FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 11/2094 Arkiv sakID.: 10/2324	Saksbehandler: Paul Erik Aakerli
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Plan- og utviklingsutvalget		
Sak nr.: 028/11	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG	Dato: 29.03.2011

ODD HASSELBERG, HOLTAN. SØKNAD OM FRADELING AV BOLIGTOMT AV EIENDOMMEN GNR. 108 BNR. 67. SØKNAD OM DISPENSASJON FRA VEDTATT KOMMUNEPLAN AREALDELEN.

Vedlegg:
1. Kopi av søknad fra Odd Hasselberg datert 20.10.10 vedrørende dispensasjon fra vedtatt kommuneplan arealdelen.
2. 2 stk kartkopier
3. Kopi av del av vedtatt kommuneplan arealdelen
4. Kopi av høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Nordland vedr. dispensasjon
5. Kopi av høringsuttalelse fra Nordland fylkeskommune vedr. dispensasjon

Sammendrag:

Odd Hasselberg søker om fradeling av boligtomt stor ca. 3 daa av sin eiendom gnr. 108 bnr. 67 beliggende i Holtan. Eiendommen ligger i et område som i stadfestet kommuneplan arealdelen for Fauske kommune er regulert til landbruk- natur- og friluftsområde, LNF-område. I bestemmelsene til vedtatt plan står" at innenfor områder regulert til LNF tillates ikke andre tiltak enn de som er knyttet til stedbunden næring".

Med bakgrunn i vedtatt kommuneplan arealdelen krever et samtykke til fradeling dispensasjon fra vedtatt kommuneplan. Odd Hasselberg har i brev av 20.10.10 søkt om dispensasjon. Søknaden begrunnes i hovedsak med at omsøkt areal er boligtomt til sønnen. Sønnen skal etter hvert overta drifta av gården.

Fagansvarlig landbruk har behandlet søknaden og har med hjemmel i jordlovens § 12 funnet å gi samtykke til fradeling av en tomt, men har redusert tomtestørrelsen fra ca. 3 daa til 1 daa.

Av saksframlegget framkommer:

Det søkes om fradeling av boligtomt på 3 dekar i et område som ligger ca 80 meter fra eiendommens tun. Omsøkte areal er bevokst med fin bjørkeskog på middels skogbonitet. Arealet er i kartet angitt som dyrkbart, noe det vel likevel ikke er av arronderingsmessige grunner.

Angjeldende landbrukseiendom er i drift med melkproduksjon på ku. Erverver er søkerens sønn og søker oppgir at denne sønnen skal overta driften av eiendommen om en 4 års tid. Han har derfor behov for å bygge seg et bolighus like i nærheten av eiendommens tun. Søkeren skal i fortsettelsen da fungere som avløser og arbeidskraft på gården og blir boende på gården.

Oversikt over areal til landbrukseiendommen og omsøkte parsell:

Arealtype	Eiendommens areal	Areal omsøkte parseller		
	da	Parsell 1, da	Parsell 2, da	Parsell 3, da
Fulldyrket lettbrukt jord	153,2			
Mindre lettbrukt fulldyrka jord				
Fulldyrka tungbrukt jord				
Sum fulldyrka jord	**153,2**			
Overflatedyrka jord				
Innmarksbeite				
Sum overflaltedyrka/innmarksbeite				
Skog, særs høg bonitet				
Skog, høg bonitet	40,7			
Skog, middels bonitet	147,8	3		
Skog, lav bonitet				
Sum produktiv skog	**188,5**	**3**		
Uproduktiv skog	2,3			
Myr	342,4			
Annen jorddekt fastmark	4,8			
Grunnlendt areal/fjell i dagen				
Ikke klassifisert	2,4			
Sum uproduktive areal	**351,9**			
Totalt areal	**693,6**	**3**		

De følgende vurderingsprinsipp i naturmangfoldsloven (§8, § 9, § 10, § 11 og § 12) er med å danne grunnlag for saksbehandlers vurdering. Med grunnlag i de data som er registrert i Naturbasen og Artdatabanken og den kunnskap saksbehandler selv har, synes omsøkte fradeling ikke å komme i konflikt med verdifulle naturtyper og/eller rødlistearter.

Jordlovens § 12 forbyr deling av eiendom som blir nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk uten samtykke fra landbruksmyndighetene. Dette gjelder uten hensyn til om eiendommen har flere gnr/bnr og etter landbruksmyndighetens skjønn må regnes som en driftsenhet. I § 12 fremgår det også at landbruksmyndigheten kan gi tillatelse til deling dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Når saken skal avgjøres, skal det bl.a. tas hensyn til om deling kan føre til drifts- og eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal også tas hensyn til godkjente planer for arealbruken med grunnlag i plan- og bygningsloven samt hensynet til kulturlandskapet.

Det er ikke samfunnsinteresser av stor vekt som taler for omsøkte fradeling.

Eiendommen er ikke større samlet sett enn at den har behov for alle sine produktive areal, spesielt de som ligger lettvindt til like i nærheten av eiendommens tunområde. Med henblikk på dette kan det stilles spørsmålstegn ved om det kan anses som forsvarlig med hensyn til eiendommens avkastning å fradele omsøkte areal på 3 dekar lettbrukt lauvskog like ved gårdstunet. På den annen side må det betraktes som positivt for landbruket med økt bosetting i området. I praksis vil omsøkte boligtomt tjene som bosted for den personen som om noen år skal overta og drive gårdsbruket videre. Ved en fradeling kan imidlertid denne tomten, hvis den blir fradelt, lett kunne selges til andre uten at det er nødvendig med landbruksmyndighetenes tillatelse. Med bakgrunn i det forannevnte anses en fradeling av et areal på 3 dekar ikke å være forsvarlig med hensyn til eiendommens avkastning. En fradeling av et tomteareal på maksimum 1 dekar vil imidlertid kunne anses som forsvarlig med hensyn til avkastningen. Dette forutsette imidlertid at tomta blir liggende i grense med grensebekken i sørvest og med Holtanveien i sørøst så den ikke blir liggende alt for nær gårdstunet og heller ikke medfører

arronderingsmessige ulemper av betydning. En slik fradeling synes ikke å ville medføre drifts- og/eller miljømessige ulemper av betydning for jord- og skogbruket

Adgangen til å dispensere fra vedtatt plan er blitt innskjerpet ved innføring av ny plan- og bygningslov, og kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Begrepet "Særlige grunner" i den gamle loven er sløyfet. Bestemmelsene i den nye plan- og bygningsloven er utformet slik at det blir tydeligere hvilke avveininger som må foretas, og vilkårene for å gi dispensasjon er strammet inn – fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene. Det skal foreligge en begrunnet søknad fra søker.

Hjemmelen til å gi dispensasjon ligger i plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedtatt kommuneplan er kommet i stand etter en omfattende prosess hvor berørte instanser/parter har deltatt med merknader/innspill. Kommunens landbruksfaglige kompetanse har vært sterkt medvirkende i prosessen, spesielt gjelder det de områder som omfattes av sterke landbruksinteresser.

Rådmannen anfører at de landbruksfaglige vurderinger bør veie tungt i denne saken, all den tid kommunens landbruksfaglig kompetanse har vært premissleverandør for vedtatte LNF-områder.

Det er viktig at eksisterende drift på bruket gnr. 108 bnr. 67 blir videreført, og at dette kan skje via sønnen av dagens eier anser rådmannen som positivt. Trolig vil dette være med på å opprettholde/styrke bosettingen i området Grønås/Holtan, noe Fauske kommune bifaller.

I angjeldende sak er rådmannen, etter en samlet vurdering, kommet fram til at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Med bakgrunn i dette anbefaler rådmannen at det gis dispensasjon fra vedtatt kommuneplan arealdelen samt dens bestemmelser, slik at fradeling av 1 daa. av eiendommen gnr. 108 bnr. 67 kan gjennomføres.

I tråd med saksbehandlingsreglene har saken har vært sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune.
Begge instanser har i sin høringsuttalelse sluttet seg til rådmannen vurdering av saken, og har ingen merknader til at det gis dispensasjon fra vedtatt kommuneplan.

Nordland fylkeskommune påpeker i sin høringsuttalelse tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom det under markinngrep skulle framkomme fornminner, jfr. kulturminnelovens § 8 2. ledd. Kulturminner i Nordland må da underrettes umiddelbart.

INNSTILLING :

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gir planutvalget dispensasjon fra vedtatt kommuneplan arealdelen samt dens bestemmelser, slik at fradeling av 1 daa av eiendommen gnr. 108 bnr. 67 kan gjennomføres.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 meddeles med dette tillatelse til fradeling av 1 daa av eiendommen gnr. 108 bnr. 67 på følgende betingelser:

1. Tomten legges i grense med grensebekken i sørvest og Holtanveien i sør-øst.

2. Nordland fylkeskommunes pålegg om tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom det under markinngrep skulle støte på fornminner, jfr. kulturminnelovens § 8 2. ledd påhviler søker.

Per Gunnar Pedersen
rådmann

Fauske Kommune
Plan og utvikling
Postboks 93
8201 Fauske

Odd Hasselberg
Holtan
8200 Fauske

Fauske, 20.10.2010

Søknad om dispensasjon for utdeling av tomt til boligformål i LNF-regulert område.

Jeg søker med dette om dispensasjon for utdeling av tomt til boligformål i LNF – regulert område. Tomten skal deles ut fra gnr 108 Bnr 67 Myrvang gård. Utdeling av dette arealet er ønskelig for bolig til min sønn Vidar Hasselberg, som planlegger overtagelse av driften på Myrvang Gård om ca. 4 års tid. Etter at overdragelsen av gårdsbruket har funnet sted vil jeg fungere som avløser og arbeidskraft på gården og har på dette grunnlag behov for å bli boende på gården.

Det er veldig viktig for sikkerheten til dyrene at det finnes flere boenheter i nærheten av et fjøs. Om det skulle oppstå brann eller andre ulykker i fjøset og hovedbruker er bortreist, kan personer fra det andre huset oppdage ulykken og utføre umiddelbare tiltak for hindre skade og redde liv.

For å få finansiering til et nytt hus er det anbefalt fra banken å fradele egen tomt til huset som gir en bedre sikkerhet for banken, budskapet fra banken var at finansiering på landbrukseiendom var svært vanskelig. Det er også en personlig barriere å bygge et hus som har en særdeles lavere verdi når det er ferdig i.f.t. reelle byggekostnader.

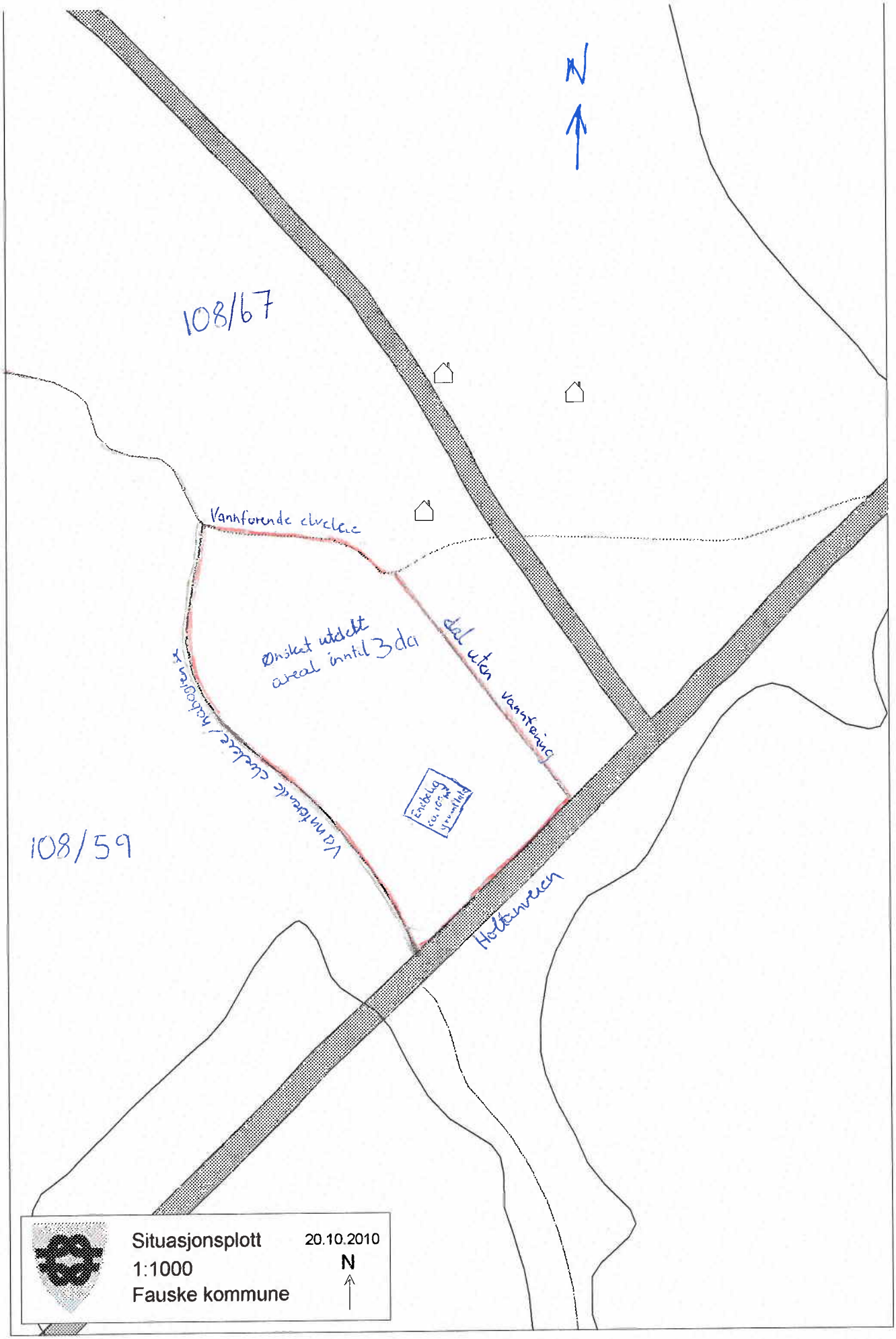
Arealet som er ønsket fradelt er inneklemt mellom to vannførende elveleier og offentlig vei slik at det utgjør en trekant på ca. 3 da, dermed er arealet ikke egnet for oppdyrking p.g.a. størrelse og form.

Grensene til det arealet som er ønsket fradelt er plassert i naturlige delinger i landskapet; vannførende elveleie i nord, dal uten vannføring i nordøst, holtanveien i sørøst og vannførende elveleie i sørvest. Grensen i sørvest er også grensen mot Terje Sørøy gnr. 108, bnr 59.

Om det eksisterer motforestillinger med tanke på størrelsen av ønsket utdelt areal (ca. 3 da) kan arealet reduseres.

Odd Hasselberg

Odd Hasselberg


N
108/67
Vannførende elvelei
Ønsket utdelt areal inntil 3da
dal uten vannføring
Vannførende elvelei/habogrenx
108/59
Holtanveien
Situasjonsplott
1:1000
Fauske kommune
20.10.2010
N

Nordland
FYLKESKOMMUNE
Plan og miljø

Vår dato: 15.02.2011
Vår referanse: 11/5147

Deres dato: 31.01.2011
Deres referanse: 11/728/PEA

Org.nr: 964 982 953

Fauske kommune
Plan | Saksbeh. PEA
24/2-11
Klassering
J. ID 11/1842 | S. ID 10/2324

Fauske kommune

Postboks 93
8201 FAUSKE

Uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt, Gbnr 108/67, Holtan, Fauske kommune

Med bakgrunn i lov om kulturminner og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir kultur- og miljøavdelingen følgende uttalelse:

Planfaglig vurdering

Nordland fylkeskommune har mottatt søknad om fradeling av tomt til boligformål i et LNF-område. Positiv begrunnelse i denne saken er at fradeling av boligtomt kan styrke bosettingen i området og bidra til fremtidig drift av landbruksareal.

På generelt grunnlag ønsker fylkeskommunen å bidra til at kommunene, på bakgrunn av godt utarbeidede arealplaner, kan redusere antall dispensasjonssaker til et minimum, slik at dispensasjoner ikke undergraver kommunens egne planer.

Kommunene har imidlertid gjennom plan- og bygningslovens § 19 adgang til å gi dispensasjon, for å ivareta uforutsatte hensyn som planverket ikke har tatt høyde for.

I gjennom Fauske kommunes forbilledlige behandling av saken, kommer det frem at fradeling av tomt ikke er i konflikt med naturmangfoldloven, eller jordloven hvis betingelser om maksimum tomtestørrelse på 1 dekar og anbefalt beliggenhet legges til grunn.

Fylkeskommunen har utover dette ingen merknader til søknaden.

Kulturminnefaglig uttalelse
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 gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Adresse Postmottak, Fylkeshuset, 8048 Bodø
Besøksadresse Prinsens gt. 100
Dir.:
Tlf.: 75 65 00 00
Faks:
Saksbehandler: Magne Haukås
Enhet: Plan og miljø
E-post: post@nfk.no

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Kulturminnefaglig vurdering: arkeolog Martinus A. Hauglid, tlf. 75 65 05 26.

Med vennlig hilsen

Dag Bastholm
plan- og miljøleder

Magne Haukås
saksbehandler

Kopi til:
Sametinget Ávjovárgeaidnu 50 9730 KARASJOK

Fylkesmannen i Nordland

Saksbehandler, innvalgstelefon og e-post:
Aage Steen Holm, 75547858
aah@fmno.no

Vår dato
24.02.2011
Deres dato
31.01.2011

Vår referanse
2011/899
Deres referanse
11/728/PEA

Vår arkivkode
421.3

Fauske kommune
Postboks 93
8201 Fauske

Fauske kommune
PLW | Saksbeh. PEA
25/2-11
Klassering
J. ID 111/2009 | S. ID 10/2324

J. ID | S. ID
Klassering
Saksbeh.
Fauske kommune

Høring - Dispensasjon fra kommuneplanen - Fradeling av boligtomt - 108/67 - Fauske

Fylkesmannen viser til høringsbrev om dispensasjon fra kommuneplanen, fradeling av boligtomt på gnr 108/67 i Fauske kommune. Kommunen har omtalt forholdet til naturmangfoldsloven og samtykket til fradeling av en tomt med hjemmel i jordlovens § 12.

Vi slutter oss til kommunens vurdering, også i forhold til kommunens vurdering om plassering og størrelse av tomt som skal fradeles. Fylkesmannen har ingen merknader til dispensasjon vedrørende fradeling av eiendom gnr 108/67 etter plan- og bygningsloven § 19-2.

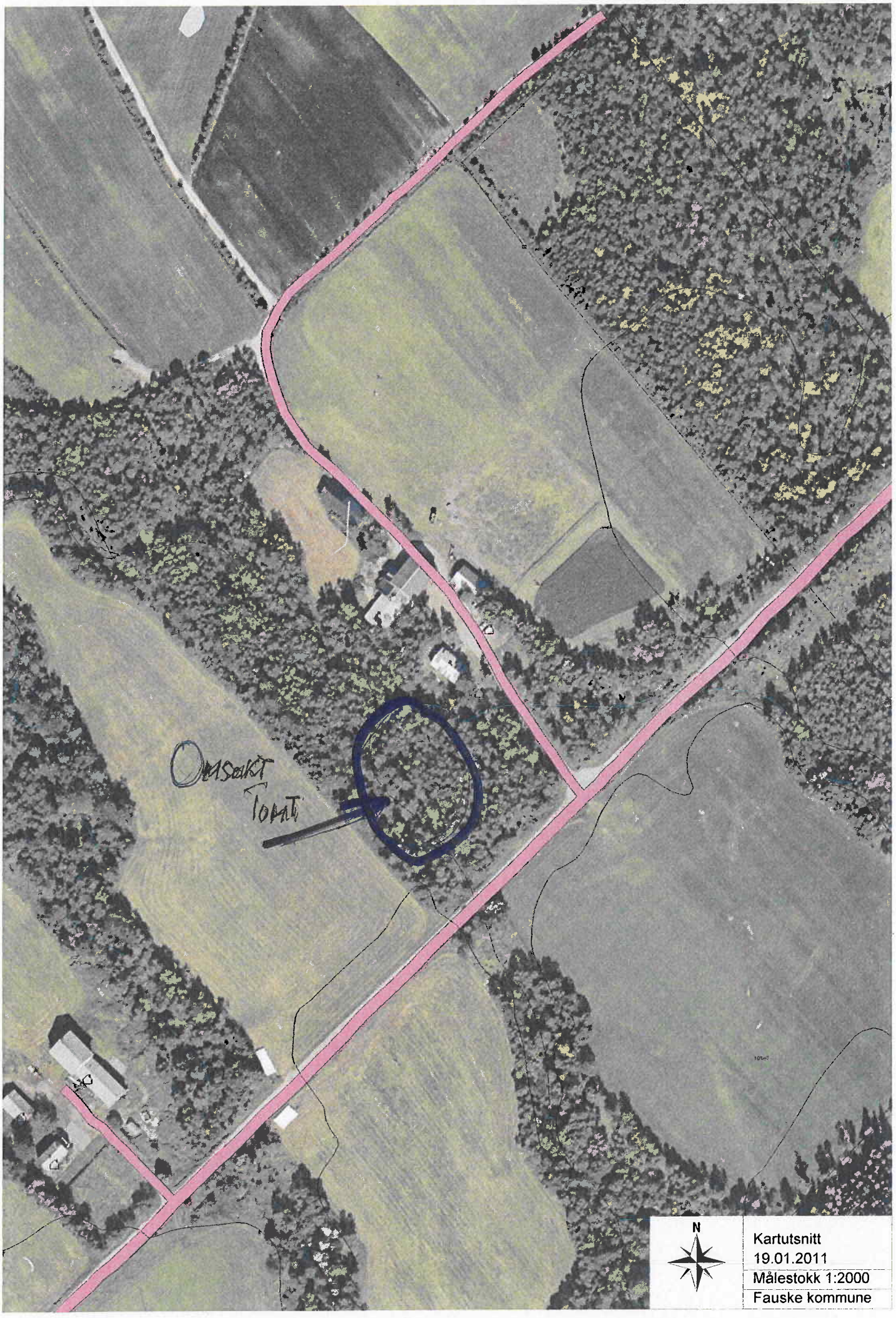
Med hilsen

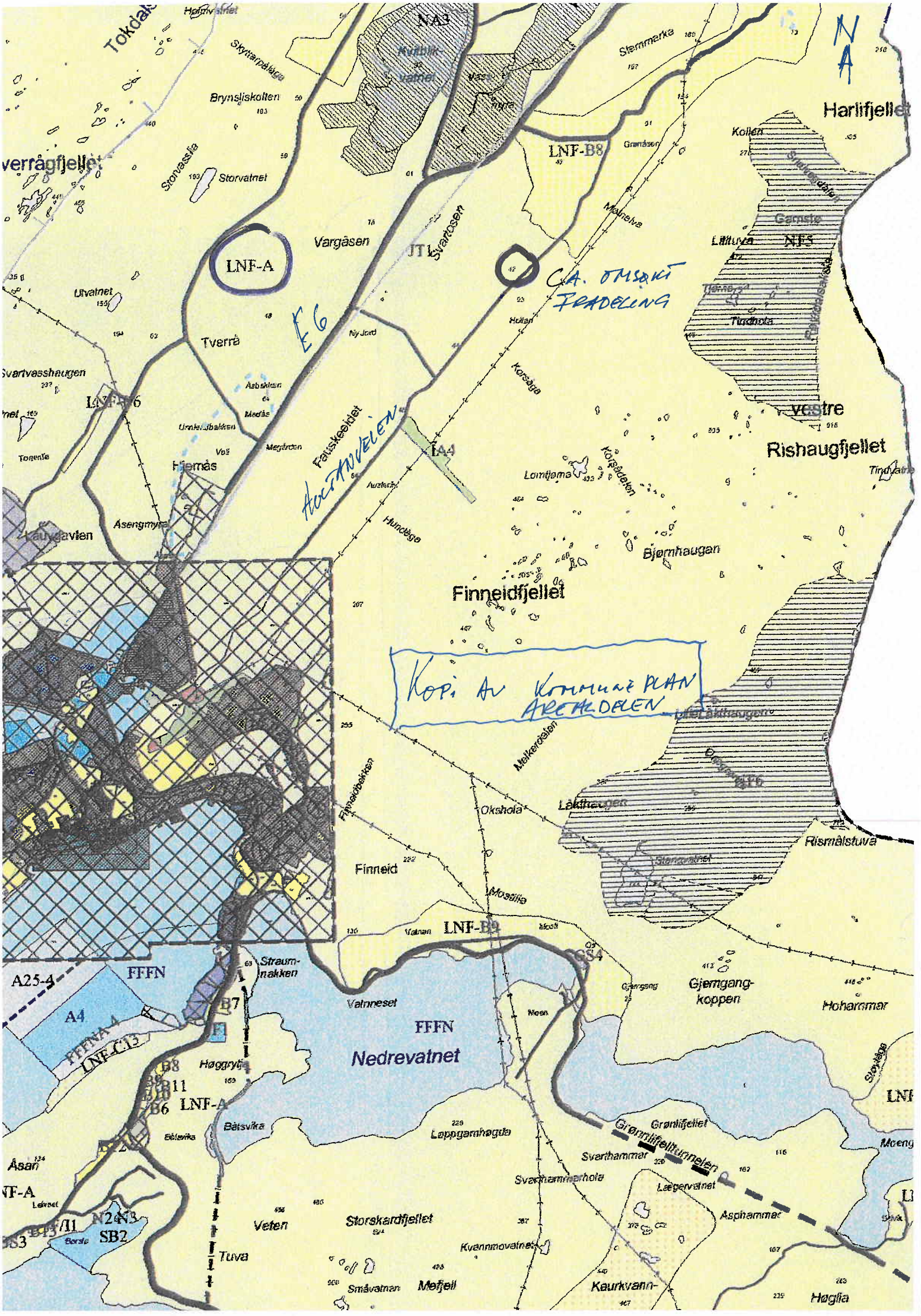
Magne Totland (e.f.)
seksjonsleder

Aage Steen Holm
rådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:
Odd Hasselberg Holtan 8219 Fauske


Omsøkt
tomt
N
Kartutsnitt
19.01.2011
Målestokk 1:2000
Fauske kommune



Tokdal
Brynsliskolten
Storvatnet
Vargåsen
LNF-A
Svartosen
JT1
LNF-B8
Stemmarka
Harlifjellet
Kollen
Gamste
NF5
Litituva
Tindhola
C.A. OMSØKT FRADELING
E6
Utvatnet
Tverrå
Svartvasshaugen
Hjemås
Fauskeeidet
AULTANVELEN
IA4
Korsåga
Lomtjøma
Korsådalen
vestre
Rishaugfjellet
Tindvatnet
Bjørnhaugen
Finneidfjellet
Hundåga
Åsengmyra
Lauvgavlen
KOPI AV KOMMUNEPLAN AREALDELEN
Melkerdalen
Okshola
Låkthaugen
Rismålstuva
Finneid
Mostilla
LNF-B9
Straumnakken
A25-4
FFFN
A4
B7
Vatnneset
FFFN
Nedrevatnet
Gjemgangkoppen
Hohammar
Høggrytja
B8
B11
B6
LNF-A
Båtsvika
Lappgamhøgda
Grønlifjellet
Grønlifjelltunnelen
Svarthammar
Svarthammarhola
Lægervatnet
Asphammar
Åsan
Veten
Storskardfjellet
Tuva
Kvannmovatnet
Småvatnen
Mefjell
Kaurkvann-
Høglia