



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Sylva Margrete Øien

7517 HELL

Deres ref:
Sakstype: Delegert delingssak

Vår ref: GVA 2015/5157
Eiendom: 1719/210/3

Dato: 27.05.2016
Saknr: 416/16

Vedtak - Deling av eiendommen 1719/210/3 Inderøen søndre - Sylva Øien - Tilleggsareal til 1719/210/14 Kuviktangen - Delvis innvilget

Vi viser til Deres søknad om deling av grunneiendom mottatt her den 27.07.2015. Søknaden gjelder fradeling av parsell på ca. 1-1,1 dekar (målt i kart) fra eiendommen Inderøen søndre med gnr/bnr 210/3 i Levanger kommune. Omsøkte parsell skal benyttes som tilleggsareal til fritidseiendommen Kuviktangen med gnr/bnr 210/14, som ifølge Matrikkelen er 639 m².

Planstatus:

Omsøkte parsell omfattes av kommuneplanen for Levanger kommune. Parsellen ligger i område avsatt til Landbruks-, Natur-, Friluft- og Reindriftsformål (LNFR). Det er ikke åpnet for spredt fritidsbebyggelse i planen.

Det er i kommuneplanens bestemmelser pkt. 5.1 angitt at for ny og eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, så gjelder bestemmelsene pkt. 1.5. Pkt. 1.5.4 sier at fradelt hyttetomt kan maksimalt være 1,5 dekar.

I følge Fylkesmannsavgjørelse fra 2012 er det ikke anledning å begrense tomtestørrelser i kommuneplanens arealdel. Dette må gjøres på reguleringsnivå. Bestemmelsen er derfor ugyldig. Videre ble det i avgjørelsen også anført at en fradeling som av tilleggsareal til fritidseiendom i LNFR-område vil være i strid med LNFR-formålet i kommuneplanen. Fradeling som omsøkt kan ikke tillates uten dispensasjon fra planen.

Parsellen ligger også innenfor 50 meter fra sjøkanten til Hammervatnet. I følge kommuneplanens bestemmelser pkt 6.2 er det et forbud mot fradeling til fritidsbebyggelse i dette området i planen. Det er søkt om dispensasjon fra planen.

Andre myndigheter:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19-1 og § 21-5 ble saken i brev datert 25.09.2015 sendt andre myndigheter til uttalelse og behandling etter andre lovverk.

Nord-Trøndelag fylkeskommune sier i brev datert 05.10.2015 at de ikke har regionale merknader til søknaden med hensyn til plan- og friluftforhold. I forholdet til kulturminneloven sier de at det kun prioriterer å uttale seg til saker der tiltaket kommer nærmere enn 100 meter fra registrerte automatisk freda kulturminner. De forutsetter at kommunen har avklart dette, og prioriterer derfor ikke å undersøke saken nærmere.

Innherred samkommunes landbruksavdeling har i landbrukssak 34/15 i brev datert 03.11.2015 behandlet saken etter Jordloven. Det ble der innvilget fradeling av 1 dekar etter Jordloven.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag sier i brev datert 13.10.2015, mottatt 19.05.2016, at deres landbruksavdeling de ut fra regionale og nasjonale landbruksinteresser har ingen merknader til søknaden. Kommunalavdelingen har heller ingen merknader.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling sier at det har ingen vesentlige merknader til søknaden om den konkrete fradelingen med formål tomteutvidelse. De henstiller imidlertid om at en eventuell tomteutvidelse i neste omgang ikke innebærer søknader om flere fritidsbygninger på tomten i strandsonen langs Hammervatnet.

Kulturminner:

I følge Riksantikvarens database over automatisk freda kulturminner, Askeladden, ligger nærmeste automatisk freda kulturminner ca. 550 meter unna.

Det minnes om aktsomhets- og meldeplikten etter Kulturminnelovens § 8-2. Dersom det skulle påtreffes mulige automatisk freda kulturminner under evt. arbeider e.l., skal arbeidet stanses umiddelbart og Nord-Trøndelag fylkeskommune varsles.

Naturmangfoldloven:

I følge Naturmangfoldlovens § 7 skal det i saker som behandles etter Plan- og bygningsloven fremgå at prinsippene i Naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert. Omsøkte parsell ligger i ved Hammervatnet hvor det Miljødirektoratets Naturbase er en sone med register av flere fugle- og dyrearter. Så lenge arealet skal være tilleggsareal til eksisterende fritidseiendom, og arealet ikke skal bebygges, vil ikke omsøkte tiltak ha noen innvirkning på disse artene.

Vurdering av dispensasjon:

I henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 19 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av Plan- og bygningsloven. Det må foreligge en begrunnet søknad.

Kommunens dispensasjonsadgang er imidlertid ikke ubegrenset. PBL § 19-2 sier at dispensasjon ikke kan 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.

En naturlig forståelse av ordlyden tilsier at terskelen for å gi dispensasjon skal være høy. Dette bekreftes i bestemmelsenes forarbeider i Ot.prp. nr. 32 s.207-208), hvor det uttales at det ikke skal være noen kurant sak å få dispensasjon. Det vises til at planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og at disse omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk, vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsverktøy.

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.

Søknaden begrunnes med at det omsøkte areal hører naturlig til fritidseiendommen 210/14. Det er blitt i varetatt i forhold til beplantning og vedlikeholdt av eiere av 210/14. Arealet

består hovedsakelig av fjell med mose. Det anføres at en naturlig avgrensning vil være en langsgående bergnabb i nord og traktorveg i øst.

Da kommuneplanen ble utarbeidet og behandlet var hensikten med sette bestemmelsen om maksimal størrelse på fritidseiendommen å sette et tak for hvor store fritidseiendommer skal være, for å unngå altfor store fritidseiendommen som legger beslag på utmarka. Dette var for å ivareta areal til landbruksformål med hensyn til mat- og skogproduksjon, samt å ivareta areal til natur- og friluftformål for allmennheten.

Selv om det gjennom Fylkesmannsavgjørelsen fra 2012 viser seg at det ikke er anledning til å ha bestemmelser for maksimal størrelse på tomter, så var nok dette altså hensikten. Det ble vurdert at 1,5 dekar skulle være tilstrekkelig til å få plass til den bebyggelse som en kan forvente å få oppføre på en fritidseiendom, samt noe areal rundt. Store fritidseiendommer kan virke privatiserende i utmarka.

Intensjonen med å ha en slik bestemmelse om maksimal tomtestørrelse, var å kunne behandle søknader om mindre tilleggsarealer uten at det var nødvendig med dispensasjon. Fylkesmannsavgjørelsen medfører at alle saker må behandles som dispensasjonssaker.

I ettertid vurderes den ugyldige bestemmelsen om maksimal størrelse for fritidseiendommen, i stedet som en retningslinje. Det vil si at en den er et uttrykk for at man kan være positiv til en søknad om dispensasjon, så lenge total arealet blir inntil 1,5 dekar.

Hensynet bak å ha en forbudssone mot bygge- og delingstiltak innenfor en sone på 50 meter fra sjøkanten fra Hammervatnet, er å holde strandsonen mest mulig fri for bebyggelse, samt å sikre allmennheten tilgang til strandsonen.

Den eksisterende tomte er på ca. 640 m², noe som er ei forholdsvis liten tomt, også sett i forhold til eksisterende bebyggelse. Det kan virke naturlig å kunne akseptere en viss utvidelse av tomte.

Ingen av de andre høringspartene har uttalt seg negativt til søknaden, så lenge den er med formålet tomteutvidelse. Det henstilles fra Fylkesmannens miljøvernaveiding en eventuell tomteutvidelse i neste omgang ikke innebærer søknader om flere fritidsbygninger på tomten i strandsonen langs Hammervatnet.

Til det siste, så må det nevnes at en innvilgelse til tomteutvidelse som omsøkt, ikke medfører at det gis dispensasjon til å bygge ny fritidsbebyggelse på tomten. Ny bebyggelse eller tilbygg til eksisterende må behandles som nye saker, og tiltak vil være avhengig av nye dispensasjoner fra planen for å kunne tillates.

Andre grunner som kan tale mot at det kan gis dispensasjon, kan være at dispensasjoner kan bidra til å skape presedens, gjennom at kommuneplanen uthules og svekkes som informasjons- og beslutningsverktøy.

I og med at tomte fra før er forholdsvis liten, samt at bebyggelsen ligger tett inntil eiendomsgrensene, vurderes det at hensynet bak LNFR-formålet og delingsforbudet innenfor strandsonen langs Hammervatnet, ikke ble vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon til

en utvidelse av tomta. Det forutsettes da at utvidelsen er innenfor retningslinjen om maksimal tomtestørrelse for fritidsbebyggelse på 1,5 dekar. Utover denne tomtestørrelsen vurderes hensynene derimot å bli vesentlig tilsidesatt. Med bakgrunn i ovennevnte finner også bygningsmyndighetene også at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne, forutsatt at en holder seg innenfor grensen på 1,5 dekar.

VEDTAK:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra kommuneplanen for Levanger kommune til fradeling av parsell som tilleggsareal til fritidstomt i LNFR-område og innenfor 50 meter fra sjøkanten på Hammervatnet. Bakgrunn og forutsetninger for dispensasjonen er gitt ovenfor.

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 20-1 (Tiltak som krever søknad og tillatelse) godkjennes søknad fra Sylva Øien om fradeling av parsell fra eiendommen Inderøen søndre med gnr/bnr 210/3 i Levanger kommune delvis som omsøkt. Det godkjennes fradelt en parsell slik at samlet areal sammen med gnr/bnr 210/14 blir inntil 1,5 dekar.

Parsellen godkjennes fradelt som tilleggsareal til eiendommen Kuviktangen med gnr/bnr 210/14. Den som skal foreta oppmålingsforretningen får fullmakt til å fastlegge de endelige eiendomsgrensene innenfor rammene av dette vedtak.

Det forutsettes at den godkjent fradelte parsellen sammenslås med gnr/bnr 210/14, jf. Plan- og bygningslovens § 21-4.

Merknader/orientering:

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

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

Faktura for saksbehandling i henhold til gebyrregulativ vil bli ettersendt, jf. Plan- og bygningslovens § 33-1. Faktura vil bli ettersendt Stein Berntsen som anmodet i søknaden.

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages, jf. Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra underretning om vedtak er mottatt.

Saken oversendes landmåler ved oppmålingsavdelingen for videre effektivering.

Med hilsen

Gunnar Vatn
Ingeniør

Kopi til:

Innherred samkommune, Oppmåling
May-Britt Stellander og Stein Berntsen

Her
Bratsbergvegen 347

7039 TRONDHEIM