

**JOHANNES HANSEN - FRADELING AV TOMT TIL
EKSISTERENDE BOLIGHUS, DISPENSASJON FRA
AREALPLANEN FOR BYGGING AV VEI - GNR 82 BNR 21 -
SØRARNØY**

Saksbehandler: Iren Førde
Arkivsaksnr.: 13/812

Arkiv: G/B N 82/21

Saksgang:

Sak nr:	Utvalg	Møtedato
3/15	Planutvalget	12.02.2015

- Det vises til: - Mailer til og fra kommunen den 9. og 09.09.13
- Mail med vedlegg fra Johannes Hansen, den 13.09.13
 - Mail til Hansen, den 13.09.13
 - Mail til Hansen, den 13.09.13
 - Mail fra Hansen, den 15.09.13
 - Mail til Hansen, den 16.09.13
 - Mail fra Mangs Netskar, den 08.12.13
 - Mail fra Hansen til Netskar, den 08.12.13
 - Mail fra Netskar til Hansen, den 08.12.13
 - Mail fra Netskar, den 11.12.13
 - Mail fra Netskar, den 13.12.13
 - Bestilling av skylddelingsforretning, 03.01.14
 - Skylddelingsforretning for gnr 82/126, tilsendt fra Kartverket den 07.01.14
 - Mail til Hansen, den 13.01.14
 - Søknad om fradeling med vedlegg, mottatt 14.01.14
 - Kvittering for nabovarsel, servitutt og kart, mottatt 15.01.14
 - Brev til søker, dat. 18.02.14
 - Mail fra Hansen, den 21.04.14
 - Mail til Hansen, den 29.04.14
 - Søknad om dispensasjon, med vedlegg, fra Søkertorget AS, mottatt 05.12.14
 - Mail fra Hansen den 10.12.14
 - Søknad om dispensasjon, med vedlegg, fra Søkertorget AS, mottatt 12.12.14
 - Brev til Søkertorget AS, dat. 15.12.14

Bakgrunn for saken:

Søknaden gjelder fradeling av ei tomt på ca 3 daa med påstående gammelt bolighus, fra gnr 82 bnr 21 på Sørarnøy. Det søkes om fradeling til uendret bruk; dvs bolighus.

I tillegg søkes det om dispensasjon fra arealplanen og omdisponering av jord for bygging av vei til den nye tomte.

Søknad

Eiendommen består av flere boliger og har et areal på ca 11 daa. Eiendommen har to eiere, og det er ønskelig å skille ut den ene boligen til fritidsbolig med egen tilkomstvei. Den andre eiendommen på tomten er tidligere bruksendret til fritidsbygg.

Boligen benyttes til fritidsbolig. De omsøkte grensene anses som naturlige å sette rundt eksisterende hus. Det samme gjelder planlagte vei og avkjøring. Tomt på ca 3 daa ønskes for å ha eget areal til poteter og kjøkkenhage.

Utarbeidelse av reguleringsplan anses uhensiktsmessig.

Det er avsagt dom i jordskifteretten som omhandler denne saken.

I mail av 10.12.14 fra Johannes Hansen frafalles søknaden om bruksendring.

Det er inngått avtale med eierne av gnr 82 bnr 8 om at bnr 21 overtar en stripe på inntil 10 m fra bnr 8 langs hele sørsiden av bnr 126 fra hovedveien, for avkjørsel og innkjøring til bnr 21 og nye tomter på bnr 21. Bnr 21 søker anlagt veier nærmest mulig grensa til bnr 126. Når anlegget av veien er godkjent av myndighetene, forskyves parsellen til bnr 8 sørover, slik at parsellen i areal blir like stor som før anlegget av veien.

Eiendommen

Gnr 82/21 har et areal på ca 11 daa, inkludert 2 sjøtomter; ifølge gårdskart. Ifølge samme kart har eiendommen andel i mindre utmarlsarealer i sameie nord på Risøya og Sprengodden.

Eiendommens har 1,7 daa fulldyrka jord og 7,6 daa overfaltet dyrka jord. Arealene er små og kuperte og må sies å være mindre lettbrukt.

Tomta

Opgitt areal i søknaden er 3 daa. Kontrollmåling av tomta i kart viser at den er på ca 1,8 daa. Det antas at det er tomt inntegnet i kart som gjelder; ikke feilaktig oppgitt areal. Arealet består av noe overflatedyrka jord og noe bebygd areal.

Området og planstatus

Eiendommen ligger på sentralt på Sørarnøy i et område med bosetting og aktiv landbruksdrift.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er betegnet som et landbruks-, natur- og friluftsområde med forbud mot nye tiltak som ikke er ledd i stedbunden næring.

Det er i dag bare tre aktive bruk i drift på Sørarnøy, men disse driver det meste av den dyrka jorda i tillegg til at store arealer nyttes til utmarksbeite.

Høring

Før endelig vedtak fattes, må saken sendes på høring til kulturminnemyndighetene, samt Fylkesmannen i Nordland.

Lovanvendelse

Søknaden skal behandles med hjemmel i jordloven og plan- og bygningsloven. Da det dreier seg om fradeling av tomt til eksisterende hus, samt bygging av vei på jordbruksareal, anses det ikke nødvendig å utrede saken etter naturmangfoldloven.

Formålet med jordlova er å legge forholdene til rette slik at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til (arealressursene) kan bli brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

En samfunnsgagnlig bruk innebærer at en tar hensyn til at ressursene skal disponeres ut fra framtidige generasjoner sine behov. Forvaltninga av arealressursene skal være miljøforsvarlig og blant annet ta hensyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for mennesker, dyr og planter.

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpakting, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.”

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 kan kommunen gi dispensasjon fra loven; inkludert vedtatte arealplaner. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Ingen har krav på dispensasjon. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering/det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ; kommunestyret. Planen omhandler dessuten konkrete forhold. Det er ikke en kurant sak å fravike gjeldende plan.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21 nr.3. Videre skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis. Hvis kommunen vedtar ikke å gi dispensasjon sendes søknaden ikke ut til uttalelse.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon. Vilkårene må ha som formål å ivareta de hensyn som fremgår av § 1-1. Lovens formål og § 3-1 Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven.

Vurdering:

I bestemmelsene til gjeldende arealplan er det vedtatt at prioriterte formål for dispensasjon er bolig- og ervervsbebyggelse. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er likevel avgrenset. Det følger av pbl § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I

tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering.

I denne saken anses fradeling til uendret bruk å være i tråd med arealplanen. Det er bygging av vei som krever dispensasjon fra arealplanen.

Rådmannen mener at fordelene med at både omsøkt tomt og gjenværende fritidshus på bnr 21 nå får en egen adkomstvei er større enn de ulemper ny vei måtte medføre for hovedbruket eller naboer. I dag går adkomstveien gjennom en naboeiendom som tidligere er utskilt fra bnr 21.

Rådmannen anser videre at hensynene bak LNF-området og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom denne søknaden innvilges.

Etter en jordbruksfaglig vurdering kan fradeling tillates som omsøkt da eiendommen har så begrensede jordbruksressurser at deling som omsøkt anses å være akseptabel med hensyn til de hensyn som skal tas i henhold til jordlovens delingsbestemmelser.

Det anses at fradeling ikke vil ha betydning for landbruket i området eller ha drifts- eller miljømessige ulemper for dette. Formålet er samme bruk som i dag. Det eneste som bygges nytt er veien.

Bygging av ny adkomstvei anses å ha liten betydning for kulturlandskapet. Den inngåtte avtalen med eierne av naboeiendommen bnr 8, synes som ei god løsning.

Forslag til vedtak:

Planutvalget mener at fordelene med at både omsøkt tomt og gjenværende fritidshus på bnr 21 nå får en egen adkomstvei er større enn de ulemper ny vei måtte medføre for hovedbruket eller naboer. I dag går adkomstveien gjennom en naboeiendom som tidligere er utskilt fra bnr 21.

Rådmannen anser videre at hensynene bak LNF-området og hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom denne søknaden innvilges.

Søknaden sendes på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune og Sametinget før endelig vedtak fattes. Det delegeres til rådmannen å fatte endelig vedtak i saken dersom høringsinstansene ikke har vesentlige merknader.

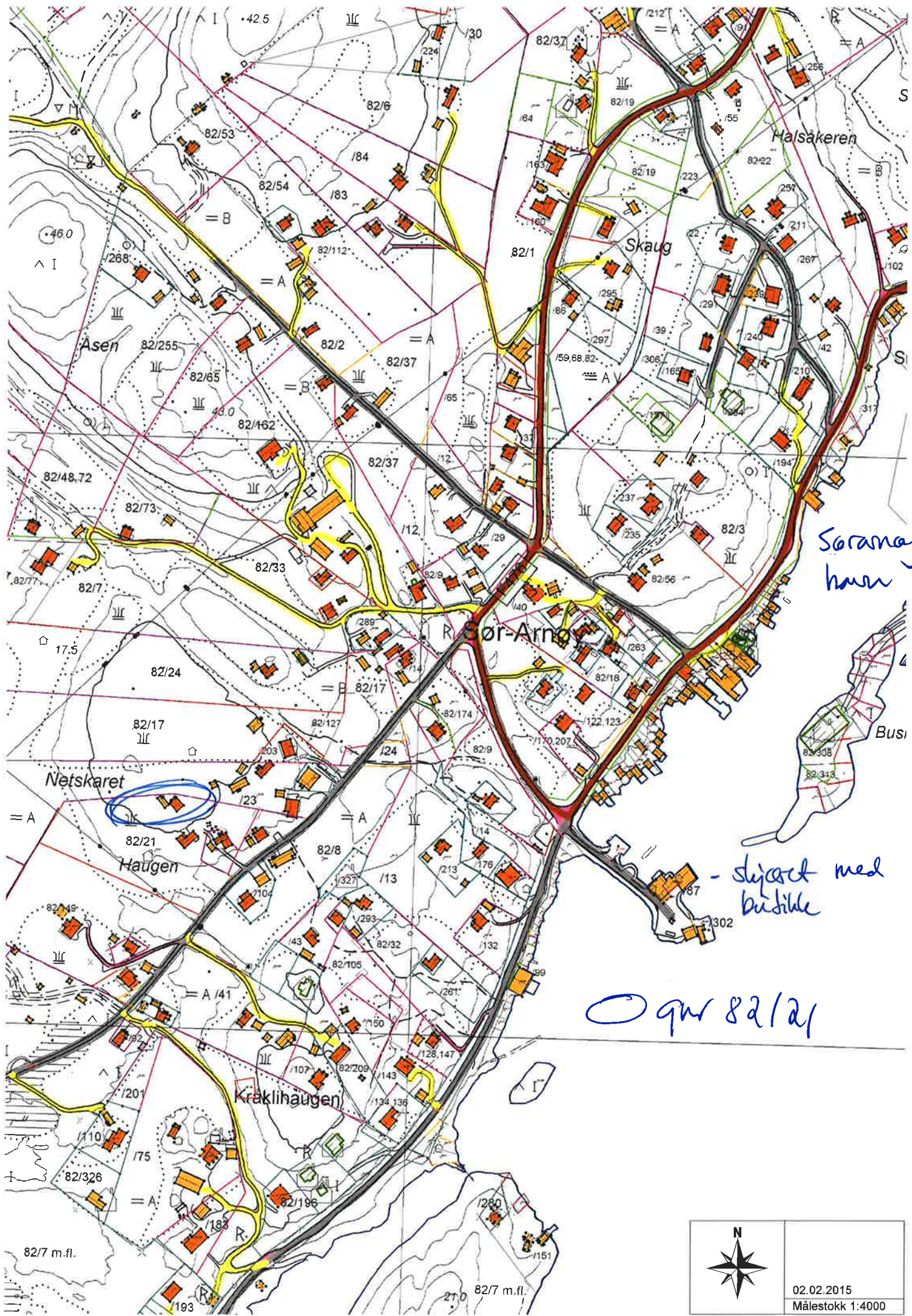
GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 02.02.2015


Geir Mikkelsen

Rådmann

Iren Førde
Saksbehandler



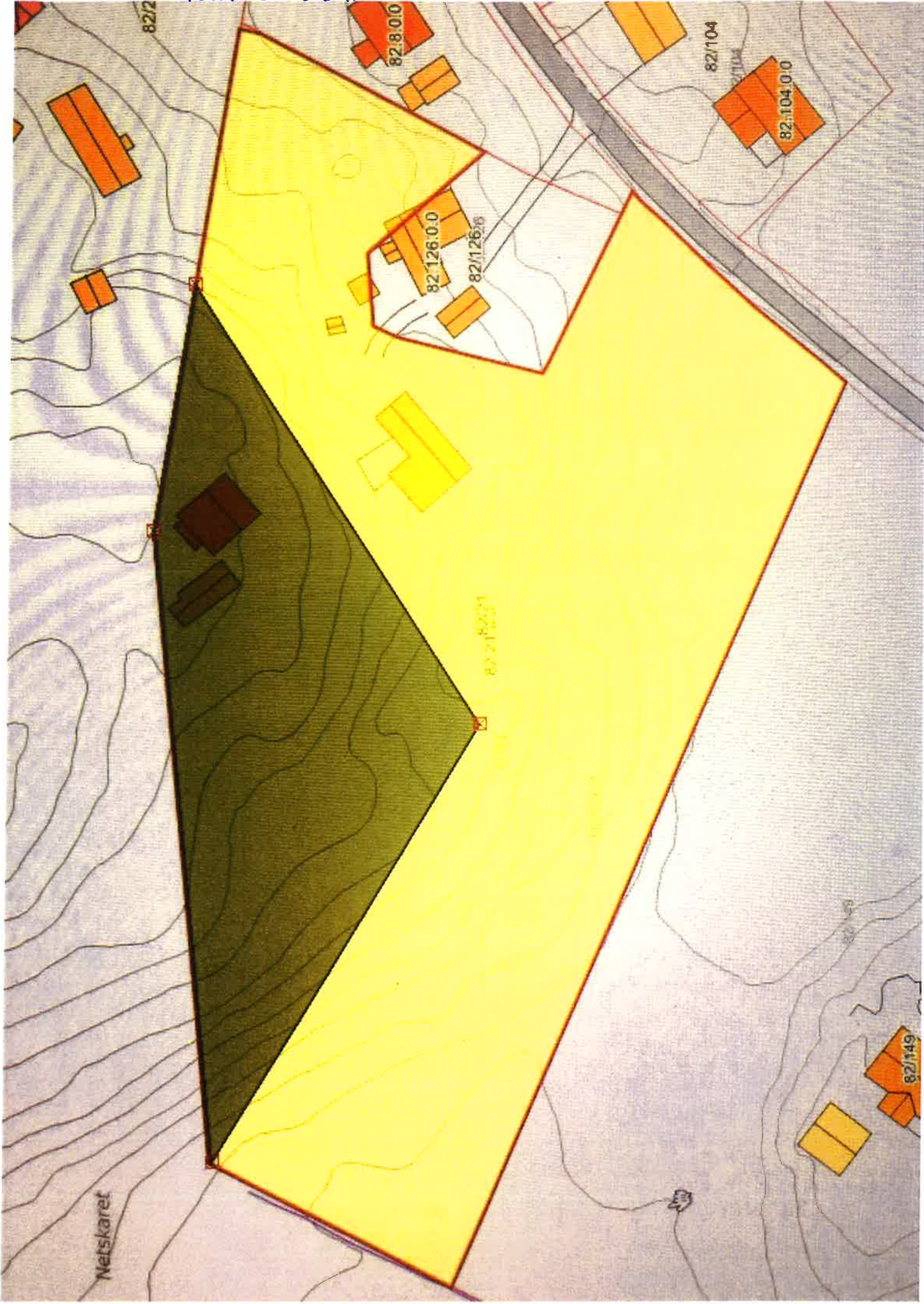
Søramøy havn

- skjøret med busstille

O gnr 82/21

	<p>02.02.2015 Målestokk 1:4000</p>
--	--

Tomt ca 3daa, kart mottatt 03.02.15



Netskaret

82/2

82/80/0

82/104

82/104/0/0

82/126/0/0

82/126/6

82/149

82/126/6

SØK

SØKERTORGET AS

Gildeskål Kommune
Byggesakskontoret
Postboks 54
8138 Inndyr

Bodø 5.12.2014

Søknad om dispensasjon vedr fradeling av tomt på gnr/bnr/fnr: 82/21 på Sørarnøy

Det planlegges å søke fradeling av tomt og vei etter vedlagte kart. Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel som LNF område.

Det søkes dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt, omdisponering av jord, jf jordloven § 9 til veiareal, ny avkjøring fra kommunal vei og bruksendring fra bolighus til fritidseiendom.

Det søkes om dispensasjon etter § 19-1 og fra vedtatte arealplan for området.

Området er for det meste overflatedyrket jord som lite egner seg til jordbruk.

Særlige grunner:

Eiendommen i dag består av flere boliger og har et areal på 11.140,9kvm. Eiendommen har i dag 2 eiere og det er ønskelig å skille ut den ene boligen til fritidsbolig, med eget bruksnummer og tilkomstvei. Den andre eiendommen på tomten er tidligere bruksendret til fritidsbygg.

Plan og bygningsloven § 19-2 andre ledd sier følgende:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsreglene.

Vi kan ikke se at dispensasjonen gjør at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved at det innvilges dispensasjon om å få fradelt en tomt på 3,0 daa.

I forarbeidene (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19, er blant annet følgende uttalt om dispensasjonsadgangen:

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

I denne saken benyttes boligen til fritidsbolig. Denne søknaden sendes for å ha mulighet til å ta vare på eksisterende bolig uten at dette skal medføre problemer ved for eksempel arv i fremtiden. Som det fremgår av vedlagte kart er tomten tegnet rundt eksisterende bygning på et

Nordstrandveien 65 A - 8012 BODØ

Telefon: +47 415 45 314 - Telefaks: +47 755 15755 - E-mail: sok.as@lve.no

Orgnr: 993518964 Bankkonto: 1503 0885438

område som det ikke er dyrkbar mark på. Grensene som er foreslått mener vi er naturlige å sette rundt eksisterende hus. Det samme gjelder planlagte vei og avkjøring. Tiltakshaver ønsker en tomt på ca 3 dekar fordi han ønsker å ha eget areal til, poeter kjøkkenhage med urteplanter for eget bruk på egen tomt.

Et alternativ er å utarbeide egen reguleringsplan for tomten. En prosess med å utarbeide reguleringsplan er kostnads og tidkrevende og det planlegges ikke noen utbygging eller fradeling ut over det som er i denne søknaden.. Det er ikke noe som tilsier at en reguleringsprosess skulle kreve noe spesielle krav. Området er bebygget, og eiere har ingen planer om annen fradeling eller utbygging av eiendommen.

Fylkesmannen i Nordland har hatt en slik sak på høring i tidsrommet 21.5.12-21.6.12 vedr utarbeidelse av reguleringsplan på en sak i Meløy Kommune 12/18164. Her var det krav om utarbeidelse av reguleringsplan etter Kommuneplanens Arealdel. Denne saken hadde ikke Fylkesmannen i Nordland negative innstilling på og dispensasjon fritak utarbeidelse reguleringsplan ble innvilget av Meløy Kommune.

Området det søkes på er tilbaketrukket uten sjenanse for omkringliggende bebyggelse eller friområder. Det er ikke turløyper og friområder som benyttes rundt bebyggelsen. Tiltaket blir likevel ikke til noen hinder eller sjenanse for denne bruken med å få godkjent tomten til eiendomstomt.


Ingen av lovens bestemmelser eller hensynene i KPA blir tilsidesatt ved å stadfeste denne søknaden om dispensasjon. Søknaden strider ikke med vedlagte dom i Jordskifteretten.

Det er lagt særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Slik det er i dag går eksisterende vei mellom et av de eksisterende husene på nabotomten. Her er det særdeles smalt. Ved en eventuell brann vil det ikke være mulig å komme frem til eiendommen slik adkomsten er i dag.

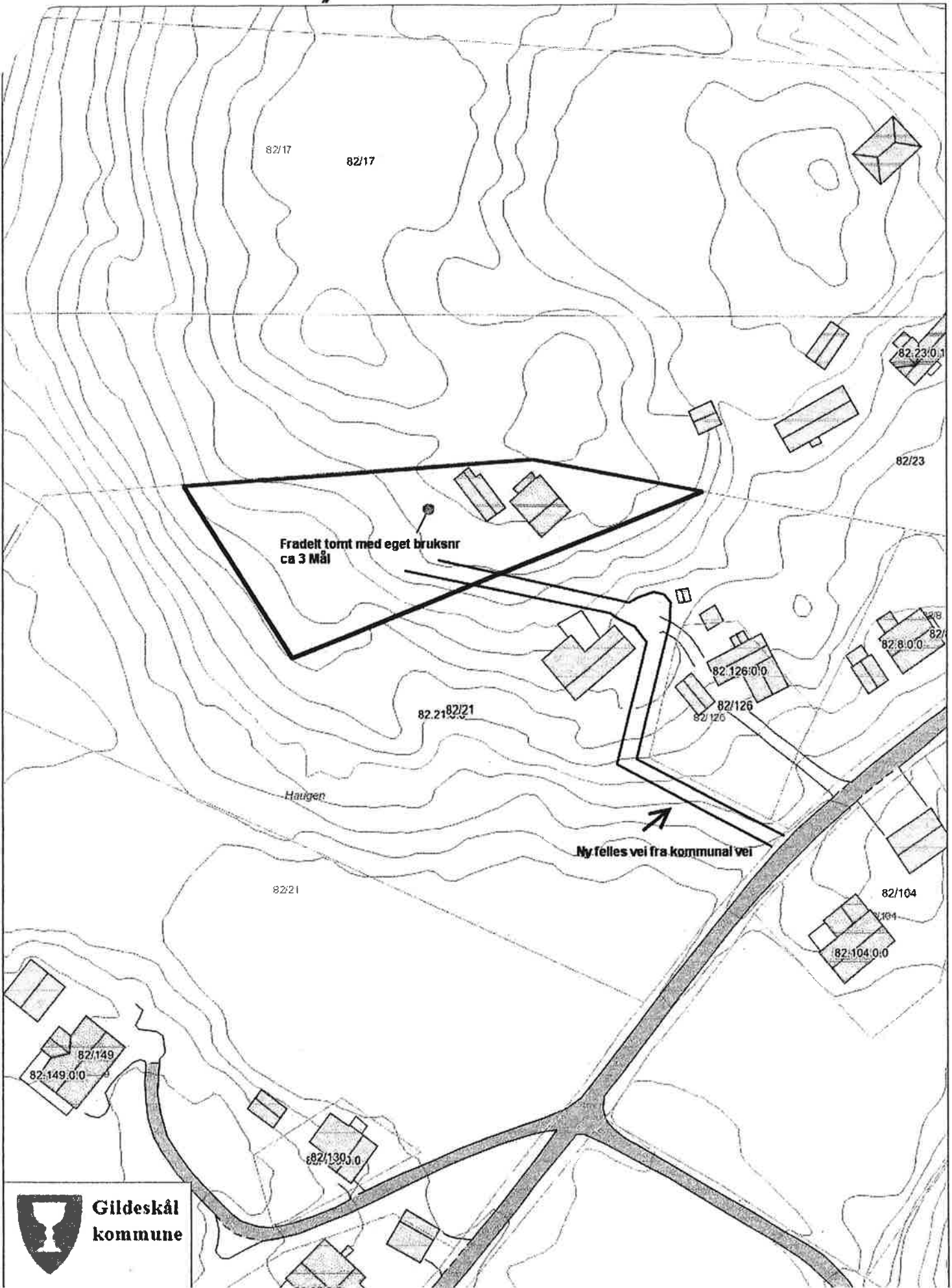
Hele tiltaket er tidligere nabovarslet uten noen protester. Det søkes fritak etter § 21-3 andre ledd i PLB. Det er også gjennom jordskifteretten satt dom den 2. oktober 2014 som også omhandler denne saken. Vi mener saken er vel belyst av alle parter, uten innsigelser og mener ytterligere nabovarsling bør være unødvendig. Vedlagt ligger varsling av naboer og dom i Jordskifteretten.

Dispensasjonssøknaden ønskes behandlet først før søknad om bruksendring behandles. Søknadene sendes likevel inn samlet.

Med vennlig hilsen



Age Jørgensen
Søkertorget AS



**Gildeskål
kommune**

Partene inngikk følgende
avtale:

Gieme av gnr. 82, bnr. 8 og bnr. 21 i
Gildeshål kommune er enige om at bnr. 21
overtar en stripe ^{på inntil maksimalt 10 meter} fra bnr. 8 langs hele sør-
siden av bnr. 126 fra hovedveien, for
avljørsel og innkjøring til bnr. 21 og nye
tomter på bnr. 21.

Bnr. 21 søker anlagt veier nærmest mulig
grensa til bnr. 126. Når anlegget av
vegen er godkjent av Gildeshål kommune
og Statens vegvesen forskyves parsellen
til bnr. 8 sørover, slik at parsellen i
areal ~~er~~ ^{blir} like stor som før anlegget av
vegen.

Amøy søndre, 2. oktober 2014

For Kristine Vestfod og Tordis Hansen: *[Signature]*
Mangr Nilsen ~~for~~ For Cathrine Kuslind.

Lars Norn



[Signature]

Vedlegg
C-7

Servitutter G.nr 82 B.nr 21

Ny vei som anlegges over G.nr 82 B.nr 21 fra kommunal vei, som går til hovedbruket og den nye tomten rundt det som var hovedhus, skal felleseies og derfor ha felles vedlikeholdsansvar og brøyteansvar. Dette skal hefte ved G.nr 82 B.nr 21 i all fremtid.

Bodo'
Sted / Dato: 29.11.13

Tordis Hansen
Tordis Hansen

8610 Mo i Rana
Sted / Dato 05.12.13

Kristine Vestvoll
Kristine Vestvoll

Iren Førde

Fra: Johannes Hansen <johahan@online.no>
Sendt: 10. desember 2014 16:57
Til: Iren Førde
Kopi: sok.as@live.no
Emne: Fwd: som avtalt - kart Sørarnøy

Hei

Takk for en hyggelig og opplysende samtale med deg på formiddagen i dag. Har på bakgrunn av samtalen besluttet og frafalle søknaden om bruksendring av boligen fra bolighus til fritidshus, og dermed ikke gjøre noen endring av dette som det er i dag.

Videresender mailen fra Statens Vegvesen der de påpeker at området jeg søker avkjørsel på er kommunal vei. Muntlig sa hun at de ikke hadde noen innvenning på generelt grunnlag, også på bakgrunn av nabovarsel gitt tidligere.

Da får jeg ønske deg en god jul, godt nytt år. Og jeg setter veldig pris på at du har prioritert denne saken

På forhånd takk

Johannes Hansen

Videresendt melding:

13/812-14
Phu IF 10.12.14
82/21

Fra: Mørk Trude <trude.mork@vegvesen.no>
Emne: som avtalt - kart Sørarnøy
Dato: 26. november 2014 12:56:34 GMT+01:00
Til: "johahan@online.no" <johahan@online.no>

Turkis - kommunal vei
Bru - fylkesvei
Grønn - privat vei

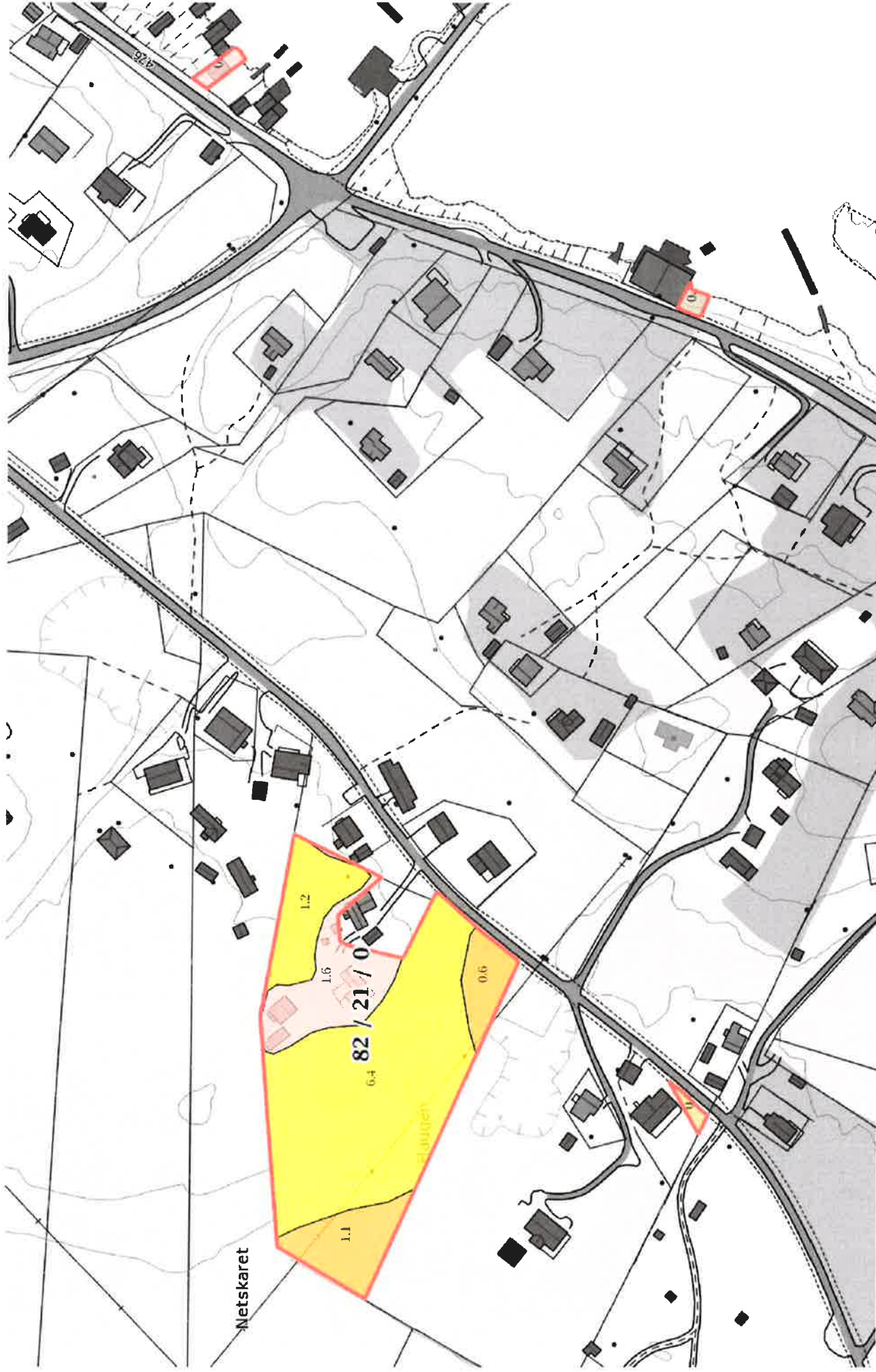


Med hilsen
Trude Mørk

Kontor: Plan og forvaltning Salten
Postadresse: Statens vegvesen Region nord, Postboks 1403, 8002 BODØ
Besøksadresse: Dreyfushammarn 11, 3.etg., BODØ
Telefon: +47 40240321 **Mobil:** +47 40240321 **e-post/Lync:** trude.mork@vegvesen.no
www.vegvesen.no **e-post:** firmapost-nord@vegvesen.no

Landbrukseiendom 1838 - 82/21

Markslag (AR5) 13 klasser



Målestokk 1:2000 ved A4 liggende utskrift

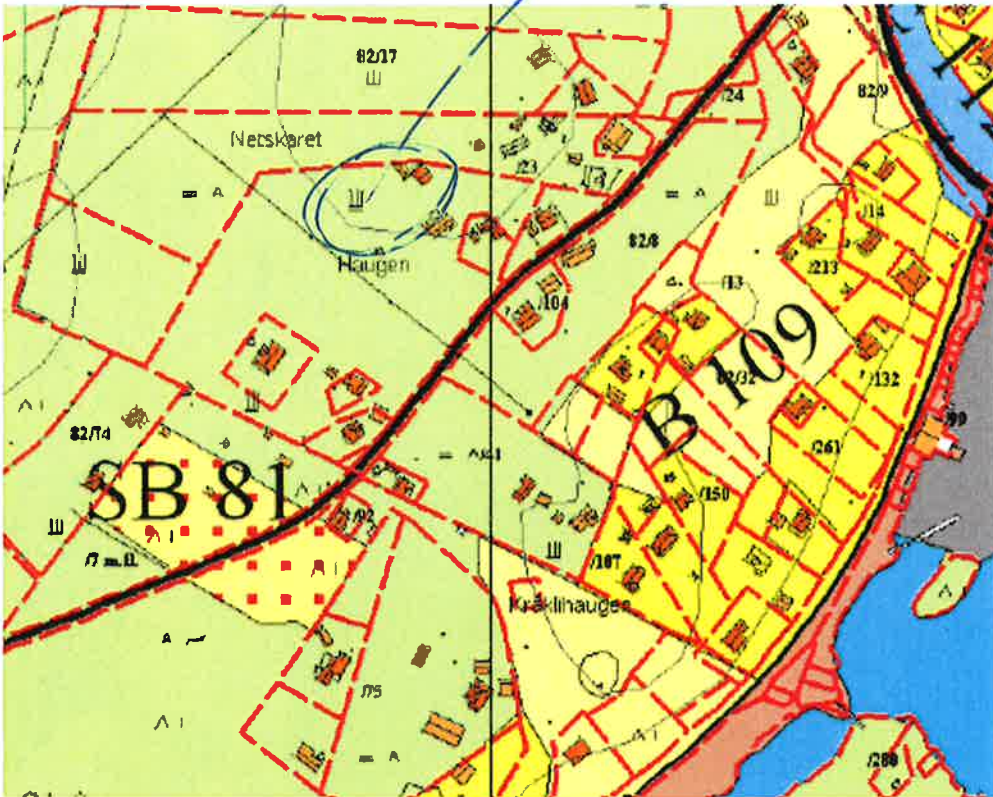


skog
landskap

omsøkt frukt, qnr 82/21

UTSNITT AV AREALDELPLANEN FOR ARNØYENE

Grønn farge. Rent LNF-område med forbud mot deling, bygging



**KLAGE PÅ VEDTAK OM Å GI DISPENSASJON FRA
AREALPLANEN FOR FRADELING AV BOLIGTOMT,
GNR 73 BNR 8 - MÅRNES**

Saksbehandler: Iren Førde
Arkivsaksnr.: 13/918

Arkiv: G/B N 73/8

Saksgang:

Sak nr:	Utvalg	Møtedato
9/14	Planutvalget	10.02.2014
74/14	Planutvalget	26.11.2014
4/15	Planutvalget	12.02.2015

Det vises til: - ./ Planutvalgets sak 74/14 med tilhørende dokumenter
- Melding om vedtak sendt 01.12.14
- ./ Klage fra Fylkesmannen i Nordland, dat. 18.12.14
- Brev til søker, dat. 12.01.15
- Brev til Fylkesmannen i Nordland, dat. 12.01.15

Bakgrunn for saken:

Saken gjelder klage fra Fylkesmannen i Nordland på vedtak om å gi dispensasjon fra arealplanen for fradeling av tomt fra eiendommen gnr 73/8 for bygging av bolig, garasje og adkomstvei. Søknaden ble innvilget av Planutvalget den 26.11.14, sak 74/14.

Fylkesmannen var i sin høringsuttalelse av den oppfatning at plan- og bygningslovens vilkår for å gi dispensasjon ikke var tilstede, og ba om å få tilsendt vedtaket for å vurdere å påklage det dersom dispensasjon ble gitt.

Fylkesmannen har i brev av 18.12.14 klaget på vedtak i sak 74/14. Klagen er innkommet rettidig i henhold til forvaltningslovens bestemmelser.

Klagens innhold, utdrag

Tiltakene vil innvirke negativt på friluftsliv, kulturlandskap og jordbruksareal i drift. Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, bygge- og deleforbudet i strandsonen og det som fremgår av de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Disse interessehensyn vil bli vesentlig tilsidesatt av denne dispensasjonen.

Vilkårene for å gi dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er etter deres vurdering ikke oppfylt, og kommunen har etter dette ikke hjemmel for å innvilge dispensasjon. Fylkesmannen vurderer vedtaket som lovstridig.

Fylkesmannen frarådet i sin høringsuttalelse å innvilge søknaden under henvisning til den privatiserende virkning en bolig vil ha i et område som er attraktivt for allmennheten og den negative påvirkningen av kulturlandskapet på Mårnes. Det ble videre uttalt at tiltaket ville

legge direkte beslag på arealressurser i et aktivt jordbruksområde. Alternative og planavklarte plasseringer burde vært vurdert og foretrukket.

Det vises videre til at rådmannen i sin innstilling har konkludert med at det ikke er hjemmel for å gi dispensasjon, og at det foreligger en klar overvekt av hensyn for å avslå søknaden.

Ad bygging i strandsonen viser Fylkesmannen til Ot.prp. nr 32 (2007-2008), hvor det står at utbygging må skje i henhold til planer og retningslinjer som differensierer hensynene ut fra en konkret vurdering av strandsonen, ikke som enkeltvise dispensasjoner. Her ligger det som en forutsetning at miljøvirkningene av ny utbygging skal vurderes grundig, fremtidsrettet og i en helhetlig sammenheng gjennom planprosessen.

Ordvalget i pbl § 19-2 innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Det følger videre av pbl § 19-2 fjerde ledd, første punktum at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer.

Det er et hovedprinsipp i loven av kommunens myndighetsutøvelse og vedtak må ligge innenfor statlige og regionale rammer og mål, og det gjelder også dispensasjonssaker.

Fylkesmannen viser til at med unntak av naustklyngen ved Brasen er bebyggelsen på Mårnes etablert i god avstand til strandlinjen. Det omsøkte tiltaket vil ikke bli liggende i umiddelbar nærhet til eksisterende bebyggelse, og vil av denne grunn utgjøre en betydelig privatisering av et ubebygde område på Mårnes. Videre vil boligtomta ligge på innmarksbeite og i direkte nærhet til fulldyrka jord, og adkomstveien vil måtte legges over dyrka mark.

Angående friluftsliv vises det til deres høringsuttalelse:

«Både Stor-Flosanden og Mårnessjyen er viktige rekreasjonsområder (jfr. kommunens egen kartlegging) og områder for lek- og opphold. Også det mellomliggende strandsonerearealet utgjør en viktig del av et helhetlig friluftsområde. Tar man i betraktning at tilgrensende areal er dyrka mark og således underlagt ferdselsrestriksjoner i perioden hvor marken ikke er frosset eller snølagt, vil resterende strandsonereareal være av stor betydning for allmennheten. Oppføring av boliger i strandsonen i dette området vil helt klart virke privatiserende ovenfor allmennheten. I Nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv - En satsing på friluftsliv i hverdagen; 2014- 2020 er det uttalte mål at alle skal ha mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig aktivitet i nærmiljøet og i naturen ellers. Videre er en her tydelig på at allemannsretten skal holdes i hevd».

Dispensasjon som omsøkt bryter med sentrale føringer for friluftsliv gitt både i plan- og bygningsloven og i friluftsloven. Det er ingenting i planutvalgets vedtak som imøtegår eller nyanserer de faglige vurderingene administrasjonen har framsatt, og det er vanskelig å se hvilke hensyn som kommunen mener medfører oppfyllelse av vilkårene for å kunne gi dispensasjon.

Fylkesmannen bemerker at det skjønn kommunene skal utøve når de vurderer om dispensasjon skal gis er underlagt omfattende begrensninger. I kommentar til pbl. § 19-2 framgår blant annet følgende:

«Vurderingen av lovens vilkår for å kunne dispensere er et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt».

Det er først når vurderingen av kriteriene i pbl. § 19-2 konkluderer med at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon, at kommunen må foreta en vurdering om de finner grunn til å dispensere eller ikke. Det vil da være opp til kommunens frie skjønn om dispensasjon faktisk skal gis.

Fylkesmannen har forståelse for at Gildeskål kommune ser økt boligbygging og utvikling av attraktive boligområder som en fordel. I og med at hensynene bak kommunens egen arealdel og bygge- og deleforbudet i strandsonen blir vesentlig tilsidesatt, kan imidlertid ikke slike fordeler bli avgjørende for dispensasjonsvurderingen. Vurderingen av fordeler (interesseavveilingen) vil først komme inn dersom inngangsvilkåret i pbl. § 19-2 er oppfylt. Både Fylkesmannen og kommunens administrasjon har ved vurderingene av faktum i saken kommet til at kommunen har en saklig grunn for ikke å dispensere, da det første vilkåret i § 19-2 ikke er oppfylt i den foreliggende sak.

Oppfølging av klagen

Klagen fremsettes for kommunen for behandling i henhold til forvaltningsloven § 33. Dersom ikke klagen blir tatt til følge, skal sakens dokumenter oversendes Fylkesmannen for videresending av saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnevning av settefylkesmann.

Vurdering:

Ved klagebehandlingen må det blant annet vurderes om klagen bringer frem nye momenter som ikke var belyst da vedtaket ble fattet, eventuelle feil i saksbehandlingen og om det er brukt urimelig skjønn.

Fylkesmannens argumenter er i hovedsak de samme som i høringsuttalelsen. De er i stor grad sammenfallende med rådmannens vurdering. Rådmannen støtter videre det syn at bebyggelsen på Mårnes i hovedsak er etablert i avstand fra sjøen, og at i det aktuelle området er gårdsveien et naturlig skille med bebyggelsen vest for veien. Det gamle våningshuset på bnr 8 står riktignok på andre siden av veien, men er plassert like ved veien.

I denne saken er hensynet til kulturlandskapet og friluftinteressene like sterke som hensynet til jordbruket. Sandhornøy vest har et særegent og vakkert kulturlandskap. Det kan vises til eget prosjekt med dette som tema for en del år tilbake. Dette bør medføre at kommunen også tar særlige kulturlandskapsmessige hensyn i dette området. Omsøkte bygg er plassert i et åpent landskap nær sjøen. Dette vil bryte med tradisjonell bygging i bygda, og endre det åpne utsynet mot havet.

I arbeidet med arealplan har planutvalget vært enige med rådmannen i at vestsiden av Sandhornøy må regnes som et av de beste og viktigste områdene for jordbruk; et

kjerneområde. I slike områder er intensjonen at man skal være mer restriktiv med å tillate bygging utenom det som blir vedtatt i arealplaner.

På Mårnes er det satt av et stort område, Hammeren, til boligbygging. Området har fin utsikt mot havet. I tillegg er det ledig byggegrunn i området SBE69. Områdene er riktignok privat grunn, men det er ikke framkommet informasjon om at søker har vurdert tomter innafor de områdene som er åpnet for boligbygging.

Rådmannen kan ikke se at det i klagen har framkommet nye momenter som ikke var belyst da Planutvalgets vedtak ble fattet. Klagers momenter er imidlertid lik rådmannens egen oppfatning om at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Søknaden anses å være i strid med hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse. Det er da ikke hjemmel til å gi dispensasjon. Etter en samlet vurdering er det en klar overvekt av hensyn for å avslå søknaden.

Rådmannen vil derfor anbefale at klagen tas til følge, og søknaden avslås.

Forslag til vedtak:

Planutvalget viser til saksutredningen og konklusjonen om at søknaden er i strid med hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse. Det er da ikke hjemmel til å gi dispensasjon. Etter en samlet vurdering er det en klar overvekt av hensyn for å avslå søknaden. Det finnes alternative tomter på Mårnes og når Hammaren boligfelt er regulert vil det kunne tilbys tomter med utsikt over sjøen.

Klagen tas etter dette til følge, og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknaden.

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra mottatt melding om vedtak, jf vedlagte orientering om klageadgang.

GLDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 27.01.2015


Geir Mikkelsen
Rådmann

Iren Førde
Saksbehandler

Planutvalgets behandling den 10.02.2014 som sak nr.: 9/14:

Det ble fremmet nytt forslag fra representant Gunnar Skjellvik:
Merethe Arntzen og Tore Stien anbefales gitt dispensasjon til fradeling av boligtomt gnr 73 bnr 8 – Mårnes.

Kommunen har som formål å legge til rette for økt boligbygging. Området som er omsøkt er i et bebygd område på Sandhornøy. Ytterligere bygging på Mårnes vil utvikle området til et attraktivt boligområde.

Skjellviks forslag ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Planutvalgets innstilling:

Merethe Arntzen og Tore Stien anbefales gitt dispensasjon til fradeling av boligtomt gnr 73 bnr 8 – Mårnes.

Kommunen har som formål å legge til rette for økt boligbygging. Området som er omsøkt er i et bebygd område på Sandhornøy. Ytterligere bygging på Mårnes vil utvikle området til et attraktivt boligområde.

Planutvalgets behandling den 26.11.2014 som sak nr.: 74/14:

Representant Gunnar Skjellvik fremmet samme forslag som ved forrige behandling:

Merethe Arntzen og Tore Stien gis dispensasjon fra arealplanen og fra forbudet mot tiltak i strandsonen for fradeling av boligtomt og veiareal, samt bygging av vei, bolig og garasje på gnr 73 bnr 8 på Mårnes. Det gis videre dispensasjon fra arealplanens bestemmelse om at adkomst til tomt ikke skal legges over dyrka jord.

Kommunen har som formål å legge til rette for økt boligbygging. Området som er omsøkt er i et bebygd område på Sandhornøy. Ytterligere bygging på Mårnes vil utvikle området til et attraktivt boligområde.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Forslaget fra Skjellvik ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets innstilling:

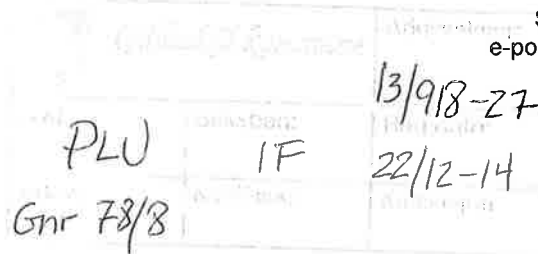
Merethe Arntzen og Tore Stien gis dispensasjon fra arealplanen og fra forbudet mot tiltak i strandsonen for fradeling av boligtomt og veiareal, samt bygging av vei, bolig og garasje på gnr 73 bnr 8 på Mårnes. Det gis videre dispensasjon fra arealplanens bestemmelse om at adkomst til tomt ikke skal legges over dyrka jord.

Kommunen har som formål å legge til rette for økt boligbygging. Området som er omsøkt er i et bebygd område på Sandhornøy. Ytterligere bygging på Mårnes vil utvikle området til et attraktivt boligområde.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.



Gildeskål kommune
Postboks 54
8138 Inndyr



Saksb.: Ole Christian Skogstad
e-post: fmnoosk@fylkesmannen.no

Tlf:

Vår ref: 2014/1407

Deres ref: 13/918

Vår dato: 18.12.2014

Deres dato: 01.12.2014

Arkivkode: 421.3

Klage på planutvalgets vedtak i sak 74/14 - Dispensasjon for fradeling av boligtomt og bygging av bolig og garasje - 73/8 - Gildeskål

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 01.12.14 vedlagt planutvalgets vedtak av 26.11.14 i sak 74/14.

Det er gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og pbl. § 1-8 for fradeling av boligparsell og veiareal, samt dispensasjon for bygging av bolig, garasje og atkomstvei.

Konklusjon

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 tredje ledd, jf. forvaltningsloven § 28, klager Fylkesmannen i Nordland herved på Gildeskål planutvalgs vedtak av 26.11.14 i sak 74/14.

Tiltakene vil etter vår vurdering innvirke negativt på friluftsliv, kulturlandskap og jordbruksareal i drift. Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel, bygge- og deleforbudet i strandsonen og det som fremgår av de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Disse interessehensyn vil bli vesentlig tilsidesatt av denne dispensasjon.

Vilkårene for å gi dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er etter vår vurdering ikke oppfylt, og kommunen har etter dette ikke hjemmel for å innvilge dispensasjon. Fylkesmannen vurderer vedtaket som lovstridig.

Sakens faktiske forhold

Saken gjelder fradeling av en parsell til boligformål i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt som landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF(R)- område), hvor det i henhold til bestemmelsene ikke er tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som inngår direkte som ledd i stedbunden næring. Videre omfattes det aktuelle arealet av forbudet etter pbl. § 1-8 mot tiltak mv. i hundremetersbeltet langs sjø.

Fylkesmannen frarådet i brev av 27.02.14 at det ble gitt dispensasjon. Dette under henvisning til den privatiserende virkning en bolig vil ha i et område som er attraktivt for allmennheten og den negative påvirkningen av kulturlandskapet på Mårnes. Videre ble det fra vår side uttalt at tiltaket ville legge direkte beslag på arealressurser i et aktivt

jordbruksområde. Etter vår vurdering burde alternative og planavklarte plasseringer vært vurdert og foretrukket.

Rådmannen har i sin innstilling i saken konkludert med at det ikke er hjemmel for å gi dispensasjon. Videre framgår det av interesseavveilingen at det foreligger en klar overvekt av hensyn for å avslå søknaden. Representant Gunnar Skjellvik fremmet følgende forslag:

Merethe Arntzen og Tore Stien gis dispensasjon fra arealplanen og fra forbudet mot tiltak i strandsonen for fradeling av boligtomt og veiareal, samt bygging av vei, bolig og garasje på gnr 73 bnr 8 på Mårnes. Det gis videre dispensasjon fra arealplanens bestemmelse om at adkomst til tomt ikke skal legges over dyrkajord.

Kommunen har som formål å legge til rette for økt boligbygging. Området som er omsøkt er i et bebyggt område på Sandhornøy. Ytterligere bygging på Mårnes vil utvikle området til et attraktivt boligområde.

Skjellviks forslag om innvilgelse av dispensasjon ble enstemmig vedtatt av planutvalget.

Bygge- og deleforbudet i strandsonen

Arealet ligger innenfor hundremetersbeltet langs sjøen, hvor det i henhold til pbl. § 1-8 andre ledd foreligger et forbud mot bygging og fradeling. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Det er i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) bl.a. sagt at utbygging må skje i henhold til planer og retningslinjer som differensierer hensynene ut fra en konkret vurdering av strandsonen, ikke som enkeltvise dispensasjoner. Her ligger det som en forutsetning at miljøvirkningene av ny utbygging skal vurderes grundig, fremtidsrettet og i en helhetlig sammenheng gjennom planprosessen. Dette framgår også av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. For områder med mindre press på arealene er det også bl.a. sagt at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv.

Dispensasjonsbestemmelsen

For at fradeling skal kunne skje, må det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra pbl. § 1-8. Dispensasjon kan i henhold til pbl. § 19-2 andre ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Det er i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) sagt følgende om dispensasjon fra arealplaner:

«Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner».

Ordvalget i pbl. § 19-2 innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende

med styrke. Det følger videre av pbl. § 19-2 fjerde ledd, første punktum at statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer.

Det er et hovedprinsipp i loven at kommunens myndighetsutøvelse og vedtak må ligge innenfor statlige og regionale rammer og mål, og det gjelder også dispensasjonssaker. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) sagt bl.a. følgende om denne bestemmelsen:

«Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandlingen av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her (...)».

Begrunnelse for klagen

Mårnes er, som det påpekes i vedtaket, et bebygd område på Sandhornøy. Når dette er sagt er bebyggelsen, med unntak av Brasen, etablert i god avstand til strandlinjen. Forbi Storsanden/Stor-Flosanden synes eksisterende veg å utgjøre en naturlig byggegrense. Det omsøkte tiltaket vil ikke bli liggende i umiddelbar nærhet til eksisterende bebyggelse, og vil av denne grunn utgjøre en betydelig privatisering av et ubebygd område på Mårnes. Videre vil boligtomta ligge på innmarksbeite og i direkte nærhet til fulldyrka jord, og atkomstveien vil måtte legges over dyrket mark.

Når det gjelder områdetets verdi for friluftsliv, viser vi til vår uttalelse av 27.02.14 hvor bl.a. følgende framgår:

«Både Stor-Flosanden og Mårnessjyen er viktige rekreasjonsområder (jfr. kommunens egen kartlegging) og områder for lek- og opphold. Også det mellomliggende strandsonerearealet utgjør en viktig del av et helhetlig friluftsområde. Tar man i betraktning at tilgrensende areal er dyrka mark og således underlagt ferdselsrestriksjoner i perioden hvor marken ikke er frosset eller snølagt, vil resterende strandsonereareal være av stor betydning for allmennheten. Oppføring av boliger i strandsonen i dette området vil helt klart virke privatiserende ovenfor allmennheten. I Nasjonal strategi for et aktivt friluftsliv - En satsing på friluftsliv i hverdagen; 2014- 2020 er det uttalte mål at alle skal ha mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig aktivitet i nærmiljøet og i naturen ellers. Videre er en her tydelig på at allemannsretten skal holdes i hevd».

Dispensasjon som omsøkt bryter med sentrale føringer for friluftsliv gitt i både plan- og bygningsloven og friluftslivloven. Det er ingenting i planutvalgets vedtak om dispensasjon som imøtegår eller nyanserer de faglige vurderingene administrasjonen har framsatt, og det er vanskelig for Fylkesmannen å se hvilke hensyn som kommunen mener medfører oppfyllelse av vilkårene for å kunne gi dispensasjon. Fylkesmannen er av den klare oppfatning av at de hensyn som LNF(R)-kategorien, både hva gjelder landbruk, kulturlandskap og friluftslivinteresser, og pbl. § 1-8 er ment å ivareta, vil bli vesentlig tilsidesatt som følge av innvilgelse av dispensasjonen. I henhold til pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum kan dispensasjon følgelig ikke gis. Fylkesmannen kan for øvrig heller ikke se at fordelene vil

være klart større enn ulempene for de offentlige interessene bak byggeforbudet, jf. § 19-2 annet ledd annet punktum.

Fylkesmannen bemerker at det skjønn kommunene skal utøve når de vurderer om dispensasjon skal gis er underlagt omfattende begrensninger. I kommentar til pbl. § 19-2 framgår blant annet følgende:

«Vurderingen av lovens vilkår for å kunne dispensere er et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt».

Det er først når vurderingen av kriteriene i pbl. § 19-2 konkluderer med at det rettslig sett er anledning til å gi dispensasjon, at kommunen må foreta en vurdering om de finner grunn til å dispensere eller ikke. Det vil da være opp til kommunens frie skjønn om dispensasjon faktisk skal gis.

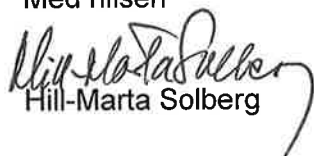
Dispensasjonsbestemmelsen i pbl. § 19-2 tar utgangspunkt i at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Fylkesmannen har forståelse for at Gildeskål kommune ser økt boligbygging og utvikling av attraktive boligområder som en fordel. I og med at hensynene bak kommunens egen arealdel og bygge- og deleforbudet i strandsonen blir vesentlig tilsidesatt, kan imidlertid ikke slike fordeler bli avgjørende for dispensasjonsvurderingen. Vurderingen av fordeler (interesseavveiningen) vil først komme inn dersom inngangsvilkåret i pbl. § 19-2 er oppfylt. Både Fylkesmannen og kommunens administrasjon har ved vurderingene av faktum i saken kommet til at kommunen har en saklig grunn for ikke å dispensere, da det første vilkåret i § 19-2 ikke er oppfylt i den foreliggende sak.

Oppfølging av klagen

Klagen fremsettes for kommunen for behandling i henhold til forvaltningsloven § 33. Dersom ikke klagen blir tatt til følge, skal sakens dokumenter oversendes Fylkesmannen for videresending av saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnevning av settefylkesmann.

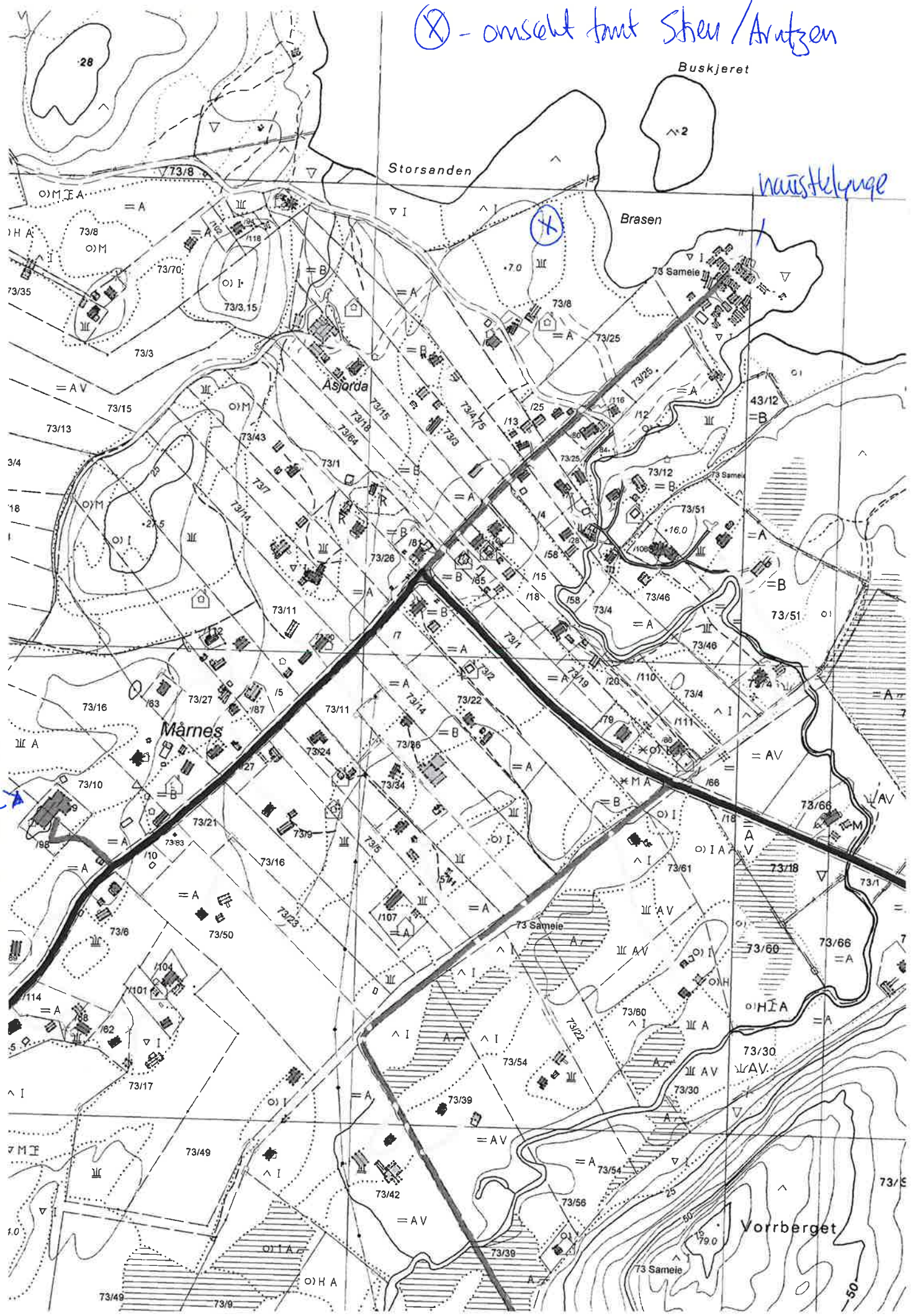
Med hilsen


Hill-Marta Solberg


Roar Høgsæt
fylkesmiljøvernssjef

⊗ - omsøkt tank skøy / Anstjen

Sandhornoy eldresektor



naustheltunge

Buskjeret

Storsanden

Brasen

Marnes

Asjorda

Vorrberget

= fylldyrka jord
III innmarksbeite

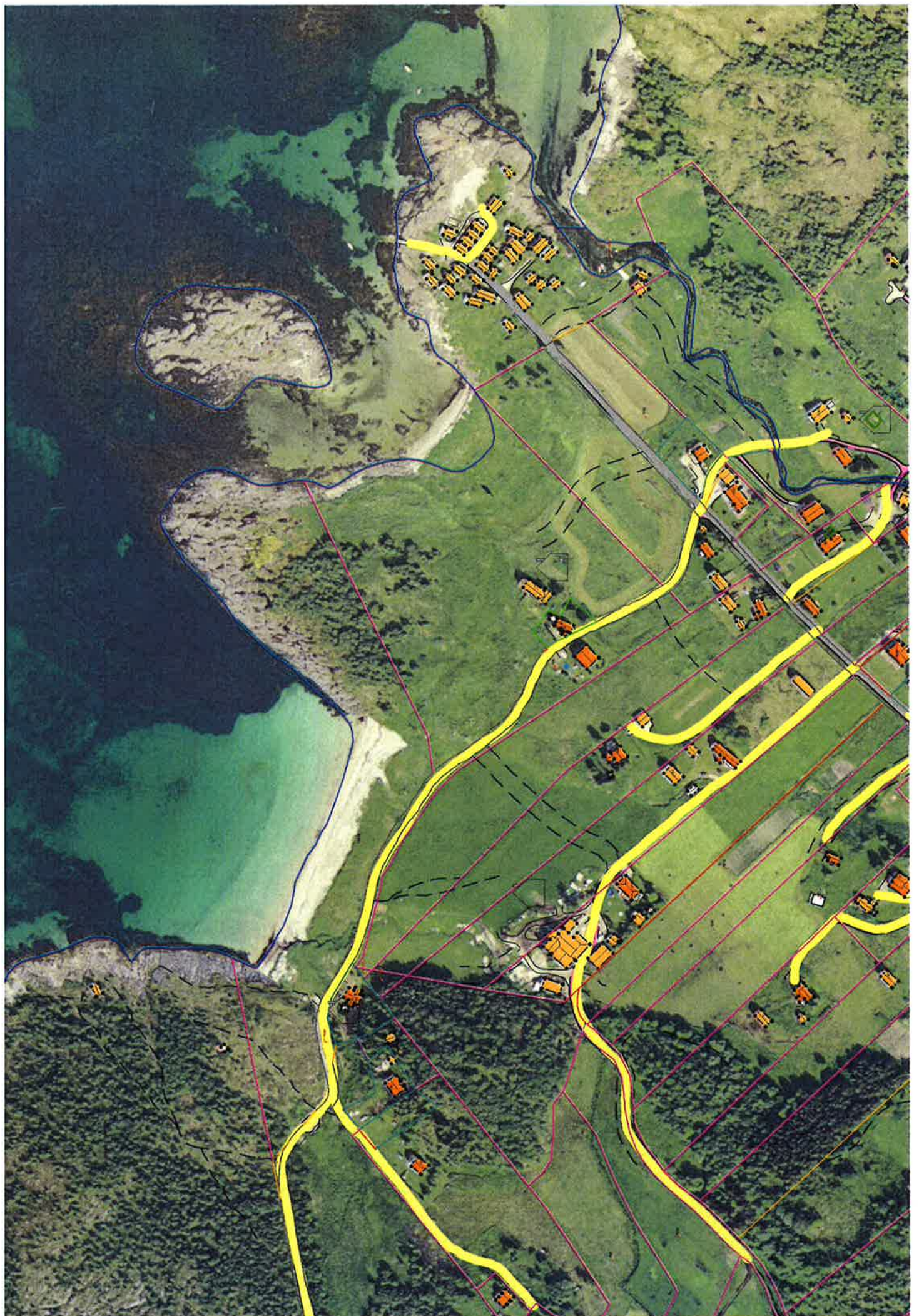
Landbrukseiendom 1838 - 73/8

Markslag (AR5) 13 klasser



Målestokk 1:3000 ved A4 liggende utskrift

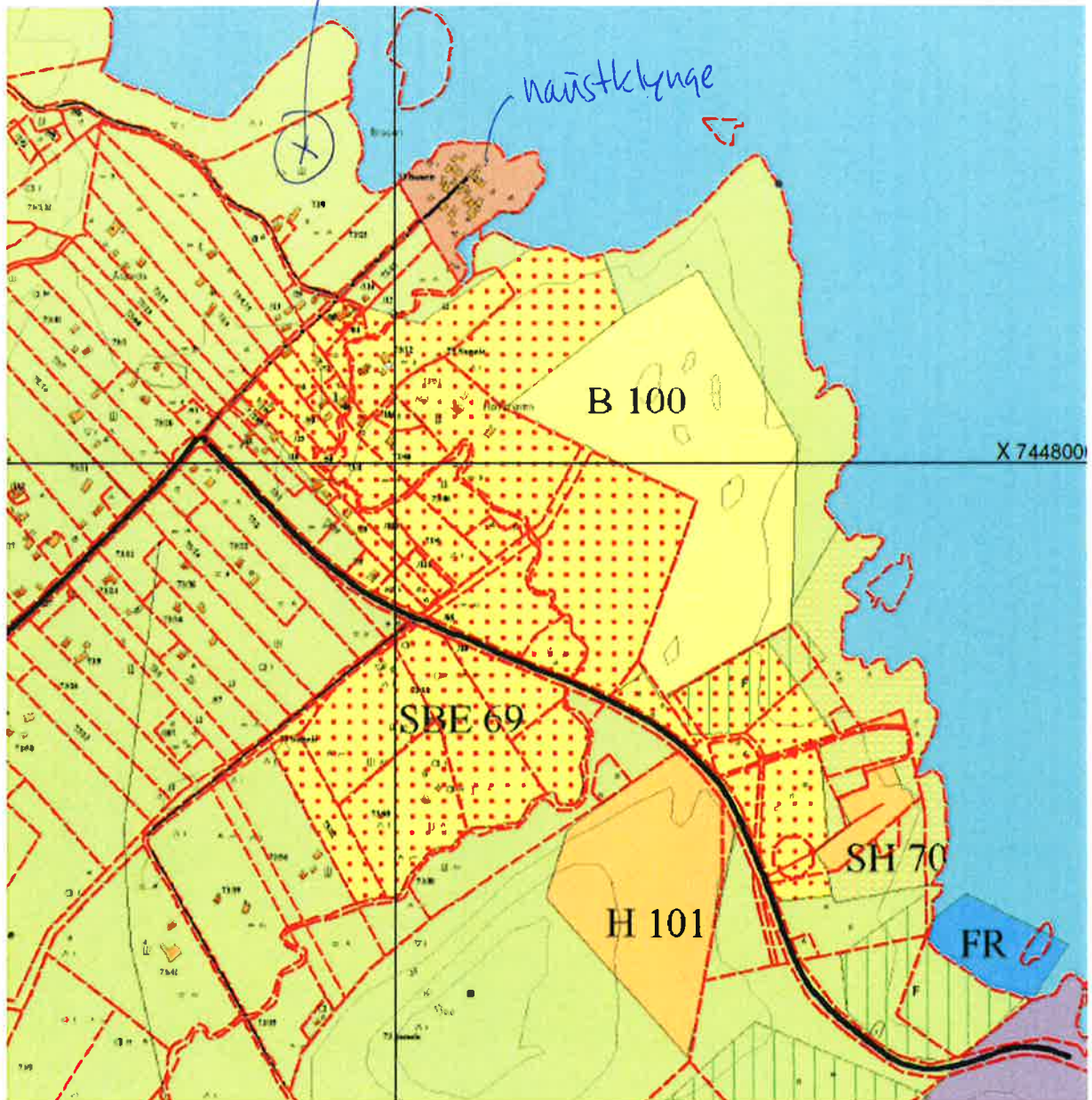




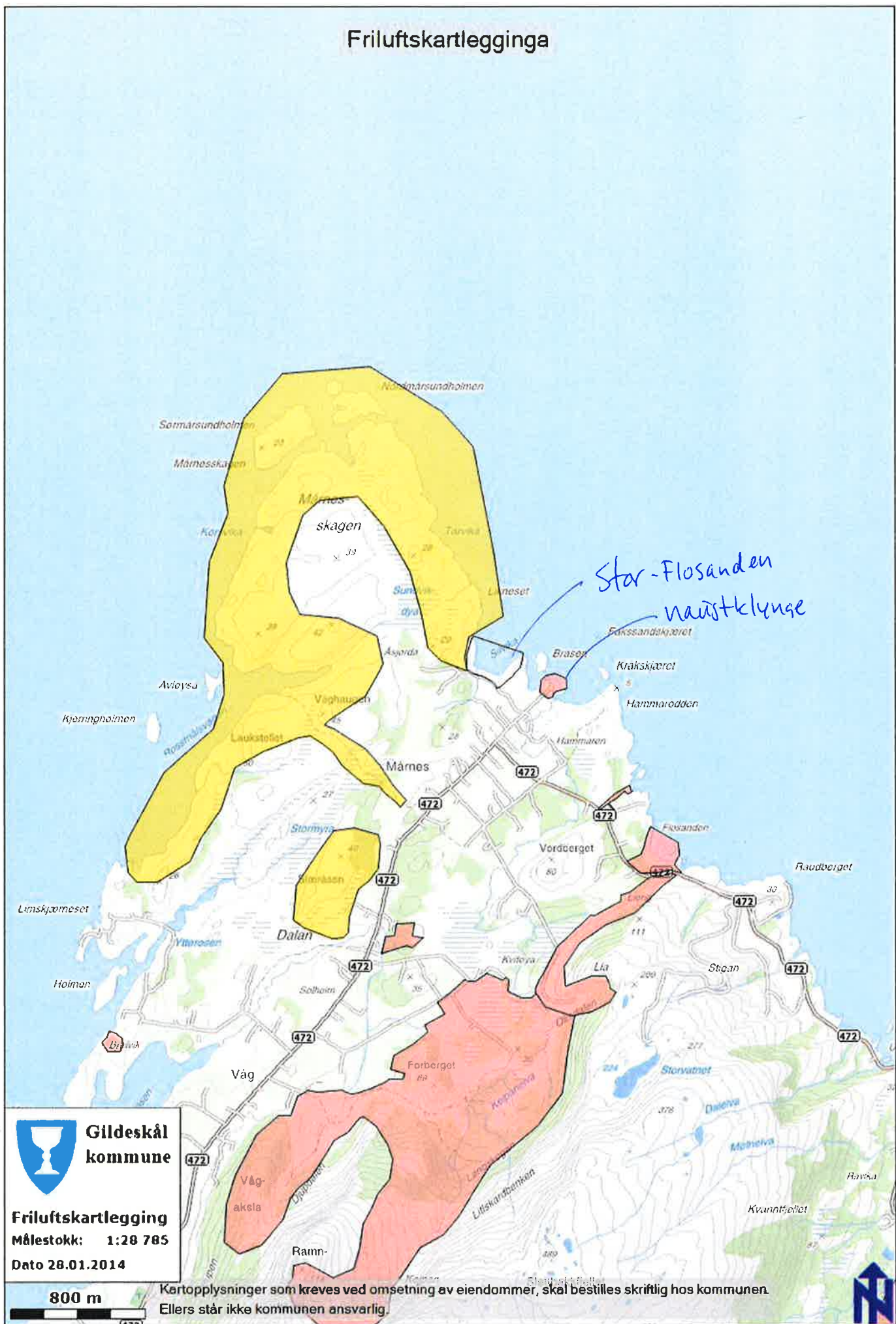
UTSNITT AV AREALPLANEN

B100 – framtidig boligområde med krav om regulering

SBE69 – LNF-område som er åpnet for spredt bygging av inntil 5 boligtomter og 2 næringsbygg



Friluftskartlegginga



Område: 90 Stor-Flosanden

Områdetype: Leke- og rekreasjonsområde

		1	2	3	4	5
Bruk	Hvor stor er dagens bruksfrekvens		X			
Regionale/nasjonale brukere	Brukes området av personer som ikke er lokale		X			
Opplevelseskvaliteter	Har området spesielle natur- eller kulturhistoriske opplevelseskvaliteter				X	
	Har området et spesielt landskap					
Symbolverdi	Har området spesiell symbolverdi	X				
Funksjon	Har området en spesiell funksjon, (atkomst, korridor, parkeringsplass eller lignende)	X				
Egnethet	Er området spesielt god egnet til en eller flere aktiviteter som det ikke finnes like gode alternative områder til				X	
Tilrettelegging	Er området tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper	X				
Kunnskapsverdier	Er området egnet for undervisning eller har området spesielle natur- eller kulturvitenskapelige kvaliteter	X				
Inngrep	Er området utbygd/har det mye inngrep?					X
Utstrekning	Er området stort nok til å utøve ønska aktiviteter					
Potensiell bruk	Har området potensial ut over dagens bruk		X			
Tilgjengelighet	Er tilgjengeligheten god eller kan den bli god				X	
Lydmiljø	Hvordan er støymiljøet i området?					
Verdi		B				

Beskrivelse

Fin sandstrand med storslått utsikt, midnattsol. Badeplass. Parkering ved kommunal vei.

**MERETHE ARNTZEN OG TORE STIEN - SØKNAD OM
DISPENSASJON FRA AREALPLANEN FOR FRADELING AV
BOLIGTOMT, GNR 73 BNR 8 - MÅRNES. 2. GANGS
BEHANDLING**

Saksbehandler: Iren Førde

Arkiv: G/B N 73/8

Arkivsaksnr.: 13/918

Saksgang:

Sak nr:	Utvalg	Møtedato
9/14	Planutvalget	10.02.2014
74/14	Planutvalget	26.11.2014

Det vises til: - ./ Mail fra Stien, dat. 03.06.13

- Møte med Stien 07.06.13
- ./ Søknad om dispensasjon fra arealplanen, dat. 10.10.13, med vedlegg
- Brev til søker, dat. 07.11.13
- Mail fra Stien, dat. 17.11.13
- ./ Mail fra Stien, dat. 03.12.13, med vedlegg
- Mail til Stien 04.12.13
- Mail fra Stien, dat. 04.12.13
- Gjenpart av nabovarsel, mottatt 06.12.13
- Mail til Stien, dat. 28.01.14
- Brev til Planutvalget fra Stien og Arntzen, datert 10.02.14
- Melding om vedtak, dat. 17.02.14
- Høringsbrev til Nordland fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland og Sametinget, dat. 17.02.14
- Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Nordland, dat. 27.02.14
- Høringsuttalelse fra Sametinget, dat. 03.03.14
- Høringsuttalelse fra Nordland fylkeskommune, samt varsel om befarings, dat 04.03.14
- Brev til Arntzen, dat. 19.03.14
- Mail fra Stien dat. 03.06.14, med vedlegg
- Brev dat. 07.07.14 fra Nordland fylkeskommune til Stien og Arntzen
- Brev fra Nordland fylkeskommune, dat. 06.10.14
- Brev til søker, dat. 13.10.14

Fram til **2.gangs behandling, etter høring** er første gangs behandling av saken

Bakgrunn for saken:

Søknaden gjelder dispensasjon fra arealplanen for fradeling av boligtomt og veiareal, samt bygging av vei, bolig og garasje. Det søkes samtidig om dispensasjon fra dele- og byggeforbudet i strandsonen.

Tore Stien og Merethe Arntzen ønsker å bygge bolighus ved sjøen på Mårnes. Eiendommen gnr 73/8, Sjøholten, tilhører Arna Hamre. Den aktuelle tomte ligger i kommuneplanens arealdel i et område betegnet som et rent landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) hvor det ikke er åpnet for nye tiltak.

Tomta ligger også i strandsonen.

Det er søkt om fradeling av ei tomt på 3966 m²; inkludert veiareal. Adkomst er planlagt fra privat vei og over hovedbruket. De første ca 15 m går over fulldyrka jord jf gårdskart.

Ifølge bestemmelsene til arealplanen er det ikke tillatt å legge adkomst over fulldyrka jord. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra arealplanens bestemmelser. I tillegg må det gis tillatelse til omdisponering av fulldyrka jord jf jordlovens bestemmelser.

Søkers begrunnelse (utdrag)

Etter opplysninger fra grunneier Arna Hamre inneholder ikke gnr 73/8 dyrka mark, men deler av denne tillates likevel slått i sommerhalvåret. De finner derfor ikke at det er særlige landbruksmessige hensyn til hinder for å gi dispensasjon til bebyggelse i LNF-området. De ser også at det er gitt tillatelse til bygging i samme LNF-område, bnr 95 og 116, uten at det har gitt uheldige virkninger for området karakter.

De har valgt tomt med tanke på å unngå uheldige siluettvirkninger både fra landsiden og sjøsiden. Søker anser at de topografiske og estetiske hensynene som angis i søknaden vil være naturlige argumenter for å tillate bebyggelse nærmere strandsonen enn 100 m.

Søker henviser til disse punktene i arealplanens bestemmelser, og mener her å finne støtte for sine vurderinger og analyser:

- *Bebyggelsens størrelse, karakter, stiluttrykk, takhelling, vindussetting, fargebruk m.v. skal utformes med utgangspunkt i stedlig byggeskikk i området. (jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.)*
- *Stedets historiske utvikling*

Hamre nevner at det tidligere skal ha stått et hus på den aktuelle delen av tomten som ønskes fradelt. De har imidlertid ikke funnet historiske kart eller fotografier som kan underbygge påstanden.

Tomtestørrelsen er ikke endelig avklart. Søknad om fradeling vil bli sendt dersom det gis dispensasjon for bygging.

Arntzens foreldre bor på Våg, hvor hennes mor er oppvokst. Et ønske om bolig vil derfor være avhengig nærhet både til Våg og skolen; hvor Arntzen eventuelt kan jobbe som lærer på sikt. Stien er sivilarkitekt. De er bosatt i Bodø.

Tomtas mange kvaliteter gjør den attraktiv.

Eiendommen

Gnr 73/8 er en landbrukseiendom med et totalareal på ca 47 daa. Av dette er om lag 22 daa fulldyrka jord og 19 daa innmarksbeite. Eiendommen har også andel i store sameiearealer på Mårnes; inkludert Mårnesskagen, Stor-Flosanden og Stian.

Eiendommen har bolighus som brukes som fritidshus. Huset ble bygd i 1984. Fjøset er fra 1930-tallet.

Jorda nyttes av Sandhornøy Gård AS.

Tomta

Søker har markert ei tomt på ca 4 daa, inkludert adkomstvei, men uttrykker samtidig at tomtestørrelsen ikke er endelig avklart med grunneier. Kommunen har gitt beskjed om at vi må ha en konkret søknad å forholde oss til, jf tomt og adkomst.

Tomta er plassert ut mot sjøen, på et areal som ifølge gårdskart består av innmarksbeite. De første ca 15 m av ny vei er lagt over dyrka jord.

Området og planstatus

Eiendommen ligger på vestsida av Sandhornøya som er et av de viktigste jordbruksområdene i kommunen, med ca 3.000 daa dyrka og dyrkbar jord.

På Mårnes er det i dag bare 1 bruk i aktiv drift; med sjølrekrutterende kjøttfè. Det meste av den dyrka jorda er likevel i bruk.

I kommuneplanens arealdel er området betegnet som landbruks-, natur- og friluftsområde med forbud mot all deling og bygging. På Mårnes ligger det godt til rette for fast bosetting; skole, barnehage og dagligvareforretning ligger i nabobygda Våg. Det er lagt til rette for å dagpendle både til kommunesenteret Inndyr, og til Bodø med hurtigbåt.

I kommunens friluftskartlegging har området ved Storsanden fått verdi B; viktig friluftsområde.

Høring

Dersom Planutvalget er positiv til søknaden, sendes den på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune og Sametinget.

Lovanvendelse

Saken skal vurderes etter jordlov, plan- og bygningslov, naturmangfoldloven og friluftsløven. I tillegg må vegvesenet godkjenne utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Formålet med **plan- og bygningsloven** (PBL) er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Fradeling av tomter/opprettelse av grunneiendom etter PBL kan bare skje dersom det ikke er i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

I medhold av pbl. § 19-1 kan kommunen ved planutvalget gi dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Ingen har krav på dispensasjon. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering/det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Arealplanen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ; kommunestyret. Planen omhandler dessuten konkrete forhold. Det er ikke en kurant sak å fravike gjeldende plan.

I dispensasjonssaker skal naboer og gjenboere varsles på den måten som er nevnt i PBL § 21 nr.3. Videre skal regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt anledning til å uttale seg før dispensasjon gis. Hvis kommunen vedtar ikke å gi dispensasjon sendes søknaden ikke ut til uttalelse.

Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon. Vilkårene må ha som formål å ivareta de hensyn som fremgår av § 1-1. Lovens formål og § 3-1 Oppgaver og hensyn i planleggingen etter loven.

§ 1-8. *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

Det kan gis samtykke til deling etter **jordloven** dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi, jf. jordloven § 12.

Ved avgjørelsen skal det bl.a. tas hensyn til om omsøkte deling vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer som foreligger for arealbruken etter plan- og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet. Det kan settes de vilkår for fradeling som anses nødvendige for å fremme jordlovens formål.

Ved vurderingen av om delingssamtykke skal gis, skal man også se på jordlovens formålsbestemmelse:

Jordloven har til formål å legge forholdene til rette slik at arealressursene blir brukt på den måten som er mest gagnlig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger, jf. jordloven § 1.

Naturmangfoldloven er en sektorovergripende lov som setter en minstestandard for saksbehandlingen. Lovens formål er å ta vare på naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser gjennom bærekraftig bruk og vern. Loven skal også gi grunnlag for menneskers virksomhet, kultur, helse og trivsel, både nå og i framtiden. Den skal også gi grunnlag for samisk kultur.

Kapittel to, som handler om alminnelige bestemmelser for bærekraftig bruk, skal samordne forvaltningen gjennom felles mål og prinsipper. Kapitlet fastsetter forvaltningsmål for arter, naturtyper og økosystemer, og det lovfester en rekke miljørettslige prinsipper, blant annet føre-var-prinsippet og prinsippet om økosystemforvaltning og samlet belastning. Det skal framgå av beslutningen hvordan alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk er vurdert.

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

Friluftsløven skal sikre allmennheten adgang til fri ferdsel i utmark. Alt som ikke er definert som innmark, er utmark etter friluftsløven. Det meste av kystnaturen, som fjell og skog, svaberg, lyngmark/heirabber, steinstrender og blokkmark, myr/våtmark og vann er utmarksarealer, tilgjengelige for allmenn bruk.

Vurdering:

I bestemmelsene til gjeldende arealplan er det vedtatt at prioriterte formål for dispensasjon er bolig- og ervervsbebyggelse. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er likevel avgrenset. Det følger av pbl § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Selv om fradeling til boligformål fra kommunens side har høy prioritering, kan ikke dette gjøres uten at lovens vilkår for å kunne dispensere er oppfylt.

Arealplanen ble vedtatt av kommunestyret i 2007, og er nå under revisjon. Omsøkt tomt ligger i et attraktivt område.

Momenter som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Som eksempel kan nevnes de tilfeller der vurderingen av arealbruken er blitt endret etter at planen ble utarbeidet, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente en planendring. I helt spesielle tilfeller vil også forhold vedrørende søkerens person kunne tas i betraktning.

Vurderingen av om lovens vilkår for å kunne dispensere er et rettsanvendelsesskjønn, og det må foretas en reell og konkret vurdering av de faktiske forhold i saken.

Ved vurderingen av en delingssøknad etter jordloven, må ett av to vilkår være oppfylt. Det kan gis samtykke til deling bare dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller delingen er forsvarlig av hensyn til eiendommens avkastning.

Gildeskål kommune har hatt stor nedgang i folketallet, og har en noe skjev aldersfordeling i befolkningen med overvekt av eldre. Av den grunn er fradeling av tomter til boligformål og bygging av bolighus å betrakte som en samfunnsinteresse av stor vekt, og det er svært viktig å legge forholdene til rette for dette. Det er likevel ikke slik at bosettingshensyn skal gå foran andre viktige arealbrukshensyn i enhver sammenheng.

I arealplanens bestemmelser er det uttalt at prioriterte formål for dispensasjon fra arealplanen er bolig- og ervervsbebyggelse.

Søker skriver at eiendommen ikke har dyrket mark. Dette er feil. Sjøholten er en landbrukseiendom med jordbruksressurser litt under grensen som utløser boplikt (25 daa fullyrka jord). Arealene er i bruk ved utleie. Søker skriver videre at deler av eiendommen tillates slått i sommerhalvåret. Ifølge jordloven § 8 har eier en varig driveplikt på alt av jordbruksareal; inkludert innmarksbeite. Dersom eier velger ikke å drive jorda selv, kan driveplikt oppfylles ved utleie – forusatt at det opprettes en skriftlig avtale på minimum 10 år. Slik avtale er, etter det kommunen kjenner til, ikke opprettet. Kommunen kontrollerer oppfyllelse av driveplikt, men har ikke kapasitet til å følge opp alle grunneiere samtidig. Rådmannen har valgt å gjøre dette arbeidet bygdevis, samt følge opp enkeltsaker som blir tatt opp.

Den omsøkte boligtomta er plassert på innmarksbeite, med grense til dyrka jord i drift. Det er påregnelig med driftsmessige ulemper for landbruket i området. En ny bolig vil kunne utløse krav om begrensninger i drift av arealene omkring; f.eks med hensyn til spredning av husdyrgjødsel, maskinbruk og dyr på beite. Dagens drift av arealene er ikke avgjørende her. En må ta høyde for endringer i framtida. Det antas at tomtkjøper er kjent med de ulemper drift av jord/beite nær opp til tomta kan medføre. Når det er sagt, er mange boliger bygd tett opp til jordbruksarealer.

Det må vurderes om påregnelige driftsmessige ulemper er så store at søknaden bør avslås. Hensynet til framtidig drift av tilgrensende arealer må veies opp mot ny bosetting. I denne saken er selve tapet av innmarksbeiteområdet like viktig som påregnelige driftsmessige ulemper. Beitearealet er begrenset, men kan ha interesse sett i sammenheng med den dyrka jorda. Rådmannen er i tvil hvorvidt det bør legges avgjørende vekt på driftsmessige ulemper i dette tilfellet.

Adkomst til ny tomt er delvis lagt over dyrka jord. Dersom Planutvalget finner å kunne tillate bygging av bolig som omsøkt, vil omdisponering av jord til vei kunne tillates. I denne saken anses anlegg av adkomstvei som en mindre utfordring enn selve boligtomta utfra jordbruksinteressene.

Søknaden er i strid med gjeldende arealplan. Da planen ble vedtatt, ble det satt av områder for både bolig- og fritidsbebyggelse. Resterende areal ble vedtatt som LNF-område; blant annet av hensyn til de store jordbruksinteressene på Sandhornøyas vestsida, men også av hensyn til kulturlandskapet.

Sandhornøyas vestsida har et særegent og vakkert kulturlandskap. Det er derfor viktig at utbygging skjer skånsomt og etter plan. Omsøkt tomt ligger i et ubebyggt område med fritt utsyn mot sjøen. Den gamle naustklyngen på Mårnes ligger like ved. Stranda Storsanden ligger også like ved. Bygging her vil endre landskapets karakter. Det synes uheldig å bygge i et slikt område uten at det er vurdert i en større sammenheng.

Det er fortsatt ledige tomter/areal for boligbygging innenfor SBE69 på Mårnes; inkludert to ubebygde boligtomter (alt i privat eie). Her er det åpnet for spredt bygging. I tillegg er det store området B100, Hammaren åpnet for boligbygging – her med krav om regulering. Det er beklagelig at grunneierlaget som er grunneier her, ikke har kommet videre med planarbeidet. Området ligger vakkert til med utsikt over sjøen, og vil være et attraktivt byggeområde.

I kommunens friluftskartlegging, vedtatt av kommunestyret i sak 40/07, er området ved Storsanden/Stor-Flosanden registrert som et viktig friliftsområde. Stranda er beskrevet som ei fin sandstrand med storslått utsikt og midnattsol, badeplass. Kommunestyret vedtok at resultatet av kartlegginga skal nyttes både i planarbeid og i enkeltsaksbehandling.

Det synes uheldig å tillate bygging av et bolighus nær opp til et viktig friluftsområde. Opphold på stranda kan bli mindre attraktivt med en bolig nært inntil.

Søker viser til det er bygd to hytter nær stranda uten at dette har endret stedet karakter. Hyttene ble tillatt bygd før kommunen fikk sin første arealplan. I dag ville kommunen neppe tillatt hyttebygging i dette området, jf nærhet til fast bosetting, jordbruk og friluftsområde. Rådmannen mener at stedets karakter må anses noe endret, særlig jf benyttelse av friluftsområdet.

Strandsonen langs sjøen er spesielt viktig som område for biologisk mangfold, friluftsliv, kulturverdier og landskapsverdier. Den er derfor definert som et område av nasjonal interesse, og gitt et spesielt vern gjennom bygge- og deleforbudet i § 1-8 i plan- og bygningsloven. Det påligger ut fra dette kommunen å være spesielt varsom med å gi dispensasjon for bygging og fradeling i 100-metersbeltet lang sjøen.

Den nye planloven har innstrammet byggeforbudet i 100-metersbeltet. Allmenne interesser skal ha fortrinn. Det er videre utarbeidet statlige planretningslinjer for en geografisk differensiert strandsonopolitikk som tar hensyn til ulikhetene langs kysten. Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i den kommunale planleggingen, planbehandlingen og behandlingen av dispensasjonssøknader. Nordland er ansett som et område med mindre press på arealene.

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.*
- Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.*
- Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.*
- I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.*
- Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og*

turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.

- *Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg.*
- *Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.*

Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder. I disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

I den regionale planstrategien for Nordland 2012-2016 er det uttalt at utfordringene for Nordland er å avgrense inngrepene i strandsonen, bevare natur, landskap, kulturhistoriske verdier og friluftsinnteresser, samtidig som næringsaktivitet i kystområdene skal få utviklingsmuligheter. Store sammenhengende kyststrekninger uten inngrep er spesielt verdifulle for framtida. Det samme gjelder for de mindre gjenværende områdene i tettbygde strøk.

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart, jf. at tiltaket berører natur. Det framkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i området. Det er heller ikke framkommet opplysninger i saken som skulle tyde på at det kan finnes seg arter eller naturtyper i det berørte området som ikke er fanget opp av ovennevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres i eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

I og med at naturmangfold i liten grad berøres av det omsøkte tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9 – 12.

Kommunen er i gang med revisjon av arealplanen. Det er da særs uheldig å gi dispensasjoner for bygging på arealer som er i konflikt med både jordbruksinteresser og friluftsinnteresser; samt at bygging kan synes uheldig jf kulturlandskapet. Dersom kommunen skal åpne for bygging i dette området, bør det skje etter en grundig utredning og avveining av andre interesser. Dette gjøres i en planprosess. Hvis kommunen etter en slik prosess skulle velge å tillate bygging, bør det ses på om det plass for flere boliger jf stedets attraktive beliggenhet.

Kommunen ønsker å legge best mulig til rette for bosetting. Samtidig kan kommunen ikke gi tillatelse der tomt helt åpenbart vil ha store negative konsekvenser. Dette er spørsmål som var helt sentralt i arbeidet med arealplanen, og som ikke alltid er lett å håndtere. For kommunen er det et uttalt mål å øke folketallet og da er tilrettelegging for økt boligbygging svært viktig; og noe som folk er opptatt av. For mange er det helt avgjørende at de slipper å bo i boligfelt; de

ønsker seg romslige tomter. For kommunen blir utfordringen å ønske dette velkommen uten at bygging kommer i for stor konflikt med andre interesser.

Konklusjon

Etter rådmannens vurdering framstår det ikke som klart at fordelene med å gi dispensasjon overstiger ulempene.

På Mårnes er det avsatt områder til spredt boligbygging. Her er ubebygde tomter/arealer. Bygging vil kunne skape ulemper for jordbruket i området, og vil redusere Sjøholts verdi som landbrukseiendom. Hensyn til kulturlandskap, friluftsliv og forbudet mot bygging i strandsonen taler også mot å tillate bygging her.

I denne saken er det en klar overvekt av hensyn som taler mot å gi dispensasjon.

Etter rådmannens vurdering vil dispensasjon som omsøkt, innebære at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Søknaden blir ikke anbefalt. Søker bør vurdere tomt innafor SBE69 og/eller be om at bygging i det aktuelle området blir vurdert i forbindelse med revisjon av arealplanen.

Forslag til vedtak:

Planutvalget viser til saksutredningen og er enig i rådmannens konklusjon om at søknaden er i strid med hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse. Det er da ikke hjemmel til å gi dispensasjon. Etter en samlet vurdering er det en klar overvekt av hensyn for å avslå søknaden. Det finnes alternative tomter på Mårnes og når Hammaren boligfelt er regulert vil det kunne tilbys tomter med utsikt over sjøen.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknaden.

Vedtaket kan påklages, jf vedlagte orientering om klageadgang.

Planutvalgets behandling:

Det ble fremmet nytt forslag fra representant Gunnar Skjellvik: Merethe Arntzen og Tore Stien anbefales gitt dispensasjon til fradeling av boligtomt gnr 73 bnr 8 – Mårnes.

Kommunen har som formål å legge til rette for økt boligbygging. Området som er omsøkt er i et bebygd område på Sandhornøy. Ytterligere bygging på Mårnes vil utvikle området til et attraktivt boligområde.

Skjellviks forslag ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

2.gangs behandling, etter høring.

Saken ble sendt på høring den 17.02.14.

Høringsuttalelser

Sametinget har ingen merknader, men viser til kulturminnelovens generelle krav om stans av arbeid og melding til kulturminnemyndighetene dersom det oppdages gjenstander eller andre strukturer/spor som viser eldre aktivitet i området.

Nordland fylkeskommune viser til at ny bolig vil kunne bidra til å styrke stedet, men at den foreslåtte plassering vil være uheldig i forhold til kulturlandskapet og friluftinteressene knyttet til den nærliggende stranden. Ny bolig bør plasseres nært vei for å innordne seg i eksisterende bebyggelsesstruktur og hensynta friluftinteressene i området.

Nordland fylkeskommunen har i tillegg foretatt kulturminnefaglig befarings. Befaring fant sted 02.10.14. Det ble ikke påvist konflikt med arkeologiske eller andre verneverdige kulturminner. Det vises likevel til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt under markinngrep.

Fylkesmannen i Nordland er enig i vurderingene gjort av administrasjonen i denne saken. Boligtomt ligger på innmarksbeite og i direkte nærhet til fulldyrka jord. Når eiendommen legger direkte beslag på arealressurser til jordbruket, samtidig som arealplanen har differensierte områder i nærheten der det er mulig å bygge og der det finnes tilgjengelige tomter, er det Fylkesmannens oppfatning at kommunen ikke bør gi tillatelse til oppføring av bolig her.

Både Stor-Flosanden og Mårnessjyen er viktige rekreasjonsområder og områder for lek- og opphold. Også det mellomliggende strandsonenearealet utgjør en viktig del av et helhetlig friluftsområde. Oppføring av boliger i strandsonen i dette området vil helt klart virke privatiserende ovenfor allmennheten. Dispensasjon som omsøkt bryter med sentrale føringer for friluftsliv gitt både gjennom lovens byggeforbud i hundremetersbeltet og i ulike meldinger og veiledningsmateriell.

Kommunen er i ferd med å revidere arealplanen, og konfliktfylte plansaker bør i tida fram til ny arealplan foreligger, i størst mulig grad unngås i påvente av arealbruksavklaringer på overordnet nivå.

Hva som ligger til grunn for planutvalgets vurdering i saken framgår ikke, og er således vanskelig å ta stilling til. Fylkesmannen er imidlertid av den klare oppfatning om at de hensyn som LNFR-kategorien, både hva gjelder landbruk og friluftslivinteresser, og plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8 er ment å ivareta, vil bli vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon som omsøkt. Dispensasjon kan da i henhold til pbl § 19-2 annet ledd første punktum ikke gis. Fylkesmannen kan for øvrig heller ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf pbl § 19-2 annet ledd annet punktum.

Fylkesmannen ber avslutningsvis om å få tilsendt vedtak i saken, da de vil vurdere å påklage vedtaket dersom det gis tillatelse til bygging på omsøkte parsell.

Vurdering:

Fylkesmannens uttalelse må anses som vesentlige merknader, og saken legges fram for Planutvalget for endelig vedtak.

Fylkesmannen har gjort mange av de samme vurderingene som rådmannen i denne saken, og konkluderer på samme måte med at at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. De hensyn som LNFR-kategorien er ment å ta blir satt vesentlig til side dersom det gis dispensasjon som omsøkt. Fordelene for søker alene kan ikke sies å oppveie ulempene for de offentlige interessene bak byggeforbudet.

Høringsuttalelsene har styrket rådmannens vurdering av at søknaden bør avslås. Et særlig moment er at kommunen er i gang med revisjon av arealplanen, og det er uheldig å gi tillatelse til konfliktfylte plansaker midt i prosessen. Det er ingenting i revisjonsprosessen så langt som tilsier at kommunen vil åpne for bygging i det aktuelle området. Planutvalget har i planprosessen vært opptatt av å ha en differensiert forvaltning av jordbruksrealene i kommunen. Sandhornøyas vestsida er et av de viktigste jordbruksområdene, hvor man tar sikte på å ha ei strengere holdning til bygging, og hvor det er viktig å forholde seg til vedtatte planer. Betydningen av vedtatte planer svekkes dersom kommunen ikke har en bevisst og konsekvent holdning til dispensasjoner.

Når det gjelder friluftshensyn har kommunestyret vedtatt at den kartlegginga og vektinga som ble gjort av kommunens friluftsområder, skal nyttes også i enkeltsaksbehandling. I denne saken innebærer det at rådmannen ikke kan anbefale bygging tett opp til et B-område. Bygging vil gripe forstyrrende inn i et ubebyggt strandområde som strekker seg fra naustklyngen ved Mårnessjyen til Stor-Flosanden. Det er viktig å bevare urørte områder i nærheten av bebyggelsen. Dette gjelder ikke minst strandsonerområder. Dette er kvaliteter som bør bevares for allmennheten, også for kommende generasjoner. Det er vanskelig å se hvordan søkers ønske om en unik boligtomt skal kunne forsvares på bekostning av allmennhetens og det offentlige interesser.

Rådmannen velger å fremme samme innstilling som sist da vi ikke kan finne at vilkårene for å gi dispensasjon er til stede.


Forslag til vedtak:

Planutvalget viser til saksutredningen og er enig i rådmannens konklusjon om at søknaden er i strid med hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse. Det er da ikke hjemmel til å gi dispensasjon. Etter en samlet vurdering er det en klar overvekt av hensyn for å avslå søknaden. Det finnes alternative tomter på Mårnes og når Hammaren boligfelt er regulert vil det kunne tilbys tomter med utsikt over sjøen.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknaden.

Vedtaket kan påklages, jf vedlagte orientering om klageadgang.

GILDESKÅL KOMMUNE
Inndyr den 12.11.2014


Geir Mikkelsen
Rådmann

Iren Førde
Saksbehandler

Planutvalgets behandling den 10.02.2014 som sak nr.: 9/14:

Det ble fremmet nytt forslag fra representant Gunnar Skjellvik:
Merethe Arntzen og Tore Stien anbefales gitt dispensasjon til fradeling av boligtomt gnr 73 bnr 8 – Mårnes.

Kommunen har som formål å legge til rette for økt boligbygging. Området som er omsøkt er i et bebygd område på Sandhornøy. Ytterligere bygging på Mårnes vil utvikle området til et attraktivt boligområde.

Skjellviks forslag ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer.

Planutvalgets innstilling:

Merethe Arntzen og Tore Stien anbefales gitt dispensasjon til fradeling av boligtomt gnr 73 bnr 8 – Mårnes.

Kommunen har som formål å legge til rette for økt boligbygging. Området som er omsøkt er i et bebygd område på Sandhornøy. Ytterligere bygging på Mårnes vil utvikle området til et attraktivt boligområde.



Planutvalgets behandling:

Representant Gunnar Skjellvik fremmet samme forslag som ved forrige behandling:

Merethe Arntzen og Tore Stien gis dispensasjon fra arealplanen og fra forbudet mot tiltak i strandsonen for fradeling av boligtomt og veiareal, samt bygging av vei, bolig og garasje på gnr 73 bnr 8 på Mårnes. Det gis videre dispensasjon fra arealplanens bestemmelse om at adkomst til tomt ikke skal legges over dyrka jord.

Kommunen har som formål å legge til rette for økt boligbygging. Området som er omsøkt er i et bebygd område på Sandhornøy. Ytterligere bygging på Mårnes vil utvikle området til et attraktivt boligområde.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Forslaget fra Skjellvik ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak:

Merethe Arntzen og Tore Stien gis dispensasjon fra arealplanen og fra forbudet mot tiltak i strandsonen for fradeling av boligtomt og veiareal, samt bygging av vei, bolig og garasje på gnr 73 bnr 8 på Mårnes. Det gis videre dispensasjon fra arealplanens bestemmelse om at adkomst til tomt ikke skal legges over dyrka jord.

Kommunen har som formål å legge til rette for økt boligbygging. Området som er omsøkt er i et bebygd område på Sandhornøy. Ytterligere bygging på Mårnes vil utvikle området til et attraktivt boligområde.

Vedtaket er gjort med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 28.11.2014

Rune Reisænen

Virksomhetsleder plan og utvikling

Gildeskål Kommune
Postboks 54
8138 Inndyr

Phu
72/8

IF

13/918-11
10.02.14

Planutvalget

EIENDOM 73/8 MARNES, SANDHORNØY BREV TIL PLANUTVALGET

Bakgrunn:

Det vises til;

- Kommuneplan med bestemmelser for Gildeskål vedtatt i kommunestyret 21.06.2007 og 19.09.2009.
- Søknad om dispensasjoner på eiendom 73/8, datert 10.10.2013 - samt utfyllende dokumentasjon innsendt 03.12.2013.

Vedrørende rådmannens forslag til vedtak:

Vi har via Gildeskål kommunes hjemmeside lest Rådmannens innstilling om avslag på vår søknad om dispensasjoner på eiendom 73/8. Avslaget er fylldig dokumentert, og våre argumenter er i så måte gjennomgått. Vi ønsker ikke i dette brev å gjenta hele innholdet i vår argumentasjon, men tillater oss å stille noen spørsmål rundt fagmyndighetenes vektning i avslaget.

Avslaget synes i hovedsak å være basert på ulempene av at byggetiltaket er plassert i det rådmannen definerer som et innmarksbeite, og derav adkomstvei over dyrka mark. I tillegg fremheves det at nærheten til felles friluftsområde er uheldig.

På generelt grunnlag har vi selvsagt forståelse for denne typen argumenter mot bebyggelse i et LNF-område. Vi er imidlertid usikker på hvorvidt rådmannen og fagmyndighetene faktisk har valgt å befare tomten i forkant av deres innstilling. Vi mener at en befaring til tomten i dette tilfellet er avgjørende for å forstå området karakter, og derav bakgrunnen til at vi valgte å sende vår søknad om bygging akkurat her.

Vi håper derfor at en eller flere av Planutvalgets medlemmer er kjent med tomten ved selvsyn, slik at våre argumenter kan ses i en større sammenheng.

Utdypelse av våre argumenter for bolig på Sjøholt

Omsøkte tomt er definert som innmarksbeite, men har ikke vært brukt til dette formål på over 40 år ifølge eier, Arna Hamre. Ifølge driver av Sjøholt, Jørgen Andre Pedersen, er ikke tomteområdet egnet til landbruk i dagens form, hverken til slått eller beite, og bebyggelse på tomten vil ikke være til hinder for driften av tilstøtende dyrket mark. (Jfr. vedlegg nr. 1) Når det gjelder adkomstvei, hvor ulempene går på de første 15 meterne går over dyrket mark, så bekrefter driver, Jørgen Andre Pedersen, at dette området heller ikke lar seg drive. Flyfoto (vedlegg nr. 2 og 3) viser at området hvor veien er lagt, ikke slås. Ved befaring på området, ser man tydelig at her kan det ikke kjøres med slåmaskin fordi det er myrlendt og fullt av store tuer. Eier, Arna Hamre, sier at de alltid bare har kalt området for "myra", og at det så lenge

hun har levd aldri har vært slått. Vi kan derfor ikke se at hverken adkomstvei eller bolig på omsøkt tomt skaper driftsmessige ulemper.

Det poengteres av Rådmannen at området er et særegent og vakkert kulturlandskap, med fritt utsyn mot sjøen og at utbygging derfor må skje skånsomt. Som man ser på flyfoto (vedlegg nr. 2 og 3) har omsøkte tomt en del spredt skog, og vi mener derfor at en bolig i lysningen inne i denne skogen er skånsomt, både fordi den vil være delvis skjult for naboene, og fordi sikten ut mot havet allerede er redusert av skogen. Det at eneste merknad på nabovarslene var å flytte adkomstvei noen meter, understøtter at bygging av bolig ikke er en ulempe for noen av grunneierne i nærmiljøet.

Mot Storsanden ligger det et skogsbelte (se vedlegg 2 og 3), og boligen vil omtrent ikke kunne ses når man er på stranden, vi mener derfor ikke at det er grunn til å tro at en bolig her vil redusere bruken av denne. Ifølge beboere på Sandhornøya, er Storsanden imidlertid lite brukt på grunn av vindforholdene.

Omsøkte tomt har ikke strandsone, deler av den dyrkede jorda ligger mellom tomta og fjæra, noe som er med på å bevare strandsonen i forhold til biologisk mangfold, friluftsliv, kulturverdier og landskapsverdier. Nyttelsen av den dyrka jorda vil fortsatt foregå som i dag, og vi er innforstått med at driver vil både gjødsle og slå helt inntil tomtegrensene. Som fremkommer av formen på tomta, har vi vært nøye med å holde oss unna de områdene som drives av Sandhornøy Gård AS, for nettopp ikke å skape driftsmessige ulemper for driver.

Rådmannen viser til at eiendommen ligger på vestsida av Sandhornøya, som er et av de viktigste jordbruksområdene i kommunen. På Mårnes er det likevel bare ett bruk i aktiv drift, og ifølge eier, Arna Hamre, er også dette bruket, til Øystein Kaspersen, under avvikling. Med den utviklingen det har vært i landbruket de siste tiårene på Sandhornøya, anses det av eier og andre fastboende som lite trolig at Sjøholt noen gang vil kjøpes i sin helhet for å drive fullverdig jordbruk, omsøkte tomt vil derfor med stor sannsynlighet ligge brakk i uoverskuelig framtid.

Vi håper Planutvalget ikke bare vedtar forslaget fra rådmannen, uten å ha gått grundig gjennom hvilke ulemper en bolig på Sjøholdt egentlig vil skape, og veie de opp mot alle de fordeler det har å få flere til øya. Vi leser på kommunens hjemmeside (gildeskål.kommune.no) at Gildeskål kommune er med i ei utvalgt gruppe på 12 kommuner som er med i en ny prøveordning for å stimulere til økt boligbygging i kommunen. Hvis kommunen mener alvor med denne ordningen, håper vi den kan komme oss til gode ved at man tenker nytt og åpner for at dette og lignende områder, naturperler, kan omreguleres slik at folk som ønsker det, og kanskje særlig folk med tilknytning til øya, kan finne det attraktivt å bygge her.

Rådmannen skriver på samme hjemmeside at de i forbindelse med revidering av arealplanen i 2013 kommer til å ha stort fokus på boligbygging på attraktive lokaliteter, og at de er veldig interesserte i å engasjere blant annet potensielle tilflyttere til å fortelle hvor det kan være lurt å etablere nye muligheter for å bo og leve godt i Gildeskål. Vi har funnet vår drømmetomt, og ønsker bare å få muligheten til å tegne og bygge vår egen bolig her, slik at også vi kan få nøyaktig forståelse av hva Elias Blix mente da han sa "eg veit meg et land" (jfr. rådmann Geir Mikkelsens artikkel "Velkommen til Gildeskål – en god plass å bo og leve" på kommunens hjemmeside).

Med hilsen

Merethe Arntzen og Tore Stien

Kopi: Arna Hamre, Hokåsflata 13, 8028 Bodø

Vedrørende kjøp av tomt til boligformål på Sjøholt

Sjøholt eies av Arna Hamre og drives av Sandhornøy Gård AS, ved Jørgen Andre Pedersen.

Sjøholt er en landbrukseiendom på ca 23,4 daa, hvor størsteparten av eiendommen er dyrket mark, og resten er definert som innmarksbeite.

Merethe Arntzen og Tore Stien ønsker å fraskille ei tomt på omkring 4 daa som ligger på dette innmarksbeitet.

Som driver av Sjøholt har jeg ingen motforestilling mot bebyggelse på omsøkte tomt. Jeg bekrefter at både tomt og adkomstvei ligger på et område som ikke er egnet til landbruk i dagens form, hverken til slått eller beite. Tomten kommer på ingen måte i konflikt med den dyrkede marka, og vil ikke være til hinder for driften.

Ved spørsmål vedrørende området kan jeg kontaktes på telefon 47 88 55 31

Vennlig hilsen



Jørgen Andre Pedersen

Driver av Sjøholt



BEBYGGELSE
CA 60m FRA S.JØ
ØNSKET
TOMT (3966m²)
ADKOMST
AVSTAND 5,0m

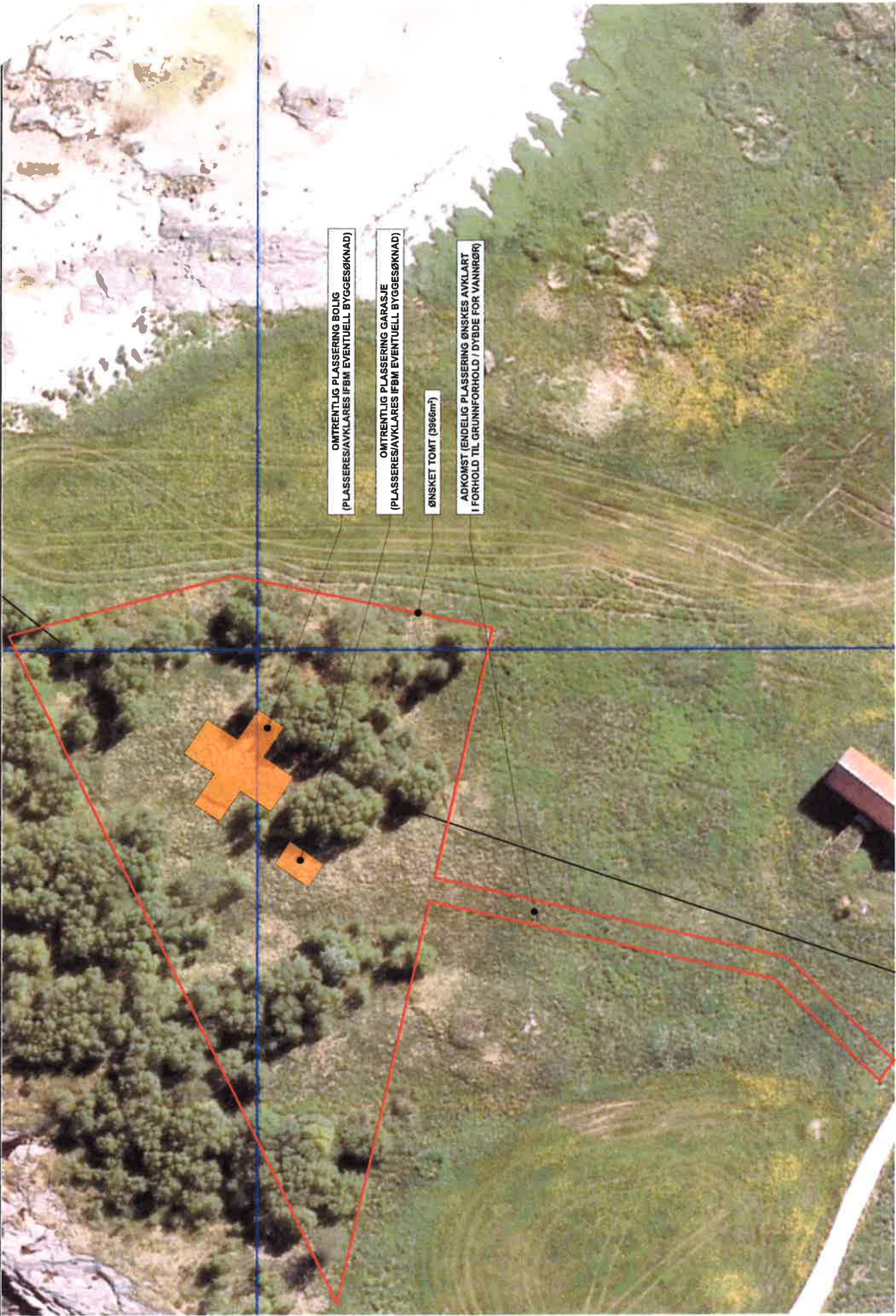
SKOGSBELTE

LANGFJÆRE

EIENDOM 7318

STRAND

EIENDOM 73195



OMTRENTLIG Plassering bolig
(Plasseres/avklares ifbm eventuell byggesøknad)

OMTRENTLIG Plassering garasje
(Plasseres/avklares ifbm eventuell byggesøknad)

ØNSKET TOMT (3966m²)

ADKOMST (ENDELIG Plassering ønskes avklart
i forhold til grunnforhold / dybde for vannrør)

Gildeskål Kommune
Postboks 54
8138 Inndyr

Avdeling for Plan og utvikling

Deres ref.:
Iren Førde

Vår ref.:
Tore Stien

Dato:
2013-12-03

**5135502 EIENDOM 73/8 MÅRNES, SANDHORNØY
TILSVAR BREV FRA GILDESKÅL KOMMUNE / KOMMENTARER TIL NABOMERKNAD**

Bakgrunn:

Det vises til;

- Kommuneplan med bestemmelser for Gildeskål vedtatt i kommunestyret 21.06.2007 og 19.09.2009.
- Søknad om dispensasjoner på eiendom 73/8, datert 10.10.2013.
- Brev fra Gildeskål Kommune v/ Iren Førde 07.11.2013.

Brev fra Gildeskål kommune:

I brevet etterlyses følgende punkter;

1. Søknaden må nabovarsles.
2. Tomt som ønskes fradelt må inntegnes på kart, samt ca plassering av bebyggelse m/ adkomst.
3. Adkomstvei vil kreve dispensasjon fra byggeforsbud.

Tilsvar:

1. Dispensasjonssøknadene m/ vedlegg ble nabovarslet 17.11.2013. (se vedlegg C-1 og C-2) Varselet ble sendt til de adressene som Gildeskål kommune oppga til Arna Hamre tidligere i prosessen. (Dispensasjon for adkomstvei er medtatt i varselet).
2. Det vedlegges reviderte situasjonskart med inntegnet tomt som ønskes fradelt, samt adkomst og ca plassering bebyggelse (Vedlegg E-7 og E-8).
3. Se eget punkt – "Dispensasjon adkomst"

Merknad til nabovarsel:

Ansvarlig søker har mottatt 1 merknad til nabovarselet. Merknaden er fra eier av eiendom 73/126 – Marion Frantzen. Merknaden er mottatt pr telefon 25.11.13, samt pr e-post 26.11.13 (se vedlegg C-3). Merknaden gjelder avstand mellom ønsket adkomstvei og eiendom 73/126.

Kommentar til nabomerknaden:

Frantzen ønsker at adkomstvei forskyves minimum 4m fra eiendomsgrensen, dette begrunnet med eventuelle ulemper ved gravearbeider og fremtidig sandstøving. Ansvarlig søker har i samråd med Arna Hamre valgt å etterkomme Frantzens ønske. Omsøkte adkomst er derfor forskjøvet 5,0m fra felles grense til eiendom 73/126.

(Kopi av dette brev sendes til Marion Frantzen som bekreftelse på at merknaden er medtatt i søknaden, og at plassering adkomstvei er bearbeidet)

Dispensasjon - adkomst:

I henhold til brev fra Gildeskål kommune søkes det om dispensasjon for å anlegge adkomstvei til det området av tomten som søkes fradelt / bebygget. Adkomstveien inngår i så måte som del av den eiendommen som ønskes fradelt (se vedlagte situasjonsplan).

Søknaden begrunnes med at adkomstvei til en eventuell boligeiendom vil være naturlig av praktiske årsaker, og noe man bør forvente både i anleggsperioden, samt fremtidig bruk. En eventuell vei til byggeområdet vil også være en naturlig plassering av vannrør til eiendommen. Tillatelse til adkomst vil etter vårt skjønn være en naturlig konsekvens av en eventuell tillatelse til bebyggelse på eiendommen.

Vi vil i tillegg vektlegge at adkomstområdet ikke er over dyrket mark, og at nærmeste nabo ikke har andre merknader en avstand til felles grense.

Med hilsen
Norconsult AS



Tore Stien
Sivilarkitekt Seksjon Arkitektstudio

Vedlegg:

C 1:	Gjenpart av nabovarsel	
C 2:	Opplysninger gitt i nabovarsel	
C 3:	Merknad til nabovarsel (73/126)	
E 7:	Tomt, bebyggelse	(1:2000)
E 8:	Tomt, bebyggelse	(1:500)

Kopi: Arna Hamre, Hokåsflata 13, 8028 Bodø
Marion Frantzen (sendes pr e-post)

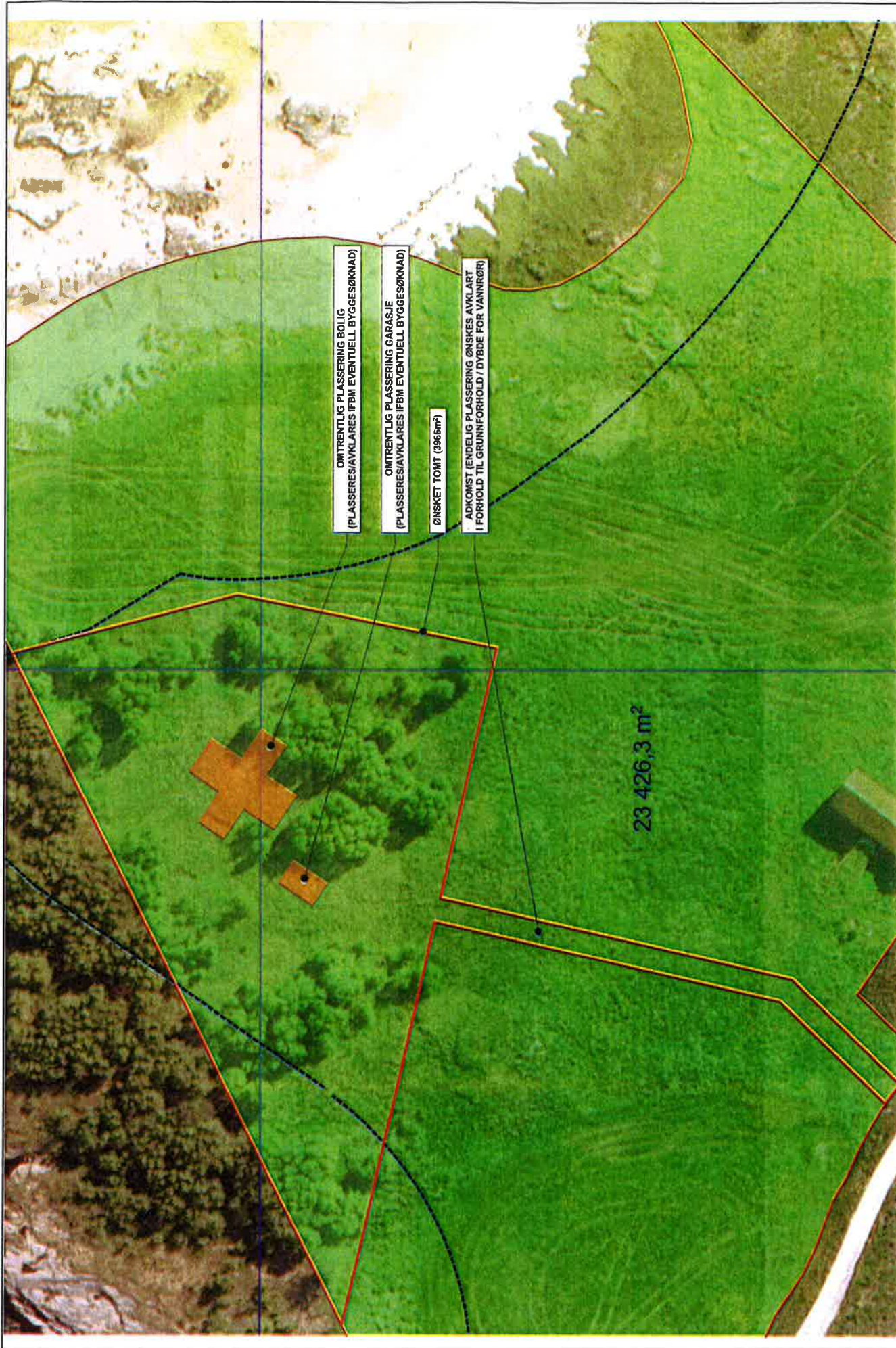
Stien Tore

From: Marion Frantzen <frantzenmarion@gmail.com>
Sent: 26. november 2013 08:28
To: Stien Tore
Subject: ByggSøkID 42360167 Mårnes

Eneste merknad fra undertegnende, er at vei til boligen blir trekt vekk fra tomtegrensen min med minimum 4 meter. Dette grunnet graving for samme vei og sandstøving ved framtidig bruk.

MVH

Marion Frantzen



5135502 - Bolig, Mårnessjøen - E8: Tomt / Volum - 03.12.2013 - 1:500

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår ovenfor. Opphavretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte utenfor i størst utstrækning enn formålet tilset.



5135502 - Bolig, Mårnessjyven - E7: Tomt / Volum - 03.12.2013 - 1:2000

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår ovenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte utenfor i større utstrækning enn formålet tilsier.

Gildeskål Kommune
Postboks 54
8138 Innøy

Avdeling for Plan og utvikling

Deres ref.:
Iren Førde

Vår ref.:
Tore Stien

Dato:
2013-10-10

**5135502 EIENDOM 73/8 MÅRNES, SANDHORNØY
SØKNAD OM DISPENSASJON**

Bakgrunn:

Det vises til;

- Kommuneplan med bestemmelser for Gildeskål vedtatt i kommunestyret 21.06.2007 og 19.09.2009.
- Møte med Gildeskål Kommune v/ Sturla Andersen 07.06.2013.
- E-post fra Gildeskål Kommune v/ Iren Førde 30.08.2013.

Eiendom:

Eiendommen 73/8 ligger i området ved Silvika og Brasen på Mårnes, Sandhomøya og eies i dag av Arna Hamre.

Man ankommer området nordøstover fra Mårneskrysset. Eiendommen er relativt stor, og fremstår topografisk med en svak helning mot sjøen og "Brasen" i nordøst. Den sørlige delen av eiendommen er bebygget, hvorav et av husene står på egen utskilt eiendom (72/126). For øvrig fremstår eiendommen som åpen, men med en visuell avgrensning i form av et skogsbelte på den nordlige enden.

Hamre ønsker å skille ut og selge deler av eiendommen til undertegnede m/ familie med forbehold om at det gis tillatelse til fradeling og boligbebyggelse.

Planstatus:

Eiendommen er i henhold til Kommunedelplan for Våg-Mårnes regulert i til LNF-område. Bebyggelse på slik eiendom vil være avhengig av at det gis dispensasjoner fra Gildeskål Kommune.

Søknad om dispensasjon:

Det søkes med dette om dispensasjoner på eiendom 73/8 for:

- Fradeling av tomt

- Bygging av bolig og garasje
- Bygging nærmere strandsone enn 100m.

Begrunnelse for dispensasjonene er gitt samlet for punktene overfor, og må sees i sammenheng ved vedlagte analyser og illustrasjoner (vedlegg E 1-7).

Begrunnelse:

Etter opplysning fra eier Arna Hamre inneholder ikke den aktuelle eiendommen dyrket mark, men deler av denne tillates likevel slått i sommerhalvåret. Vi finner derfor ikke at det er særlige landbruksmessige hensyn til hinder for å gi dispensasjon til bebyggelse i LNF-området. I denne sammenhengen ser vi også at kommunen har tillatt bebyggelse av nyere karakter i samme LNF-område (73/95 og 73/116) uten at det har gitt uheldige virkninger for området karakter.

Fra et arkitektfaglig ståsted bør man imidlertid være oppmerksom på hvilke deler av eiendommen som en eventuell ny bebyggelse anlegges på. Dette ikke minst fordi tomten fremstår så åpen og bebyggelsen i området rundt er relativt spredt. Man bør derfor etter vårt skjønn unngå å skape nye og uheldige silhuetvirkninger på tomten både fra landsiden og sjøsiden (se vedlegg E 4). Vi finner derfor det lille skogsområdet mellom Brasen og Silvika som et naturlig område å anlegge ny bebyggelse i. Dette blant annet fordi skogsområdet allerede er en naturlig silhuett, samtidig som det ligger bakenfor eventuell ferdsel for allmenheten langs sjøen mellom Brasen og Silvikstranden (se vedlegg E 5). Skogsområdet har i tillegg en lysning som etter vårt skjønn vil være et sympatisk sted å bebygge, slik at mange eksisterende trær i randsonene rundt kan beholdes. Noe uttynning vil imidlertid være aktuelt på nord- og nordvestsiden for åpne mer opp til sjøhorisonten (se vedlegg E 6 og 7).

Skogsområdet ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjøen, og vi anser at de topografiske og estetiske hensynene som er beskrevet ovenfor vil være naturlige argumenter for at man her tillater bebyggelse inntil 50 meter fra strandsonen. Kommunen tillater jo i dag slik bebyggelse i områder med spredt utbygging uten plankrav (jfr § 2.1.4 pkt 5). Det vises for øvrig til eiendom 73/95 i samme LNF-område hvor man har tillatt bebyggelse under 60m fra sjølinjen, og hvor tiltaket etter vårt skjønn ikke er hverken til hinder eller sjenanse for området for øvrig (se vedlegg E 1 og 3). Dersom kommunen tillater eiendommen fradelt og bebygget, men med avstand 100m fra sjøen, vil bebyggelsen måtte anlegges på den åpne delen av tomten. Vi mener dette vil være en uheldig løsning med utgangspunkt i våre analyser og oppfattelse av stedets karakter.

Vi mener videre å finne støtte i våre vurderinger og analyser i arealplanens bestemmelser § 7.1 spesielt pkt 1-3. Som en kommentar til pkt 4 i samme paragraf nevner Hamre at det tidligere skal ha stått et hus på den aktuelle delen av tomten som ønskes fradelt og bebygget. Vi har imidlertid ikke pr tid funnet historiske kart eller fotografier som kan underbygge påstanden.

Annet:

Da vi gjennom samtaler med Gildeskål Kommune er inneforstått med at en søknad om dispensasjon i et LNF-område er en både krevende og usikker prosess, har vi heller ikke valgt å tegne ut et forprosjekt av boligen på tomten pr tid. Vedlagte illustrasjoner gir imidlertid et inntrykk av våre foreløpige tanker om bebyggelse og plassering på tomten. Det eksakte arealet som ønskes fradelt er derfor ikke avklart med Hamre pr tid. Søknad om fradeling vil derfor ikke innsendes før en eventuell dispensasjon er gitt. Vi er imidlertid gjort kjent med at kommunen ikke har særlige begrensninger til tomtestørrelse i områder for spredt bebyggelse, men dette vil avklares i en eventuell videre prosess med Hamre og vil naturlig nok være avhengig av pris og hvorvidt adkomstvei til tomten skal inngå i den fradelte tomten.

Tilknytning til stedet:

Dispensasjonssøknaden er utformet på vegne av Arna Hamre, men på initiativ av aktuelle kjøpere Merethe Arntzen og Tore Stien. Et eventuelt kjøp er i så måte avhengig av søknadens utfall.

Vår tilknytning til stedet er nært knyttet til at Arntzens foreldre bor på Våg, hvor hennes mor er oppvokst. Et ønske om bolig på øya vil derfor være avhengig av nærheten til både Våg, samt nærheten til skolen hvor Arntzen eventuelt kan praktisere sitt læreryrke på sikt. Tomtens visuelle kontakt til både Bodø, havet og Sandhornet er videre kvaliteter vi verdsetter, samtidig som vi oppfatter tomteområdets spredte bebyggelse som en forlokkende kontrast til Bodøs boligbebyggelse. Samtidig rommer tomten gode kvaliteter med tanke på utvendige lek- og oppholdsarealer.

Med hilsen
Norconsult AS



Tore Stien
Sivilarkitekt Seksjon Arkitektstudio

Vedlegg:

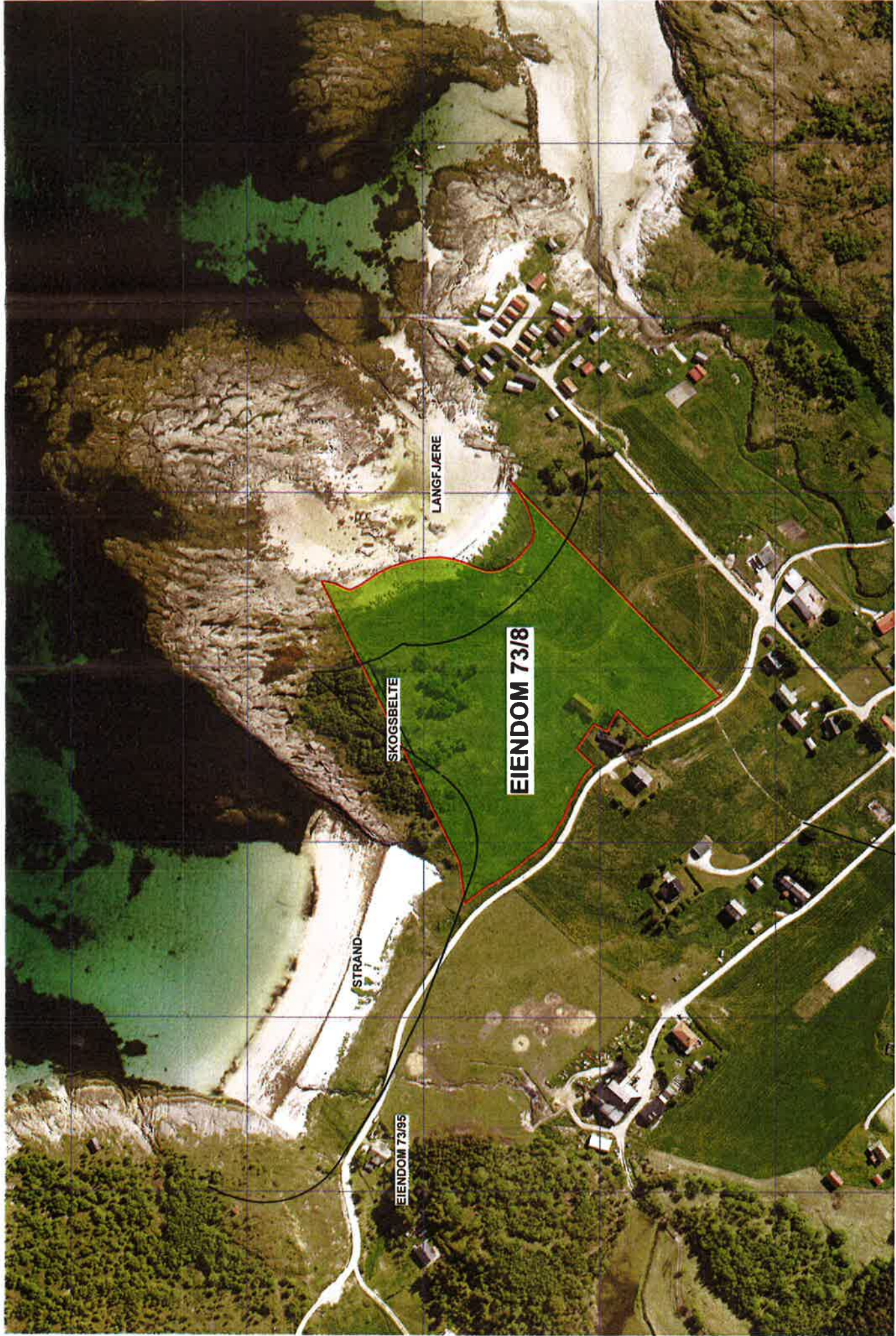
- E 1: Situasjonsplan**
- E 2: Situasjonsplan - ortofoto**
- E 3: Analyse - 50m belte**
- E 4: Analyse - silhuett**
- E 5: Analyse - trafikk/bevegelse**
- E 6: Analyse - samlet**
- E 7: Tomt, bebyggelse**

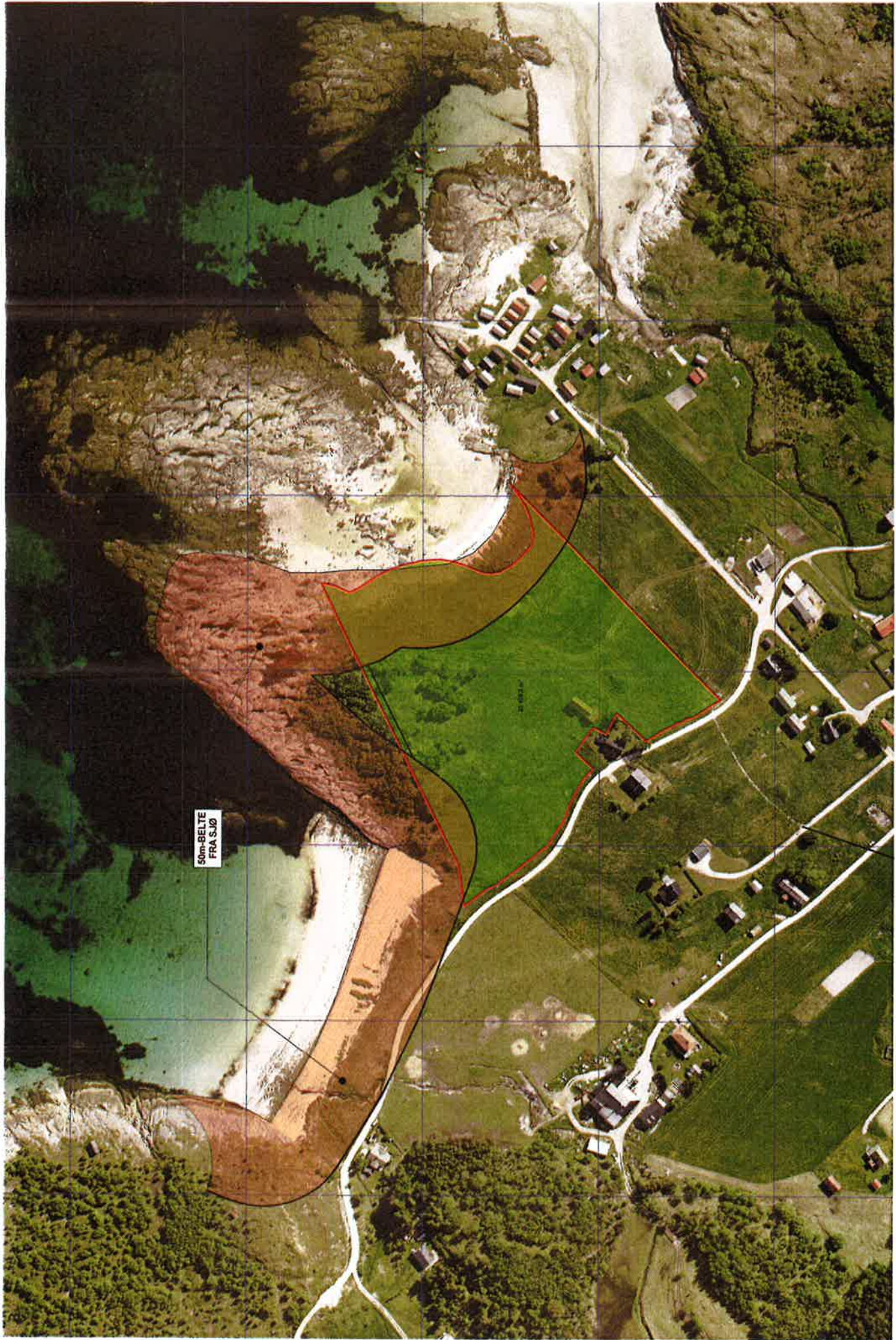
Kopi: Arna Hamre, Hökkåsflata 13, 8028 Bodø



5135502 - Bolig, Månnestyen - Et: Situasjonsplan - 09.10.2013 - 1:2000

Dette dokumentet er eiendomsplan av Norconsult AS som del av et oppdrag som fremgår av oppdragsavtalen. Oppdragsavtalen inneholder Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte uten tillatelse i skriftlig form fra Norconsult AS.

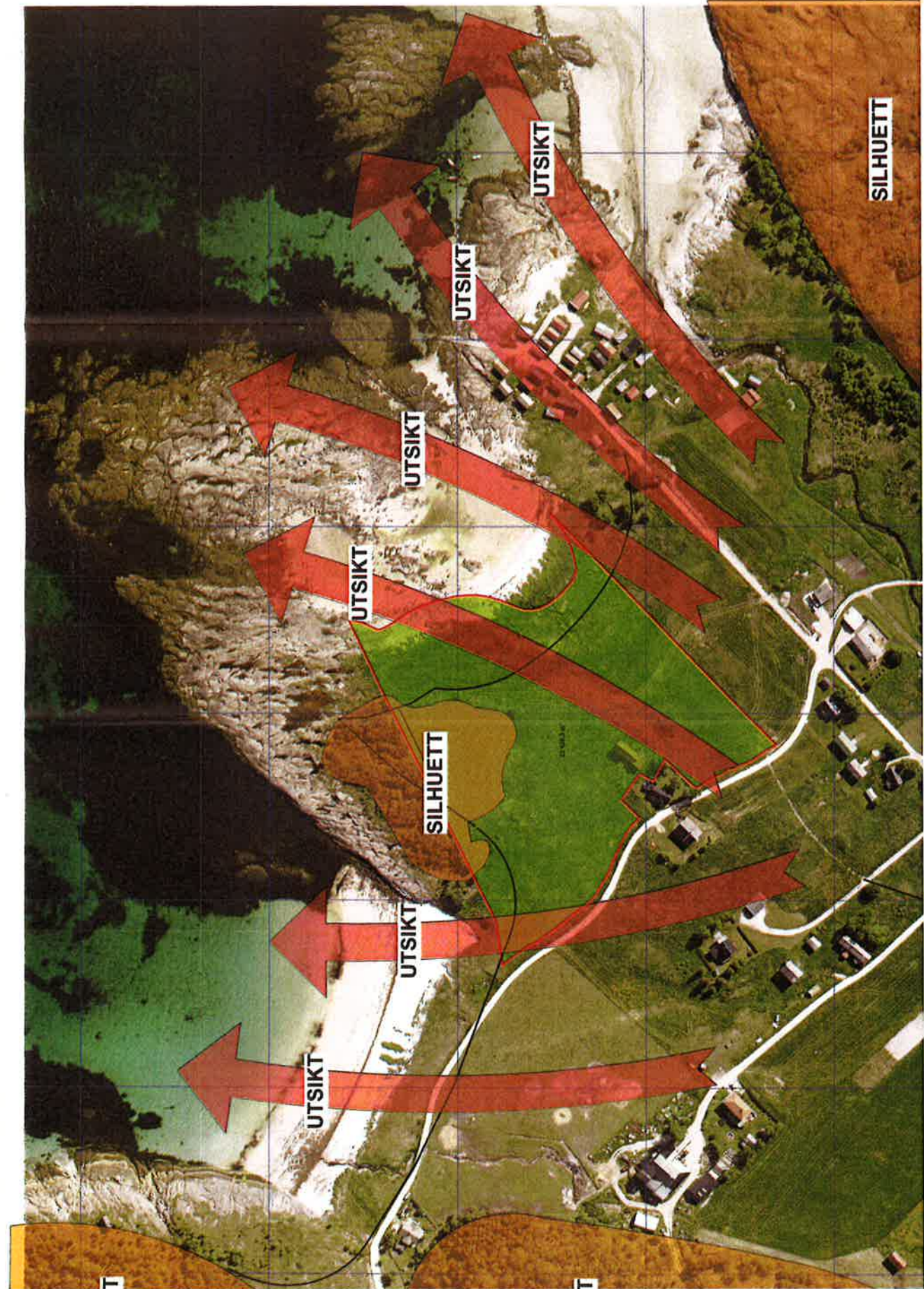




50m-BELTE
FRA S.10

5135502 - Bolig, Mørnessjyen - E3: Analyse - 50m belte - 09.10.2013 - 1:2000

Dette dokument er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår ovenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.



UTSIKT

UTSIKT

UTSIKT

UTSIKT

UTSIKT

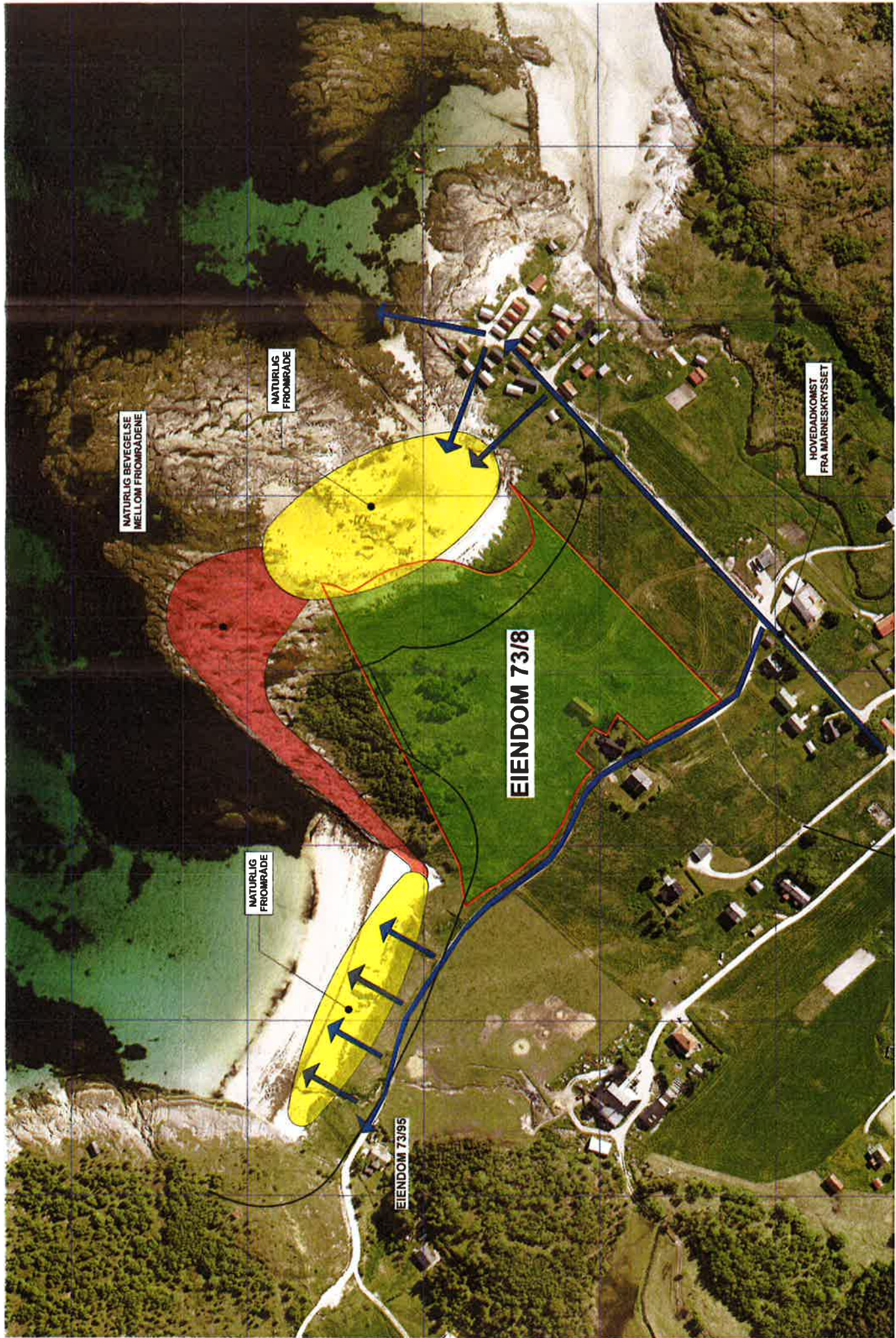
SILHUETT

UTSIKT

UTSIKT

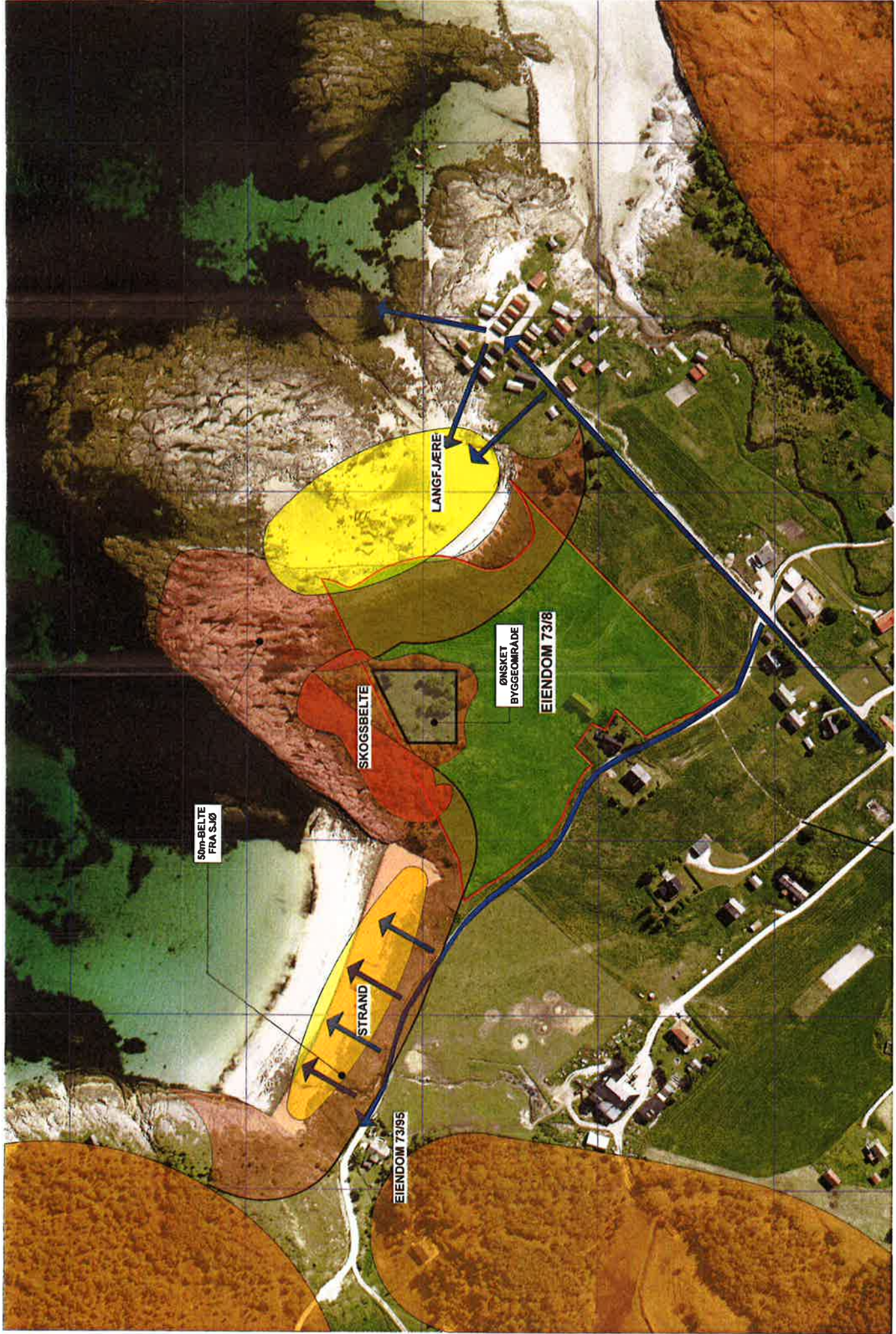
T

T



5135502 - Bolig, Mårnessjøen - E5: Analyse - trafikk/bevegelse - 09.10.2013 - 1:2000

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår ovenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte uten i åpen uttalelse i samsvar med avtalen om formålet. Utaler.





Ply 73/8		13/918
IF		03.06.13

Emne: Møte vedr bolig på eiendom 73/8

Fra: Stien Tore <Tore.Stien@norconsult.com>

Dato: 03.06.2013 20:06

Til: "andstu@gildeskal.kommune.no" <andstu@gildeskal.kommune.no>,
"forire@gildeskal.kommune.no" <forire@gildeskal.kommune.no>

Heil!

Jeg viser til telefonsamtale med Sturla Andersen 24.05, hvor vi avtalte et møte hos dere fredag 07.06 kl 0930.

Ber om tilbakemelding dersom jeg har oppfattet tidspunktet feil.

Som antydnet pr telefon oversender jeg noe bakgrunnsinformasjon om våre tanker;

Tilknytning til øya: Vi bor i dag i en leilighet i Bodøsjøen. Min samboer arbeider som lærer i grunnskolen, mens jeg er sivilarkitekt hos Norconsult - seksjon Arkitektstudio. Min samboers foreldre bor på Våg - Sandhornøy (eiendom 72/38) hvor min svigermor også er oppvokst. Gjennom denne tilknytningen til øya ønsker vi å kunne etablere en mindre bolig i nærheten av Våg. Dette også i sammenheng med muligheten for fremtidig pendling mellom Sandhornøy og arbeid i Bodø, samt at min samboer vurderer et bosted på øya som en avgjørende forutsetning for en potensiell fremtidig stilling ved grunnskolen på Våg.

Eiendom: Vi har den siste tiden hatt kontakt med flere grunneiere på og rundt Våg. I den forbindelse har vi vært i kontakt med Arna Hamre som eier eiendommen 73/8 på Mårnes. Hun er positiv til å skille ut en del av eiendommen til oss med tanke på å etablere en bolig der. Nærheten til Våg, eksisterende vei og sjøen gjør at vi nå ønsker å diskutere dette med Gildeskål Kommune.

Planstatus: I henhold til Kommunedelplan for Våg-Mårnes registrerer vi at eiendommen er regulert som LNF-område. Dette ser også ut til å gjelde majoriteten av omkringliggende eiendommer, inkludert bebyggelse som ser ut til å være av noe nyere karakter; 73/95 og 73/116. I så måte ønsker vi å diskutere en mulig dispensasjon for å kunne bygge på eiendommen jfr §8 i Kommunedelplanens arealdel. Etter opplysninger fra Hamre består eiendommen ikke av dyrket mark, men hun tillater imidlertid at det slåes der.

Tomten: Med utgangspunkt i kommunens kartverk, forstås eiendommen best ved hjelp av flyfoto (se vedlegg). Den er relativt stor, og fremstår for det meste som åpen, med en svak helning mot sjøen og "Brasen" i nord. Som arkitekt vurderer jeg det slik at man her bør søke å anlegge en eventuell bebyggelse slik at den i minst mulig grad fremstår som en ny silhuett både sett fra adkomsten i sør og fra sjøen i nord. Etter mitt skjønn fremstår det lille skogsområdet på neset som skiller Brasen fra stranden som en god plassering i så måte. Dette spesielt da det er en naturlig lysning i dette området. Denne plasseringen vil i så måte skjerme en evt bolig. Jeg mener å finne støtte i denne vurderingen i flere av punktene Kommunedelplanens § 7.1. Skjønt noe uttynning bør gjøres for å få bedre kontakt med sjøen.

Jeg håper denne bakgrunnen beskriver noe av våre tanker, og kan være utgangspunkt for en forhåpentligvis fruktbar diskusjon med dere på fredag. Se for øvrig vedlagte pdf-fil som er ment å underbygge beskrivelsen av tomten.

Mvh Tore Stien, 97562112

Norconsult, seksjon Arkitektstudio

- EIENDOMSLÆNNE
- - - SJØLINJE
- - - 50 - BELTE

