



Deanu gielda - Tana kommune

Utviklingsavdelingen

Ida Katrine Olsen

9845 TANA

Delegert vedtak

Deres ref.:

Vår ref.:
2016/3200

Saksbehandler:
Svein-Ottar Helander, tlf.: 46400260

Dato:
24.02.2017

Svar på søknad om fradeling fra gbnr.36/7 i Søndre Luftjok

Vedtak:

Ved delegert myndighet gitt av kommunestyret jf. Delegasjonsreglement av 28.06.07, sist revidert den 23.02.12, har rådmannen fattet følgende

Vedtak

Det innvilges dispensasjon fra Kommunedelplan for sentrumsområdet Luftjok, Tana bru og Skiippagurra for fradeling av inntil ca 3 daa boligtomt fra gbnr. 36/7 i Søndre Luftjok. Dispensasjonen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse

Hensynene bak bestemmelsene det dispensereres fra vil ikke bli vesentlig tilsidesatt i det arealet for boligtomten er vesentlig innskrenket og søker planlegger å oppføre driftsbygning for landbruk senere. Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet være klart større enn ulempene.

Kommunen har vurdert at en dispensasjon i dette tilfelle heller ikke vil ha negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Omsøkte tiltak er også vurdert etter Naturmangfoldloven. Kunnskapsgrunnlaget jf. Naturmangfoldloven (NML) § 8 er basert på informasjon hentet fra fylkesatlas for Finnmark (nordatlas) og artsdatabanken (artskart). Kommunen kan ikke se at en eventuell fradeling vil påvirke økosystemet jf. NML § 10 nevneverdig. Kommunen kjenner ikke til og kan heller ikke se at det finnes noe verneverdig/viktig/sårbare naturtyper som blir berørt. Kommunen mener kunnskapsgrunnlaget er godt og at det derfor ikke er nødvendig å legge NML § 9 føre-var-prinsippet til grunn og konkluderer med at naturmangfoldloven ikke er til hinder for en tillatelse til fradeling i dette tilfellet. Søknaden er også vurdert positivt etter jordloven.

Vilkår

Det må opprettholdes et vegetasjonsbelte med skog mot gbnr. 36/1/5.

Kommunen gjør for øvrig oppmerksom på aktsomhetsplikten etter kulturminneloven. Skulle det under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses og melding sendes areal- og kulturvern avdelingen hos Finnmark Fylkeskommune eller Sametinget snarest mulig.

Saksopplysninger:

Saken gjelder søknad om fradeling av parsell på ca. 10,5 daa fra eiendommen 36/7. Søker er Ida Katrine Olsen, født 1989. Formålet med fradelingen er oppføring av enebolig. Søker opplyser at hun ønsker å starte med gårdsdrift på sikt.

Søknaden har vært behandlet i formannskapet i møte 02.02.2017, saksnr. 10/2017. Følgende ble vedtatt:

«Rådmannen får fullmakt til å finne tomt/fradeling med inntil 7 daa. til boligformål.»

Søker ble i brev datert 17.01.17 informert om vedtaket og ble samtidig oppfordret om å komme med ytterligere opplysninger om formålet med søknaden. Kommunen har i ettertid mottatt en grunnlagt søknad og viser til at det søkes om dispensasjon. Søker skriver følgende:

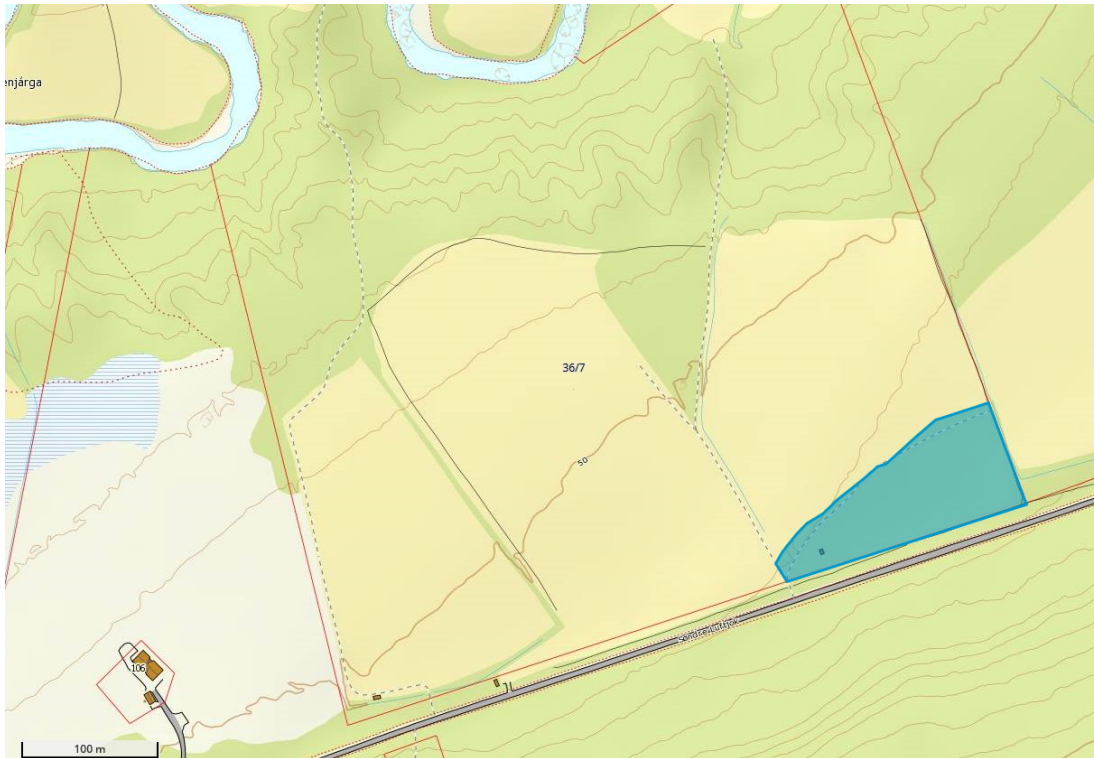
Arealet som søkes fraskilt ligger nede i høyre hjørne av tomta nærme eksisterende vei, og vil derfor ikke stykke opp større sammenhengende LNFR-områder. Valg av plassering medfører liten grad av innvirkning i LNFR-arealer, og ulempen en eventuell tillatelse vil medføre er derfor liten. En eventuell tillatelse forringer ikke dyrket mark, men vil medføre at et mindre område dyrkbar mark blir berørt noe som er den eneste ulempen så vidt vi kan se. Videre kan vi nevne at området ikke er særskilt viktig for naturmangfoldet og vi kjenner ikke til viktige geologiske forekomster. Området er ikke særlig utsatt for støy, skred, flom eller andre risiko- eller sårbarhetsmessige forhold. Tiltaket vil ikke berøre viktige leke- og aktivitetsområder, eller atkomsten til disse, for barn og unge. Tiltaket vil plasseres nærme eksisterende kommunal veg og er i nær tilknytning til eksisterende skole og bebygget område. Det kan også nevnes at det fremkom ingen bemerkninger til nabovarslet.

Videre skriver søker at:

«Tiltaket er i tråd med kommunens planstrategi for 2017-2020, da særlig med tanke på bolystprosjektet hvor et av punktene stiller spørsmål ved hvordan få barnefamilier til å flytte å bli i Tana. Innvilget søknad vil medføre økt bolyst for en liten barnefamilie, med påfølgende synergier. Tiltaket er også planlagt med en utleiedel som medfører økt andel utleieleiligheter i et ellers trangt utleiemarked i Tana Kommune.

Hensynet bak regulering av arealer til LNFR-formål vil ikke vesentlig bli tilsidesatt dersom søknaden innvilges, og med tanke på at ulempen ved å innvilge søknaden er såpass liten blir fordelene nevnt ovenfor klart større».

Omsøkte fradeling er i Søndre Luftjok:



Kart: omsøkte fradeling er markert med blått.

Avgivereiendommen er på totalt 238 daa. I tillegg eier søker 36/5 på 34 daa som grenser til avgivereiendommen.

Plangrunnlag

Omsøkte areal er registrert som LNFR- område under hensynssone landbruk (pkt. 4.4.2 i *kommunedelplan for sentrumsområdet Luftjok, Tana bru og Skiippagurra*, 28.07.2014). I kommuneplanens planbestemmelser står det følgende:

«§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) 7.1.

Innenfor LNFR-områdene tillates ingen bygge- eller anleggstiltak uten at det skjer som ledd i stedbunden næring.

§ 8 Hensynssoner (H) 8.1

Innenfor områdene markert med hensynssonene landbruk, kulturminner, landskap og naturmiljø, tillates ingen tiltak etter plan- og bygningslovens kap. 20 (byggetiltak).

Retningslinje: Innenfor områdene markert med hensynssone landbruk, har landbruket et særlig vern. Det skal som hovedregel ikke gis dispensasjon til utbyggingsformål, men sekundærboliger kan tillates.»

Søknaden oppfattes å være i strid med gjeldende kommunedelplan for sentrumsområdet og er avhengig av dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2.

Kommunens LNFR-områder er ikke regulerte områder og er dermed ikke konsekvensutredet. Søknaden har som følge av det vært på høring hos relevante instanser.

Fylkesmannen i Finnmark

Fylkesmannens uttalelse bygger på søkers opprinnelige søknad som lå til grunn for formannskapetets behandling i møte den 02.02.2017, saksnr. 10/2017. Fylkesmannen uttaler i sin høringsuttalelse at søknaden krever dispensasjon jf. pbl §19-1, og at dette kriteriet ikke er oppfylt i søknaden. Videre minner fylkesmannen om at kommunen må vurdere om søknaden oppfylder vilkårene for å kunne gi dispensasjon. Fylkesmannen anbefaler at kommunen tar stilling til om omsøkte areal skal vurderes som en del av arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel og at planløs utbygging kan føre til dårlig arealutnyttelse av området.

Fylkesmannen uttaler videre at kommunen har i gjeldene arealdel lagt til rette for boligbygging i Seida- området, og at kommunen derfor bør styre boligbygging til dette området. Med bakgrunn i størrelsen på landbrukseiendommen, og dens ressurser, uttaler Fylkesmannen at oppsplitting av landbrukseiendommer med fritt omsettelige enheter er uheldig på grunn av fare for konflikter mellom landbruksvirksomheten og private interesser. Med bakgrunn i det overnevnte anbefaler Fylkesmannen at søknaden avslås. Rådmannen har ikke funnet grunn til å sende søknaden på ny høring etter formannskapetets behandling fordi realitetene i søknaden er det samme.

Kulturminnemyndighetene ber om at meldeplikten som følger av kulturminneloven viderefremmes.

Søknaden har også blitt behandlet etter jordloven med særlig fokus på landbruksmessige hensyn. Søknaden er innvilget etter jordloven.

Vurderinger:

Det omsøkte er å betrakte som søknad om dispensasjon fra kommunedelplanen for etablering av boligtomt for en ung kvinne som har fått overdratt landbrukseiendom hvor hun nå ønsker å etablere seg, først med bolig og deretter med driftsbygning for husdyrhold.

En tillatelse betinger dispensasjon fra planbestemmelsene i Kommunedelplan for sentrumsområdet Luftjok, Tana bru og Skiippagurra der det står at det innenfor LNFR-områdene ikke tillates bygge- eller anleggstiltak uten at det skjer som ledd i stedbunden næring.

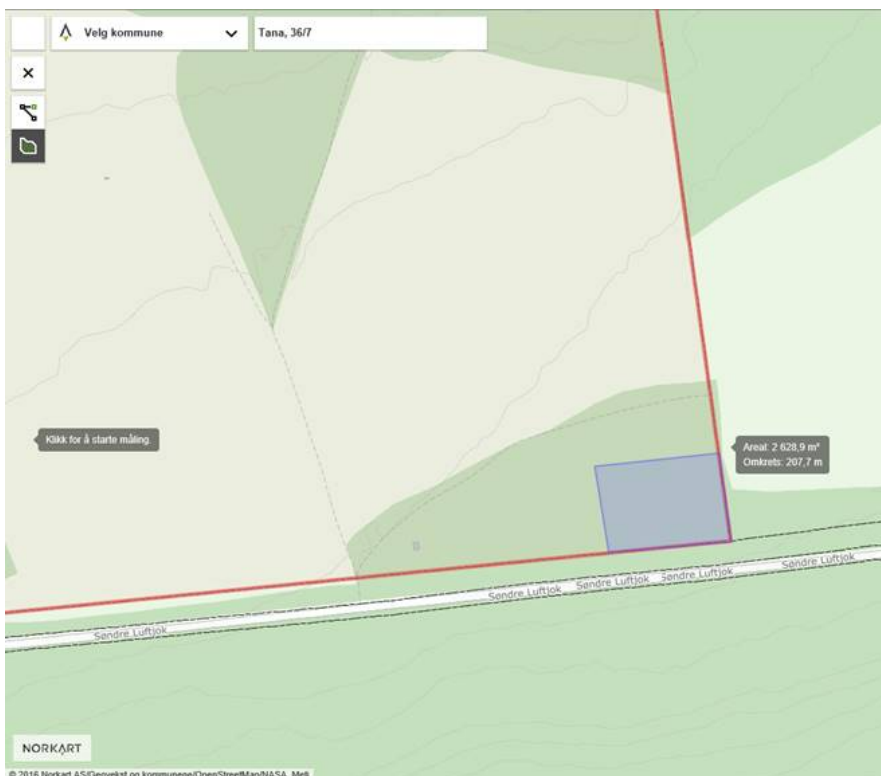
Bestemmelsen i kommunedelplanen ivaretar hensynet til at allerede etablerte driftsenheter i landbruket skal sikres arealgrunnlag for fremtiden. Delplanen anviser ikke bestemmelser som kan gjøre det mulig å etablere nye driftsenheter innenfor området. Dette understrekes i utsagnet knyttet til hensynssoner der det står at: «Det skal som hovedregel ikke gis dispensasjon til utbyggingsformål, men sekundærboliger kan tillates.»

I dette tilfelle har en ung kvinne fått overdratt landbrukseiendommer og uttrykker intensjon om å etablere ny driftsenhet. For å imøtekomme behovet kreves det at det dispenseres fra planbestemmelsene i kommunedelplanen.

Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra vil i dette tilfellet ikke bli vesentlig tilsidesatt i det arealet for boligtomten er vesentlig innskrenket og søker planlegger å oppføre driftsbygning for landbruk senere. Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet være klart større enn ulempene. Fordelene består i at en ung kvinne får anledning til å etablere bolig på egen eiendom og utnytte de arealressursene som hun har fått overdratt. Eiendommen har tilstrekkelig arealressurser til å kunne utgjøre en egen driftsenhet i landbruket.

I Søndre Luftjok er det per i dag ingen tilgjengelige regulerte boligtomter. Kommunen har en politikk der det er svært ønskelig at unge mennesker skal få etablere seg i distriktene. Fordelene med å tillate omsøkte fradeling er også at det vil styrke bosettingen i bygda og sikre en ny generasjon innbyggere.

Rådmannen tilrår imidlertid et begrenset areal på ca. ca 3 dekar til boligformål som anvist i figuren nedenfor. Ved å avgrense boligtomten vil den tilfredsstille kravene som panteobjekt for boliglån samtidig som det blir igjen arealreserve for fremtidige driftsbygninger.



Kart: innvilget areal til boligformål

Helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet

Rådmannen kan ved hjelp av NVE sine kartløsninger ikke se at omsøkte område ligger innenfor fare- eller risikoområder for flom, skred, steinsprang eller kvikkleire.

Det er ikke påvist prioriterte arter, rødlistearter eller spesielt verdifulle naturtyper på omsøkte areal jf. naturmangfoldloven (NML) § 8. Rådmannen mener kunnskapsgrunnlaget er godt og at det derfor ikke er nødvendig å legge NML § 9 føre-var-prinsippet til grunn. Rådmannen konkluderer med at naturmangfoldloven ikke er til hinder for en tillatelse til fradeling i dette tilfellet.

Når det gjelder tilgjengelighet så ligger omsøkte areal inntil kommunal vei. Kommunen kan derfor ikke se at det vil være noe problem med forventet etablering av avkjørsel til omsøkte eiendom.

Rådmann setter som vilkår at det etableres skogsvegetasjon mot eiendommen 36/1/5 for å redusere eventuelle fremtidige ulemper ved at boligen plasseres nær nabogårdens dyrka mark.

Konklusjon

Med bakgrunn i vurderingene gjort ovenfor finner rådmannen at hensynene bak bestemmelsene av området som et LNF-område og hensynssone for landbruk kan vike i dette tilfellet. Konsekvensene ved en fradeling for områdets formålsstatus ansees som små.

Det at en berørt statlig eller regional myndighet uttaler seg negativ til en søknad er ikke til hinder for at kommunen kan innvilge dispensasjon.

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anbefaler Rådmannen at søknaden innvilges med nevnte arealbegrensning.

Klageadgang

*Vedtaket kan påklages til **[Klikk her og skriv klageinstans]**. 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.

Jørn Aslaksen
Rådmann

Kopi:
Fylkesmannen i Finnmark
Finnmark fylkeskommune
Reinbeitedistrikt 7 Rakkonjårga

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.