



Søknad om fradeling av tomt for fritidsbolig fra eiendommen 1719/232/81 Lobakken - Tor Hovdal

Saksbehandler: Audhild Slapgård	Arkivref: 2011/6892 - /1719/232/81
E-post: audhild.slapgard@innherred-samkommune.no	
Tlf.: 74048506	

Saksordfører: (Ingen)

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Plan- og utviklingskomiteen i Levanger	15.02.2012	15/12

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 jf. § 12-4 (rettsvirkninger av reguleringsplan) gis Tor Hovdal og Bente Hovdal Bruvold dispensasjon fra kommunedelplan 1719 L2008018 til fradeling av fritidstomt i område for LNFR. Bakgrunnen og forutsetninger for dispensasjonen er gitt i dette saksfremlegg.

Med bakgrunn i plan- og bygningslovens § 20-1 (tiltak som krever søknad og tillatelse) godkjennes søknaden fra Tor Hovdal og Bente Hovdal Bruvold om fradeling av tomt inntil 1,5 dekar til fritidsformål, der det søkes om deling av gnr.232 bnr.81 i Levanger kommune.

Hjemmel/bakgrunn for saken:

Tor Hovdal og Bente Hovdal Bruvold søker om fradeling av tomt til fritidsformål. I kommunedelplanen er eiendommen regulert til LNFR-areal med spredt boligbebyggelse (SB01). Fradeling til fritidsformål krever således dispensasjon. Arealet som ønskes fradelt, ligger nærmere sjøen enn 100 meter. En fradeling krever derfor også dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 (forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag) og § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel).

Vedlegg:

Ingen

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- 1 Fylkeskommunes uttalelse
- 2 Dispensasjons søknad
- 3 Fylkesmannens uttalelse
- 4 Situasjonsskart
- 5 Søknad

Saksopplysninger:

Tor Hovdal søkte den 16.08.2011 om fradeling av tomt på ca 2 dekar til fritidsformål, fra eiendommen 232/81 i Levanger kommune. Området ligger sør-øst for bolighuset, og skal brukes til hytte.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i henhold til plan- og bygningslovens § 21-3. Der har ikke kommet noen merknader til tiltaket.

Planforhold:

Tomten omfattes av kommuneplanens arealdel L2008018. området er regulert til LNFR- formål. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel (plan id 1719 L2008018) fradeling av tomt til fritidsformål, samt bygging innenfor 100 meters grensen.

Andre myndigheter:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 19 og § 21-5 ble søknaden i brev datert 19.09.2011 sendt til andre myndigheter for uttalelse og behandling etter annet lovverk. Svarfristen var 4 uker.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har i brev mottatt 14.10.2011 skrevet følgende:

Landbruksavdelingen

Landbruksavdelingen har ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser ingen merknader til søknaden.

Miljøvern avdelingen

Aktuelle tiltak ligger i et område med en del eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse. Parsellen ligger bak adkomstveg til fritidsbolig og småbåtanlegg i Lofjorden. Ut fra hensynet til regional og nasjonale miljøverninteresser har vi ingen merknader til oppføring av ny fritidsbebyggelse som omsøkt.

Kommunalavdelingen

Fylkesmannen minner om at nødvendige samfunnssikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til et endret klima, skal vurderes i hht pb1. §§ 4-3 og 19-2 3.1edd. DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i arealplanleggingen" inneholder en sjekklister som kan benyttes til en vurdering av slike forhold (se www.fmnt.no under hovedtema samfunnssikkerhet og undertema samfunnsplanlegging).

Ingen av høringspartene går i mot søknaden. Men Nord-Trøndelag Fylkeskommune har sagt følgende.

Plan- og friluftslivsforhold:

“Vi anbefaler generelt at kommunen ikke godkjenner fradeling av tomt hvor tomtegrensene trekkes helt ned i sjøen. Av hensyn til allmennhetens frie ferdselsrett bør en sone i strandkanten beholdes som utmark med fri ferdsel etter Friluftsloven. Vi ber Innherred samkommune vurdere dette forholdet også i den aktuelle saken på gnr 232/81.

Kulturminner:

Vi finner at tiltaket ikke er i konflikt med Kulturminnelovens (KML) § 3. Det kan likevel ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet. Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner. Når det gjelder slike, viser vi til egen uttalelse fra Samisk kulturminnevern. Det oppfordres til bruk av askeladden; [htt://askeladden.ra.no](http://askeladden.ra.no) og mitt kulturminne; [htt://www.mittkulturminne.no](http://www.mittkulturminne.no) for informasjon om kulturminner i Nord-Trøndelag.”

Søknaden om dispensasjon

Søknaden om dispensasjon er mottatt den 16.08.2011. Dispensasjons søknaden lyder som følger:

“Som ledd i framtidig overføring av eiendom 232/81 til neste generasjon, søkes det om å fradele deler av eiendommen til fritidsbolig. Det er planlagt at eldste barn overtar og flytter til eksisterende hus, og det er ønskelig at yngste barn får tomt til bygging av fritidsbolig. Begge er født og oppvokst ved i eksisterende hus, og har etter utflytting tilbrakt mye tid ved Lofjorden.

Eiendommen er opprinnelig fradelt fra Lo Vestre, som er nåværende eiers barndomshjem. Området har karakter av å være et lite boligfelt, og naboeiendommene eies i vesentlig grad av nåværende eiers søsken og onkelbarn.

Da begge barna har sterk tilknytning til barndomshjemmet, ønsker nåværende eier at begge barna skal få en del av eiendommen.

Tomtearealet som ønskes fradelt er i dag gressbakke, og har ingen verdi som landbruksformål. Det foreligger forhåndstilsagn fra Treco AS om tilkobling av avløp, og det foregår nå utbygging av kommunal vanntilknytning til området.

Ved fradeling av tomt vil ny eiendom komme innenfor 100-meters beltet, og det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Da det fradelte tomtearealet ligger nært sjøen, søkes det om dispensasjon for bygging innenfor 100-meters beltet.

Det ligger allerede to eksisterende eiendommer som er nærmere sjøen enn hvor det blir aktuelt å bygge på den fradelte eiendommen. Adkomstveien for disse to eiendommen ligger mellom sjøen og aktuelt byggeområde, og vil også være adkomst til det fradelte arealet.

Eiendom 232/81 har også et naust med tilgang til flytebrygge, som ligger mellom ovennevnte vei og sjøen.

Bygging vil heller ikke endre adkomsten til sjøen for de øvrige eiendommer eller andre.

Ut fra dette kan man ikke se at det skal være noe som er til hinder for å gi dispensasjon for bygging innenfor 100-meters beltet.”



Vurdering:

Det følger av Plan og bygningsloven § 19 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av plan og bygningsloven. Det må foreligge en begrunnet søknad. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter fra 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 pbl § 1-8, når en direkte berørt regional eller statlige myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Ordlyden i § 19-2 annet ledd gir som utgangspunkt uttrykk for en høy terskel for at dispensasjon skal kunne gis. Dette bekreftes i bestemmelsens forarbeider (ot.prp.nr.32 2007- 2008) hvor det uttales at dispensasjon ikke skal være en kurant sak. Det vises til at dispensasjonen ikke må undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

I forarbeidene til pbl § 19-2 er det understreket at vilkårene for dispensasjon ikke må bli så strenge at de hindrer hensiktsmessig utnyttelse av gjenstående arealer. Rådmannen kan ikke se at kommuneplanens arealdels formål, hindrer denne fradelingen. Dette blant annet på bakgrunn av omgivelsene rundt eiendommen. Området som ønskes fradelt er å definere som en "gressbakke" som ikke har noen landbruksmessig verdi. Det er også et faktum at tomten på nåværende tidspunkt er såpass stor at det ikke vil være noe i veien for at denne deles i to. Det er videre et faktum at det alt er en god del bebyggelse i dette området allerede. Både boliger og fritidseiendommer.

Rådmannen ser ingen særlige hensyn som taler imot denne fradelingen. Fordelene ved fradelingen er klart større enn ulempene i dette tilfellet. Kommunen kan heller ikke se fradelingen vil medføre at hensynene til lovens formålsbestemmelse "*blir vesentlig tilsidesatt.*" Rådmannen finner at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt.

Størrelsen på tomten:

Slik ønsket fradelt tomt er markert på kartet, vil området være nesten 2 dekar stort, samt strekke seg helt ned til vannkanten. Når det gjelder størrelsen på tomten, heter det i "*bestemmelser og retningslinjer, kommuneplanens arealdel*" punkt 1.5.4 at en fradelt hyttetomt kan maksimalt være 1,5 dekar. Det er ikke søkt dispensasjon fra dette punktet. Rådmannen forutsetter derfor at tomten ikke blir større enn 1,5 dekar.

Dispensasjon fra pbl § 1-8

Siden tomten strekker seg helt ned til vannkanten, krever denne fradelingen også dispensasjon fra pbl § 1-8 *forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*
Her heter det at det skal tas særlig hensyn til "*natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*"

I dette tilfellet, blir tomten delt av en vei som går parallelt med strandkanten. Her vil folk kunne ferdes uavhengig av hvem som er grunneier til veien. Rådmannen kan ikke se at endring i eierforholdene ned til fjorden, vil endre folks mulighet til ferdsel i området. Det har heller ikke kommet noen uttalelser fra høringsinstansene som tilsier at denne fradelingen ikke kan gjennomføres. Det er videre foretatt nabovarsling i forbindelse med fradelingen. Ingen av naboene har kommet med merknader til fradelingen.

Fordelene ved å gi en slik dispensasjon må være at familien oppnår den løsningen som fremstår som mest hensiktsmessig. Slik søker skriver i sin søknad har både kjøper og selger sterk tilknytning til området. Denne fradelingen må kunne anses som en hensiktsmessig og god utnyttelse av det aktuelle området. I forarbeidene til pbl § 19-2 er det understreket at vilkårene for dispensasjon ikke må bli så strenge at de hindrer hensiktsmessig utnyttelse av gjenstående arealer. Rådmannen kan ikke se at kommuneplanens arealdels formål, hindrer denne fradelingen.

Rådmannen har vurdert saken nøye og kommet til at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, kan vurderes til ikke å bli vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon kan være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Høyspent:

Rådmannen gjør oppmerksom på at det kartet angir en høyspent diagonalt over tomten. Avstandskravene til bygninger må sjekkes.