

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/792

Klageadgang: Ja

DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN TONNES FOR FRADELING AV BOLIGTOMTER FRA GNR 47/20

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

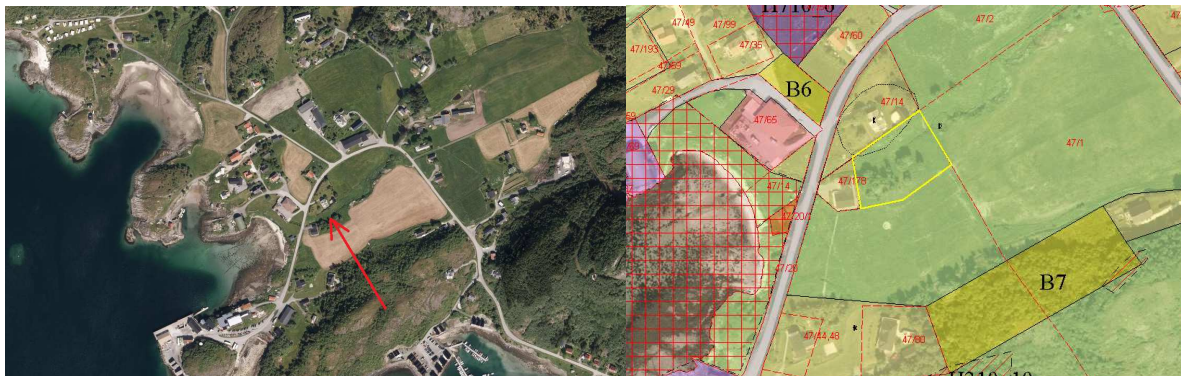
Arkiv: EIEND/GN/BN 47/20

Saksnr.: **Utvalg**
7/17 Formannskapet

Møtedato
15.02.2017

Bakgrunn:

Lurøy kommune fikk en søknad fra Olga Arntzen, grunneier Gnr. 47/20 for omdisponering av ca 2 daa LNFR areal i kommunedelplan Tonnes til boligformål. Arealet som ønskes omdisponert grenser til eksisterende boliger og vises med rød pil i venstre kartskisse og med gul farge i høyre kartskisse, se nedenfor.



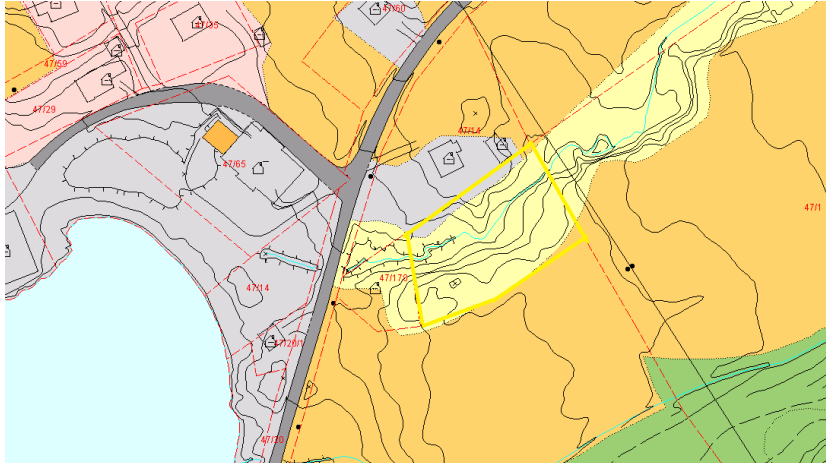
Grunneieren skriver i sin søknad:

Søknad om omdisponering av parsell av eiendommen gnr 47 bnr. 20 i Lurøy til boligformål

I hjørnet av eiendommen min, der den grenser mot eiendommene til Ronald Larsen og Øystein Arntzen, ønsker jeg å legge ut 2 boligtomter. I den forbindelse søker jeg om å få om å få legge bekken, som går over eiendommen i det omsøkte området, i rør. Likeledes må det sprenges noe for å få lagt husene ned i terrenget slik at de ikke fremstår som for dominerende.

Jeg håper dette kan la seg gjøre så snart som mulig.

På AR5 kart er areal som ønskes omdisponert kartlagt som innmarksbeite og grenser til fulldyrket jord av betydelig størrelse, se kartskisse nedenfor.



Innmarksbeite regnes som dyrkbar jord i jordlovens sammenheng. For å kunne eventuelt dispensere fra bestemmelser jordlovens §9 må visse vilkår i denne lovparagrafen være oppfylt. 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.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

(..)

I kommunedelplan Tonnes har det omsøkte område formål LNFR. Arealet som ønskes omdisponert grenser til betydelig større fulldyrka jord. I tillegg til jordbrukslovens §9, vil søknaden behandles som dispensasjon fra kommunedelplan Tonnes med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2.

Lurøy kommune har videresendt søknaden til Fylkesmannen i Nordland og Lurøy innland lokalutvalg. Lokalutvalget behandlet søknaden i møte den 25.01.17. Lokalutvalget kom med følgende uttalelse:

Saksbehandlers innstilling:

Ut fra jordlovens bestemmelser og hensynet til fremtidige landbruksinteresser er det ikke tilrådelig å tillate boligbygging som kan føre til at arealet ikke kan benyttes til jordbruksformål i ettertid. Boligbyggingen kan også medføre problemer med å drifte jorda på sørsiden av det omsøkte området.

Lurøy innland, 25.01.17

Ragnar Selnes

Vedtak i Lurøy innland lokalutvalg, 31.01.2017

Enst, tiltres.

Fylkesmannen i Nordland kom med uttalelse den 09.12.2016:

Det er aktivt landbruk i området, og selv om ikke selve tomte ligger på dyrka mark vil fradelingen kunne få negative konsekvenser for landbruket, både med tanke på drifts- og miljømessige ulemper og mulig tap av beiteland. Ut fra en landbruksfaglig vurdering vil dette være en uheldig plassering av boligbebyggelse.

Videre vil oppføring av bolig her medføre fjerning av vegetasjon langs et bekke drag, noe som vil svekke filtreringsevnen i dette området. Dette vil gi økt avrenning til bekken, noe som ansees som uheldig.

Fylkesmannen ber kommunen forholde seg til den relativt nylig vedtatte kommunedelplanen. I dette ligger det at utbygging som hovedregel skal skje innenfor avklarte byggeområder. I denne sammenheng viser vi til tilgjengelige areal for boliger innenfor byggeområde B6 og B7. Disse ligger innenfor en radius på 150 meter fra omsøkte lokalitet. Vi ber avslutningsvis om underretting av vedtak i saken.

Vurdering:

Arealet som ønskes omdisponert har formål LNFR i kommunedelplan Tonnes. Selve arealet er kartlagt som beite, men grenser til fulldyrket jord. Sett i fra bilde nedenfor, har selve arealet som ønskes omdisponert veldig liten verdi som beite eller dyrket jord.



Fylkesmannen skriver i sin uttalelse om at selv om selve tomte ikke ligger på dyrka mark vil fradelingen kunne få negative konsekvenser for landbruket, både med tanke på drifts- og miljømessige ulemper og mulig tap av beiteland. Ut fra en landbruksfaglig vurdering vil dette være en uheldig plassering av boligbebyggelse.

Videre vil oppføring av bolig her medføre fjerning av vegetasjon langs et bekke drag, noe som vil svekke filtreringsevnen i dette området. Dette vil gi økt avrenning til bekken, noe som ansees som uheldig.

Når dyrket jord kommer nært boligområder, kan dette medføre ulempe med tanke på støy, lukt og støv for de som bor i boligene. Dersom man bygger hus i samsvar med søknaden, kan dette i prinsippet medføre en viss konflikt mellom jordbruksaktivitet og interesser til de som skal bo i de nye boligene. Fordi det finnes en bolig bak området som ønskes fradelte og en annen bolig på andre siden av bekken, i retning nord, vil økning i

konfliktnivå mellom landbruksinteresser og boliginteresser være ute praktisk betydning. Saksbehandleren mener at de driftsmessige ulempene være veldig små.

Det er ikke slik som Fylkesmannen skriver, at man vil misse beiteareal. Arealet er på 2 daa og ligger inn til fylkesveien, eksisterende boliger. Det går en gjerde mellom arealet som vil omdisponeres og den dyrkbare jorda. Arealet som vil omdisponeres har ingen praktisk verdi som beiteareal.

Når det gjelder "fjerning av vegetasjon langs et bekkedrag", så mener saksbehandleren at konsekvenser for infiltrasjon av vann i denne strekningen vil ha liten betydning i større sammenheng. Derfor mener saksbehandleren at ulemper for landbruk ved omdisponering av arealet til boligformål vil være små. Når det gjelder kommunedelplan Tonnes og andre boligområder, så mener saksbehandleren at det finnes fordeler ved å samle flere boliger på ett sted med tanke på tettstedsutvikling, utnytting av teknisk infrastruktur, nærhet til adkomstvei, osv. Området som ønskes omdisponert til boligareal har ikke noe betydelig verdi for landbruket. Det anbefales at det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bruk av det omsøkte området til bolig.

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 forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, 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 ser fordeler ved dispensasjon fra LNFR formål i kommunedelplan Tonnes til formål boligbebyggelse som omsøkt, fordi flere boliger skal kunne samles på ett sted. Dette er positivt for tettstedets utvikling og utnytting av infrastruktur.

Saksbehandleren kan ikke se betydelige ulemper ved dispensasjon. Ulemper for landbruket i tilstøttende fulldyrka areal vil være ganske begrenset, fordi det finnes flere eksisterende boliger i nærheten. Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. PBL § 19-2.

Byggeforbud i 100 m belte inn til havet

Ca halvparten av området som ønskes omdisponert til boligformål ligger i 100 m belte inn til havet. I prinsippet ligger området som ønskes omdisponert på andre siden av

fylkesveien i forhold til havet og ellers kan ikke karakteriseres som funksjonell strandsone. Derfor mener saksbehandleren at byggeforbudet i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 ikke vil være satt vesentlig til side ved dispensasjon. Saksbehandleren kan heller ikke se at det er noen andre hensyn i arealplan eller plan og bygningsloven blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. PBL § 19-2.

Vedlegg:

Utskrift til: Olga Arntzen, 8750 Tonnes
Fylkesmannen i Nordland

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bruk av areal til formål bolig i samsvar med søknaden og slik det kommer frem i saksfremlegget. Arealet egner seg ikke til landbruk. Kommunen ser ikke betydelige driftsmessige ulemper for tilgrensende landbruksareal ved dispensasjon.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Tonnes for bruk av areal til formål boligbebyggelse i samsvar med søknaden.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. PBL § 19-2.
- Kommunen ser ikke at det er noen hensyn i arealplan eller plan- og bygningsloven som blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. PBL § 19-2.

Tonnes, 08.02.2017

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 08.02.2017

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bruk av areal til formål bolig i samsvar med søknaden og slik det kommer frem i saksfremlegget. Arealet egner seg ikke til landbruk. Kommunen ser ikke betydelige driftsmessige ulemper for tilgrensende landbruksareal ved dispensasjon.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Tonnes for bruk av areal til formål boligbebyggelse i samsvar med søknaden.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. PBL § 19-2.
- Kommunen ser ikke at det er noen hensyn i arealplan eller plan- og bygningsloven som blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. PBL § 19-2.

Lurøy, 10. februar 2017

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 15.02.2017 sak 7/17**Enstemmig vedtak:**

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bruk av areal til formål bolig i samsvar med søknaden og slik det kommer frem i saksfremlegget. Arealet egner seg ikke til landbruk. Kommunen ser ikke betydelige driftsmessige ulemper for tilgrensende landbruksareal ved dispensasjon.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Tonnes for bruk av areal til formål boligbebyggelse i samsvar med søknaden.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. PBL § 19-2.
- Kommunen ser ikke at det er noen hensyn i arealplan eller plan- og bygningsloven som blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. PBL § 19-2.