SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/3726
Dok.nr:	24/15626
Arkiv:	GNR-29/13, FA-L33
Saksbehandler:	Robin Pettersen
Dato:	15.05.2024

Gnr. 29, bnr. 13 - behandling av dispensasjonssøknad for fradeling av grunneiendom, Lilandveien 116

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 078/24	Formannskapet	05.06.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet innvilger søknad om dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, for fradeling av to nye grunneiendommer fra gnr. 29, bnr. 13, Lilandveien 116, jf. pbl. § 19-2.

Formannskapet behandling - 05.06.2024 - PS-078/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Fellesforslag fra H, FRP, SP, AP, foreslått av Rune Stigen Kvannli, Senterpartiet

Søknad om oppretting av to nye grunneiendommer på Liland slik omsøkt krever ikke dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i hundremetersbeltet. Området er avsatt i overordnet plan - Arealplan, til utbyggingsformål/boligformål. Byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel og følger formålsgrensen mellom areal avsatt til boligformål og LNFR-formål.

Samtlige områder avsatt til utbyggingsformål i Arealplan, skal anses som avklart i forhold til det generelle byggeforbudet jf. Plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd.

Det samme vil gjelde oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs jf. Plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd.

Votering:

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling og fellesforslag fra H, FRP, SP, AP, ble fellesforslag fra H, FRP, SP, AP vedtatt;
8 stemmer for (5 H. 1 FRP, 1 SP, 1 AP)
1 stemme mot (1 SV)

Formannskapet PS - 078/24 VEDTAK:
Søknad om oppretting av to nye grunneiendommer på Liland slik omsøkt krever ikke dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i hundremetersbeltet. Området er avsatt i overordnet plan - Arealplan, til utbyggingsformål/boligformål. Byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel og følger formålsgrensen mellom areal avsatt til boligformål og LNFR-formål.

Samtlige områder avsatt til utbyggingsformål i Arealplan, skal anses som avklart i forhold til det generelle byggeforbudet jf. Plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd.

Det samme vil gjelde oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs jf. Plan- og bygningsloven § 1-8 fjerde ledd.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder søknad om dispensasjon for opprettelse av to nye grunneiendommer innenfor strandsonen på eiendom gnr. 29, bnr. 13, Lilandveien 116. Hensikten med fradelingen er boligbygging og fradelingens nærmeste avstand til sjø blir ca. 45 meter.

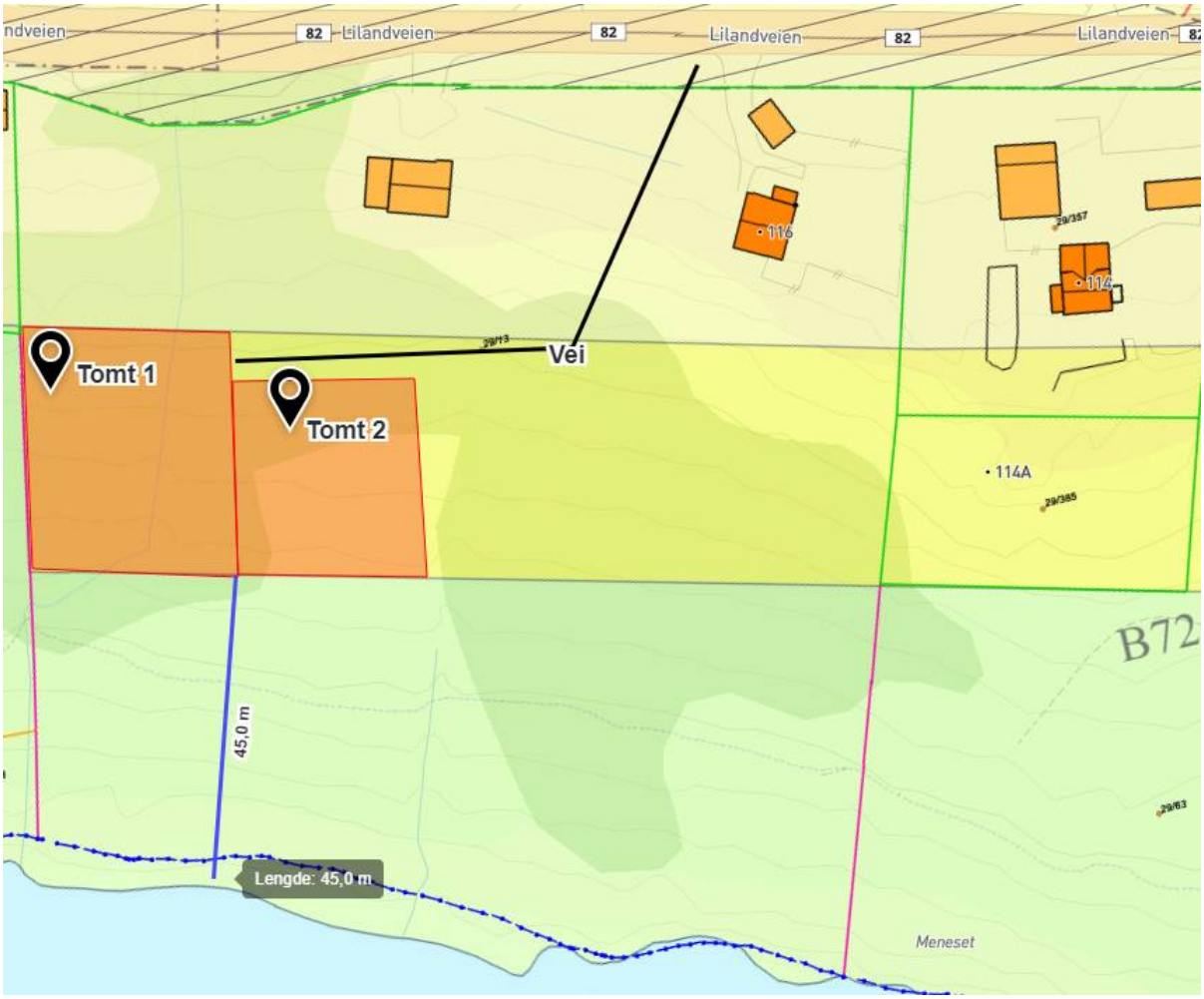
Behandling av selve fradelingsaken gjøres av administrasjonen, dersom dispensasjonen blir innvilget.

FAKTA I SAKEN

Søknaden gjelder dispensasjon for fradeling av to nye grunneiendommer fra eiendom gnr. 29, bnr. 13, hvor arealformålet er avsatt til framtidig boligbebyggelse (B72) i kommuneplanens arealdel, og det kan etableres opp til 4 boliger i området uten at det stilles krav til reguleringsplan.

Gnr. 29, bnr. 13 har en tomtestørrelse på ca. 15 096 m^2. Arealet som søkes fradelt har følgende arealstørrelser: ca. 985 m^2 (tomt 1), ca. 1 015 m^2 (tomt 2). Etter fradeling vil gnr. 29, bnr. 13, ha et gjenstående tomteareal på ca. 13 096 m^2.

Fradelingen vurderes til å være egnet til bebyggelse etter størrelse, form og plassering, jf. pbl. § 26-1.



Utklipp fra kommunekart: Oversikt over fradelingen og avstand til sjø.

Vann og avløp:

Tiltaket skal knyttes til kommunal vannforsyning og privat avløpsanlegg. Eiendommen anses for å være sikret lovlig vannforsyning i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2, jfr. Forhåndsuttalelse fra SK kommunalteknikk VA datert 03.01.2024. Utslippstillatelsen for tiltakshavers avløpsanlegg er gitt i sak 24/802 av 22.03.2024.

Adkomst:

Eiendommen anses for å være sikret lovlig adkomst i samsvar med pbl. § 27-4, jfr. uttalelsene fra SK kommunalteknikk vei datert 25.01.2024.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av og ligger i et område som er avsatt til *Boligbebyggelse* (B72) gjennom *Kommuneplanens arealdel 2017-2029*, vedtatt 02.11.2017.

Aktsomhetsområde for marin leire:
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE's temakart kvikkleire. Det er gjennomført geotekniske vurderinger som viser til at området ikke er utsatt for kvikkleireskred/områdestabilitet i tråd med TEK 17 § 7-3 og NVE Veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Krav til sikkerhet etter pbl. § 28-1 er oppfylt.

Kulturminner og forholdet til utvalgte naturtyper:
Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden, *Kulturminneplan for Sortland 2020- 2030*, naturbasen og artsdatabanken uten funn.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Saken har vært sendt til relevante myndigheter for uttalelse. Vi har mottatt høringsuttalelser fra Nordland Fylkeskommune, Sametinget og Statsforvalteren i Nordland. Nedenfor er uttalelsene gjengitt i kortform:

Nordland Fylkeskommune:
Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta kulturminner i arealplanleggingen, i henhold til Lov om kulturminner av 1978, samt fylkesveg i henhold til vegloven av 1963.

Fylkesveg – faglig vurdering:
I brev, datert 2. februar 2023, uttalte fylkeskommunen seg om spørsmål angående etablering av avkjørsel til eiendommen saken gjelder. Det vises til dette brevet, og det er vedlagt. Fylkeskommunen som vegmyndighet har ikke ytterligere merknader til dispensasjonssøknaden.

Kulturminnefaglig vurdering:
Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget

Sametinget:

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til nevnte søknad.

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn 1917 er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring), teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttallelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.

Statsforvalteren i Nordland:

Statsforvalteren i Nordland har avskrevet saken i sine systemer og har ingen merknader mot omsøkt tiltak.

DISPENSASJONSVURDERING

Etter pbl. § 19-2 andre ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår for dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dersom begge de ovennevnte vilkår anses oppfylt *kan* forvaltningen gi dispensasjon. Det er ikke noen automatikk i at dispensasjon skal gis dersom vilkårene er oppfylte.

Det skjønn kommunen skal utøve når den vurderer om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. 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 derfor ikke være kurant å fravike gjeldende plan.

Vurdering av dispensasjon fra pbl. § 1-8:

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra pbl. § 1-8. Denne bestemmelsen fastsetter at det er forbud mot tiltak i 100-metersbelte mot sjøen. Tiltakshaver søker dispensasjon for fradeling ca. 44 meter fra sjø.

Gjeldende hensyn bak forbudet i 100-metersbelte er å ivareta landskapet, minimere terreng- og naturinnsyn, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter og tilgang til verdifulle områder, minimere ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen, samt ivareta visuelle og landskapsmessige kvaliteter langs kysten.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt 25.11.2011, vil være sentrale ved vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Føringene er ikke like strenge som andre steder i landet, fordi Nordland anses som et område med mindre press på arealer. Det skal likevel vurderes om tiltakene blir liggende eksponert til, virker privatiserende og øker inntrykket av en nedbygd strandsone.

Fradelingen i seg selv vil kunne oppleves som privatiserende, og derfor kan det argumenteres for at bestemmelsen isolert sett blir tilsidesatt. Fradelingen er imidlertid omsøkt plassert på allerede bebygd tomt og avsatt til boligformål. Området fradelingen ønskes er i sammenheng med tiltaket vest for eiendommen og tilgrensende eiendom i øst.

Administrasjonen finner ikke at fradelingen medføre vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. Delkonklusjonen er at første vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

En fordel vel innvilgelse av dispensasjon for fradeling, er at arealet som er avsatt til fremtidig boligformål, vil kunne muliggjøre boligutbygging, som vil kunne innvirke positivt på lokalsamfunnet. Størrelsene på tomtene det søkes om dispensasjon for å fradele er mer proporsjonale for muligheten for utbygging av fremtidige eneboliger, enn eiendommen slik den er i dag.

En ulempe ved innvilgelse av dispensasjon for fradeling, er at opprettelse av to nye grunneiendommer for boligformål vil kunne bidra til å danne et belte med bebyggelse langs sjøen. Søker argumenterer for at fradelingen likevel ikke vil påvirke allmennhetens mulighet for ferdsel i området.

Administrasjonen finner at det ikke foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Administrasjonens anbefaling:

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor konkluderer administrasjon med at vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt, og at dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i pbl. § 1-8 innvilges, for fradeling.

Dersom man politisk etter en konkret og samlet vurdering mener at det finnes argumenter for å avslå dispensasjonssøknad, må formannskapet begrunne sin beslutning.

Vedlegg:
Gnr. 29, bnr. 13 - behandling av dispensasjonssøknad for fradeling av grunneiendom, Lilandveien 116
Kart - deling av eiendommen i to tomter
Søknad om deling og rekvisisjon av oppmlingsforretning
Ledningskart
kvittering for nabovarsel
geoteknisk rapport
Flyfoto tomter Liland