



Deanu gielda - Tana kommune

Utviklingsavdelingen

Finnmarkseiendommen
Pb. 133
9811 VADSØ

Delegert vedtak

Deres ref.:
18/1032

Vår ref.:
2018/2647

Saksbehandler:
Ida Martine S. Nilsen, tlf.: +47 464 00 279

Dato:
10.04.2019

Svar på søknad om tillatelse til fradeling av boligtomt nr. 2 i tomtedelingsplan for B09 i Sieiddá/Vestre Seida, gbnr. 13/1.

Vedtak

Tana kommune innvilger dispensasjon fra kravet om regulering av byggeområde B09 gitt i § 3 pkt 3.1 i kommunedelplan for sentrumsområdet Luftjok - Tana bru – Skiippagurra, fra kommuneplanens arealformål (LNFR-formål) samt fra plan- og bygningslovens § 1-8 (forbudet mot tiltak i 100-meters beltet til elv). Hjemmelen for vedtaket er gitt i plan- og bygningslovens § 19-2.

Kommunen innvilger søknad om fradeling av tomt nr. 2 i henhold til utvidet tomtedelingsplan for B09 av 31.08.2017(saksnr. 65/2017), jf. plan- og bygningslovens § 20-4, bokstav d.

Til dispensasjonen stilles det følgende

Vilkår

- Det skal tinglyses heftelse i grunn som gir kommunen uforbeholdne rettigheter til å ha, foreta ettersyn, reparasjoner, omlegging og utvidelser av nødvendige offentlige ledninger over fradelte tomt 5.

Gjeldende bestemmelser i tomtedelingsplan:

- Ved bygging skal det legges vekt på å bevare mest mulig av opprinnelig terrengform og vegetasjon på tomta. Tiltakshaver må ved søknad om byggetillatelse vise hvordan dette er ivaretatt. Plassering av garasje, atkomstvei og parkeringsplass skal framgå av situasjonsplanen som følger byggesøknaden.
- Alle tomtene skal ha gjerde i eiendomsgrensene mot friområder.
- Dersom det under arbeid i marka skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene, representert ved Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. kulturminnelovens § 8.
- Boliger skal føres opp i 1 – 1 1/2 etasje, med maksimal gesimshøyde på 6 m og maksimal mønehøyde på 8 m.
- Bygg skal ha jordfarger og tilpasses terrenget på best mulig måte.
- Det skal opprettes veilag der alle som får tomt i området blir medlemmer og dekker en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til bygging og vedlikehold av atkomstveien. Adkomsten fra fv. 98 skal utformes etter Statens vegvesen håndbok N100, kap. E.1.4.1-

Geometrisk utforming. Utformingen skal dimensjoneres i forhold til 10 eller flere boenheter, da dette gir den beste kryssløsningen.

Begrunnelse:

I henhold til *naturmangfoldlovens* § 7 har kommunen vurdert det omsøkte etter lovens §§ 8-12. Kunnskapsgrunnlaget jf. NML § 8 er tilstrekkelig og det ikke er nødvendig å legge føre-var-prinsippet jf. NML § 9 til grunn. Det er ikke noe som tilsier at en dispensasjon vil gi økosystemet en negativ samlet belastning. Naturmangfoldloven er dermed ikke til hinder for en dispensasjon som omsøkt.

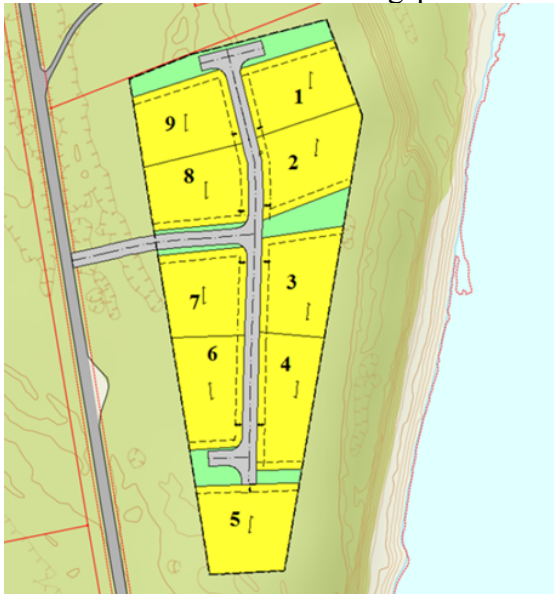
En dispensasjon vil ikke gi noen konsekvenser i forhold til *helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet*.

Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vil ikke bli vesentlig tilsidesatt og en samlet vurdering viser at fordelene er større enn ulempene i dette tilfellet.

Saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om feste av tomt på g/bnr. 13/1 til boligformål. Søker til Finnmarkseiendommen er Cecilie Ballari.

Høsten 2017 ble det, i forbindelse med en søknad, utarbeidet en tomtedelingsplan som innebærer en utvidelse av dagens B09 som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse jf. Kommunedelplan for sentrumsområdet Luftjok - Tana bru - Skiippagurra. Kommunen har siden fradelt tomt nr. 1 og 4 i henhold til denne tomtedelingsplanen. Cecilie Ballari søker om tomt nr. 2 jf. figur 1.



Figur 1: Tomtedelingsplan for B09.

Tomtedelingsplanen for B09 er ikke juridisk bindende før den er innarbeidet og vedtatt i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel er under bearbeiding.

Utvidet tomtedelingsplan for B09 ble behandlet i møte i Formannskapet den 31.08.2017, saksnr. 65/2017. Tomtedelingsplanen ble da godkjent som grunnlag for oppretting av tomter gjennom dispensasjon fram til tomtedelingsplanen er innarbeidet i kommuneplanens arealdel.

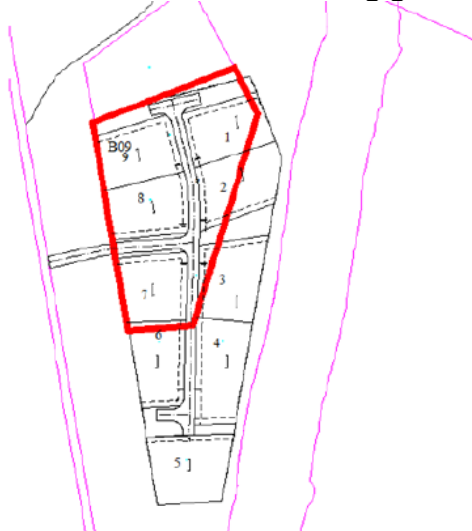
Planen ble godkjent med endringsvilkår om at det ikke settes krav om hovedmøneretning da det er mulighet for et begrenset antall boligtomter i området som er satt av for boligbygging.

Det omsøkte blir berørt av følgende bestemmelser i tomtedelingsplanen:

- Ved bygging skal det legges vekt på å bevare mest mulig av opprinnelig terrengform og vegetasjon på tomten. Tiltakshaver må ved søknad om byggetillatelse vise hvordan dette er ivare tatt. Plassering av garasje, atkomstvei og parkeringsplass skal framgå av situasjonsplanen som følger byggesøknaden.
- Alle tomtene skal ha gjerde i eiendoms grensene mot friområder.
- Dersom det under arbeid i marka skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene, representert ved Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf. kulturminnelovens § 8.
- Boliger skal føres opp i 1 - 2 etasjer, med maksimal gesimshøyde på 6 m og maksimal mønehøyde på 8 m.
- Bygg skal ha jordfarger og tilpasses terrenget på best mulig måte.
- Det skal opprettes veilag der alle som får tomt i området blir medlemmer og dekker en forholdsmessig andel av kostnadene knyttet til bygging og vedlikehold av atkomstveien.
- Adkomsten fra fv. 98 skal utformes etter Statens vegvesen håndbok N100, kap. E.1.4.1- Geometrisk utforming. Utformingen skal dimensjoneres i forhold til 10 eller flere boenheter, da dette gir den beste kryssløsningen.

Planstatus per i dag er at omsøkte areal ligger delvis utenfor opprinnelige B09 og innenfor et område som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) jf. kommuneplanens arealdel. Omsøkte areal ligger også innenfor 100-meters beltet til elv, og er i strid med plan- og bygningslovens § 1-8.

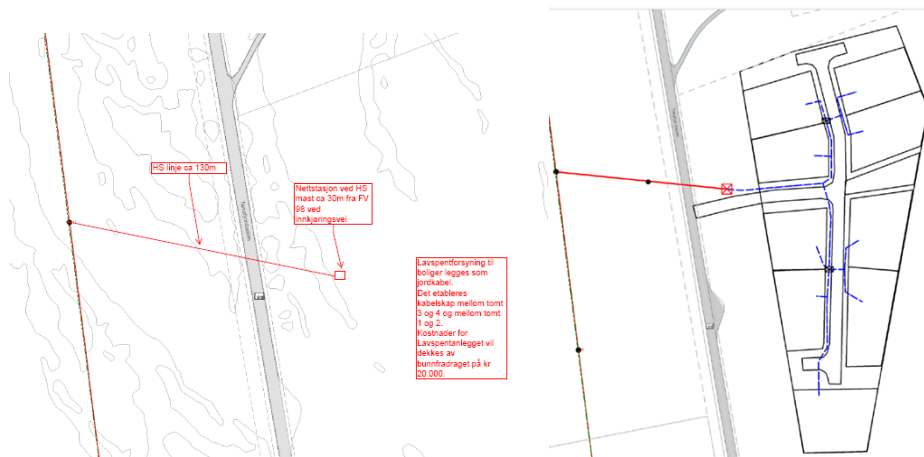
Det omsøkte er dermed avhengig av dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2.



Figur 2: Rød innramming viser området som er avsatt til fremtidig boligområdet i kommunedelplanen for sentrum I tomtedelingsplanen for B09 er boligområdet betydelig utvidet (svart strek).

Kommunen har i 2016 lagt ny hovedvannledning over tilgrensende eiendom, gbnr. 13/1/25, mot nord. Den vil også kunne forsyne dette tomteområdet. Tomtene kan etableres med separate avløpsanlegg med infiltrasjon i grunnen, men kommunen anbefaler fellesanlegg for to - tre tomter.

Varanger Kraft er i gang med å anlegg ny høyspent og nettstasjon jf. figur 3 og 4.



Figur 3 og 4: Varanger Kraft sitt planlagte anlegg.

Søknaden ble sendt på høring til berørte høringsinstanser den 15.01.2019.

Statens Vegvesen gjør oppmerksom i sin høringsuttalelse på at det ikke formelt er gitt avkjørselstillatelse fra fv.98 til tomtene og at dette må enten søkes etter veglovens bestemmelser eller reguleres inn i regulerings-/kommuneplan.

Statens Vegvesen har i brev av 28.03.2019, deres ref.nr. 19/11739, innvilget avkjørselstillatelse til alle boligtomtene i boligfelt B09 ved gbnr. 13/1.

Vurderinger:

Området er konsekvensutredet på overordnet nivå, og de temaene som er pekt ut som de vesentlige i en ev. regulering, har fått en løsning i arbeidet med tomtedelingsplanen. Tomtedelingsplanen er utarbeidet som grunnlag for tidligere dispensasjonssak (tomt 1, sak 2016/2785), for å sikre at fradelingen av tomt til søkere får en hensiktsmessig plassering og utforming i forhold til framtidige fradelinger. Det er planlagt å innarbeide tomtedelingsplanen i kommuneplanens arealdel, slik at den planlagte arealutnyttelsen i tomtedelingsplanen får en juridisk status. Det omsøkte er i tråd med vedtatt tomtedelingsplan. Gjeldende bestemmelser bør settes som vilkår til en dispensasjon all den tid tomtedelingsplanen ikke har en juridisk status.

Det er ikke registrert prioriterte arter, rødlistearter, utvalgte eller verdifulle naturtyper i det aktuelle området, jf. naturbase.no og artskart.artsdatabanken.no. Det ble heller ikke påvist slike verdier under befaringsav områdene. Vegetasjonstypen i området er blåbærskog med bjørk i tre sjiktet.

Kunnskapsgrunnlaget er derfor godt (jf. NML § 9), og det er ikke behov for å kreve nye utredninger eller avbøtende tiltak i forhold til naturmangfoldverdier (jf. NML § 11 og 12).

Landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsinteresser blir ikke negativt berørt av tiltaket, og tomtearealet ligger utenfor det området langs Tanaelva der det er krav om regulering.

Området er undersøkt for kulturminner, og det er gitt bestemmelser som sikrer at det blir tatt hensyn til vegtrafikkstøy fra FV 98 ved bygging av boliger i området.

Det omsøkte er ikke formelt sikret veiadkomst slik Statens Vegvesen påpeker i sin høringsuttalelse. Det bør dermed stilles som vilkår til en dispensasjon at tillatelse fra Statens Vegvesen foreligger før eiendommen tinglyses.

Hva gjelder tilførsel av vann fra kommunens hovedvannledning bør det stilles som vilkår om at det skal tinglyses heftelse som gir kommunen uforbeholdne rettigheter til å ha, foreta ettersyn,

reparasjoner, omlegging og utvidelser av nødvendige offentlige ledninger over privat grunn omsøkte tomt 2.

Konklusjon

I henhold til *naturmangfoldlovens* § 7 har kommunen vurdert det omsøkte etter lovens §§ 8-12. Kommunen mener kunnskapsgrunnlaget jf. NML § 8 er tilstrekkelig og at det ikke er nødvendig å legge føre-var-prinsippet jf. NML § 9 til grunn. Kommunens vurdering er at det ikke er noe som tilsier at det omsøkte vil gi økosystemet en negativ samlet belastning. Naturmangfoldloven er dermed ikke til hinder for en dispensasjon som omsøkt.

Ovenstående vurderinger viser at det omsøkte ikke vil gi noen konsekvenser i forhold til *helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet*.

Kommunens ovenstående vurdering viser i tillegg at det omsøkte ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra vesentlig og at en samlet vurdering viser at fordelene er større enn ulempene i dette tilfellet.

Kommunen har anledning til å innvilge dispensasjonen som omsøkt med følgende vilkår:

- Gjeldende bestemmelser i tomtedelingsplan
- Avkjørselstillatelse fra Statens Vegvesen må foreligge før oppmålt tomt kan tinglyses
- Det skal tinglyses heftelse i grunn som gir kommunen uforbeholdne rettigheter til føring og vedlikehold av vannledning over fradelte tomt 2.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms og Finnmark. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Svein Ottar Helander
Avdelingsleder

Ida Martine S. Nilsen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:

Cecilie Ballari Luossageidnu 10 9845 TANA