Sortland 06.02.26

Søknad om dispensasjon fra LNF2-formål – gnr. 19 bnr. 10, Jennestad

Jeg søker med dette om dispensasjon fra LNF2-formål i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, for etablering av bolig med tilhørende adkomst og avløpsløsning på eiendommen gnr. 19 bnr. 10 på Jennestad.

Bakgrunn

Eiendommen er på ca. 6,4 dekar og er en svært liten landbrukseiendom uten reelt driftsgrunnlag for tradisjonelt jordbruk. Det er tidligere gitt konsesjon for erverv av eiendommen gjennom formannskapets vedtak FS-009/13 av 31.01.2013.
Konsesjonen ble gitt etter alternativ votering, hvor formannskapet foretok en konkret og helhetlig vurdering av tiltakets forhold til landbruk, arealplan, bosettingshensyn og planlagt bruk av eiendommen.
I vedtaket ble det blant annet lagt til grunn at:

- landbrukets interesser ikke anses å bli vesentlig redusert,
- planlagt plassering av bolig kun berører en liten del av eiendommen som ikke er egnet som dyrket mark,
- søkers planer om kenneldrift faller inn under *Landbruk pluss*,
- og at saken er så spesiell at tiltaket ikke antas å ha vesentlige konsekvenser for de hensyn den vedtatte arealplan skal ivareta.

Disse vurderingene er direkte sammenfallende med de hensyn som skal vurderes ved dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Det foreligger ikke nye faktiske forhold i saken som tilsier en annen vurdering enn den formannskapet allerede har gjort.
Tiltaket gjelder flytting av eksisterende bolig fra Øksnes til eiendommen, samt etablering av tilhørende infrastruktur. Endringen fra tidligere byggesøknad består i at det nå er omsøkt infiltrasjonsanlegg for avløp i stedet for utslipp til sjø, noe som vurderes som en miljømessig forbedring.

Vurdering av hensynene bak LNF2-formålet

Landbruk

Eiendommen er delvis dyrket, og den delen som benyttes til jordbruksformål vil fortsatt bli slått og vedlikeholdt. Deler av eiendommen er i dag brukt til produksjon av grovfor. Tiltaket berører ikke fulldyrka eller overflatedyrka jord og medfører ingen ulemper for landbruksdrift.
Det er planlagt mindre landbruksaktivitet på eiendommen i form av økologisk grønnsaksproduksjon, noen høner og bikuber. Søker har registrert produksjonsnummer i landbruket. Aktiviteten er tilpasset eiendommens størrelse og karakter og bidrar til aktiv bruk og skjøtsel av arealet.
Planlagt kenneldrift faller innenfor tilleggsnæring som kan tillates i LNF2-område, jf. veilederen *Gården som ressurs*. Samlet sett vurderes tiltaket å være i tråd med formålet bak LNF2, slik dette også ble lagt til grunn i konsesjonsvedtaket.

Reindrift
Området ligger ikke innenfor kjent trekk- eller tråkkområde for rein.

Naturmangfold og vilt
Det er ikke registrert verdifulle naturtyper eller faste viltbiotoper i eller i nærheten av området. Tiltaket medfører ingen kjente negative konsekvenser for naturmangfold eller vilt.

Friluftsliv og allmenn ferdsel
Tiltaket ligger ikke i et regulert friluftsområde og vil ikke hindre eller begrense ferdsel eller allmenn bruk av området.

Alternative tomtemuligheter
Det finnes i praksis ingen tilgjengelige tomter i regulerte boligområder i nærområdet som kan benyttes til flytting av eksisterende bolig. Tomter i nærliggende boligfelt er klausulbelagt med krav om kjøp av bolig fra tomteselger, og er dermed ikke reelle alternativer. Tiltaket er derfor ikke i konkurranse med omsetning av tomter i regulerte felt.

Trafikk og adkomst
Statens vegvesen har tidligere vært på befaring i området i forbindelse med naboeiendommen gnr. 19 bnr. 6, hvor det ble planlagt vei og avkjørsel på samme sted og med samme løsning som nå omsøkes.
I brev av 29.09.2011 uttaler Statens vegvesen at det ikke vil være store utfordringer knyttet til å oppfylle de tekniske kravene til avkjørsel, og at tiltaket ikke endrer avkjørselsforholdene. Eventuelle forhold som må avklares er knyttet til formell dispensasjon fra byggegrense og planavklaring, ikke til trafikksikkerhet eller teknisk utforming.
Dette bekrefter at den omsøkte adkomstløsningen er teknisk gjennomførbar og trafikksikker. Eiendommen ligger langs fv. 820 i 60-sone med gang- og sykkelvei og gode siktforhold, og det foreligger ikke tekniske eller trafikksikkerhetsmessige hindringer for etablering av avkjørsel på omsøkt sted.

Vann og avløp
Avløp etableres med slamavskiller og godkjent infiltrasjonsanlegg. Det er gjennomført grunnundersøkelser som viser egnede masser. Vannforsyning sikres gjennom privat vannverk med tilstrekkelig kapasitet.

Naboforhold
Nabovarsel er sendt i saken, og det er ikke mottatt merknader innen fristen.

Samlet vurdering

Tiltaket medfører ikke at hensynene bak LNF2-formålet blir vesentlig tilsidesatt. Dette er i samsvar med vurderingene som allerede er gjort av formannskapet i konsesjonssaken. Fordelene ved dispensasjon – herunder aktiv og formålstjenlig bruk av eiendommen, samsvar med tidligere politisk vedtak, bosetting og løsning av en langvarig uavklart situasjon – er klart større enn eventuelle ulemper.
På denne bakgrunn bes det om at dispensasjon innvilges, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Med vennlig hilsen

Anne Robertsen