

Arkivsaknr:	2016/214
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

02.06.2016

Klage fra Beate Sørgård på avslag på søknad om bygging av hytte i Stokkbruvik**Rådmannens forslag til vedtak:**

Plan og eiendomsutvalget 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 86/16 opprettholdes og klagen oversendes Fylkesmannen i Nordland for avgjørelse.

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel
- 2 Vedtak: søknad om dispensasjon fra arealplanen, Stokkbruvik
- 3 Brev til Gildeskål kommune 040516
- 4 Kart

Bakgrunn for saken:

Beate Sørgård eier gnr 26/64 sammen med to søsken. I brev av 30.01.16 søkte hun om dispensasjon fra arealplanen for bygging av fritidshus på tomte. Kommunen avslo søknaden i

delegertsak 86/16. Vedtaket er påklaget i brev av 04.05.16 fra advokat Bjørn Sørgård. Klagen er innkommet rettidig i henhold til forvaltningslovens bestemmelser.

Delegertsak 86/16 er vedlagt saken. Her er kommunens vurdering og bakgrunn for avslaget, informasjon om lovgrunnlag mm. Dette gjengis derfor ikke her.

Klagers momenter

Klager hevder at kommunen har unnlatt å gjøre en konkret vurdering av hvordan en dispensasjon for hyttebygging vesentlig vil tilsidesette de oppgitte hensynene. Kommunen gjennomgår og drøfter ikke det aktuelle tiltaket i seg selv, men viser kun til overordnede føringer og hensyn som ligger til grunn for arealplanen. For eksempel er verken plassering av tiltaket, tilgrensede arealformål og hva slags bruk det er i dag på den aktuelle eiendommen vurdert. Kommunen gjør heller ingen samlet vurdering av konsekvenser for arealbruken ved en fravikelse, for eksempel virkninger for omkringliggende arealer og utnyttelsen av disse. Dette er i seg selv en saksbehandlingsfeil som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41.

Sørgård kan uansett ikke se at en dispensasjon vesentlig vil tilsidesette de hensyn som arealplanen er ment å ivareta. Etter hva Sørgård forstår er arealet i kommuneplanen avsatt som et LNFR-område hvor spredt utbygging er tillatt ut fra nærmere spesifikasjoner, herunder tre nye boligenheter og én næringsenhet. Tomten det er søkt om dispensasjon for ligger helt i eiendommens utkant. En dispensasjon for å bygge en hytte i utkanten av eiendommen vil ikke få konsekvenser for muligheten til boligbygging i tråd med det som er lagt til grunn i bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel. En dispensasjon vil ikke få konsekvenser for kommunens tilrettelegging for fast bosetting og næring i kommunen, noe som oppgis å være et sentralt hensyn bak bestemmelsen. Den aktuelle eiendommen som tomten (hvor hytta planlegges bygget) er utgått fra, eies i dag av Sørgård og to brødre som for tiden ikke har planer om å selge tomter til bolig/næringsformål. Områdene i Stokkbruvika vil imidlertid fortsette å være naturskjønne og attraktive områder for boligbygging dersom dette skulle bli aktuelt, selv om fritidsboligen tillates oppført.

Med tanke på tiltakets virkninger for omkringliggende arealer kan det nevnes at grensende til tomta i dag en fritidseiendom og det er for øvrig er flere fritidseiendommer i Stokkbruvika. Oppføring av en ny hytte vil derfor ikke skille seg ut fra øvrig bebyggelse. Byggingen vil heller ikke være til hinder for allemannsretten, berøre strandsonen eller føre til andre virkninger for natur-, friluft og landbruksformål. Dispensasjon vil heller ikke innebære noen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 tredje ledd, eller statlige og regionale mål eller rammer, jf. § 19-2 fjerde ledd.

En dispensasjon i denne saken gir ingen endring av planen som sådan, og kan heller ikke sies å være et tiltak av noen særlig stor betydning eller omfang. Til det som gjelder samråd og medvirkning vil Sørgård vise til at kommunens planforslag ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn uten at de som grunneiere ble gjort oppmerksom på dette.

Sørgård mener at familiens ønske om å opprettholde tilknytning til Gildeskål, og til stedet hvor de er født og oppvokst, må tillegges vesentlig vekt. At familien får tillatelse til å sette opp en hytte, og slik få mulighet til å øke bruken av eiendommen i forbindelse med fritid og ferier, vil gi klart større fordeler enn ulemper. Det er sentralt i denne vurderingen at oppsetting av fritidsbolig i utkanten av tomten som omsøkt på ingen måte vil begrense muligheten til å oppføre tre nye boligenheter og én næringsenhet i Stokkbruvika slik det er lagt til grunn i kommuneplanen.

Sørgård vil med dette anmode kommunen om å se på saken på nytt og gi dispensasjon. Det er vanskelig å tro at kommunen har hatt et ønske om å legge opp til en streng praksis som resulterer i at 2/3 grunneiere med denne typen tilknytning til kommunen skal måtte kjøpe hyttetomt i andre deler av kommunens arealer for å kunne tilbringe ferier i områdene. En slik praksis vil være urimelig for grunneier i denne konkrete saken, samt uhensiktsmessig for utviklingen av en distriktskommune som Gildeskål. En lite fleksibel praktisering og bruk av skjønn i forbindelse med denne typen detaljerte planer kan også komme i dårlig harmoni med føringer gitt i plan- og bygningslovens forarbeider om at planer ikke må være mer omfattende og virke mer bindende enn det formålet tilsier, jf. Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) pkt. 5.5.4.1.

Området og planstatus

Stokkbruvika ligger ca 5 km nord for kommunesenteret Inndyr. Bygda har fast bosetting og det ligger godt til rette for ny boligbygging.

I kommuneplanens arealdel er området betegnet som et landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift (LNFR-område) hvor det er åpnet for spredt bygging av boliger og næringsbygg. Området er benevnt SBE22 i arealplanen og det er åpnet for bygging av inntil 3 nye boliger og 1 næringsbygg.

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.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt (vilkår 1). I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon (vilkår 2). Det 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.

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

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Klager savner en konkret vurdering av hvordan en dispensasjon for hyttebygging vesentlig vil tilsidesette de oppgitte hensynene. Innledningsvis vil rådmannen vise til formålet med plan- og bygningsloven som er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, samt at planlegging skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Gjennom arealplanlegging tar kommunen standpunkt til hvordan arealressursene i kommunen skal utnyttes. Prosessen er omfattende og grundig med flere høringer, innspill og møter med både innbyggere og andre myndigheter. Vedtatt arealplan er juridisk bindende.

I sak 86/16 viser vi til den store interessen for hyttebygging i Gildeskål, og at kommunen i stor grad hilser dette velkommen ved å legge til rette for fritidsbebyggelse. Dette gjør samtidig at det er viktig at det ikke tillates hyttebygging i strid med vedtatt plan. Det vil undergrave betydningen av planen og gjøre den mindre effektiv.

Etter rådmannens vurdering er det stor forskjell på formålene boligbygging og fritidsbebyggelse. Boligbygging vil normalt sikre og øke innbyggertallet, noe som er avgjørende for kommunens framtid og vekst; bl.a i form av rammetilskudd og skatteinntekter; samt gi oss nødvendig arbeidskraft. Fast bosatte ønsker seg vanligvis nye naboer som de kan samhandle med, og det har betydning for opprettholdelse/styrking av tilbud om samferdsel, skole mm. Det er ikke uten betydning hvilken type bygg som tillates oppført. Dette kommer også til uttrykk i retningslinjene for dispensasjon fra arealplanen, vedtatt av kommunestyret: *Prioriterte formål for dispensasjon er bolig- og ervervsbebyggelse..*

Rådmannen kan ikke se at plassering av tomta, bruk i dag (ei ubebygd tomt) og tilgrensende arealformål har noen avgjørende betydning ved vurdering av søknaden. Som redegjort for i sak 86/16 har Stokkbruvik fast bosetting, men også bygg som nyttes til fritidsformål. Slik er det i de fleste bygdene. Det kan ikke tale for dispensasjon at det ble fradelt hyttetomter i 1985 eller at noen velger å nytte gamle bolighus som feriehus.

Innvirkningen på omkringliggende arealer vil kunne dreie seg om byggeskikk, og hvordan ei hytte vil passe inn i øvrig bebyggelse. Det vil neppe by på problemer å bygge ei hytte som vil passe inn i bygda. I denne saken mener rådmannen imidlertid at byggeskikken er underordnet.

Når det gjelder hyttas eventuelle innvirkning på utnyttelsen av omkringliggende arealer, mener rådmannen at bygda kan bli mindre attraktiv for bosetting dersom det tillates hyttebygging. Dette vil det være delte meninger om, men mange vil foretrekke bofaste naboer framfor hyttenaboer. I arealplanen er det kun få bygder hvor det åpnes for bygging av både bolighus og hytter. Dette er bygder som i dag har svært få fast bosatte, og hvor det ikke forventes mange søknader om boligbygging. Dette er vurderinger som er gjort i planprosessen.

En søknad om dispensasjon for hyttebygging i områder hvor det ikke er åpnet for det, kan betraktes som en omkamp i forhold til vedtatt arealplan. Planen er nylig vedtatt.

Klager viser til arealplanen er behandlet uten at de som grunneiere har fått varsel. Til det er det å si at kommunen har fulgt plan- og bygningslovens regler om prosess. Arealplan for hele kommunen berører alle grunneiendommer, og det sendes ikke varsel til hver enkelt. Planoppstart ble varslet i stedlige aviser og på kommunens hjemmeside. Det samme gjaldt høring og melding om vedtak.

I og med at formålene med hyttebygging og boligbygging er så ulike, mener rådmannen at en dispensasjon fra arealplanen for å bygge hytte/fritidsbolig i et område hvor det ikke er åpnet for det, er å sette vesentlig til side de hensyn og avveininger som er gjort i arealplanen. Her er rådmannen klart uenig med klager som mener at en dispensasjon i denne saken ikke gir noen endring av planen som sådan, og at tiltaket ikke kan sies å ha noen særlig stor betydning eller omfang.

Dersom kommunen konkluderer med at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, er vilkår 1 for å kunne gi dispensasjon ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis.

Vilkår 2 er å vurdere hvorvidt fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Nasjonale og regionale rammer og mål skal legges til grunn for interesseavveiningen. Det er ikke nødvendig å gjøre en interesseavveining dersom vilkår 1 ikke er oppfylt.

Hensynet til søkers ønske om å bygge på familiens eiendom, og hennes tilknytning til bygda kan ikke tillegges vekt i saken. Dersom det skulle være et argument for å få bygge hytte, ville arealplanen ha liten verdi som styringsredskap.

Konklusjon:

Rådmannen mener at å innvilge dispensasjon som omsøkt vesentlig setter arealplanen til side, og svekker dennes betydning som et sentralt styringsverktøy.

Vilkår 1 i plan- og bygningsloven § 19-2 for å kunne gi dispensasjon er da ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis.

Rådmannen kan ikke se at klagen bringer frem nye momenter som ikke var belyst da vedtaket ble fattet, heller ikke at det er gjort feil i saksbehandlingen eller at det er brukt urimelig skjønn.

Rådmannen anbefaler ikke å ta klagen til følge.