



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Jan Arild Steinvik
Tangen, Nesset
7600 LEVANGER

Deres ref:
Sakstype: Delegert delingssak

Vår ref: GVA 2011/7646
Eiendom: 1719/19/12

Dato: 21.12.2011
Saksnr: 992/11

Vedtak - Deling av eiendommen 1719/19/12 - Tangen - Jan Arild Steinvik - Tomt for eksisterende bolig - Delvis godkjent

Vi viser til Deres søknad om deling av grunneiendom mottatt her den 14.09.2011.

Søknaden gjelder fradeling av to parseller på til sammen ca. 1800 m² fra eiendommen Tangen med gnr/bnr 19/12 i Levanger kommune. Parsellene skal benyttes som boligtomt for eksisterende bebyggelse. Parsellene er delt av en gårdsveg, og på situasjonskart datert 29.08.2011 er parsellene benevnt ved parsell 1 (hvor eksisterende bebyggelse ligger) og parsell 2 (ubebygd areal mellom gårdsveg og sjøkanten). Det er generasjonsboligen som søkes fradelt.

Planstatus/100-metersbeltet langs sjø:

Omsøkte parsell ligger i kommuneplanen for Levanger kommune innenfor område for Landbruks-, Natur-, Friluft- og Reindriftsformål (LNFR) hvor det ikke er åpnet for spredt boligbygging. Søknaden vurderes å være i strid med planen. Det søkes om dispensasjon.

Omsøkte parsell ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, hvor det i følge Plan- og bygningslovens § 1-8 ikke er tillatt med opprettelse eller endring av eiendom. En evt innvilgelse er avhengig av at det gis dispensasjon fra PBL § 1-8.

Nabovarsling:

Det er ikke kommet inn merknader i forbindelse med nabovarslingen.

Andre myndigheter:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19 og § 21-5 ble saken i brev datert 19.10.2011 sendt andre myndigheter for uttalelse og behandling etter annet lovverk.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin landbruksavdeling skriver i brev datert 10.11.2011 følgende:

”Landbruksavdelingen skal vurdere saken ifht til regionale og nasjonale jordverninteresser. Søknaden påvirker ikke jordvernet direkte, men den kan innebære indirekte følger for jordvernet. Vi finner da grunn til å minne om at jordvernet og forvaltningen av kulturlandskapet er klart innskjerpet. Når en kårbolig, som her (jfr. Eiendommens størrelse og hvor eiendommens areal i all hovedsak er dyrka jord), evt fradeles må det være klart at ut fra regionale og nasjonale jordverninteresser i dette området, vil det ikke kunne påregnes ny kårbolig på eiendommen og heller ikke eventuelle nye fradelte tomter ved fremtidige generasjonsskifter.

Landbruksavdelingen har ut over dette ingen øvrige merknader.”

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sin miljøvernnavdeling skriver i brev datert 10.11.2011 følgende:

”Den aktuelle fradelingen ligger ved Alnesfjæra fuglefredningsområde og grenser til eksisterende fritidseiendom. Fradelingen endrer bruksformål fra landbruk- til boligformål, samtidig som det etableres to parseller beliggende på hver sin side av gårdsveien. Planmessig vil parsellene fortsatt være LNF-formål i arealplan, men fradelingen spesielt av parsellen mellom gårdsveien og verneområde kan skape presedens for senere tiltak.

Ut fra hensynet til regionale og nasjonale miljøverninteresser i tilknytning til Alnesfjæra fuglefredningsområde, råder vi kommunen til ikke å fradele areal nedenfor gårdsveien, men kun parsellen rundt boligen.”

Nord-Trøndelag Fylkeskommune skriver i brev datert 11.11.2011 at de har ingen merknader til søknaden. Den minner om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8 dersom noen skulle treffe på mulige kulturminner.

Innherred samkommunens enhet for Landbruk har i sak 90/11 datert 13.12.2011 behandlet søknaden etter Jordloven. De godkjente søknaden som omsøkt, men at det ikke kan påregnes å få tillatelse til oppføring av ny kårbolig. De mener det kan gis dispensasjon fra planbestemmelsene, men de kan være enig med Fylkesmannen i at parsell på vestsida av gårdsvegen, benevnt som parsell 2, ikke fradeles.

Vurdering av dispensasjon:

I følge Plan- og bygningslovens § 19 kan kommunen 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 § 1-8 når en direkte berørt regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.*

I søknaden om dispensasjon står det at kårboligen er oppført på en bergknaus i utkanten av eiendommen, langs gårdsvegen ca 200 meter sør for gårdstunet. Dyrka jorda har i de senere år vært bortleid, og det er ikke lenger behov for kårbolig på eiendommen. Søker ønsker etter hvert å bo i kårboligen, mens sønnen skal bosette seg i våningshuset. Med en kårbolig på gården blir overdragelsessummen uforholdsmessig høy. Beboerne av kårboligen og tilgrensende fritidseiendom har vært bortimot de eneste som har brukt angjeldende strandsonen til bading og rekreasjon. Det er ytterst sjelden, om i det hele tatt, at påsøkte strandsonen brukes på noen måte av andre. Det vil derfor ikke bli noen bruksendring av-, og økt belastning på strandsonen ved fradeling av kårboligen.

Vurdering av dispensasjon fra kommuneplan og LNFR-område:

Andre grunner som kan tale for at det kan gis dispensasjon fra LNFR-formålet i kommuneplanen kan være at ingen av de andre myndighetene har merknader til dette, samt at søknaden er godkjent etter Jordloven. Det er i saker som kan vurderes som sammenlignbare, blitt gitt dispensasjon fra kommuneplanen.

Vurdering av dispensasjon fra PBL § 1-8 (Forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag):

En fradeling av eksisterende bebyggelse vurderes å ha liten betydning for strandsonen. Parsell 1 vurderes som fradeling av eksisterende bebyggelse. Parsellen er atskilt fra strandsonen med en gårdsveg.

Parsell 2 mellom sjøen og gårdsvegen vurderes ikke å høre naturlig til kårboligen, slik at en fradeling av parsell 2 anses ikke som fradeling av eksisterende bebyggelse.

Hensikten med bygge- og delingsforbudet i strandsonen er å hindre nedbygging av strandsonen. Ikke bare for at en nedbygging kan vanskeliggjøre atkomst til og langs strandsonen, men også for at strandsonen skal holdes fri for bebyggelse ut fra hensyn til landskap og verneinteresser. Parsell 2 ligger inntil et fuglefredningsområde. Selv om det nå ikke planlegges tiltak på parsell 2, kan parsellen som en del av boligtomte kunne virke privatiserende av området ved at det for eksempel anlegges hage her. Blir parsell 2 en del av boligtomta kan det også bli vanskeligere å si nei til et evt fremtidig tiltak på parsellen. Ved en rullering av kommuneplanen kan parsellen bli gitt formålet byggeområde. Fylkesmannen fraråder kommunen til å godkjenne fradeling av dette arealet, noe samkommunens landbruksenhet er enig i. Kommunen bør da ikke innvilge dispensasjon, jfr Plan- og bygningslovens § 19-2.

Konklusjon av dispensasjonsvurdering:

Med bakgrunn i ovennevnte finner Plan- og byggesakssjefen at hensynene bak LNFR-formålet i kommuneplanen som det søkes dispensasjon i fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene ved å gi dispensasjon fra kommuneplanen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er dermed anledning til å gi dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av boligtomt i LNFR-område.

For parsell 1 finner Plan- og byggesakssjefen at hensynene bak delingsforbudet i strandsone ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon PBL § 1-8, samt at fordelene ved å gi nødvendig dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

For parsell 2 finner imidlertid Plan- og byggesakssjefen at hensynene bak delingsforbudet i strandsone blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon PBL § 1-8, samt at fordelene ved å gi dispensasjon for parsell 2 ikke blir klart større enn ulempene.

Det er dermed grunnlag for å gi dispensasjon kun til fradeling av parsell 1.

VEDTAK:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19 (Dispensasjon) gis det dispensasjon fra kommuneplanen for Levanger kommune vedrørende formål til fradeling av boligtomt for eksisterende bebyggelse i LNFR-område.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19 (Dispensasjon) gis det dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 (Forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag) til fradeling av boligtomt for eksisterende bebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø, under forutsetning av at kun parsell 1 fradeles.

Bakgrunn for dispensasjonene er gitt ovenfor.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 (Tiltak som krever søknad og tillatelse) godkjennes søknad fra Jan Arild Steinvik om fradeling av parsell (parsell 1) på ca. 1 dekar fra eiendommen Tangen med gnr/bnr 19/12 i Levanger kommune delvis som omsøkt. Parsellen skal benyttes som boligtomt for eksisterende bebyggelse. Det som godkjennes fradelt er det areal som ligger på østsiden av vegen og som naturlig hører til boligen.

Det forutsettes at atkomst fra offentlig veg og fradelte parsell sikres, samt fradelte parsell sikrer rettigheter til å ha evt vann- og avløpsledinger liggende på annen privat grunn.

Merknader/orientering:

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

Tillatelsen faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedsregistrering, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-9.

Faktura for saksbehandling i henhold til gebyrregulativ vil bli ettersendt, jfr. Plan- og bygningslovens § 33-1. Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra underretning om vedtak er mottatt.

Saken oversendes fagleder for oppmåling for videre effektivering.

Med hilsen

Torbjørn Sirum
Fagansvarlig byggesak

Gunnar Vatn
Ingeniør

Kopi til:
Innherred samkommune, Oppmåling Her