Sortland kommune
NATURFORVALTNING

Dato:	05.09.2024	Deres dato:
Saksbehandler:	Marina Gjertsen	
Direkte telefon:	952 64 472	Deres ref.:
ArkivsakID:	24/4002	
JpostID:	24/29728	

Nordland Fylkeskommune
Postboks 1485 Fylkeshuset
8048 Bodø

GNR. 16, BNR. 11 - ØVRE ÅNSTAD VEI 98 - OVERSENDER SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV BOLIGTOMT TIL UTTALELSE

Tiltak:	Søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt	
Byggested:	Gbnr: 16/11	Øvre Ånstad vei 98
Tiltakshaver:		
Ansvarlig søker:	Advokatene Enoksen & Steiro As	

Sortland – Suortá kommune viser til vedlagt søknad om Deling etter PBL med 12 uker frist som er mottatt hos oss 20.06.2024. Tiltaket gjelder omdisponering og fradeling av 2,5 daa for opprettelse av boligtomt.

Omsøkte tiltak ligger i LNRF-område i gjeldende kommuneplan. Deler av omsøkt areal er innenfor hensynsone landbruk H510_1.

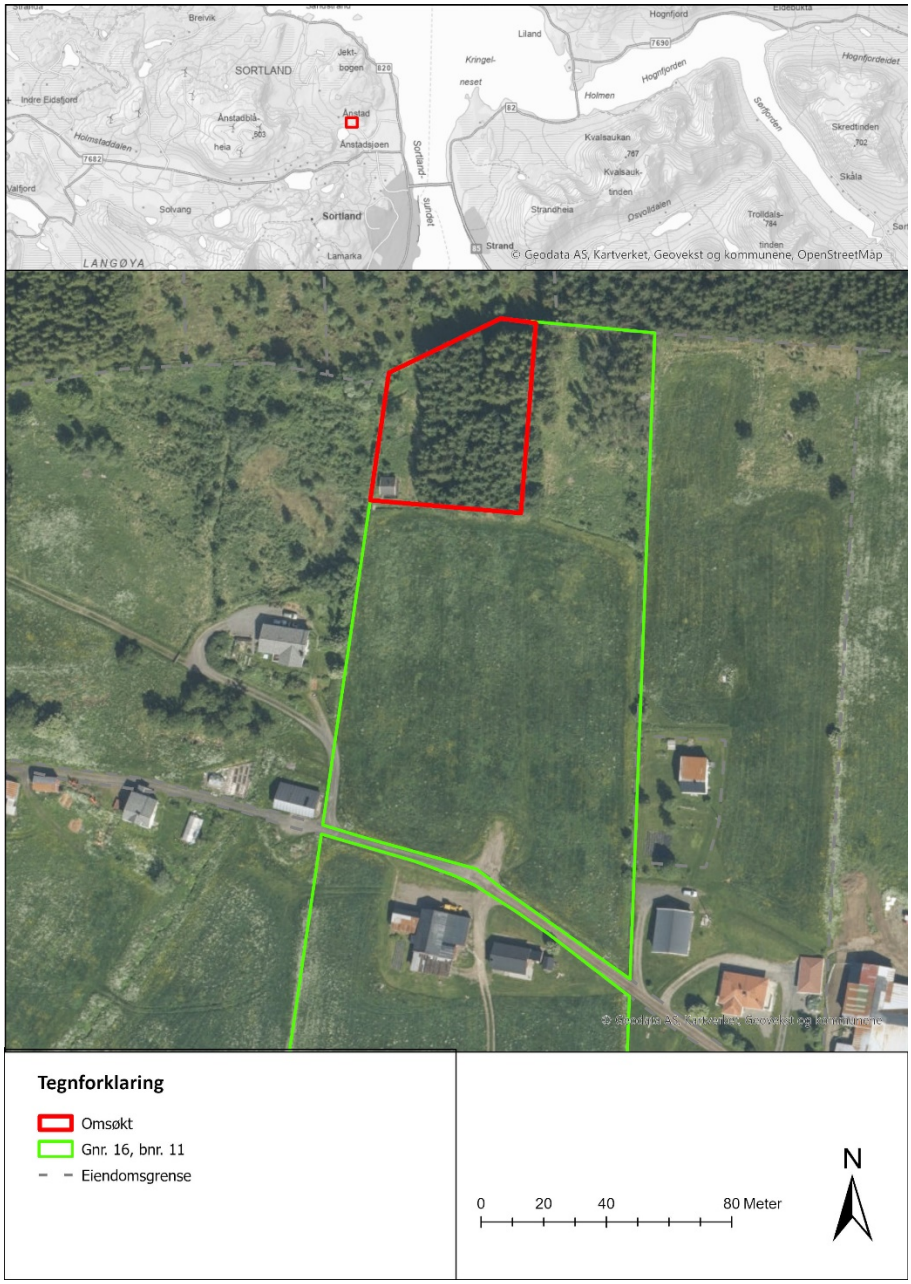
Før kommunen behandler saken videre, ber vi om deres uttalelse innen fire uker.

Vedlagt følger kopi av søknad med vedlegg.

Beskrivelse av søknaden.

Søknaden gjelder dispensajon og fradeling av boligtomt på 2,5 daa. Omsøkt areal er i NIBIO`s gårdskart klassifisert som barskog med lav bonitet, og er ikke registrert som dyrkbar jord. Parsellen skal nyttes til boligformål. I samråd med søker er størrelsen på omsøkt areal endret i forhold til opplysninger gitt i opprinnelig søknad. Søknad ble sendt inn første gang 09.04.2024. Det ble sendt tilbakemelding om mangler 03.07.2024. Det var også merknad fra nabo. 11.07.2024 mottok kommunen ny søknad med endrede opplysninger, der omsøkt skogsmark og innmarksbeite på østsiden er tatt ut av søknaden. På denne måten er det tatt hensyn til merknad fra nabo samt at produktive landbruksarealer ikke blir berørt.

Gnr. 16, bnr. 11 er en middels stor landbrukseiendom på til sammen 281 daa. I følge NIBIOS gårdskart består eiendommen av 44 daa dyrka jord, 1,6 daa innmarksbeite, 45 daa skog og 191 daa bebygd og annet areal. På omsøkt parsell er det i dag bygd en liten hytte som står ved skoggrensa. Det går i dag en traktorvei langs dyrkamarka helt ytterst på vestsiden av tomta opp mot omsøkt parsell. Denne traktorveien tenkes utbedret som atkomst til tomta. Utbedring av traktorveien vil kunne være positivt for tilkomsten til dyrkamark, når marka skal høstes. I og med at dette arealet ligger i et svært bratt område, er det nødvendig med god tilkomst for traktor, spesielt i perioder med mye regn for å unngå skader på marka.



Figur 1: Kart over omsøkt tiltak.

Det er stor landbruksaktivitet i Ånstad- området. I Kommuneplanens arealdel 2017 – 2029 er området avsatt til LNRF- formål med hensynssone landbruk (H510_1).

Nærmere om hva det søkes om dispensasjon for:
Kommuneplanens arealdel 2017-2029

- § 5.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Søker begrunner sin søknad om dispensasjon på følgende måte:

«Tomta ligger på et område som er regulert til produktiv skog. Skogen som står der er i dag ikke i drift, dvs. den blir ikke vedlikeholdt og det hentes ikke ut tømmer.
Det er ikke aktiv landbruksdrift på garden og all fulldyrka jord er leid ut. Den omsøkte parsellen er på i underkant av 2,5 dekar. På nedsiden av det omsøkte arealet er det i dag dyrkbar mark. Arealet som fradeles vil ikke beslaglegge noe av den dyrkbare marka som befinner seg kloss inntil skogen. Tomtegrensa er tenkt lagt i skillet mellom produktiv skog og dyrkbar mark.
En eventuell fradeling medfører ikke noen fare for drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Arealbruken blir i praksis den samme, og kulturlandskapet forventes ikke å bli påvirket.
Sortland er som de fleste andre distriktskommuner truet av fraflytting. At unge mennesker ønsker å bo og å leve på Sortland, og at de bygger bolighus, er og skal være positivt. I tillegg er det mangel på tomter i og rundt Sortland sentrum, ungdom som har lyst til å bygge hus og bosette seg i kommunen er dermed i stor grad presset ut til utkantene. Dette har blant annet vært å lese i nasjonale media, hvor Christel Vråberg Thunestvedt så seg nødt til å ta med seg sine fire barn og mann å flytte sørover på grunn av mangel på boligtomter sentralt på Sortland. Mørketallene er nok atskillig større enn en familie på seks. På grunn av tomtemangelen har det vært utredet hvorvidt man skal åpne for bygging i Sortlandsmarka. Ved å gi dispensasjon til denne søknaden vil kommunen bidra til å lette presset på nye tomter for å bygge hus på. I et helhetlig perspektiv må det være bedre å sikre bosetting i kommunen, enn å verne et regulert område som ikke benyttes etter sitt formål.
Søker er underforstått med at dispensasjon er en unntaksregel og at dispensasjon kun skal gis helt unntaksvis. Søker er også kjent med at det er tomte- og boligmangel sentralt på Sortland og at folk sliter med å finne seg sted å bo. Ved å tillate denne fradelinga sikres det at søker kan sørge for at hans barn får bygd seg hus og at utflytting fra kommunen ikke blir et alternativ. Da det heller ikke beslaglegger regulerte områder i drift, er denne part av den forståelse at det positive langt på vei veier opp for det negative ved tiltaket. Det er i tillegg opparbeidet ytterligere areal med dyrkbar mark på andre siden av veien, for å veie opp for de rent hypotetiske innvirkninger fradelingen vil ha på det regulerte området. Søker presiserer at det ikke er i hans interesse å berøre dyrkbar mark ved fradelingen, og at fradelingen utelukkende tar sikte på å omregulere areal som i dag ikke disponeres etter sitt formål."

Kommunens faglige vurderinger.

Landbruksfaglig.
Parsellen er ubebygd og ligger inntil den øvrige delen av eiendommen. Det er stor landbruksaktivitet i Ånstad- området. Eiendommens landbruksarealer er i dag i drift ved utleie og omsøkt areal er ikke dyrkbart. Fradeling til boligformål vurderes å ikke gi driftsmessige ulemper av vesentlig karakter for landbruket, eller tilsidesette de hensyn som planen skal ivareta.

Naturfaglig.
Det er ikke registrert viktige naturtyper eller viltområder på, eller i nærheten av, den aktuelle parsellen.

Allmennhetens friluftsinteresser.
En eventuell fradeling vil ikke ha noen innvirkning i forhold til allmennhetens friluftsinteresser.

Kulturminner og kulturlandskap.
Området har ingen spesiell status i gjeldende kommunedelplan.

Estetikk med hensyn til bygninger og landskap.

Parsellen er i dag bebygd med en liten hytte. Bygging av ny bolig er et søknadspliktig tiltak og en byggesøknad vil ivareta dette.

Søkers begrunnelse.
Vår vurdering av søkers særlige grunner er at søknadens argumenter er relevante og godt beskrevet ut fra de hensyn som skal tas ved avgjørelse om tillatelse skal gis.

Faren for uheldig presedens anses som liten i dette tilfellet.

Tilrådning.
Administrasjonen i Sortland kommune avventer eventuelle høringsuttalelser før det tas stilling til saken.

Ta kontakt om dere har spørsmål i saken.

Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saksnr. 24/4002.

Med hilsen

Marina Gjertsen Pettersen
landbruksrådgiver
Dokumentet er elektronisk signert.

Vedlegg:
Kvittering for nabovarsel med nabomerknad
Brev fra Sortland kommune vedrørende vann, avløp og avkjørsel
Vedrørende økt trafikk på veg.
Søknad om dispensasjon - fradeling av eiendom
Kart
Søknad om deling og rekvisisjon av oppmålingsforretning
kvitterng for nabovarsel
kart

Mottakere:

Sametinget	Àvjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Statsforvalteren i Nordland	Postboks 1405	8002	BODØ