

Gnr. 14, bnr 1 - Søknad om dispensasjon for fradeling av eiendom

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
90/22	Formannskapet	27.05.2022

Klageadgang	Ja	Unntatt offentlighet	Nei
Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 1-9 og Forvaltningsloven § 28		Hjemmel:	
Åpent møte etter paragraf 11-5 i KL.			

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 godkjenner Lødingen kommune søknad om dispensasjon av kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt med påstående våningshus på gnr. 14, bnr. 1, Vågevegen 10 på ca. 3,4 daa i Lødingen kommune.

Med hjemmel i pbl § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m, godkjennes fradeling av tomt med påstående våningshus på gnr. 14, bnr. 1, Vågevegen 10 på ca. 3,4 daa i Lødingen kommune på følgende vilkår:

- Hvilere det heftelser på avgiverarealet, vil dette automatisk bli arvet av det fradelte arealet. Hjemmelshaver må sørge for at parsellene er fri for heftelse før den skjøtes over.
- Partene vil få varsel om avholdelse av oppmålingsforretning jf. matrikelloven § 33.

Kommunedirektøren kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Følgelig er at vilkårene jf. pbl. § 19-2 til stede for å innvilge dispensasjon.

Begrunnelsen fremgår av saksfremlegget.

Lødingen, den 06.05.2022

Thomas Schjelderup
konst.kommunedirektør

Formannskapet 27.05.2022:

Behandling i møtet:

FS- 90/22 Vedtak:

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 godkjenner Lødingen kommune søknad om dispensasjon av kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt med påstående våningshus på gnr. 14, bnr. 1, Vågevegen 10 på ca. 3,4 daa i Lødingen kommune.

Med hjemmel i pbl § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m, godkjennes fradeling av tomt med påstående våningshus på gnr. 14, bnr. 1, Vågevegen 10 på ca. 3,4 daa i Lødingen kommune på følgende vilkår:

- Hvilke heftelser på avgiverarealet, vil dette automatisk bli arvet av det fradelte arealet. Hjemmelshaver må sørge for at parsellene er fri for heftelse før den skjøtes over.
- Partene vil få varsel om avholdelse av oppmålingsforretning jf. matrikelloven § 33.

Kommunedirektøren kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Følgelig er at vilkårene jf. pbl. § 19-2 til stede for å innvilge dispensasjon.

Begrunnelsen fremgår av saksfremlegget.

Bakgrunn:

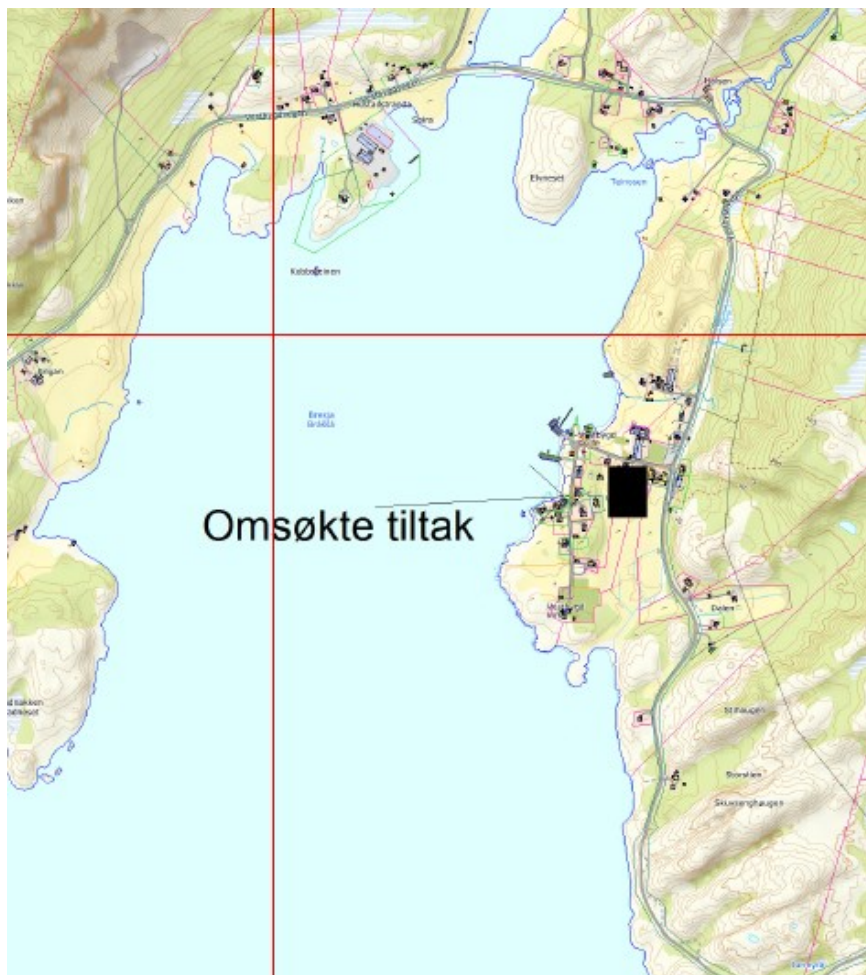
Lødingen kommune har mottatt søknad av 15.09.2021 søknad om deling av grunneiendom gnr. 14, bnr. 1 i Vågehamn i Lødingen kommune. Søknaden gjelder fradeling av tomt med påstående våningshus på ca. 3,4 daa.

Beskrivelse:

Gnr/Bnr:	14/1
Plangrunnlag:	LNFR område etter kommuneplanens arealdel
Tiltakets art:	Boligtomt på ca. 3,4 daa
Tiltakssted:	Vågevegen 10
Hjemmelshaver:	Per Harald Christensen
Ny eier:	Svanhild Hogner

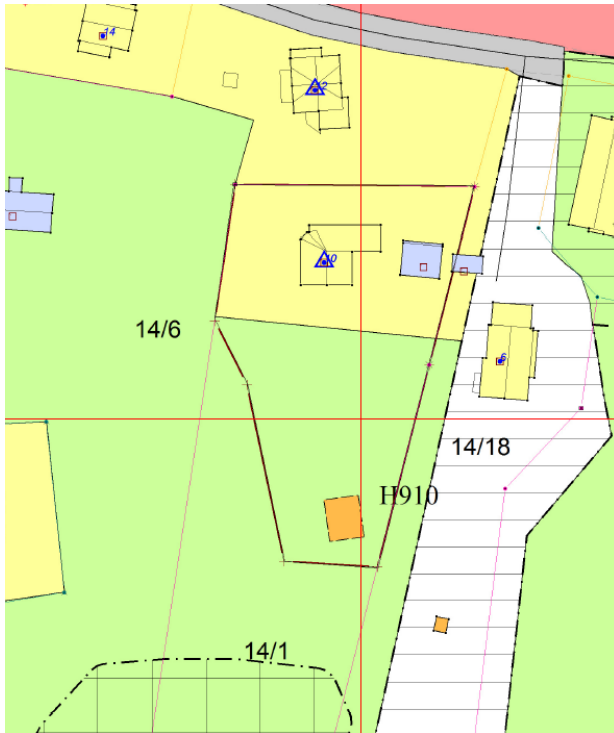
Beskrivelse av tiltaket:





Situasjonskart etter kommuneplanens arealdel:

- Gul farge på kartet: Arealformål; Boligbebyggelse.
- Grønn farge på kartet: Arealformål; LNFR-område.



Søknad om dispensasjon fra Per Harald Christensen:

I Vågehamn, Vestbygd, har jeg en eiendom Gnr.14, bnr.I som har et tilhørende våningshus som pr. i dag ikke er beboelig.

Huset er en gammel erverdig bolig som i sin tid hadde en sentral posisjon fra slutten av 1800- tallet og frem til midten av 1900- tallet. Den inneholdt rom som tilreiste prester, leger, tannleger etc. benyttet ved utøvelse av sine tjenester i bygda.

Da huset er av så dårlig forfatning har jeg ikke økonomisk ryggrad til å restaurere eller bevare huset, og hadde derfor planer om å rive/brenne ned huset.

Huset har vært gjenstand for stor oppmerksomhet og har bl.a. vært profilert i media og NRK TV, der det bl.a. ble sagt at huset skulle rives.

Etter denne mer eller mindre ufrivillige markedsføringen, har jeg fått en rekke henvendelser på huset og deriblant en entusiast som har en lidenskap i å resturere gamle hus.

Hun ønsker også å benytte huset til et overnatting og serveringssted med sitt spesielle konsept.

I lys av husets bygdehistoriske betydning tenker jeg at dette vil være et fint tilbud og et positivt supplement av tilbud i Lødingen og Vestbygd.

Planene medfører også og søke å gjenskape det opprinnelige gårdssamfunnet fra sin opprinnelse. Dette medfører at de ønsker en tomt som gir muligheter på sikt til å gjenreise tidliger bygg som hørte huset til. Det vil si tomten skal bl.a. omfatte området der den tidligere tilhørende fjøsen lå.

Dette er et område bestående av berg og fjellgrunn, som ikke er dyrkbar. Det er heller ikke egnet til noe annet allmenn atraktive formål, da det ligger midt i et boligområde.

Ber derfor om å få utskilt tomt i henhold til vedlagte kart/skisse med avmerket område.

Lødingen kommune, landbruk:

I delegert vedtak DS 204/21 av 09.12.2021 står det:

Lødingen kommune godkjenner fradeling av inntil 3,4 daa tomt med påstående våningshus på eiendommen gnr. 14, bnr. 1 som omsøkt.

Vedtaket er fattet etter jordloven § 12.

Kommuneplan:

Deler av omsøkte tomt er i kommuneplan arealdel avsatt til LNFR område.

Deling av grunneiendom gnr. 14, bnr. 1 kan ikke gis uten søknad om dispensasjon av kommuneplanens arealdel.

Dispensasjon etter pbl § 19-2:

Viser til lovtekst:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

Forhold til sektormyndigheter:

Saken har vært til høring hos:

- Statsforvalteren i Nordland
- Fylkesmannen i Troms (Reindriftsforvaltningen i Troms)
- Nordland fylkeskommune
- Kanstadvjord og Vestre Hinnøy RBD
- Sametinget

Statsforvalteren i Nordland:

Det er ikke kommet noen merknad til omsøkte tiltak.

Statsforvalteren i Troms (Reindriftsforvaltningen i Troms):

Det er ikke kommet noen merknad til omsøkte tiltak.

Nordland fylkeskommune:

I brev av 07.03.2022 står det:

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta kulturminner i arealplanleggingen og er vegmyndighet for fylkesveg, i henhold til Lov om kulturminner av 1978.

Det er positivt at det er planer om å restaurere bygget og ta det i bruk igjen. Fylkeskommunen støtter kommunens vurdering om at det vil være et gode for innbyggerne, grenda og kommunen.

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede stein-

konsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Kanstadfjord og Vestre Hinnøy RBD:

Det er ikke kommet noen merknad til omsøkte tiltak.

Sametinget:

I brev av 02.03.2022 står det:

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltak kommer i konflikt med automatiske freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til dispensasjonssøknaden.

Skulle det likevel under arbeidet i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. Lov om kulturminner § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn fra år 1917 er automatisk freda jf. kml. § 4 annet ledd

Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminne, jf. kml. §§ 3 og 6.

Forhold til Naturfoldloven § 7 m.fl.:

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinje ved utøvelse av offentlig myndighet som berører naturmangfold, og vurderingene og vektleggingene skal framgå i vedtaket.

Opplysningene fra naturbasene viser at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter i det omsøkte området. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller andre verdifulle naturtyper. Det er noe usikkerhet knyttet til om kunnskapsgrunnlaget i saken er tilstrekkelig, jfr. føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9.

Finnes det kartlegging som ikke ligger ute på offentlige tilgjengelige sider ber vi om at de Fylkeskommunale fagmyndigheter gir utfyllende opplysninger der de har det, eventuelt om det er et område der det ansees som nødvendig med en kartlegging.

Kulturminner:

Opplysninger fra Askeladden viser at det er ikke er registrert kulturminner på plassen der omsøkte tiltak skal plasseres.

Naboer:

Det er ikke kommet merknader fra naboene.

Vurdering:

Omsøkte tiltak er på eiendommen gnr. 14, bnr. 1 i Vågehamn og gjelder fradeling av tomt til boligformål. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Etter opplysninger i Askeladden er det ikke registrert kulturminner på plassen der omsøkte tiltak skal plasseres, og etter naturbasene er det heller ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter i det omsøkte området.

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilklårene i § 19-2 annet ledd første og annet punktum må være oppfylt før det er rettslig adgang til å gi dispensasjon.

I vurderingen om dispensasjon kan innvilges foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Først og fremst er det de formål som planen skal ivareta som må vurderes opp mot det tiltak det søkes igangsatt.

Dispensasjonsvurderingen er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn, for eksempel at vurderingen av arealbruken er endret etter at planen ble utarbeidet. Behandlingen av den enkelte søknad om dispensasjon må foretas ut fra en konkret og reell vurdering.

Fagmyndighetens uttalelser skal tillegges stor vekt ved avgjørelsen.

Hensynet om å ivareta planens intensjon, tilsier at det ikke skal være kurant å dispensere i enkeltsaker.

Kommunedirektøren legger i sin vurdering av dispensasjoner til grunn høringsuttalelser fra kommunale og statlige/regionale fagmyndigheter. Det er ikke kommet noen negative innsigelser på høringsuttalelsen.

Våningshuset på eiendommen som søkes fradelt var i utgangspunktet en herskkelig bolig med svært spesiell arkitektur. Bygningen som ligger midt i sentrum av Vågehamn framstår i dag som et falleferdig byggverk og bidrar til en negativ visuell opplevelse i grenda. I dette ligger knuste vinduer, lekkasjer og synlige råteskader i bordkledning m.m. Våningshuset er med andre ord i svært dårlig teknisk stand og ikke beboelig.

Søknaden gjelder deling rundt våningshuset. Det er planer om at våningshuset skal restaureres. I jordlovsbehandlingen viser det til at den fulldyrka jorda knyttet til eiendommen leies i dag ut på langtidskontrakt til nabobruk i drift. Kommunen er av den oppfatning at delingen ikke vil føre til drifts- og eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Kommunedirektøren konkluderer med henvisning til overnevnte at det kan gis dispensasjon for tiltaket, fordi det ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta. Etter en samlet vurdering kan kommunedirektøren se at fordelene vil være klart større enn ulempene ved å innvilge omsøkt dispensasjon.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner kommunedirektøren søknaden ikke å være i strid med plan- og bygningslovgivningen og kan dermed godkjennes.

Ut fra samlet vurdering mener kommunedirektøren at omsøkte tiltak bør innvilges.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Betydning for folkehelsen:
Ingen.