Dispensasjonssøknad

Gårdsnr: 39

Bruksnr:165 og 35

Tiltaket

Vi har kjøpt ett nedlagt gårdsbruk på Selnes i Eidsfjorden (Gnr/Bnr 39/35). Som en del av handelen fulgte det med en hyttetomt som vi ønsker å bygge på (Gnr/Bnr 39/165). Hyttetomten ble fradelt 10. mars i 1986, og oppmålingsforretning ble holdt 28. Juli 1986. Siden da har det ikke vært noe aktivitet på eiendommen, og vi er ikke kjent med at det er søkt byggetillatelse tidligere.



Siden hyttetomta allerede er fradelt – søker vi om dispensasjon fra arealformålet LNFR, hensynssone landbruk og byggeforbudet i 100-metersbeltet. I tillegg ønsker vi å utbedre vei ned til sjø, og søker om dispensasjon for å bygge vei videre til tomt.

Angående aktuelt område:

AREALFORMÅL:

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

BESKRIVELSE AV OMRÅDET OG TILTAK:

Som vedlagt kart viser er det allerede spredt bebyggelse i området. Fritidsboligen vil ligge ca 100 meter fra huset på gården som tomta fradelt fra, samt ca 40 meter fra naustet på hovedeiendommen.

Fritidsboligen vil bli bygd slik at det ikke legger unødig beslag på området rundt. Det vil ikke innskrenke allemannsretten i strandsonen, siden det vil være god plass mellom fritidsboligen i fjæra (ca 35m). Det er en høydeforskjell på ca 2,5m der hytta skal bygges ned til der man naturlig vil ferdes om man går i fjæra. Den aktuelle eiendommen vil heller ikke ligge i et turterreng eller annet brukt område.



Oversikt over eiendommen og avstander

Eiendommen som det skal bygges på ligger blant stein og ulent terreng. Det har over tid vokst tett skog/kratt på hele tomta og område rundt – som igjen vil si at det er lav bruksverdi av eiendommen slik den ligger nå. **Se vedlagte bilder.**



Dette bildet viser der hvor hytta skal ligge og ned mot havet





Bilder tatt fra øvre høyre hjørne av mulig plassering av hytte. Legg merke til hvor overgrodd og ulent terrenget er i dag. Det er ingen tegn til aktivitet. I bildet nede til høyre står ett menneske ved steinen.



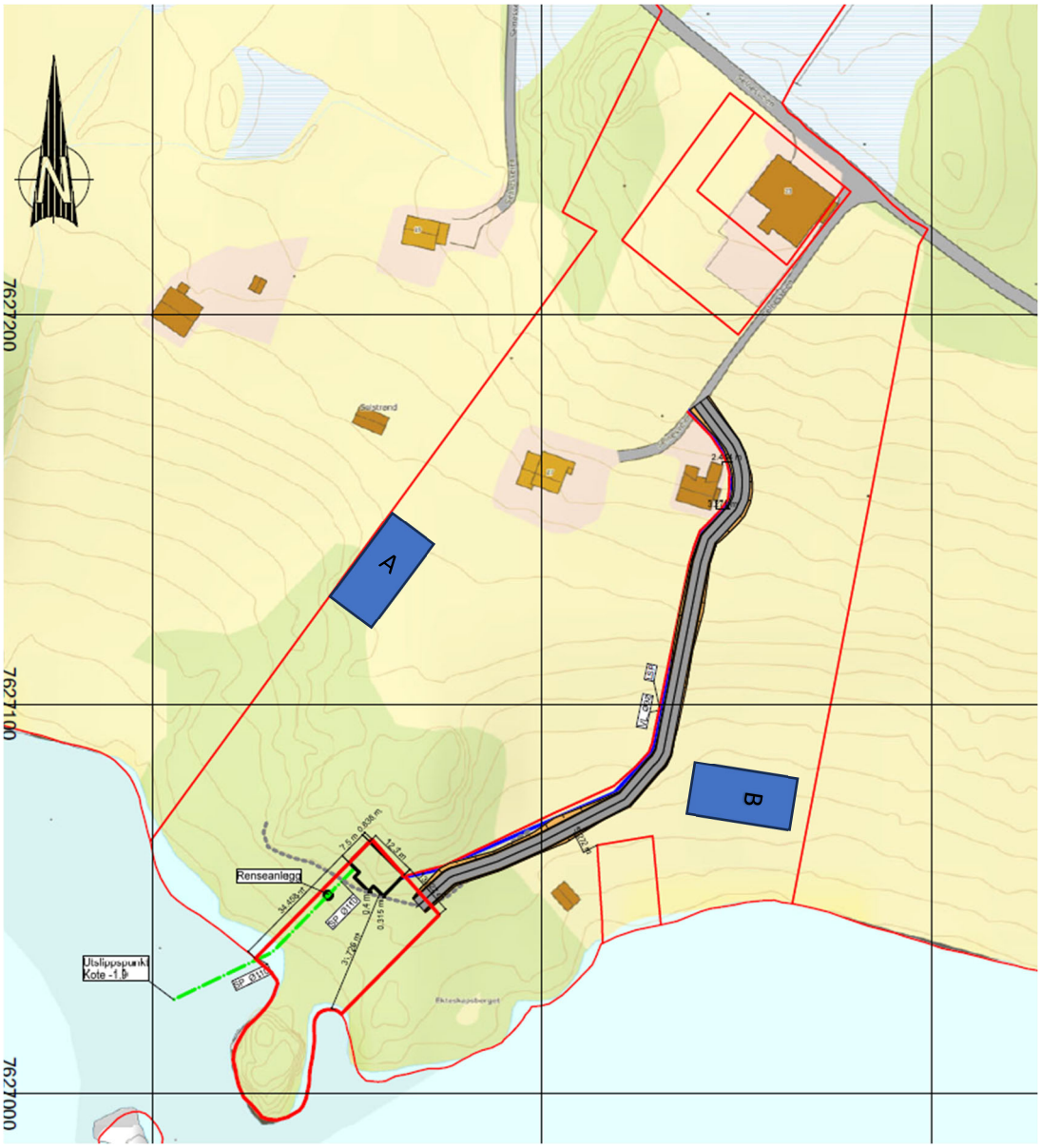
PGA mye skog er det vanskelig å se – men det er stor høydeforskjell på fjære og der hytta skal ligge.



Litt av det samme her. Man ser en flate på ca 2,5m moh og hytta skal ligge over byggelinja (høyden i bakgrunnen).



Tomta fra fjæra. Man ser høyden det ønskes å bygges på til venstre i bilde. Ingen tegn til tursti eller annen aktivitet i fjæra.



Bildet over viser plassering av fritidsbolig (øvre venstre felt av hyttetomta), samt grov skisse av ønsket vei. Ved å koble seg til eksisterende veistruktur, samt legge veien der traktorveien gikk over marka, minimerer man påvirkning og tap av dyrket mark. Som ett avbøtende tiltak vil vi ta vare på dyrkbar jord – om man treffer på det - og benytte det på en annen del av eiendommen. Vi vil etablere infrastruktur over eiendommen for vann og strøm samtidig som vei. Jeg har satt opp 2 alternativer til avbøtende tiltak\areal i kartet over (A og B), og vil benytte oss av det 1\1. Adkomstveien frem til ny vei - vil være felles for allerede fradelt eiendom og eksisterende hus som også liggende i LNFR området. Adkomstveien vil på samme måte som resterende veisystem kunne benyttes av turgåere.

Der traktorveien gikk er det i dag noe gress som gjør den vanskelig å se – men underlaget er veldig hardt. Historisk har det nok vært en kjørevei for maskiner ned til andre deler av eiendommen. Vi mistenkte at det allerede var stein og harde masser som fundamentering til dette formålet langs traseen. Ergo trenger ikke tiltaket for ny vei å bli så voldsomt stort. Når tiltaket starter, kan det hende

det er nok å legge duk og gruse opp veien på nytt. Dvs at det kan være lite eller ingen masser som trengs å skiftes.



Her ser man godt forhøyningen, og jeg utførte noen graveprøver. Det er ca 5 cm jord og så treffer man på stein og grus. Dette er ikke en del av fruktbar dyrbar mark.

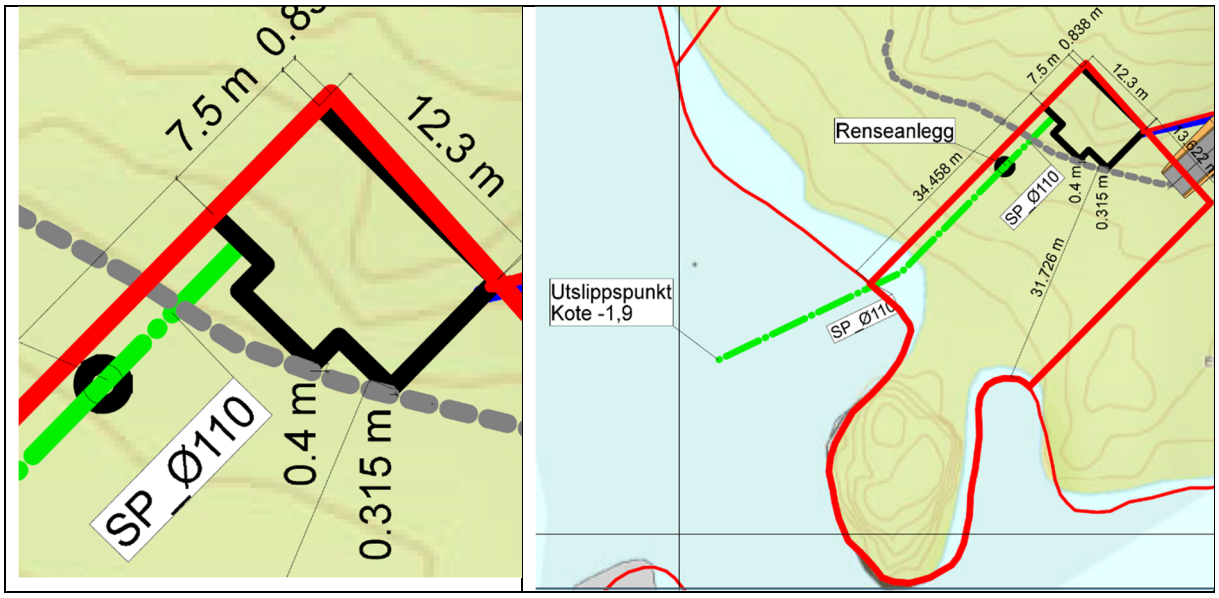
Veien ser vi som nødvendig siden vi ønsker å kunne benytte oss av fritidsboligen inn i alderdommen. Vi har også foreldre som er gammel og dårlig til beins – som ikke ville kunne ta seg til eiendommen uten bil. Det vil bli relativt sett langt ned til hytta fra potensiell parkering av bil pr i dag – og over ulent terreng.



Her ser man eksisterende sti og traktorvei. Den er veldig mye hardere enn resten av marka, samt ca 10cm høyere.

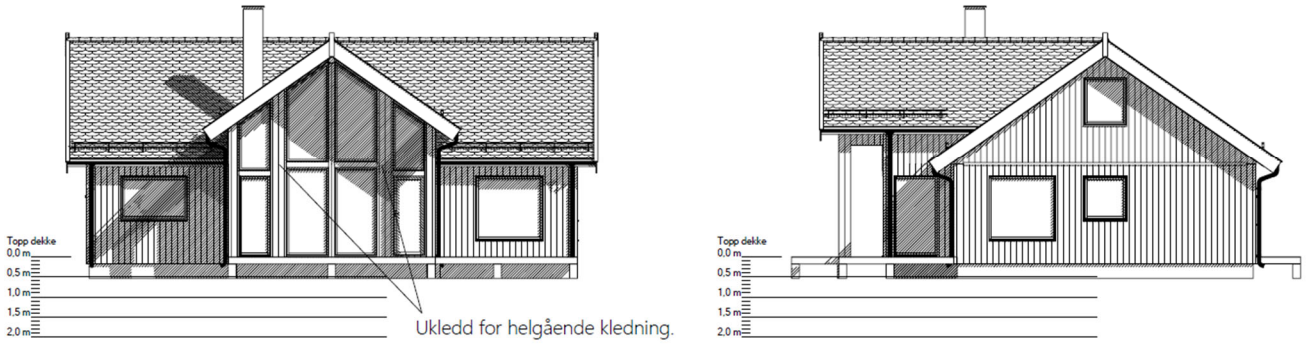
Utforming og størrelse på bygg:

Hyttemodellen som er valgt heter Saltdalshytte Solheim 110. Den er med sine BYA på 110,7kvm og grunnflate på 101,4kvm mindre enn den tillatte grensen i kommuneplanen på 160m2. I bilde under ser dere en hytta inntegnet. For å minimere privatisering av strandsonen, samt unngå å komme i konflikt med byggelinje, setter vi hytta oppe i venstre hjørne av tomta. Adkomst og parkering vil være på høyre side av hytta.



Vi eier også eiendommen rundt, så plassering nært tomtegrense er ikke ett problem. Det vil bli tinglyst avstandserklæring slik at hytta kan plasseres nærmere tomtegrensen enn 4m, og dermed ovenfor byggegrense på kote 5.

Som ett vedlegg ligger også en detaljert tegning av hytta – skisse under er hentet fra den.



100-meters beltet.

Vi henviser til fradelte hyttetomter i samme området (Bjørndalsfjorden). Flere ligger veldig nært havet med avstand mellom 10 og 40 meter. Bygging av ei ny hytte i 100- metersbeltet i strandsonen påfører i utgangspunktet de som ferdes i området noen ulemper. I dette tilfellet mener vi at om noe – vil området bli mer tilgjengelig på bakgrunn av at det bygges vei ned til eiendommen som kan benyttes som gangvei. I tillegg vil det bli skoget på og rundt tomta. Pr i dag er rett og slett området utilgjengelig for de fleste. Fordelene vil dermed være større enn ulempene.

Dispensasjon

For at man skal kunne gi dispensasjon må følgende formkrav av plan- og bygningsloven §19-2 være innfridd.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

I tillegg til formkravene skal følgende elementer vurderes. Hovedtemaene for utredningen er basert på statsforvalterens «dispensasjonsveileder-2014_rev_2020». Hovedtemaene er gjennomgått i tiltakstabellen under.

Tiltakstabellen

Hovedtema	**Kommentar**
Landskap	Miljøldirektoratet sitt digitale verktøy Naturbase kart klassifiserer ikke området som verdifullt kulturlandskap.
Geologi	Hyttetomten er klassifisert som å ligge et område med marinstrandavsetning i følge NGU løsmassekart.
Naturtyper	Registrert naturtype på tomta er bjørkeskog med høgstauder som er spesielt utbredt på Vestlandet og i Nord-Norge.
Arter	Det er ikke registrert truede eller nær truede arter i området.
Forurensning	Tiltaket fører ikke med seg forurensning utover det som normalt kan forventes ved etablering av fritidsbolig.

Dyrkbar jord	Fritidsboligen i seg selv vil ikke føre til fortrenging av dyrkabarjord men adkomtsveg vil, jamfør Nibio gårdskart.
Myr	Det er ikke berørt myr av tiltaket, NIBO gaardskart.
Beiteområder	Det er ikke berørte beiteområder jamfør Naturbase kart.
kulturminner	Det er kulturminner på Selneset, disse er ikke berørt da de er over 300m unna.

Dispensasjonsvurdering

Videre skal de aktuelle hovedtemaene tas videre inn i en helhetlig dispensasjonsvurdering som går direkte på de bestemmelsene man dispenserer fra. Fra tiltakstabellen ser vi at det kun er dyrkamark elementet som er nødvendig å ta videre i vurderingen.

Hensikten tilsidesatt

Den dyrkbare jorden på GNR/BNR 39/35 blir berørt av adkomstvegen. Det er derfor nødvendig med tiltak for å eliminere de negative konsekvensene for landbruket. Etablering av vei vil kreve en potensiell masseutskifting av matjord og oppbygging av en veikropp. Under veibyggingen skal man der man treffer matjord legge det i ranker langs veitraseen og ved avslutningen av vegen tilbakeføres matjord til eiendommens eksisterende dyrkafelt. Hensikten bak bestemmelsen er derfor ikke tilsidesatt når totalmengden av matjord bevares.

Tiltaket er innenfor 100-metersbeltet og bestemmelsen er i hovedsak for å hindre privatisering. Området er lite tilgjengelig og er ikke et utpreget turområde. Hytteplassering tar sikte på å skjerme både den sjeldne turgåer og hytteeiere fra å se hverandre, inngrepet vil være helt usjenerende. Vedlegget bilder viser hvor skjermet hytta blir plassert fra strandsonen.

Fordeler/ulemper

Fordelene med tiltaket er i all hovedsak for tiltakshaver bolyst og livsglede, med tilhørende ringvirkninger.

De typiske ulempene som privatiserende effekt og tap av dyrkamark unngår man i dette tilfellet, tiltakshaver vurderer det å være neglisjerbare negative konsekvenser av tiltaket som helhet.

Etter vår vurdering er formkravene innfridd etter plan- og bygningsloven §19-2, derfor kan og bør man gi dispensasjon

ANDRE SAMMENLIGNBARE EIENDOMMER NÆRT SJØ

Det er også bygd fritidsboliger i nærheten i 100 meters beltet. Flere eiendommer lenger inn i Bjørndalsfjorden ligger ca 10m fra sjø med mye infrastruktur som kan virke privatiserende.

ALTERNATIV PLASSERING AV FRITIDSBOLIG

Siden tomten allerede er fradelt og plassert, samt oppfyller kravene med å ikke privatisere strandsonen, mener vi at dette er den mest fornuftige løsningen.

Teknisk infrastruktur.

Strøm.

Tiltakshaver har vært i kontakt med Vestall og fått bekreftet at det er mulig å få koblet seg på eksisterende nett som er etablert.

Vann.

Hytta ønskes med innlagt vann. Det er mulig å koble til eksisterende nett i nærheten. Vi eier gården rundt som gjør at dette er lett å etablere.

Avløp.

Det finnes mange mulige avløpsløsninger. Forbrenningstoalett og gråvannsanlegg er en av alternativene. I tillegg er det mulig å lage septik og mulig koble seg på eksisterende avløp. En miljøvennlig løsning vil bli valgt ut ved byggesøknaden, og søknad om utslippstillatelse vil bli sendt inn.

Vei.

Adkomstveien arrangeres slik at man kan kjøre til parkeringsplass ved hytta med personbil og parkere to biler.

Adkomstveien vil bli en grusvei som skal bygges mest mulig skånsomt i terrenget. Bredde 2,5-3m.

Dersom dispensasjon for vei av en eller annen grunn ikke kan innvilges, ber vi om at dispensasjonssøknadene vurderes hver for seg, og at dispensasjon for hytte likevel gis.