



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Ragnhild Brun
Innstrandvegen
8020 Bodø

Deres ref:
Sakstype: Delegert delingssak

Vår ref: ODGO 2007/4466
Eiendom: 1719/363/4

Dato: 21.08.2007
Saksnr: 612/07

1717/363/4 - Astrid Stubbe og Ragnhild Brun - avslag på søknad om fradeling av tomt til fritidsformål

Vi viser til Deres søknad om deling av grunneiendom mottatt her den 24.05.2007.

Søknaden:

Søknaden gjelder fradeling av parsell på ca. 850 m² fra eiendommen 1719/363/4 til fritidsformål. Det søkes om dispensasjon.

Nabovarsling:

Det foreligger ingen kjente merknader eller innvendinger etter nabovarsling, jfr gjenpart av nabovarsel.

Planforhold:

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Levanger kommune. Ytterøya er markert som LNF-område sone B5. I bestemmelsene til planen står det om ny fritidsbebyggelse blant annet:

- Ny fritidsbebyggelse i sone C og i sone B5 kan tillates i et omfang som må fastlegges gjennom bebyggelsesplan.
- Avstanden til sjøkant eller vassdrag skal ikke være mindre enn 100 meter.

Parsellen som søkes fradelt omfattes ikke av godkjent bebyggelsesplan og ligger nærmere sjøen enn 100 meter. Søknaden anses dermed for å være i strid med plan- og bygningslovens § 17-2 (bygge- og delingsforbud i 100-metersbeltet mot sjø), kommuneplanen samt plan- og bygningslovens § 20-6 (virkninger av kommuneplan).

Andre myndigheter:

I samsvar med plan- og bygningslovens § 7 (dispensasjon) og § 95 (behandling av søknaden) er søknaden sendt på høring til lokal landbruksmyndighet, statens vegvesen, fylkeskommunen og fylkesmannen.

Lokal landbruksmyndighet har samtykket til fradeling etter jordloven, fylkeskommunen har ingen merknader til søknaden, fylkesmannen frarår at tillatelse gis, vegvesenet har ikke svart.

Fylkesmannen ved miljøvernavdelingen frarår at det innvilges dispensasjon. Det anføres blant annet:

Strandsonen er generelt både fra land- og sjøsiden et viktig rekreasjonsområde for allmennheten. Båtliv, badeliv, turgåing og fiske er viktige aktiviteter. Samtidig er disse områdene oppvekstmiljø for spesielle plante- og dyreslag. De har dessuten særegne landskapsmessige verdier, og det knytter seg ofte kulturminneinteresser til strandområdene. Strandsonen og/eller 100-metersbelte er derfor definert som et område av nasjonal interesse, og nedbygging og privatisering av denne sonen skal unngås jf. plan- og bygningsloven (PBL) 17-2.

Nåværende regjering har i sin tiltredelseserklæring *Soria-Moria- erklæringen* fremhevet hensynet til et sterkt strandsonevern og har klart uttalt at videre nedbygging av strandsonen skal stanses. Dette er senest gjentatt i St. meld. nr. 26 (2006-07) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand*.

Fylkesplanmeldingen (Arealmeldingen, 2001) for Nord-Trøndelag legger videre opp til en differensiert holdning til hyttebygging bl.a. i 100-metersbelte, og spesielt i Trondheimsfjorden skal søknader vurderes strengt.

Levanger kommune har i gjeldende kommuneplan med arealdel, lagt ut hele Ytterøya til LNF-område B5, hvor spredt fritidsbebyggelse kan skje dersom avstanden til sjøkant eller vassdrag ikke er mindre enn 100 meter.

Ytterøya, beliggende mitt i Trondheimsfjorden, har betydelige natur- og kulturlandskapskvaliteter som har stor regional og til dels nasjonal verdi. Kvalitetene er knyttet til en rekke gårdbruk i drift, der gårdsbebyggelse, dyrkamark, beitemark og skogsmark danner en mosaikk som har store biologiske kvaliteter, samtidig som en rekke kulturminner er bevart i sine naturlige omgivelser.

Den opprinnelige gårds- og husmannsplassbebyggelsen er etablert med 2-300 meters innbyrdes avstand, langs med fjorden. De er egne enheter med en mosaikk av natur- og kulturlandskap mellom seg. Fradeling av areal for fritidshus og hytter mellom disse enhetene vil bidra til en uheldig fortetting av bebyggelsen, som over tid vil kunne endre landskapskvalitetene på øya.

Ytterøyas kvaliteter setter store krav til hvordan man planlegger og tilrettelegger for en økende etterspørsel etter areal for fritidsbebyggelse. Åpner man for en fortetting som omsøkt vil en eventuell dispensasjon skape presedens for senere saker og gjør senere saker vanskeligere å håndtere. Miljøvernavdelingen kan ikke se at det her foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon. Miljøvernavdelingen vil derfor gå i mot en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel som omsøkt på eiendommen gnr 363 bnr 4 på Ytterøya, Levanger, Innherred samkommune.

Miljøvernavdelingen ber om å bli hold orientert om kommunens vedtak i saken.

Vurdering av dispensasjon:

Dispensasjon fra plan, lov eller forskrift kan innvilges dersom det foreligger særlige grunner, jfr plan- og bygningslovens § 7.

Uttrykket ”særlige grunner” må ses i forhold til de offentlige hensyn planlovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon, er i første rekke knyttet til areal- og resursdisponeringshensyn. Som eksempel kan nevnes tilfeller der vurderingen av arealbruken er endret etter at det ble utarbeidet plan, eller at tidsfaktoren tilsier at en ikke bør avvente en planendring. I helt spesielle tilfeller vil også søkerens person kunne anses som særlig grunn.

I enkelte dispensasjonssaker må det foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall er lovens krav ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon, må naturligvis ligge innenfor rammen av loven.

Dispensasjon bør ikke gis dersom de oppgitte grunner er generelle for flere eiendommer innenfor et planområde slik at dispensasjon kan skape presedens. Dersom det gjelder dispensasjon fra vedtatte planer og det kommer innsigelser mot dispensasjon, bør saken behandles som ordinær planendring. Dersom kommunen allikevel finner å ville dispensere, skal de myndigheter som har protestert, varsles slik at de kan bruke sin klageadgang etter plan- og bygningslovens § 15.

I dette tilfelle er det oppgitt følgende grunner for dispensasjon:

- Ragnhild Brun og Astrid Stubbe eier i dag denne eiendommen i et sameie. Dette er vårt barndomshjem, som vi i dag er benytter til fritidsformål. Vi ønsker nå å få fradelt en tomt på eiendommen slik at vi kan få hver vår fritidsbolig her.
- Eiendommen er på totalt 10-11 dekar og er i dag bebygd med bolighus, uthus og naust. Eiendommen ligger mellom havet og fylkesveg 135 i en lengde av ca. 200 meter. Bredden mellom fylkesvegen og havet varierer mellom 45 og 80 meter. Ved ytterligere byggevirksomhet på eiendommen er det derfor umulig å unngå konflikt med bestemmelsene om byggeforbud i strandsonen.
- På den delen av eiendommen som vi søker fradelt planlegger vi å bygge en fritidsbolig ca.25 meter fra fylkesvegen som grenser mot eiendommen i sør. Naboeiendommen mot øst er i dag oppdelt og tett bebygd med hytteeiendommer helt ned til sjøen.
- På naboeiendommen mot vest er der for noen få år siden utbygd et serviceanlegg med båtoppsett for småbåter. Selve servicebygget er oppført helt nede i fjæresteinene. For dette området er der nå utarbeidet et forslag til reguleringsplan som forutsetter en vesentlig utvidelse av virksomheten, bl.a. med småbåthavn for 100 båter og et industriområde. Vår eiendom er derfor allerede inneklemt mellom sterkt utbygde eiendommer på begge sider langs stranda, både mot øst og vest.
- Slik vi har observert situasjonen er strandområdet på vår eiendom i dag ikke benyttet av allmennheten eller eiendomsbesittere i området. Dette skyldes nok både det forhold at stranda er gjenbygd på begge sider av vår eiendom, men også det forhold at den ikke er særlig innbydende for allmennheten. Stranda er stort sett steinete og delvis brattlendt.

- Eiendommen betyr mye for oss som er vokst opp her og det er for oss viktig å kunne ha hvert vårt husvære på eiendommen.

Grunner som kan tale mot dispensasjon kan være:

- Strandsonen har fått økt oppmerksomhet fra både statlig og lokalt hold. Viktigheten av å unngå nedbygging, særlig gjennom dispensasjoner, har økt med tiden. Det vises til flere rundskriv fra regjeringen og til regjeringserklæringen (Soria-Moria-erklæringen) vedrørende strandsonen.
- Det foreligger innsigelse mot dispensasjon fra fylkesmannens miljøvernavdeling.
- Deler av oppgitte momenter for dispensasjon anses som generelle. For eksempel er mange områder i strandsonen på Ytterøy allerede bebygd. Dersom dispensasjon innvilges på slikt grunnlag, vil til slutt hele strandsonen kunne bli nedbygd. Det samme vil gjelde for argument med at strandsonen i dag ikke benyttes av allmennheten og at eiendommer som eies av flere personer ønskes delt. Kjøp og salg av eiendommer reguleres ikke av plan- og bygningslovgivningen.

I dette tilfellet konkluderes det med at det ikke foreligger en overvekt av grunner for dispensasjon i forhold til grunner som taler mot dispensasjon. Det vil si at lovens krav om særlige grunner ikke er oppfylt. Dispensasjon i dette tilfellet kan skape presedens og anses ikke som forvarlig eller lovlig. Jfr plan- og bygningslovens § 7.

VEDTAK:

Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel samt plan- og bygningslovens § 17-2 innvilges ikke.

Søknad om fradeling av parsell på ca. 850 m² fra eiendommen 1719/363/4, avslåes. Hjemmel for avslaget finnes i plan- og bygningslovens § 17-2 (bygge- og delingsforbud i 100-metersbeltet mot sjø) og § 20-6 (virkninger av kommuneplan).

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 samt forvaltningslovens § 28. Orientering om klageadgang vedlegges.

I henhold til delegasjonsbestemmelsene er myndighet delegert til plan- og byggesakssjefen. Saken vil bli referert på neste møte i Plan- og utviklingskomiteen.

Med hilsen

Oddvar Govassmark
ingeniør

Vedlegg: orientering om klageadgang

Kopi til: Fylkesmannen i Nord-Trøndelag v/ miljøvernavdelingen, Statens Hus,