

FAUSKE KOMMUNE

Tilleggsinnkalling for Plan- og utviklingsutvalg

Tid: 07.03.2023 kl.: 09:30 - 17:30

Sted: Kommunestyresalen, administrasjonsbygget

Eventuelle forfall meldes på telefon 901 87 192

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Vi ber om at sakspapirer ikke kastes etter møte, da møteprotokoll fra møtet kun vil inneholde innstilling og vedtak i sakene.

Merknader til møtet:

SAKSLISTE: - MØTE NR 2/2023

Sak nr.	Sakstittel
031/23	Klage på vedtak - Søknad om omdisponering av fulldyrka mark

Fauske, 03.03.23

Ketil Skår
Utvalgsleder

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 23/3914	
	Arkiv sakID.: 22/1258	Saksbehandler: Øyvind Nystadbakk
Sak nr.		Dato
031/23	Plan- og utviklingsutvalg	07.03.2023

Klage på vedtak - Søknad om omdisponering av fulldyrka mark

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Tidligere vedtak opprettholdes, klagen tas ikke til følge.

Med hjemmel i jordlovens § 9 og delegasjon, gis det ikke tillatelse til omdisponering av ca. 450 m² fulldyrka mark på gnr. 53/2 i Valnesfjord i Fauske kommune. Søknaden vurderes dithen at det ikke er påvist et særlig behov som tilsier at en bør tillate omdisponering av fulldyrka jord, og at dagens landbruksdrift ikke kan forsvare oppføring av bolig nummer to på eiendommen.

Vedlegg:

01.03.2023	E-post	1537809
10.02.2023	532 - Svar på søknad om omdisponering av fulldyrket mark	1534256
23.12.2022	53/2 - Søknad om dispensasjon for oppføring av bolig på dyrket mark	1531285
30.09.2022	6_KART_Situasjonsplan_AP001 Situasjonsplan.pdf	1522683
30.09.2022	8_TEGN_TegningNyFasade_AF300 Fasade sørvest og nordvest.pdf	1522685
21.02.2023	Tilbakeførte arealer - Fulldyrka jord	1534645
07.10.2022	532 - Åge Iversen - Foreløpig svar på søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig - Trivselsveien 206, Valnesfjord	1523324
30.09.2022	53/2 - Trivselsveien 206 - Søknad om rammetillatelse 53/2	1522678

Sammendrag:

Fauske kommune har mottatt klage på administrativt vedtak sak nr. 049/23 plan- og utviklingsutvalg fra Aage Iversen. Klagen er mottatt innenfor 3 uker etter vedtaket ble gjort kjent for søker jf. forvaltningsloven § 29.

Saksopplysninger:

Aage Iversen påklager administrativt vedtak fattet den 07.02.2023. Klager skriver i sitt brev at:

«Min søknad er avslått. Avslaget er begrunnet i gjeldende regelverk og er i samsvar med dette.

Jeg tillater meg allikevel å klage på vedtaket da jeg mener det er rimelig grunn for å gi dispensasjon.

Bakgrunnen er følgende:

Jeg leier ut jorden med 10-årskontrakt vederlagsfritt. Jeg har brukt veldig mange timer og penger på å oppgradere eiendommen for å få tilført mere fulldyrka jord. Jeg har investert i traktor (ny) og gravemaskin for å gjøre dette mulig.

På grunn av at jeg ikke har inntekt på jordbruket har jeg vurdert å skaffe inntekt av skogen. Det er jeg i gang med nå. I første omgang er det snakk om vedproduksjon, men ser også på mulighet for å utnytte

granskogen. Disponerer samlet ca. 1000 mål.

Driftsbygningen er bygd for å ha vedlikehold og reparasjon av maskiner. I tillegg er det utstyrt med trebearbeidende maskiner som gjør det mulig å foredle `kortreist skog`. Den gamle fjøsen ble revet og driftsbygget ble satt opp på samme tomt med samme grunnflate.

Ser at det er anslått at boligen vil legge beslag på 450 kvm av dyrket mark. Jeg antar at det riktige vil være halvparten da jeg ikke har noe imot at graset blir slått nært huset. Videre vil jeg gjøre oppmerksom på at del av boligen blir lagt inn i eksisterende fylling. Jeg antar derfor at boligen i praksis vil legge beslag på ca. 150 kvm fulldyrka mark. Dette er såpass lite i forhold til det areal jeg har tilført at jeg anmoder om at det her gis dispensasjon».

Saksbehandlers vurdering:

Klager peker på at det planlegges opptrapping av landbruksvirksomhet, i første omgang vedproduksjon. Samtidig presiseres det at driftsbygningen er utstyrt med maskiner som kan muliggjøre videreforedling av egne skogressurser. Jordbruksaktiviteten er som nevnt i klagers brev og administrativt vedtak, ikke av selvstendig karakter, men jordbruksarealene leies ut på 10-årskontrakt vederlagsfritt. Det nevnes i brevet også at det er investert mye tid og ressurser i tilbakeføring av fulldyrka jord.

Klager legger også til at det er feil at tiltaket vil legge beslag på nærmere 450 m2 fulldyrka jord. Han har ikke noe imot at graset slås helt inntil huset, i tillegg til at det vil plasseres i en eksisterende fylling. Klager peker dermed på at den reelle omdisponeringa av fulldyrka jord, vil være på 150 m2. På bakgrunn av dette anmoder klager at dispensasjon kan gis.

Det er påregnelig å anta at maskinell høsting av gras, ikke kan gjøres helt inntil bolighuset. Ved framtidige overdragelser, er dette også forhold som kan endre seg. Det er flere tilfeller der boliger tett inntil jordbruksområder fører til konflikter ifb. støy, støv og lukt fra landbruks-maskiner og selve drifta. Den reelle omdisponeringen, må derfor sies å omdisponere mer enn 150 m2. Som klager skriver ble driftsbygget ble satt opp på samme tomt med samme grunnflate. Fyllingen det er tale om, synes videre å blitt opparbeidet i forbindelse med driftsbygningen. Det reelle arealbeslaget synes derfor også her å være større enn først tiltenkt. Slik bruken av driftsbygningen er i dag, kan dette ikke defineres som et ledd i landbruksdrift og det ansees som at det allerede skulle vært søkt om omdisponering for denne fyllinga ettersom her ikke er fulldyrka jord lengre.

Saksbehandler kan ikke se at noen av de påklagede momentene burde gis avgjørende med tanke på å innvilge søknaden. Omdisponering av fulldyrka jord, ansees også kun som et av flere momenter som tilsier at dispensasjon bør gis:

1. Jordvern

Nasjonale og regionale føringer legger opp til et strengt jordvern jf. bl.a. presiseringer i rundskriv M-2/2021; *Driveplikt, omdisponering og deling etter jordloven* i tillegg til *Strategisk plan for jordvern i Nordland 2021-2024*. Her er resultatmål 1 at «*Tap av dyrka jord skal være under 200 daa hvert år i snitt for hele fylket i perioden 2021-2024*». Isolert sett vil ikke det omsøkte tiltak være tale om noe stort areal, men mange slike mindre tiltak vil over tid kunne akkumulere i en «bit-for-bit»-nedbygging. Slike tilsynelatende små tiltak, vil derfor over år både være vanskelige å få et helhetlig bilde på, samt at det kan ende opp i relativt stort tap av fulldyrka jord. Videre er fulldyrka jord en ikke-fornybar og knapp ressurs. I tillegg vil nydyrka arealer ikke holde den samme kvaliteten som jord som har blitt bearbeidet over lengre tid. Nydyrka jord kan i så måte ikke erstatte tap av jord som har blitt holdt i hevd lenge.

2. Områdets arealformål

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel angitt til å være LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Skulle det omsøkte tiltak tillates, vil det i tillegg til omdisponering, kreve dispensasjon fra dette formålet. Det ansees som at å bygge et nytt bolighus her, vil undergrave denne planen. Bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ansees derfor å ville bli vesentlig tilsidesatt dersom en tillater tiltaket. Videre synes det ikke å være tungtveiende momenter som tilsier at tiltaket kan gjennomføres som omsøkt. Huset vil også plasseres nærmere enn 15 meter fra fulldyrka mark, noe som ikke tillates i LNFR-områder med spredt bebyggelse. Det vil være naturlig at slike hensyn også burde gjøre seg gjeldende i denne saken.

3. Hus nr. 2 på eiendommen

Et siste poeng som må tas med i vurderingen, er at bygging av nytt bolighus vil føre til at det vil stå to boliger på eiendommen. Som nevnt i det påklagede vedtaket, må bygging av hus nr. to kunne forsvares gjennom en intensiv landbruksdrift eller i et generasjonsskifte. Type drift og omfanget av dette vil være avgjørende. I dette tilfellet kan ikke kommunen se at noen av disse kriteriene er oppfylt, og kan derfor heller ikke innvilge tiltaket som omsøkt. Skogsdriften som drives i dag og planlegges framover, vil eksempelvis ikke kreve at eier er bosatt på eiendommen. Jordbruksdrift i form av husdyrhold og/eller planteproduksjon trenger kontinuerlig tilsyn og ved denne typen drift vil det være naturlig at en bor på eiendommen dette drives. I tillegg vil en ny bolig øke verdien av landbrukseiendommen i den grad at det ikke ansees som en forsvarlig prisutvikling. Som nevnt i det påklagede vedtak, synes en løsning å være å rive den eksisterende boligen og oppføre nytt hus her.

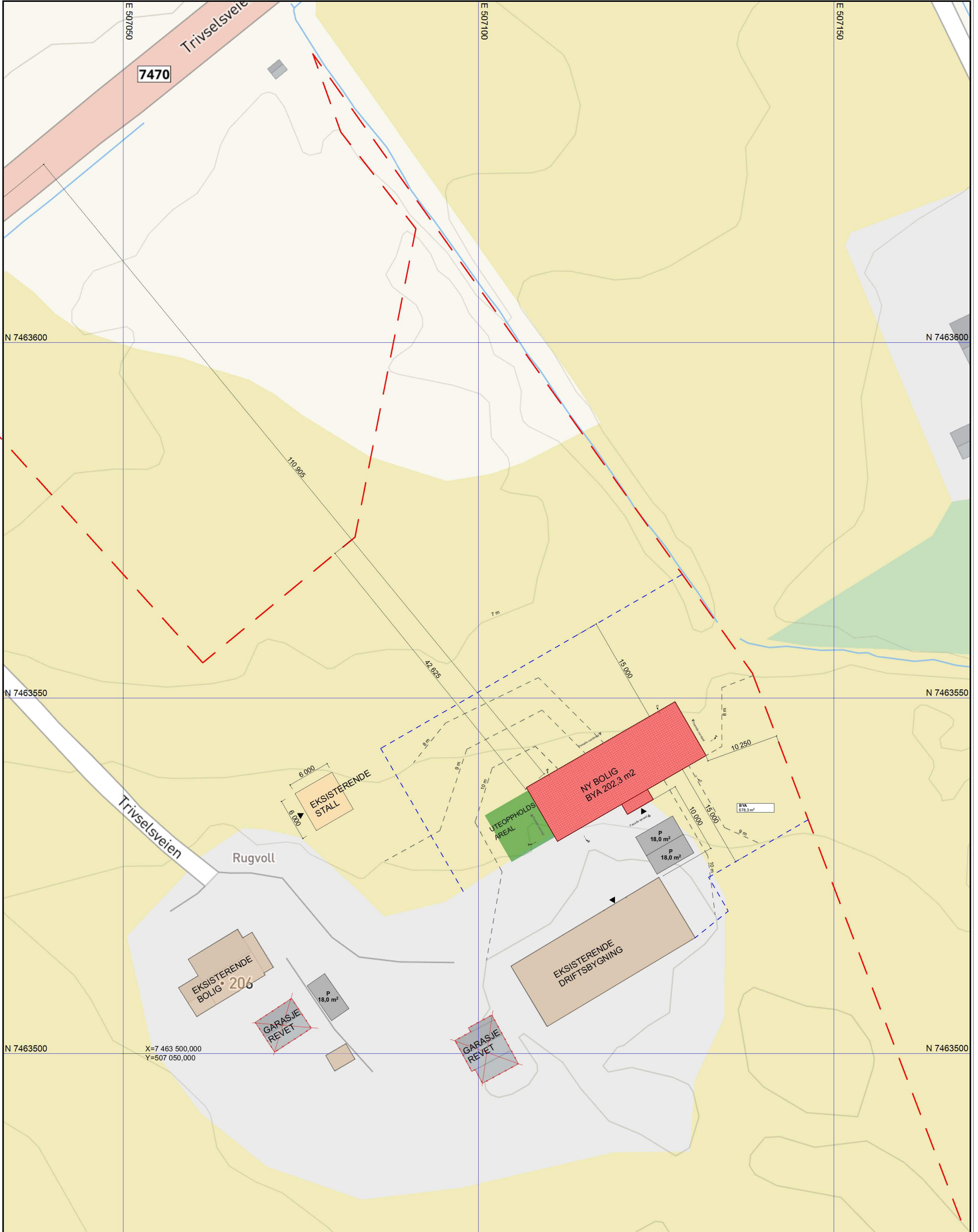
Kommunen anser at kriteriene for å gi dispensasjon ikke er til stede. I forbindelse med omdisponering, vurderes det slik at det ikke er et «særlig behov» for å omdisponere jorda. Det ansees videre som at fordelene ikke er større enn ulempene, og at det er flere argumenter som taler imot at dispensasjon skal gis.

Ellen Beate Lundberg
kommunedirektør

Fra: Aage Iversen <aai@drag.no>
Sendt: torsdag 23. februar 2023 10:24
Til: Øyvind Nystadbakk
Emne: Fauske kommune - klage på vedtak.docx – Microsoft Word Online

<https://onedrive.live.com/view.aspx?resid=409FC4DF729E2085!3833&ithint=file%2cdocx&authkey=!AJIn2bqOkp641pU>

Sendt fra min iPhone



PROSJEKT 220013 - Trivselsveien 206 GNR/ BNR 53/2



Adresse: Sjøgata 5, 8006 Bodø
 Tel: +47 456 16 900
 E-post: post@gnistark.no
 www: gnistark.no

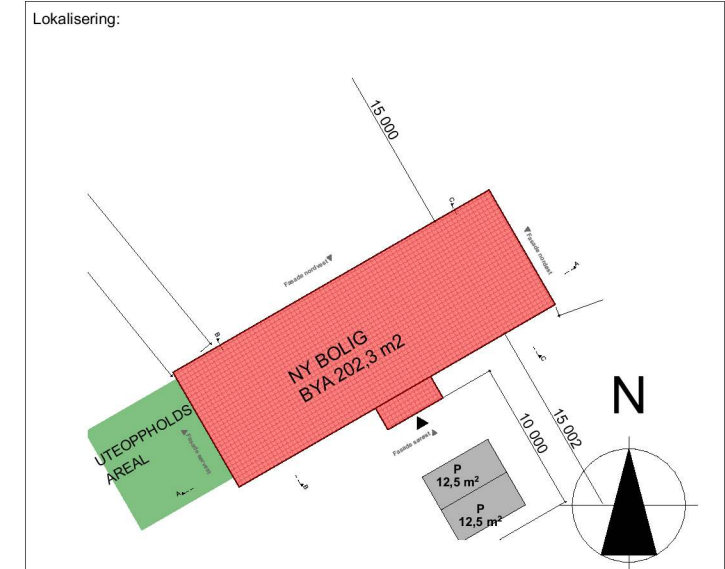
Tegneforklaring:
 - - - Ny terrenglinje
 - - - Grense til dyrkbar mark

FASE Byggesøknad DATO 29.09.2022 MÅL A3 - 1:500 REV.

TEGNING AP001 Situasjonsplan



Fasade sørvest



Denne tegningen er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12.5.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten opphavsmannens samtykke. Opphavsretten tilhører GNIST ARKITEKTER AS.



GNIST
ARKITEKTER

Adresse:
Tel:
E-post:
www:

Sjøgata 5, 8006 Bodø
+47 456 16 900
post@gnistark.no
gnistark.no



Fasade nordvest

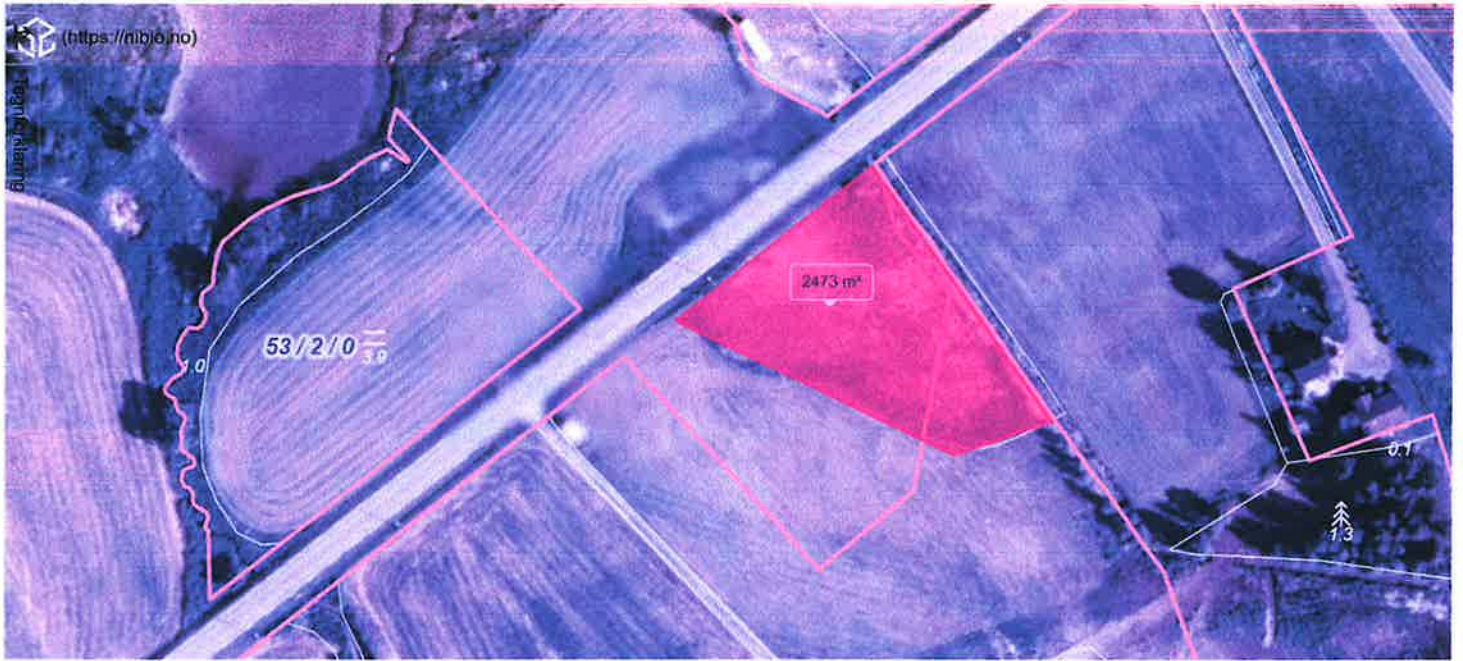
PROSJEKT
Trivselsveien 206
Aage Iversen
GNR/ BNR 53/2

TEGNING
Fasade sørvest og nordvest

MÅLESTOKK A3 - 1:100	ALLE MÅL I MM	DATO 03.02.2022
SAKSBEH. ARK	TEGNET AV S.M.R	KONTROLL

FASE.

Byggesøknad



20 m

(https://nibio.no)

Landbrukseiendom - 1841-53/2/0

- Juridressurs
- Helling jordbruksareal
- Gårdskart uten tema

Endring AR5:

- okt. 2022 - nå
- okt. 2021 - okt. 2022
- okt. 2020 - okt. 2021

Gårds- og bruksnummer

Driftsenter landbrukseiendom

Alle driftsentre

Bakgrunnskart

- Gråtoner
- Farger
- Raster
- N5raster
- Flybilder
- Ingen bakgrunn
- Eldre flybilder

Nordland Nord 2015

Andre kartlag

- ØK markslag
- ØK 1. utgave
- Markslag (AR5) 7 klasser
- Markslag (AR5) 13 klasser
- Arealtype myr
- Erosjonsrisiko - flateerosjon
- Drågerosjon
- Tilskuddskart -- ingen jordar...
- Jordressurs
- Jordkvalitet
- Helling jordbruksareal
- Endring AR5
- Bonitet (AR50)
- Treslag (AR5)
- Dyrkbar jord
- Dyrkbar jord endret etter 2008
- Soner, distriktstilskudd kjøtt
- Soner, distriktstilskudd melk
- Vernskog
- Kulturminner
 - Kulturminner
 - Kulturminner - fredete
 - Kulturmiljøer
- Rødlistede arter
- Naturvernområder
- Naturtyper
 - Verdifulle kulturlandskap
 - Utvalgte kulturlandskap
- Nasjonale arter
- Villreinområder
- Miljøregistreringer i skog
- Basisdata
 - Stedsnavn
 - Eiendomsgrenser
 - Gårds- og bruksnummer
 - Administrative grenser
 - Overflatemodell
 - Terrengmodell
 - Høydekurver
 - Bygg
 - Veger
 - Vann

50 m

(https://nibio.no)

Landbrukseiendom - 1841-53/2/0

- Juridressurs
- Helling jordbruksareal
- Gårdskart uten tema

Endring AR5:

- okt. 2022 - nå
- okt. 2021 - okt. 2022
- okt. 2020 - okt. 2021

Gårds- og bruksnummer

Driftsenter landbrukseiendom

Alle driftsentre

Bakgrunnskart

- Gråtoner
- Farger
- Raster
- N5raster
- Flybilder
- Ingen bakgrunn
- Eldre flybilder

Fauske Sulitjelma 2014

Andre kartlag

- ØK markslag
- ØK 1. utgave
- Markslag (AR5) 7 klasser
- Markslag (AR5) 13 klasser
- Arealtype myr
- Erosjonsrisiko - flateerosjon
- Drågerosjon
- Tilskuddskart – ingen jordar...
- Jordressurs
- Jordkvalitet
- Helling jordbruksareal
- Endring AR5
- Bonitet (AR50)
- Treslag (AR5)
- Dyrkbar jord
- Dyrkbar jord endret etter 2008
- Soner, distriktstilskudd kjøtt
- Soner, distriktstilskudd melk
- Vernskog
- Kulturminner
- Kulturminner
- Kulturminner - fredete
- Kulturmiljøer
- Rødlistede arter
- Naturvernområder
- Naturtyper
- Verdifulle kulturlandskap
- Utvalgte kulturlandskap
- Nasjonale arter
- Villreinområder
- Miljøregistreringer i skog
- Basisdata
- Stedsnavn
- Eiendomsgrenser
- Gårds- og bruksnummer
- Administrative grenser
- Overflatemodell
- Terrengmodell
- Høydekurver
- Bygg
- Veger
- Vann

50 m

(https://nibio.no)

Landbrukseiendom - 1841-53/2/0

Jordressurs

- Helling jordbruksareal
- Gårdskart uten tema

Endring AR5:

- okt. 2022 - nå
- okt. 2021 - okt. 2022
- okt. 2020 - okt. 2021

Gårds- og bruksnummer

Driftsenter landbrukseiendom

Alle driftsentre

Bakgrunnskart

- Gråtoner
- Farger
- Raster
- N5raster
- Flybilder
- Ingen bakgrunn
- Eldre flybilder

Salten 2004

Andre kartlag

- ØK markslag
- ØK 1. utgave
- Markslag (AR5) 7 klasser
- Markslag (AR5) 13 klasser
- Arealtype myr
- Erosjonsrisiko - flateerosjon
- Drågerosjon
- Tilskuddskart – ingen jordar...
- Jordressurs
- Jordkvalitet
- Helling jordbruksareal
- Endring AR5
- Bonitet (AR50)
- Treslag (AR5)
- Dyrkbar jord
- Dyrkbar jord endret etter 2008
- Soner, distriktstilskudd kjøtt
- Soner, distriktstilskudd melk
- Vemskog
- Kulturminner
 - Kulturminner
 - Kulturminner - fredete
 - Kulturmiljøer
- Rødlistede arter
- Naturvernområder
- Naturtyper
 - Verdifulle kulturlandskap
 - Utvalgte kulturlandskap
- Nasjonale arter
- Villreinområder
- Miljøregistreringer i skog
- Basisdata
 - Stedsnavn
 - Eiendomsgrenser
 - Gårds- og bruksnummer
 - Administrative grenser
 - Overflatemodell
 - Terrengmodell
 - Høydekurver
 - Bygg
 - Veger
 - Vann

50 m

Enhet Plan/Utvikling

Gnist Arkitekter AS
8006 Bodø

53/2 - Åge Iversen - Foreløpig svar på søknad om rammetillatelse for oppføring av enebolig - Trivselsveien 206, Valnesfjord

Vi viser til søknad mottatt Fauske kommune 30.09.2022 som gjelder rammetillatelse for oppføring av enebolig på gbnr. 53/2, Trivselsveien 206, Valnesfjord.

Ifølge gjeldende plan for området «Kommuneplanens arealdel sjø og land 2018-2030» er arealformål her «LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag». Eneboligen er dessuten planlagt nærmere dyrka mark enn 15 meter. Det må derfor søkes om dispensasjon fra planformål, jf. kommuneplanens bestemmelse § 5.1.2.

Siden det er planlagt at eneboligen skal legges på dyrka mark må det også søkes om omdisponering av dyrka mark, jf. jordloven § 9. Søknad om omdisponering vil behandles av landbruksavdelingen i kommunen.

Når disse søknadene foreligger vil vi sende saken på høring til Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune. De har fire ukers høringsfrist. Når høringssvar foreligger vil vi fortsette med behandling av saken. Vi gjør oppmerksom på at dispensasjonssøknader behandles politisk i Plan- og utviklingsutvalget.

Med vennlig hilsen

Rune Reisænen
Enhetsleder Plan/UtviklingInger Margrete Eggen
Byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Trivselsveien 206_Ny bolig

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
53	2	0	0
Kommune	Fauske		
Adresse	Trivselsveien 206, 8215 Valnesfjord		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Bygningstype: Enebolig

Formål: Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: Åge Iversen
Telefon: 91790800
91790800
E-postadresse: aai@drag.no
Adresse: Trivselsveien 206, 8215 Valnesfjord
Kontaktperson:

Navn: Åge Iversen
Telefon: 91790800
91790800
E-postadresse: aai@drag.no

ANSVARLIG SØKER

Navn: Gnist Arkitekter AS
Telefon: 48033455
E-postadresse: lorents@gnistark.no

Adresse: , 8006 Bodø
Organisasjonsnummer: 913128788
Kontaktperson:
Navn: Lorents Urgård
Telefon: 48033455
48033455
E-postadresse: lorents@gnistark.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 1

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Se følgebrev.

Søknadens hjemmeside:

Gnist arkitekter

FØLGEBREV

Se eget vedlegg.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 Fauske kommune
Reguleringsformål	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Prosent bebygd areal (%BYA)

Grad av utnytting iht. gjeldende plan 25 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom 480 631 m²

- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
+ Areal som skal legges til	0 m ²
= Beregnet tomteareal	480 631 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	120 157,6 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	337,3 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	177 m ²
+ Parkeringsareal	54 m ²
= Sum areal	568,6 m²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnyttning 0,12 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2) Nei

Skred (TEK § 7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn): Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett Ja

Foreligger utslippstillatelse Nei

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

LORENTS URGÅRD på vegne av GNIST ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

AP001 Situasjonsplan.pdf
AF300 Fasade sørvest og nordvest.pdf
AF301 Fasade nordøst og sørøst.pdf
AF302 Perspektiv.pdf
AF303 Perspektiv.pdf
AP101 Plan U etasje.pdf
AP102 Plan 1 etasje.pdf
AS200 Snitt A B og C.pdf
Følggebrev rammesøknad_Trivselsveien 206.pdf
Nabovarsel (Kvittering).pdf
ansvar gnist arkitekter as - pro arkitektur.pdf
Trivselsveien 206_nabovarsel 090822.pdf
Svar pa? nabovarsel - fv 7470 - oppføring av bolig pa? gnr 53 bnr 2 i Fauske kommune.pdf
AP002 Arealer dyrkbar mark.pdf
Signert nabovarsel (53-3_Turi Løka?s Sigurdsen).pdf