

Arkivsaknr:	2021/212
Arkivkode:	73/1
Saksbehandler:	Iren Førde

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

23.06.2021

Søknad fra Sissel Følling Eilertsen om dispensasjon fra arealplanen for bygging av bolighus på Mårnes

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Plan og eiendomsutvalget kan ikke se at søknaden setter formålet til plan- og bygningsloven vesentlig til side, eller at LNFR-formålet settes vesentlig til side. Det har tidligere stått et hus på stedet og ny adkomstvei er lagt i grensen til naboeiendommen.

Etter en samlet vurdering anser utvalget at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Tomta vil ligge nær annen bebyggelse; med adkomst direkte fra kommunal vei og muligheter til å koble seg til privat vannverk og kommunalt avløpsanlegg.

Det gis med dette dispensasjon fra arealplanen for bygging av vei, bolighus og garasje som omsøkt. Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

2. Det gis samtidig rett til ny avkjørsel fra kommunal vei, jf veiloven av 21.juni 1963.

Vedlegg

- 1 Hus
- 2 Søknad om dispensasjon fra arealplanen for å bygge hus, garasje og vei G/B 73/1
- 3 Forslag Fasadetegninger

- 4 Situasjonsskart
- 5 Kart KulturminneID 8058
- 6 Uttalelse etter befaring - søknad om dispensasjon for bygging av veg og bolighus i LNFR-område G/B 73/1
- 7 Situasjonsplan
- 8 Gårdskart
- 9 Plankart

Bakgrunn for saken:

Søknaden gjelder dispensasjon fra arealplanen for bygging av vei, bolighus og garasje på gnr. 73 bnr. 1 på Mårnes. Der huset ønskes plassert stod det tidligere et lite bolighus; bilde er vedlagt saken.

Byggetomta ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er betegnet som et landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde (LNFR-område) hvor det ikke er åpnet for bygging. Unntaket er landbruksbygg.

Grunnen hvor vei og bygg planlegges er registrert som markslaget innmarksbeite.

Det er ikke kommet merknader fra naboene.

Søkers begrunnelse

Som etterlatt av Nils Følling Eilertsen, f.30.4.1932 - d. 16.8.2014, ønsker vi å sette opp et lite hus på gården vi har arvet på Mårnes.

Vi er tre barn (f. 1958,1963,1966) av Nils Følling Eilertsen, som i hele vår oppvekst har feriert på Mårnes. Vi har i mange år ønsket å bygge nytt på eiendommen der det tidligere sto et lite Nordlandshus og et fjøs. Det gamle huset måtte dessverre rives, da det ikke var mulig å redde det etter vannlekkasjer og tidens tann. Huset ble revet i 2015. Nå er det kun rester etter muren fra fjøset igjen på eiendommen. Det er der disse restene står, vi nå ønsker å sette opp et nytt hus.

Vi ønsker å bruke eiendommen for familien, og det er absolutt ikke aktuelt å selge noen deler av gården. Med et hus å bo i, vil det også være aktuelt for en av oss å flytte til stedet. Huset tenker vi skal være relativt lite, med grunnflate på om lag 40 - 45m², antakelig i 2 etasjer. Vi er innstilt på å finne en stil som passer inn i omgivelsene, men i moderne utførelse.

Vi ser også at det er bygget i mange ulike stiler og størrelser i området rundt eiendommen. For å få adgang med bil, er vi også nødt til å istandsette tidligere vei til boligen fra Elias Blixvei/Mårnessjyen. Etersom det tidligere har stått et hus med tilknytning til strøm, vann og avløp regner vi med at dette lar seg gjøre å koble på ved en eventuell bygging på tomten.

Eiendommen

Gnr. 73 bnr. 1 er en landbrukseiendom som ifølge gårdskart består av 5 parseller med et totalareal på ca 58 daa. Av dette er ca 16 daa fulldyrka jord, 4 daa innmarksbeite og 13 daa produktiv skog. Jorda er fordelt på 3 parseller og er følgelig dårlig arrondert. Eiendommen har i tillegg andel i fellesarealer på Mårnes, inkludert bnr. 500 hvor kvartsbruddet ligger.

Jorda høstes av et bruk i nabobygda Våg. Det er ingen bygninger på eiendommen i dag.

Området

Eiendommen ligger på vestsida av Sandhornøya som er et av de viktigste jordbruksområdene i kommunen, med ca 3.000 daa dyrka og dyrkbar jord.

På Mårnes er det i dag ingen bruk i aktiv drift. Dvs at ingen søker om produksjonstilskudd. Mye av den dyrka jorda er likevel i bruk og høstes av bønder fra nabobygda. Her er i tillegg noe dyrehold på hobbybasis.

På Mårnes ligger det godt til rette for fast bosetting; skole, barnehage og dagligvareforretning ligger i nabobygda Våg. Det er lagt til rette for å dagpendle både til kommunesenteret Inndyr, og til Bodø med hurtigbåt.

Høring og befaring kulturminner

Saken ble sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune og Sametinget 29.mars.

Sametinget har ingen merknader. Statsforvalteren har ikke sendt uttalelse og har følgelig ikke merknader.

Nordland fylkeskommune varslet befaring da det er registrert et gravfelt i dette området. Befaring ble foretatt 25.mai, og fylkeskommunen har gitt denne uttalelsen etter befaring:

Spor etter de to store gravhaugene som en gang skal ha ligget her, eller fotgrøftene som trolig har omgitt haugene, lot seg ikke påvise ved bruk av grøftebor. Sjansen for at det skal finnes bevarte rester etter gravhaugene i undergrunnen, vurderes som liten. Området hvor det den østligste haugen skal ha ligget, er dessuten trauet ut for lenge siden. Det er gjennom dette området vegtraséen går. Bolighuset ønskes plassert utenfor det utpløyde gravfeltet.

Fylkeskommunen har ingen kulturminnefaglige merknader til søknaden utover å minne om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/ uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Lovanvendelse

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. Begge vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon.

Det sistnevnte vilkåret er oppfylt dersom relevante fordeler er klart større enn ulempene som dispensasjonen medfører. Hvilke hensyn som er relevante ved en dispensasjonsvurdering må ses i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas etter loven og gjennom planlegging. Rent personlige fordeler tillegges normalt ikke avgjørende vekt i en dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, 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.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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.

Vurdering:

I retningslinjene til gjeldende arealplan står det at prioriterte formål for dispensasjon er bolig- og ervervsbebyggelse. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er likevel 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. Selv om fradeling til boligformål fra kommunens side har høy prioritering, kan ikke dette gjøres uten at lovens vilkår for å kunne dispensere er oppfylt.

Vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere er et rettsanvendelsesskjønn, og det må foretas en reell og konkret vurdering av de faktiske forhold i saken.

På Mårnes er det pr i dag ingen byggeklare tomter. Kommunen har ikke lagt ut boligfelt her, og det store området Hammaren som er åpnet for bygging, er så langt ikke blitt regulert/tilrettelagt for boligbygging. Det må derfor påregnes at vi får noen søknader om dispensasjon fra arealplanen for å bygge bolig.

Det er avsatt noe areal i bygda til spredt bygging av boliger. Deler av bnr. 1 ligger i et slikt område, med grense til området Hammaren. Det er bygd bolighus like ved og dermed vei inn til deler av området. Dette området er et alternativ til å bygge på omsøkt sted.

Kommunedirektøren har likevel forståelse for at det er ønskelig å bygge på samme sted som det gamle huset stod. Her vil det også være bedre utsikt til havet, noe som er viktig for mange som skal bygge i Gildeskål.

Byggetomta ligger like ved annen bebyggelse, men vil også grense til dyrka jord. Driftsmessige ulemper kan derfor oppstå, men etter en jordbruksfaglig vurdering er det ikke faren for krav om restriksjoner på drifta så stor at bygging bør nektes. I ei jordbruksbygd som denne ligger de fleste husene i umiddelbar nærhet til dyrka jord, og kommunen opplever i dag ikke konflikter mellom jordbruk og bosetting i denne bygda .

Etter kommunedirektørens vurdering er det jordbruksmessig forsvarlig å tillate bygging som omsøkt.

Selv om søker ikke har konkrete planer for bosetting i dag, er det positivt at det bygges et nytt hus på eiendommen. Mårnes er et område av kommunen hvor det er ønskelig å styrke bosettinga. Økning av innbyggertallet er et av de overordnede målene i samfunnsplanen.

Kommunedirektøren kan ikke se at søknaden setter formålet til plan- og bygningsloven vesentlig til side, eller at LNFR-formålet settes vesentlig til side. Det har tidligere stått et hus på stedet og ny adkomstvei er lagt i grensen til naboeiendommen.

Ny avkjørsel fra kommunal kan tillates.

Etter en samlet vurdering anser rådmannen at det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Tomta vil ligge nær annen bebyggelse; med adkomst direkte fra kommunal vei og muligheter til å koble seg til privat vannverk og kommunalt avløpsanlegg.

Kommunedirektøren kan ikke se at saken vil ha negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at det gis dispensasjon da økt bosetting er et høgt prioritert mål i kommunen, og ulempene for jordbruket er begrenset. Det er rimelig å tillate bygging av nytt hus på eiendommen.