



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Cathrine Vik
Grusvegen 38
1158 OSLO

Deres ref:
Sakstype: Delegert delingssak

Vår ref: GVA 2009/7302
Eiendom: 1719/229/7

Dato: 21.01.2010
Saknr: 28/10

1719/229/7 - Cathrine Vik - Saltbuvik - Fradeling av tilleggsareal til gnr/bnr 229/32 - Avslag

Vi viser til Deres søknad om deling av grunneiendom og søknad om dispensasjon mottatt her den 26.08.2009.

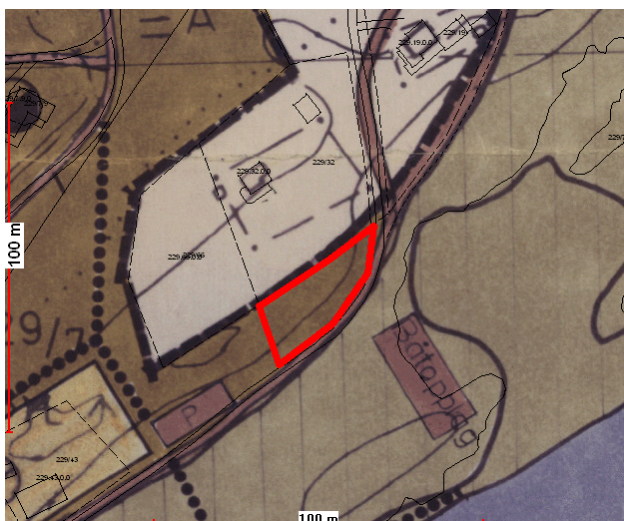
Søknaden gjelder fradeling av parsell på ca. 600 m² fra eiendommen Saltbuvik med gnr/bnr 229/7 i Levanger kommune. Omsøkte parsell skal benytte som tilleggsareal til fritidseiendommen Thorsbu med gnr/bnr 229/32. Denne eiendommen er fra før nesten 2600 m².

Det søkes om tilsvarende tilleggsareal til naboeiendommen med gnr/bnr 229/66 (Sak nr 2009/7300).

Søknaden om dispensasjon er mottatt 26.08.2009 og behandles etter ny Plan- og bygningslov (Plandelen) som trådte i kraft 01.07.2009.

Planstatus:

Omsøkte parsell ligger innenfor reguleringsplanen "Saltbuvik" med gnr/bnr L1986001 vedtatt 23.01.1986, og er regulert til Jord-/skogbruk.



Fradeling til hytteformål vil være i strid med reguleringsplanen, og er avhengig av at det innvilges dispensasjon fra planen. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Andre myndigheter:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19 og 95 ble saken oversendt Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, Nord-Trøndelag Fylkeskommune og Innherred samkommunes enhet for Landbruk til uttalelse og behandling etter annet lovverk.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sier i sin uttalelse datert 13.10.2009 at de ikke har noen merknader til fradelingen.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune skriver i brev datert 19.10.2009 at kommunen bør vurdere om behandlingen av saken bør avventes avklaringen av eventuell småbåthavn, jf innspillet om dette til revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette fordi de antar at småbåthavna med sjø og landareal må avklares gjennom en revidering av gjeldende reguleringsplan for området.

Innherred samkommunes enhet for Landbruk godkjenner i sak 60/09 datert 11.11.2009 søknaden etter Jordloven. De bemerker at fritidseiendommen gnr/bnr 229/32 fra før har et areal på 2527 m². Dette kan etter Landbrukssjefens mening synes nok areal på en fritidseiendom, men at det omsøkte arealet er av marginal betydning for produksjonen på Saltbuvik.

Andre saker på samme eiendom/Innsigelser:

Cathrine Vik har også søkt om fradeling av tunet på eiendommen Saltbuvik og tilleggsareal til en boligeiendom med gnr/bnr 229/56. Disse sakene er ikke ferdig behandlet. Det er kommet innsigelser mot fradelingssøknadene fra Bryhild Wik Opdal og Ingvill Vik Småland. I innsigelsene vises det til søknadene datert 03.11.2009 om fradeling av tunet og tilleggsarealet til tomt 229/56. En kan ikke se at innsigelsene gjelder omsøkte fradeling av tilleggsareal til gnr/bnr 229/32.

Innspill til ny kommuneplan:

Cathrine Vik har kommet med innspill til ny kommuneplan. Her foreslås et nytt hyttefelt på nordvestre del av eiendommen. Det foreslås en fortetting med 6 nye hyttetomter på resten av eiendommen. En av dem ligger i nærheten av det omsøkte areal. Det foreslås også en småbåthavn like nedenfor det omsøkte areal.

Vurdering av dispensasjon:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19 (Dispensasjon) kan kommunen gi dispensasjon fra reguleringsplanen dersom hensynet til reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Deretter skal fordelene ved å gi dispensasjon være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søknaden om dispensasjon begrunnes med følgende:

- Området representerer, slik det ligger, svært liten verdi for grunneier. Området har vesentlig betydning som tilleggstomt til eiendommen med gnr/bnr 229/32.
- Grunneier får derved realisert området til en god pris, og frigjør midler som eller ville være evig død kapital.

- Parsellen mot vegen tilhører på naturlig måte gnr/bnr 229/32, og får eiendomsgrense mot vegen på samme måte som naboeiendommene med gnr/bnr 229/43 og 229/54.
- Omsøkte fradeling har ingen betydning for allmenn ferdsel i området.
- Eier av fritidseiendommene vil kultivere området slik at urskogpreget forsvinner, og kultivert vegetasjon og underskog får gode vekstvilkår.
- For eier av fritidseiendommene betyr omsøkte fradeling at hele området vil virke ”lettere” og eiendommene med gnr/bnr 229/32 og 229/66 vil få kontakt med området utenfor indre del av Leangenbukta.

Grunner som taler i mot fradeling er:

- De to eiendommene som det søkes om tilleggsareal til, er fra før på ca 1500-1600 m² og ca 2500 m², noe som bør være tilstrekkelig areal for en fritidseiendom. I sak 485/08 ble det godkjent en fradeling av hyttetomt på ca 1 dekar for eksisterende hytte fra gnr/bnr 229/7. Det ble søkt om fradeling av 2 dekar. Både Landbrukssjefen og Plan- og byggesakssjefen vurderte i denne saken at 1 dekar var et tilstrekkelig areal for en fritidseiendom. Det finnes eksempel på en vesentlig større fritidseiendom innenfor reguleringsplanen. Gnr/bnr 229/24 er på ca 6 dekar, men eiendommen er fradelt langt tilbake i tid (ca 1950). Innenfor reguleringsplanen er det gitt dispensasjon til fradeling av tilleggsareal, hvor tomtene inklusiv tilleggsarealet er på ca 16-1700 m².
- Selv om det tidligere er gitt tillatelser til fradeling av tilleggsareal som medfører at forholdsvis store tomter, så er vilkårene for å gi dispensasjon er strammet inn gjennom ny planlov. Eiendommen som det søkes om tilleggsareal til, har tidligere fått et tilleggsareal, slik at tomte totalt er på ca 2500 m². Denne eiendommen omfattes ikke av reguleringsplanen.
- Ved å tillate større hyttetomter danner dette presedens for tilsvarende saker i fremtiden.
- I den nye planlovens § 1-8 angående forbud mot tiltak i strandsonen (100-metersbeltet langs sjø) står at det i forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Dette gjelder ikke for eldre reguleringsplanen, men det viser en klar innskjerping av praksisen i 100-metersbeltet. Omsøkte parsell ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø.
- De grunner som oppgis i dispensasjonssøknaden er generelle og kan brukes i andre tilsvarende saker.
 - § Det finnes flere tomter som har ligger 10-20 meter fra en veg. Det anses ikke som noen grunn at dette arealet skal tilhøre fritidseiendommen.
 - § I følge avgjørelser i saker behandlet etter gammel Plan- og bygningslov, var økonomiske hensyn i utgangspunktet ingen grunn for at dispensasjon kunne gis. Med ny planlov med innskjerping av vilkårene for å innvilge dispensasjon, antas dette fortsatt å gjelde.
 - § Evt. kultivering og felling av trær kan gjøres uten fradeling, forutsatt at grunneier tillater dette. Minner om at det står i reguleringsbestemmelsene at terrenget bør bevares mest mulig urørt, og at evt. felling av trær utover det helt nødvendige for utsikt ikke bør skje.
- Fylkeskommunen anbefaler kommunen at behandling avventes til avklaringen av en eventuell småbåthavn.
- Det er kommet innspill til kommuneplanen om fortetting av hyttetomter samt småbåthavn i området. En formålsendring av omsøkte arealer bør sees i sammenheng

med dette, og eventuelt avklares i en plansammenheng i stedet for gjennom en dispensasjonsbehandling.

Konklusjon:

Plan- og byggesakssjefen anser hensynet bak reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt når det gjelder areal regulert til Jord-/skogbruk. Det vises til at saken er godkjent etter Jordloven.

Med bakgrunn i ovennevnte har Plan- og byggesakssjefen kommet til at fordelene med å tillate dispensasjon ikke er vesentlig større enn ulempene. Dermed er ikke vilkårene for dispensasjon oppfylt.

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen "Saltbuvik" med gnr/bnr L1986001 vedtatt 23.01.1986, samt søknad om fradeling av parsell på ca 600 m² avslås. Avslagene hjemles i Plan- og bygningslovens § 12-4 (Rettsvirkning av reguleringsplan) og § 19 (Dispensasjon). Bakgrunn for avslagene er gitt ovenfor.

I henhold til delegasjonsbestemmelsene er myndighet delegert til plan- og byggesakssjefen. Saken vil bli referert på neste møte i Plan- og utviklingskomiteen.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages jfr Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtak.

Med hilsen

Gunnar Vatn
ingeniør

Kopi til:

Anne Sofie Flittig	Alunsjøvegen 43 A	0957 OSLO
Brynhild Wik Opdal	Myrdalskogen 221	5117 ULSET
Ingvill Vik Småland	Skiferåsen	7500 STJØRDAL