

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/323

Klageadgang: Ja

KOMMUNEDELPLAN ALDERSUND. DISPENSASJON BOLIG RESSURSKREVENDE BRUKERE

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

Saksnr.: Utvalg
78/18 Formannskapet

Møtedato
26.09.2018

Bakgrunn:

Kommunen ønsker å bygge boliger for unge med funksjonshemming/ressurskrevende brukere i tilknytning til den etablerte boveiledningstjenesten i Aldersundet. Tiltaket er med i kommunens budsjett for 2018-2021. Kommunen har valgt lokalisering for tiltaket og har inngått avtale med eier til gnr. 30/2 vedrørende kjøp av tomt på 9,7 daa som vist i kartskisser nedenfor.





Tomta er lett tilgjengelig, og passer godt for formålet. Det er gode muligheter for turgåing i området. I følge AR5 registreringer består arealet av Skog 6,2 da og Innmarksbeite 3,3 da.



Plansituasjon

Området har formål LNF i kommunedelplan Aldersund, vedtatt desember 2000. Tomta grenser til et hyttefelt i sørøst, skog i sør, fulldyrket jord i nord og en vei i vest.



Kommunen ønsker å behandle en dispensasjon fra LNF formål i kommunedelplan Aldersund for bygging av omsorgsbolig.

Søknaden ble den 01.06.2018 sendt til Fylkesmannen i Nordland for uttalelse. Fylkesmannen har ikke sendt noen uttalelse. Det ansees derfor som om at de ikke har noen innvendinger mot søknaden.

Vurdering:

Landbruksinteresser

I følge AR5 registreringer består den valgte tomte av 3,3 da innmarksbeite og 6,2 da skog.

Det er ikke mer sammenhengende beiteareal på samme siden av veien enn de 3,3 da. Beitearealet er avgrenset av skog, hytteområde og veien. Arealet har ikke vært i bruk i de siste årene. På grunn av dårligere tilgjengelighet og relativt liten størrelse har dette beitearealet ikke så stor verdi for landbruksinteresser. Kommunen inngikk derfor avtale med grunneieren om å kjøpe det arealet.

Jordloven sier:

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Saksbehandleren anbefaler at hele det aktuelle arealet på ca 3,3 daa som er kartlagt som innmarksbeite gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bygging av boliger for unge med funksjonshemming/ressurskrevende brukere. Saksbehandleren kan ikke se at beitearealet har betydelig verdi for landbruk. Arealet passer veldig godt for bygging av boliger for ressurskrevende brukere, og det er en stor fordel dersom arealet kan omdisponeres.

Andre interesser

Det er ikke kartlagt noen naturverdier i det aktuelle området. Området er nå del av privat eiendom og brukes ikke for friluftsliv i større grad.

Området grenser til en bebygget hytteeiendom. Eiendommen er relativt stort og det er en del vegetasjon på eiendommen som vil skjerme hytta i fra den planlagte boligbebyggelse.

Dispensasjon fra plan

Plan og bygningsloven sier:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

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.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon ville sette noen viktige hensyn bak LNF formål eller planbestemmelser vesentlig til side. Området har ikke noen betydelig verdi for landbruks- eller naturinteresser.

Saksbehandleren ser store fordeler ved dispensasjon i at man skal kunne bygge omsorgsbolig for ressurskrevende unge brukere. Boligene vil ligge godt tilgjengelig langs veien og relativt sentralt i Aldersundet. Ca 100 m unna ligger det kommunal bolig for brukere med spesielle behov.

Saksbehandleren kan ikke se noen betydelige ulemper ved dispensasjon. Fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Saksbehandleren anbefaler at det gis dispensasjon fra LNF formål i kommunedelplan Aldersund for bygging av boliger for ressurskrevende unge brukere. Det kan også bli aktuelt å be bygge deler av denne tomta med en ordinær utleiebolig.

Vurdering av vedtakets påvirkning på folkehelse:

Tilrettelegging for resurskrevende unge brukere vil ha positiv betydning på folkehelse.

Vedlegg: Avtale vedrørende kjøp av grunn

Utskrift til:

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for omdisponering av ca 3,3 daa beiteareal slik det fremgår av saksfremlegget. Kommunen kan ikke se at omdisponeringen vil ha noe større betydning for landbruk i området.
- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Aldersund for bygging av omsorgsbolig for ressurskrevende unge brukere i slik det går frem av saksfremlegget, samt at tomta kan benyttes til boligformål. Tomt på ca 9,7 da godkjennes fradelt til dette formålet.
- Kommunen mener at det er store fordeler ved dispensasjon, fordi kommunen kan bygge bolig for ressurskrevende unge brukere på en gunstig plassering. Kommunen mener at ulemper ved omdisponering av ca 3,3 daa beiteareal er relativt ubetydelige. Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Kommunen kan ikke se at noen viktige hensyn ved LNF formål, planbestemmelser eller i plan- og bygningsloven vil være vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. LNF arealet som omdisponeres har ikke noen større verdi for landbruk eller andre interesser.

Tonnes, 19.09.2018

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 20.09.2018

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for omdisponering av ca 3,3 daa beiteareal slik det fremgår av saksfremlegget. Kommunen kan ikke se at omdisponeringen vil ha noe større betydning for landbruk i området.
- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Aldersund for bygging av omsorgsbolig for ressurskrevende unge brukere i slik det går frem av saksfremlegget, samt at tomta kan benyttes til boligformål. Tomt på ca 9,7 da godkjennes fradelt til dette formålet.

- Kommunen mener at det er store fordeler ved dispensasjon, fordi kommunen kan bygge bolig for ressurskrevende unge brukere på en gunstig plassering. Kommunen mener at ulemper ved omdisponering av ca 3,3 daa beiteareal er relativt ubetydelige. Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Kommunen kan ikke se at noen viktige hensyn ved LNF formål, planbestemmelser eller i plan- og bygningsloven vil være vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. LNF arealet som omdisponeres har ikke noen større verdi for landbruk eller andre interesser.

Lurøy, 21. september 2018

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 26.09.2018 sak 78/18

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for omdisponering av ca 3,3 daa beiteareal slik det fremgår av saksfremlegget. Kommunen kan ikke se at omdisponeringen vil ha noe større betydning for landbruk i området.
- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Aldersund for bygging av omsorgsbolig for ressurskrevende unge brukere i slik det går frem av saksfremlegget, samt at tomte kan benyttes til boligformål. Tomt på ca 9,7 da godkjennes fradelt til dette formålet.
- Kommunen mener at det er store fordeler ved dispensasjon, fordi kommunen kan bygge bolig for ressurskrevende unge brukere på en gunstig plassering. Kommunen mener at ulemper ved omdisponering av ca 3,3 daa beiteareal er relativt ubetydelige. Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Kommunen kan ikke se at noen viktige hensyn ved LNF formål, planbestemmelser eller i plan- og bygningsloven vil være vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. LNF arealet som omdisponeres har ikke noen større verdi for landbruk eller andre interesser.