

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Liv Ingrid Kravdal
Arkivsaksnr.: 17/300

Arkiv: GR/BR 9/

ULVSVÅG, GNR. 9 BNR. 213 - BERIT RASMUSSEN - THORJØRN SOLHAUG OLSEN - SØKNAD OM OPPRETNING AV NY GRUNNEIENDOM

Rådmannens innstilling:

Søknad om fradeling av to boligtomter i Grimsosen avslås da vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 ikke anses som oppfylt.

Saksutredning:

Det søkes om fradeling av to boligtomter på ca. 1000 m² fra gnr. 9 bnr. 213 i Grimsosen utenfor Ulvsvåg. Planlagt adkomst vil bli fra privat vei med eksisterende avkjørsel fra E6.

En trodde i utgangspunktet det ikke eksisterte en plan for området, og at saken måtte behandles som om området var avsatt til LNF-formål. Det har i ettertid vist seg at kommunedelplan for Ulvsvåg gjelder i dette området. Dette ble ikke oppdaget tidligere på grunn av misforhold mellom digitalt plankart og papirutgaven.

I henhold til kommunedelplanen blir tomtene liggende innenfor et LNF-område. Det må altså innvilges dispensasjon før tillatelse til fradeling kan gis. En ser også at tomtene delvis ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, noe som også krever dispensasjon. Kommunedelplanen har bestemmelser for byggeområdene, men ikke for LNF-områdene.

Saken er sendt på høring til Statens vegvesen, Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland. Staten vegvesen fraråder kommunen å innvilge dispensasjon i denne saken og ber om å bli orientert om resultatet av saken. Under følger et utdrag fra høringsuttalelsen deres.

«I dette tilfellet er planlagte avkjørsel fra en fylkesveg av regional betydning. Det foreligger ingen reguleringsplan for området. Avkjørselen ligger utenfor det vi definerer som tettbygd strøk, samtidig som ÅDT overstiger 500. I kurven på fylkesveg 81 like nord for planlagte avkjørsel Fylkesveg 81 er det registrert utforkjøringsulykke i 2013. Altså foreligger det flere forhold som tilsier at det ikke er heldig med utvidet bruk av denne avkjørselen.»

«Det er ikke gang- og sykkelveg på strekningen, noe som medfører at beboere må gå langs fylkesveg 81 for å komme inn til Ulvsvåg, som er et naturlig målområde. De må også krysse vegen for å komme til de fleste naboer, samt for å komme ned til sjøen. Det er i denne sammenheng uheldig at fylkesvegen gjør en forholdsvis krapp og uoversiktlig sving på denne strekningen. Vi anser at et økt antall boenheter her ikke er heldig i forhold til trafiksikkerheten.»

«Over er det nevnt at det er en forholdsvis krapp og uoversiktlig kurve på fylkesvegen forbi de omsøkte tomtene. Boligene tenkes plassert ca. 25 meter fra midten av fylkesvegen. I forhold til en eventuell framtidig vegutbedring vil det være naturlig å vurdere å rette ut kurven. I denne sammenhengen kan det tenkes at boliger som omsøkt vil komme i konflikt med en slik vegomlegging.»

Bakgrunn:

Søker har tidligere søkt Statens vegvesen om avkjørsel noen meter nord for den som er avtegnet i vedlagt situasjonsplan. Søkjanden ble avslått på bakgrunn av trafiksikkerheten.

Vurdering:

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf § 19-2 annet ledd.

Området er som nevnt avsatt til LNF-formål. Tiltaket er sjekket opp mot Naturbase. Det er ikke funnet registreringer som tilsier at tiltaket vil få vesentlig negativ virkning for naturmangfoldet. En anser kunnskapsgrunnlaget å være godt nok til at føre-var-prinsippet i § 9 legges lite vekt. Ut fra hensynet til naturmangfoldet er det heller ikke nødvendig å gjøre vurderinger etter §§ 10 til 12. Forholdet til naturmangfoldloven §§ 8 til 12 anses derfor som avklart. Det er heller ikke kjent for kommunen at det er noen ferdsel i akkurat dette området. En vurderer hensynet bak avsatt arealformål å ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Det har i lengre tid vært mangel på boligtomter i Ulvsvåg. De få gjenværende tomtene i Nausthågen boligområde er bratte og lite attraktive. Kommunen ser i utgangspunktet positivt på at det bygges flere boliger i nærområdet til Ulvsvåg. Den største ulempen ved tiltaket synes å være trafiksikkerheten. Pbl § 19-2 sier som følger: *«Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»* Etter saksbehandlers vurdering vil det ikke være forsvarlig å tilrettelegge for boligbygging i dette området når vegvesenet, fagmyndigheten, har uttalt seg såpass negativt om saken.

En kan ikke se at fordelene ved å innvilge dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilråene i pbl § 19-2 anses ikke å være oppfylt.

Dersom planutvalget skulle være uenig i rådmannens innstilling og saksbehandlers vurdering, og ønsker å innvilge dispensasjon fra LNF-formålet, må saken først behandles etter jordloven. Før fradelingstillatelse kan gis må det også innvilges dispensasjon fra pbl § 1-8.

Vedlegg som følger saken:

01 Situasjonsplan

02 Høringsuttalelse fra Statens vegvesen

Klageadgang: JA

Klagefrist: 3 uker, jfr. Forvaltningsloven §§ 29 og 30

Vi gjør spesielt oppmerksom på følgende: Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Hjemmel: Forvaltningsloven § 28 samt plan- og bygningsloven § 1-9

Klageinstans/klage sendes til: Det faste utvalg for plansaker v/ teknisk enhet, Hamarøy kommune, Oppeid, 8294 Hamarøy eller på e-post til postmottak@hamaroy.kommune.no.

Eirik André Hopland
rådmann