninga og mener at det også kan gis dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i strandsonen. Ingen av parsellene ligger i direkte tilknytning til selve strandsonen. Begge parsellene legges til bebygde eiendommer og vil ikke ligge nærmere strandsonen enn disse.

3. Saken sendes på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune og Sametinget.

4. Dersom høringsinstansene ikke har vesentlige merknader, delegeres det til rådmannen å fatte endelig vedtak.

Vedlegg

- 1 Kartskisser til fradelingssak G/B 50/3
- 2 Søknad om dispensasjon fra LNRF-område

Bakgrunn for saken:

Saken gjelder søknad om fradeling av tilleggsareal fra gnr 50/3 til boligeiendommen gnr 50/19, og til fritidseiendommen gnr 50/27. Omsøkte arealer ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er betegnet som et rent landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift. Her er det ikke åpnet for fradeling eller bygging. Det søkes om dispensasjon fra arealplanen. Arealplanen ble vedtatt 1. mars i år.

Begge parsellene ligger nærmere strandsonen enn 100 m, og kommunen vil derfor også behandle søknaden som en dispensasjon fra deleforbudet i strandsonen.

Parseller

Parsell 1 er på ca 250 m² og skal legges til fritidseiendommen gnr 50/27. Arealet består av lauvskog av høy bonitet.

Parsell 2 er på ca 3260 m² og skal legges til boligeiendommen gnr 50/19. Arealet består av lauvskog av middels bonitet. Adkomstveien til gnr 50/19 ligger på denne parsellen.

Eiendommen

Gnr 50/3 består av èn teig på totalt 236 daa. Teigen deles av fylkesvei 474. Eiendommen har minimale jordbruksressurser med ca 2,5 daa fulldyrka jord og 6 daa innmarksbeite. Eiendommen har ca 170 daa produktiv skog. I tillegg har eiendommen del i et sameieareal på ca 4,6 daa til naustområde.

Eiendommen har bolighus, garasje, gammelt fjøs og naust. Eierne er ikke bosatt på eiendommen.

Kjøpernes eiendommer

Gnr 50/27 er en fritidseiendom med ei tomt på 765 m². På eiendommen står et gammelt hus som ble flyttet hit fra Ertenvåg, og som nyttes som feriehus.

Gnr 50/19 er en boligeiendom. Tomta er på 1646 m². På eiendommen er det bygd bolighus. Eier Aina Myrvoll bor i huset.

Begrunnelse fra Aina Myrvoll

Tilleggsarealet har ikke vært nyttet til beite eller annet så lenge Myrvoll kan huske; ca 1960-tallet. Eierne har kun hogget noen trær de siste tiårene. Arealet ligger mellom fylkesveien og Myrvolls eiendom. Hun nevner at adkomstvei til beiteområde på gnr 50/1 mot fjæra ligger delvis der adkomstveien hennes ligger.

Mesteparten av arealet er vått, og lite egnet til annet enn utmark.

1. Myrvoll har ingen konkrete planer om bruk av området.
2. Adkomstveien ligger på dette arealet, og vil ved erverv ligge på egen eiendom.
3. Arealet samler vann like ved huset. Det er ønskelig å legge dreneringsgrøfta som i dag ligger på bnr 3 dypere for å sikre huset. Ved bedre drenering vil hun fjerne oldertrær som samler biller som i dag invaderer hus og veranda.
4. Drenering vil også gi mulighet for å dyrke potet og grønnsaker til eget bruk.
5. Avkjørselen bør bedres og til dette trenger hun tilleggsareal.
6. Tilleggsarealet vil bedre tilgangen til eget tomteareal grunnet vanskelige terrengforhold.
7. Med tiden kan det bli aktuelt å bygge uthus/garasje på tilleggstomta.

Begrunnelse fra Mona S. Karlsen

Søker herved om dispensasjon fra vedtatt LNFR-område til tilleggsareal til min onkel Osvald Olufsens eiendom gnr 50/bnr 27 fra min eiendom gnr 50/bnr 3. Arealet er, slik det framkommer på tilsendt kart, en liten forlengelse av hans eiendom mot øst, i bakkant av eksisterende bolig og eiendom. Arealet er tilsvarende det som ble søkt om dispensasjon for LNFR-område ved flytting av det gamle bolighuset hit, et lite avgrenset areal, hvor det som var egnet, tidligere så godt rå var, ble benyttet som slåttmark til gården inntil ca. 1960, men har siden lagt uhøstet. Området ligger opp mot bakkekanten.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Eksisterende tomt er liten og dette arealet er tiltenkt for plassering av et lite uthus for eiendommens "utedo", noe som svært gjerne ønskes i bakkant av huset. Dette skal kun inneholde et lukket system og krever ikke på noen måte "avrenning" av noe slag. I tillegg er planen en liten åkerflekk for litt potet og grønnsaker og en liten klesnor .

Høring

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

Lovanvendelse

Saken skal vurderes etter jordloven, plan- og bygningsloven og naturmangfoldloven.

Formålet med jordlova er å legge forholdene til rette slik at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene) kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. En samfunnsgagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoner sine behov.

Ved avgjørelsen av om samtykke til deling skal gis, skal det legges vekt på om delinga legger til rette for en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om

delinga fører til en driftsmessig god løsning, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan legges vekt på andre hensyn dersom de faller inn under formålet i jordlova. Selv om det etter tredje ledd ikke ligger til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke gis dersom deling vil ivareta hensynet til bosettinga i området.

Formålet med plan- og bygningsloven (PBL) er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Fradeling av tomter/oppsettelse av grunneiendom etter PBL kan bare skje dersom det ikke er i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

I medhold av pbl. § 19-1 kan kommunen ved planutvalget gi dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Dispensasjon krever grunnlagt 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.

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebyggelse etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Naturmangfoldloven er en sektorovergripende lov som setter en minstestandard for saksbehandlingen. Lovens formål er å ta vare på naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser gjennom bærekraftig bruk og vern. Loven skal også gi grunnlag for menneskers virksomhet, kultur, helse og trivsel, både nå og i framtiden. Den skal også gi grunnlag for samisk kultur.

Kapittel to, som handler om alminnelige bestemmelser for bærekraftig bruk, skal samordne forvaltningen gjennom felles mål og prinsipper. Kapitlet fastsetter forvaltningsmål for arter, naturtyper og økosystemer, og det lovfester en rekke miljørettslige prinsipper, blant annet føre-var-prinsippet og prinsippet om økosystemforvaltning og samlet belastning. Det skal framgå av beslutningen hvordan alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk er vurdert.

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal framgå av beslutningen.

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Miljøverdier

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. I artskart framkommer det at det i 1984 ble gjort funn av fjæresaltgras på tilleggstomta lengst nord. Fjæresaltgras er registrert som livskraftig. Det er sannsynlig at planten forekommer i verneområdet like ved; Skålsvikleira/ Ystleira naturreservat. Formålet med vernet er å ivareta en lokalitet med uvanlig varierte strandenger med stor topografisk variasjon og velutviklede soneringer.

Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2015, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i området.

Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan befinne seg arter eller naturtyper i det berørte området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres i eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av det omsøkte tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 – 12.

Vurdering:

Etter en jordbruksfaglig vurdering kan fradeling tillates. Parsellen i nord ligger atskilt fra resten av eiendommen, er fuktig og antas å ha relativt liten verdi som skog. Myrvoll redegjør for adkomst til beiteareal ved fjæra. Pr i dag nyttes ikke området til beite. Strandområdet/fjæra nedenfor er en del av naturreservatet og beiting vil måtte skje i samarbeid med Fylkesmannen i Nordland som har forvaltningsansvaret. Rådmannen anser at det også er andre muligheter til adkomst beite. Parsellen ved fritidshuset er et mindre skogareal. Deler av arealet er i dag tatt i bruk av eier av fritidshuset i og med at det er plassert et utedo her. Rådmannen anser at fradeling kan tillates jf jordlovens regler om deling.

I bestemmelsene til gjeldende arealplan er det vedtatt at prioriterte formål for dispensasjon er bolig- og ervervsbebyggelse. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det følger av pbl § 19-2 at dispensasjon ikke kan 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. Allmennhetens og det offentlige interesser skal veies opp mot søkers.

Parsell nr 1 er et lite tilleggsareal til eksisterende fritidseiendom. I bestemmelsene til arealplanen er det vedtatt at hyttetomter ikke skal overstige 1 daa. Gnr 50/27 har et areal på 765 m² i dag, og vil med tilleggsarealet få et samlet areal på 1015 m². Det vil være innenfor gjeldende regler. Arealet kan fradeles jf jordloven, og rådmannen kan ikke se at en dispensasjon vil sette hensynet til LNFR-området vesentlig til side. Her er ingen allmenn ferdsel, og arealet ligger i bakkant av fritidshuset. Rådmannen kan ikke se at det offentlige eller allmennheten har noen interesser jf denne parsellen, og anser at søkers interesser kan gå foran i dette tilfellet.

Parsell nr 2 har liten verdi som landbruksareal, jf vurdering etter jordloven. Heller ikke her kan rådmannen se at en dispensasjon vil sette hensynet til LNFR-området vesentlig til side. Arealet ligger mellom fylkesveien og boligeiendommen gnr 50/19. Her er ingen andre interesser bortsett fra fylkesveien. Ved erverv vil Myrvoll eie sin egen adkomstvei og lettere samarbeide med vegvesenet angående bedring av avkjørselen. Det vil også være en fordel for Myrvoll å kunne drenere arealet uten å spørre andre, samt ha bedre mulighet til å plassere uthus/garasje på tomta. Rådmannen anser at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge parsellene ligger nærmere strandsonen enn 100 m, og det må derfor også vurderes om det kan gis dispensasjon fra deleforbudet i strandsonen. Ingen av parsellene ligger i direkte tilknytning til selve strandsonen. Begge parsellene legges til bebygde eiendommer og vil ikke ligge nærmere strandsonen enn disse. Det er pr i dag ingen konkrete planer om bygging på tilleggsarealene; med unntak av en utedo. Bygging ved boligeiendommen må nærmere vurderes jf byggegrense ved offentlig vei dersom det blir aktuelt. Rådmannen kan ikke se at fradeling som omsøkt vil være en ulempe jf allmennhetens adgang og bruk av strandsonen. Eventuell bygging vil ikke medføre at det bygges nærmere strandsonen enn i dag. Dispensasjon anbefales etter en samlet vurdering.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at det gis dispensasjon fra arealplanen og fra dele- og byggeforbudet i strandsonen for fradeling av tilleggstomter som omsøkt.

Etter rådmannens vurdering er det en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.