Sortland kommune
BYGGESAK

Dato:	28.02.2024	Deres dato:
Saksbehandler:	Halvor Andre Saga	
Direkte telefon:		Deres ref.:
ArkivsakID:	23/6286	
JpostID:	23/39149	

Kanstadfjord Vestre Hinnøy Reinbeitedristrikt
Postboks 84
8411 LØDINGEN

GBNR. 13 BNR. 81 - OVERSENDER SØKNAD TIL UTTALELSE FOR OPPFØRING AV NY ENEBOLIG

Tiltak:	Oppføring av ny enebolig
Byggested:	Gnr./bnr.: 13/81 -
Tiltakshaver:	Jannicke Jenshagen
Ansvarlig søker:	Mestergruppen Arkitekter As

Sortland kommune har mottatt søknad om oppføring av ny enebolig og etablering av ny atkomstvei til eiendommen, datert 28.03.2023. **Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse innen 28.03.2024, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-5.**

Tiltakets art:
Tiltaket gjelder oppføring av enebolig, samt etablering/oppgradering av atkomstvei, på eiendom gnr. 13, bnr. 81.

Av søknaden fremkommer det at tiltaket skal ha alle bofunksjoner. I tillegg medfører tiltaket inngrep i terreng for å planere ut til parkering, atkomst opp og til eneboligen, samt drenering for overvannshåndtering. Siden eiendommen fra tidligere ikke er bebygd, og på grunn av avstanden til etablert kommunalteknisk infrastruktur, planlegges tiltaket med egen brønn og renseanlegg for privat VA-anlegg. Det foreligger per nå ikke egen utslippstillatelse for dette, men tiltakshaver bekrefter at søknaden er oversendt og at er under behandling i kommunen. På grunn av lengre saksbehandlingstid vil denne ettersendes i byggesaken.

Eneboligen, inkludert parkeringsareal er beregnet til å ha et bebygd areal på 150 m^2-BYA. Eneboligen er med tradisjonelt bindingsverk og kledd med liggende kledning. Boligen er prosjektert med pultak som møter flatt tak i sidefløyen mot sør. Pultakflaten har en helning på 8 grader. Den høyeste gesims er målsatt til 3,50 meter, hvorpå den laveste gesimshøyden er satt til 2,91 meter. Mønehøyden er prosjektert til å være 3,80 meter.

Eiendommen har et areal oppgitt tomteareal på 2 500 m^2, og tiltaket påvirker dermed ikke eiendommens samlede grad av utnytting i nevneverdig grad.

<u>Nabovarsling:</u>
Tiltakshaver har foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er registrert følgende merknader mot tiltaket:

Det er innkommet merknader fra Yvonne Pedersen, gnr./bnr. 13/4, Bøstranda 210 og Harald Kristoffer Hokland, gnr./bnr. 13/64, Bøstranda 300.

I nabomerknadene som er innsendt av Yvonne Pedersen kommenteres det blant annet at omsøkte tiltak innebærer en vesentlig tilsidesettelse av hensynene bak bestemmelsen for LNFR-formålet ved at forringe landbruket og kulturlandskapet i distriktet. Videre argumenteres det for at arealene på eiendommen anses av Pedersen at er godt egnet til beitebruk og oppdyrking, og i tillegg er inntil nylig benyttet som beiteområde for husdyr. Planlagt utvidelse av atkomstvei vil være til hindring av beitende av husdyr, samt tilkomst til eksisterende dyrket mark. I tillegg til dette anføres og utvises bekymring fra naboeiendom at planlagte veiopparbeidelse er for smal til at utrykningskjøretøy får plass til å komme til omsøkte eiendom. I

tillegg til at støy- og trafikkpåkjenningen i forbindelse med utbyggingen vil påvirke både egne husdyr og nærområdets barn- og unge.

Det er i saksgangen registrert referat fra mekling i forliksrådet, datert 18.01.2022, i forbindelse med tvist om atkomstrett og bruk av atkomstvei til omsøkte eiendom. Det konkluderes i referatet at mekling ble gjennomført uten at forlik ble oppnådd.

Naboeiendom v/Harald Kristoffer Hokland stiller seg negativt til at dispensasjon fra LNFR-område skal innvilges og uttrykker ønske om at naturen bevares, således landbruk, som vil bli påvirket av utbyggingen av både ny bolig og atkomstvei både i form av trefelling, graving innenfor område for dyrkbar mark og ekstra trafikk over andres eiendommer. Samtidig stiller nabo spørsmålstegn ved hvem som blir ansvarlig når atkomstveien til slutt kollapser når anleggstrafikk skal kjøre over en skjør vei med ekstra belastning.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Ansvarlig søkers tilsvar til nabomerknader, representert av Advokatene Enoksen & Steiro AS, kommenterer nabomerknaden fra Yvonne Pedersen med at det fremgår av situasjonsplan som vedlagt søknaden at arealet hvor boligtomten er plassert er registrert som «Myr uten skog» i NIBIOS kart, og innvilgelse vil således ikke påvirke innmarksbeite, produktiv skog eller annet dyrkbart areal. Videre påpekes det at Pedersen selv på naboeiendom etter det samme kartet har 13,4 mål registrert som «myr uten skog» som har ligget brakk, og ligger i brakk, uten at Pedersen har iverksatt noe arbeider for å gi grunnlagt for dyrkbar mark. Videre bemerkes det at det ikke fremlegger riktighet at arealet til Pedersen har vært benyttet til langvarig beitebruk. Det anføres at en eventuell utnyttelse av eiendommen ikke påvirkes av søknaden og/eller at omsøkte eiendoms areal er eid av søker og ikke av Pedersen og at det kan det tolkes av Pedersens nabomerknader at har tatt seg til rette på eiendommene. Det kommenteres at Pedersen har betydelige arealer som hun vil fortsette å ha tilgjengelig, også ved innvilgelse av søknaden, som ligger i brakk og har ligget i brakk i lang tid. I tilsvaret til nabomerknaden påpekes det at eksisterende vei er opparbeidet og Pedersen bruker selv veien når hun tar seg til rette på søkers eiendom. Retten til veien fremgår av avgjørelse fra jordskifteretten. Opparbeidelsen av veien gir hensyn, gjennom prosjekteringen, nødvendig veibredde og belastningsevne. Tilsvaret avsluttes med henvisning til at annet areal enn byggetomten vil få uendret status og påvirkes ikke av innvilget søknad og at adkomst til ett bolighus i samsvar med avgjørelse fra jordskifteretten ikke medfører aktivitet ut over de rettigheter til adkomst som allerede foreligger.

I tilsvaret til nabomerknad fra Harald Hokland påpekes det at tilgang til dyrkbar jord påvirkes ikke av innvilget søknad. I tillegg anføres det fra ansvarlig søkers side at tiltaket ikke vil påvirke trafikken rundt husdørene, eller over annen eiers grunn, negativt i forhold til de rettigheter som allerede foreligger.
Det forsikres om i tilbakemeldingen på nabomerknaden at eksisterende beiteområder ikke vil påvirkes negativt av innvilget søknad, og videre at kostnaden med oppgradering av vei tas av søker, eventuelle skader som måtte forårsakes på atkomstvei vil dekkes av søker.

Kommunens vurdering av innkommende nabomerknader

Nabomerknadene går i all hovedsak ut på atkomstrett over annen mannseiendom og omsøkte tiltak påvirkning av eksisterende beite- og jordbruksområder dersom dispensasjonssøknad fra LNFR-areal innvilges. I tillegg stilles det bekymring rundt økt trafikk både under oppføringen, men også etter ferdigstilt tiltak. Det er fremlagt både skriftlig jordskiftedom og referat fra meklingsmøte i forliksrådet i forbindelse med atkomst- og byggerett til, og på, omsøkte eiendom.
Sortland Kommune legger til grunn ansvarlig søkers redegjørelse i innsendt søknadsmaterialet , og at disse forholdene ivaretas, jf. Plan- og bygningsloven § 21-6. Kommunen legger denne redegjørelsen til grunn og konkluderer med at tilstrekkelig atkomstrett, jf. plan- og bygningsloven § 27-4, er ivaretatt.
Hva gjelder vurdering av dispensasjonsforholdet som berører LNFR-areal vises det til kommunens vurdering i avsnitt under.

Planstatus:

Eiendommen er ikke regulert, men ligger i et område som er avsatt til *LNFR-formål* gjennom *Kommuneplanens arealdel 2017-2029*, vedtatt 02.11.2017.

LNFR-areal:
I LNFR- område tillatelse ikke oppføring av nye bygg til andre formål enn landbruksdrift, jf. kommuneplanens bestemmelse § 5.1 nr. 1.

I tillegg ligger eiendommen i hensynssone landbruk (H510_12), som omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune.

Tiltaket ligger på skogsmark som er dyrkbar. Det er innhentet uttalelse fra Sortland kommune Landbruksmyndighet, dette fremkommer i referatet til avholdt forhåndskonferanse, datert 19.10.2022. I referatet fremkommer det at:
«Gnr. 13, bnr. 81 og 84 er uten bebyggelse, og oppføring av våningshus vil derfor dekkes av begrepet jordbruksproduksjon slik det fortolkes etter jordloven § 9. Behandling etter jordloven vil derfor ikke være nødvendig. Det samme gjelder anlegg av adkomstvei over dyrka eller dyrkbar jord.»

Aktsomhetsområde for marin leire:
Det er i byggesaken utarbeidet en geoteknisk undersøkelse for eiendommen da denne ligger innenfor et område registrert under marin grense. Rapporten konkluderes med at:
«Løsmassene på eiendommen består blant annet av marine strandavsetninger, en løsmassetype som kan inneholde kvikkeleire. Området er iht. NVE ikke kartlagt som faresone for kvikkleireskred, og helningen på terrenget er 1:20. Eiendommen ligger således ikke innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. Tiltak på eiendommene gnr/bnr. 13/81 i Sortland kommune kan derfor gjennomføres uten særskilte tiltak med tanke på områdestabilitet.»

Utslippstillatelse:
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig VA-anlegg. Det tilrettelegges for privat brønn- og renseanlegg. Søknad om utslippstillatelse er sendt kommunen og er under behandling. Da det må gjennomføres flere jordprøver og analyser vil saksbehandling ta noe lenger tid. I påvente av at saken skal ferdigbehandles sendes saken ut på høring. Vedtak om utslippstillatelse ettersendes så snart denne foreligger.

Dispensasjon:
Tiltakshaver søker om dispensasjon fra planbestemmelse § 5.1 nr. 1. Denne bestemmelsen fastsetter at det ikke er tillatt å føre opp nye bygninger til andre formål enn landbruksdrift. Oppføring av tiltaket vil medføre at det foreligger en ny enebolig, med tilhørende parkeringsareal uten landbruksformål og tiltaket rammes således av forbudet. Spørsmålet i det videre er om det skal dispenseres fra dette formålet med hjemmel i pbl. § 19-2 andre ledd.

Etter pbl. § 19-2 (2) skal det ikke gis dispensasjon «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.» Begge vilkår må være oppfylt for at forvaltningen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

Vurderingstemaet er om hensynene bak bestemmelsene eller formålet blir vesentlig tilsidesatt, dersom det innvilges dispensasjon. Kommunens målsetting med forbudet er å skjerme disse områdene mot utbygging, for å bevare sammenhengende jordbruksarealer og randsoner, og å ivareta det helhetlige kulturlandskapet. I planbeskrivelsen til kommuneplanen fremkommer det at viktige LNFR arealer skal sikres, og at dette gjelder spesielt dyrka mark. Mindre viktige arealer kan vurderes til utbyggingsformål.

Eneboligen ønskes oppført i et område med skog og myr, og vil ha et lite fotavtrykk men vil ha en standard som tilsvarer alle de moderne tekniske løsninger med vann, dusj og oppvarming/elektrisitet. Adkomst til eneboligen blir via en planlagt oppgradert traktorvei som i dag benyttes til tur- og vedlikehold av skog/mark. I tillegg vil det som er en del av utmarksareal privatiseres og innskrenke fri ferdsel i omkringliggende naturområder. I henhold til kommuneplanens beskrivelse anses dette som et areal som taler for at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Med bakgrunn i dette, og omfanget, samt den inngripen i naturen som følge av tiltaket medfører, vurderer bygningsmyndigheten at de hensyn forbudet skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Det andre vurderingstemaet er om fordelen ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søker argumenterer som et tungtveiende hensyn at arealet vil bli benyttet til et fornuftig og prioritert formål, i stedet for alternativet som er at eiendommen blir liggende ubrukt. Da arealet hvor boligen søkes oppført verken brukes til innmarksbeite eller dyrkbar jord, og heller ikke egner seg til dette, vil boligbebyggelse være i samfunnets beste interesse. Videre argumenteres det med at tiltakshaver i dag bor i en stor enebolig i Sigerfjord. Dispensasjon vil derfor medføre at en bolig i et attraktivt og sentrumsnært område kommer ut for salg og blir tilgjengelig for en ny familie.

Det fremkommer av plan- og bygningslovens oppbygning av dispensasjonsvurdering at personlige, økonomiske eller sosiale fordeler ikke tillegges særlig vekt.
Omsøkte tiltak medfører en nedbygging av et, i dag, ubebygget areal innenfor et område som er avsatt til LNFR-formål. All ny teknisk infrastruktur må i den forbindelse etableres, i tillegg til økt aktivitet av kjøretøy og ferdsel. Det må også legge til rette for brann-, rednings- og utrykningskjøretøy.

Bygningsmyndigheten ser med dette at tiltaket medfører flere ulemper enn fordeler ved å innvilge dispensasjonen.

Bygningsmyndigheten vil ikke være innstilt på å tilrå dispensasjonssøknaden, forutsatt at høringsinstansene ikke kommer med annen vurdering/uttalelse.

Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse innen fire uker.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.
Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saksnr. 23/6286.

Med hilsen

Halvor Andre Saga
Byggesaksbehandler
Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:

Jannicke Jenshagen	Revhaugveien 12	8406	SORTLAND
Mestergruppen Arkitekter AS	postboks 1043	8001	BODØ

Vedlegg:
Søknad om tillatelse i ett trinn
Søknad om dispensasjon
Merknader til søknad om dispensasjon gbnr 13/81
Vedlegg 1 - Merknader søknad om dispensajon - GNR 13 BNR 81 og 84
Situasjonsplan - Terrengprofil
Situasjonsplan
Avkjoerselsplan - Oversikt vei
Fasader - Rev A
Vedrørende resterende mangler i forbindelse med byggesak for eiendom gnr. 13 bnr. 81
Områdestabilitetsvurdering iht NVEs veileder Jannicke Jensen
Tilbakemelding på mottatt mangelbrev - Gnr.13 Bnr. 81 - tilbakemelding om mangler for oppføring av ny enebolig_
Tilbakemelding på mottatt mangelbrev i forbindelse med byggesak for gnr. 13 bnr. 81
Vedlegg 1 - Oppdatert Plan og Snitt - Rev B
Vedlegg 2 - Jordskiftedom

Vedlegg:
Vedlegg 3 - Jorskiftekart
Vedlegg 4 - Grunnbok
Vedlegg 5 - Referat forhåndskonferanse
Vedrørende byggesak
side 1
side 2
side 3
side 4
side 5

Mottakere:

Nordland Fylkeskommune	Postboks 1485	8048	BODØ
Sametinget	Àvjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Statens Vegvesen Region Nord	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
Statsforvalteren i Nordland	Postboks 1405	8002	BODØ