



GÁIVUONA SUOHKAN
KÅFJORD KOMMUNE
KAIVUONON KOMUUNI

Møteinnkalling

Utvalg: Formannskap - Næringssaker
Møtested: Formannskapssalen, Rådhuset
Dato: 31.10.2018
Tidspunkt: 09:00

Eventuell gyldig forfall må meldes snarest på tlf.: 77 71 92 00.
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Gáivuona suohkan Kåfjord kommune Kaivuonon komuuni
9146 Olderdalen, 24.10.2018

Svein Leiros
Ordfører

Ann K. Pedersen
sekretær e.f.

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
PS 45/18	Delegerte saker Formannskap næring september - oktober 2018		2018/42
PS 46/18	Dispensasjon fra reguleringsplan Djupvik for byggehøyde for Akva Ren AS - ny behandling		2016/584
PS 47/18	Søknad om deling av eiendommen gnr. 25 bnr. 37, tomt til eksisterende bolig.		2018/237
PS 48/18	Søknad om deling av eiendommen gnr. 34 bnr. 10, tomt til eksisterende bygninger.		2018/151
PS 49/18	Søknad om deling av eiendommen gnr. 35 bnr. 9, tomt til eksisterende bygninger.		2018/373



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
45/18	Formannskap - Næringssaker	31.10.2018

Delegerte saker Formannskap næring september - oktober 2018

Henvising til lovverk:

Rådmannens innstilling

Delegerte vedtak tas til orientering.

Saksopplysninger

FSNÆR –DEL 37/18 DS 12.09.2018

Søknad om godkjenning av plan for nydyrking på eiendommene gnr. 34 bnr. 5 og gnr. 32 bnr. 52. 7699/2018 J Kåre Å. Pedersen

Vedtak

Det gis godkjenning til nydyrking av ca. 32 dekar på eiendommen gnr. 34 bnr. 5 og ca 5 dekar på eiendommen gnr. 32 bnr. 52 i Kåfjord kommune jfr. § 4 forskrift om nydyrking, forankret i jordlovens § 11 drift av jordbruksareal, nydyrking og driftsveger.

Det er i avgjørelsen lagt vekt på at omsøkte tiltak ikke har negative virkninger for natur- og landskapsverdiene, og at nydyrkingen vil være med på å styrke driftsgrunnlaget på eiendommen gnr. 34 bnr. 5.

Det stilles vilkår om at det avsettes en buffer på 10 m mot Manddalselva og en buffer på 6 m mot kroksjøen som ligger på naboeiendommen til gnr. 32 bnr. 52.

Omsøkte tiltak omfatter skogs- og myrareal som ligger i tilknytning til eksisterende dyrka areal, og som ikke medfører negative virkninger for naturmangfold eller andre viktige miljøhensyn.

Av nevnte grunner finner kommunen ikke at det er nødvendig med konsekvensutredning av omsøkte tiltak ihht. § 8 i Forskrift om konsekvensutredninger av 21.06.17, jf. vedlegg II pkt 1b.

Er nydyrking ikke iverksatt innen tre år etter at godkjenning er gitt, faller tillatelsen bort.

FSNÆR-DEL 38/18 DS 25.09.2018

Søknad om tillatelse til oppsett av utmarksgjerde på eiendommen gnr. 1 bnr. 1 fra Ev6 og oppover i Dalen. 7869/2018 J Birger Olsen

Vedtak

Kåfjord kommune, godkjenner for oppsett av planlagt utmarksgjerde, i hht. søknad med korrigeringer.

WC med parkering må ikke gjerdes inn. Det settes en buffer på minimum 6 meter rundt fotballbanen, og med minimum 4 porter (en på hver side), for henting av fotball.

Det må tas hensyn til gjeldende lovverk som blant annet; Friluftsløven, Gjerdeløven, Naturmangfoldloven, Vegloven, Kulturminneløven, Dyrevelferdsloven, mv.

Saken vurderes som ikke søknadspliktig jfr. Plan- og bygningsloven § 20-2 bokstav c (pbl § 20-5 bokstav e/c).

FSNÆR-DEL 39/18 DS 26.09.2018

Søknad om tilskudd til nydyrking av 18 dekar på gnr. 32 bnr. 12.
8101/2018 J Birger Olsen

Vedtak

1. Bjørn Inge Mo, 9144 Samuelsberg, innvilges tilskudd på inntil kr. 16 000,- for fulldyrking av inntil 16 dekar på eiendommen gnr. 32 bnr. 12 i Mandalen, jfr. pkt. 7 i kommunale prinsipper og retningslinjer.
2. Tilskuddet belastes kommunalt utviklingsfond: 14770.417.325
3. Tilskuddet utbetales når arealet er oppmålt og godkjent, og når søker har sendt skriftlig anmodning og utbetaling, til oppgitt kontonummer.
4. Tilsagnet er gyldig til 01.11.2019
5. Støtten gis i henhold til Kåfjord kommunes prinsipper og retningslinjer for bruk av næringsfondet vedtatt i kommunestyret 24. april 2017 sak 22/2017

FSNÆR –DEL 40/18 DS 28.09.2018

Svar på søknad om - Etablererstøtte Bygdestrek
8173/2018 J Jens Kristian Nilsen

Vedtak

1. Søknaden innvilges med et tilskudd på inntil 75 % av kostnadene, med NOK 13.600 som godkjent kostnadsramme, og maksimalt 10.000 kroner.
2. Støtteberettigede kostnader er 13.600. Utgiftene må dokumenteres.
3. Støtten bevilges over kommunalt næringsfond, kontostreng 14745.416.325 og som bagatellmessig støtte.
4. Søker må bekrefte at disse vilkårene er godtatt innen en måned etter dagens dato. Hvis en slik bekreftelse ikke blir sendt til postmottak@kafjord.kommune.no innen denne datoen vil tilskuddet bli trukket tilbake. Merk bekreftelsen med saksnummeret.

FSNÆR-DEL 41/18 DS 01.10.2018

Svar på - Søknad om etablererstøtte til drift av frisørsalong
8191/2018 J Jens Kristian Nilsen

Vedtak

1. Søknaden innvilges med et tilskudd på inntil 75 % av kostnadene, og maksimalt 10.000 kroner.
2. Støtteberettigede kostnader er 15.000. Utgiftene må dokumenteres, timelister må sendes inn for eget arbeid.
3. Støtten bevilges over kommunalt næringsfond, kontostreng 14745.416.325 og som bagatellmessig støtte.
4. Støtten utbetales etter en anmodning som inneholder dokumentasjon av utgiftene som inngår i tiltaket og timelister for eget arbeid. En slik anmodning må sendes inn innen 6 måneder etter dagens dato.
5. Søker må bekrefte at disse vilkårene er godtatt innen en måned etter dagens dato. Hvis en slik bekreftelse ikke blir sendt til postmottak@kåfjord.kommune.no innen denne datoen vil tilskuddet bli trukket tilbake. Merk bekreftelsen med saksnummeret.
6. Støtten gis i henhold til Kåfjord kommunes prinsipper og retningslinjer for bruk av næringsfondet vedtatt i kommunestyret 24. april 2017 sak 22/2017

FSNÆR-DEL 43/18 DS 22.10.2018

Søknad om tilskudd til drenering av jordbruksjord GBnr 32/7
8869/2018 J Birger Olsen

Vedtak

Nils Henning Gamvoll, 9144 Samuelsberg, innvilges på vilkår, tilsagn på inntil kr. 29 300,- i tilskudd til profilering og grøfting, av 13 dekar fulldyrka jord på eiendommen gnr. 32 bnr. 7, i Kåfjord kommune.

Tilskuddet gis for profilering, åpne grøfter og omgraving, samt nødvendige sugegrøfter, og rensking av 110 meter åpen grøft over gnr. 32 bnr. 7 og tomt gnr. 32 bnr. 55.

Vurdering



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
46/18	Formannskap - Næringssaker	31.10.2018

Dispensasjon fra reguleringsplan Djupvik for byggehøyde for Akva Ren AS - ny behandling

Henvising til lovverk:

Plan- og bygningsloven

Vedlegg

- 1 Bilde 1
- 2 Bilde 2
- 3 3D fra kart med nybygg planlagt sett sørfra
- 4 3D fra kart med nybygg planlagt
- 5 3D fra kart med nybygg horisontalt
- 6 Djupvik oversikt etter utbygging
- 7 Djupvik oversikt før utbygging
- 8 Djupvik illustrasjon høyder revidert
- 9 Fra mollo-F-Eksist før bygg i sørenden ble revet
- 10 Dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av 16m høyt tilbygg i Djupvik havn
- 11 Klage på vedtak 2016/584-20 - Utvalgssak 29/18 formannskapet
- 12 Klage på vedtak 2016/584-20

Rådmannens innstilling

1. Det gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4, jf. § 19-2, slik at det på gnr 1, bnr 55, fnr 1 kan føres opp ett tilbygg med høyde på inntil 16m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundet bygget.

Saksopplysninger

Kort oppsummering av saken

Akva Ren AS har søkt om å få føre opp et tilbygg som overbygg over tanker i havna i Djupvik. Bygget blir 16 m høyt, og det er derfor behov for dispensasjon fra reguleringsplan, da det ikke er

gitt byggehøyde i plan. Saken har vært behandlet i kommunen tidligere. Det ble da gitt dispensasjon. Nabo klaget på vedtaket. I klagebehandlingen ble vedtaket om dispensasjon opprettholdt av kommunen, og saken ble sendt til Fylkesmannen. I skriv av 28.06.2018, ref. 2018/3451, sendte Fylkesmannen saken i retur til kommunen til fornyet behandling. Begrunnelsen var at vedtaket ikke tilfredstilte kravene i fvl. § 17 og § 25. Fylkesmannen mente at saken ikke var tilstrekkelig opplyst, og at vedtaket i saken ikke endte i en klar konklusjon, og heller ikke var tilstrekkelig begrunnet.

Sakens dokument fra tidligere antas å være kjent for partene.

Behov for dispensasjon

Fylkesmannen viser til at siden reguleringsplan ikke inneholder høydebestemmelser så er det pbl. § 29-4 første ledd, siste setning som regulerer forholdet til byggehøyde.

Reguleringsplan ble vedtatt 16.5.1986. Det var da bygningsloven av 1965 som gjaldt, med endring av § 70 av 27. mai 1983 vedrørende høyde på bygg. Loven lød da slik:

«§ 70 Bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense.

1. Bygningens plassering, herunder høydeplassering, og bygningens høyde, skal godkjennes av bygningsrådet.

Bygning med gesimshøyde over 8 m og mønehøyde over 9 m kan bare føres opp hvor det har hjemmel i reguleringsplan. ...»

I praksis er dette tilsvarende ledd av dagens pbl. § 29-4 som fylkesmannen viser til.

Det er derfor ingen uenighet om at tiltaket her ikke er i samsvar med plan, og at det er behov for dispensasjon fra reguleringsplan for å kunne føre opp omsøkte tilbygg med høyde på 16m.

Fylkesmannens bemerkninger

Fylkesmannen mener saken ikke er tilstrekkelig opplyst, jf. fvl § 17, og heller ikke fyller kravene til begrunnelse jf. fvl. § 25.

Fylkesmannen mener at kommunen ikke har vurdert hvorvidt hensynet bak pbl. § 29-4 første ledd, siste setning blir vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon, eller vurdert hvorvidt dette er en vesentlig tilsidesettelse av lovens formålsbestemmelse. Videre mener Fylkesmannen at han ikke kan se at kommunen uttrykkelig har konkludert med at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Fylkesmannen ber kommunen sørge for at konsekvensene for omgivelsene som dispensasjonen medfører, belyses ved hjelp av snitt-tegninger av området og ved bilder. I tillegg ber Fylkesmannen om at kommunen presiserer hvilken høyde bygningen som søkes tilbygd har i dag, og hvilken reell økning dispensasjonen medfører. Videre bes kommunen om å ta stilling til hvorvidt tiltaket er et større bygge- og anleggstiltak som krever reguleringsplan, jf. pbl. § 12-1.

Forhold som ikke vedgår saken

I klage og i kommunens saksframstilling tidligere er lukt/utslipp nevnt. Disse forholdene synes å være et moment i klagen, men dette har ikke noe med dispensasjonssøknaden om høyde på tilbygg over tankene å gjøre. Forhold vedrørende lukt/utslipp behandles i annen sak.

Bakgrunn/historie

I 1968 ble det bygd molo på Hammarneset. Tidlig på 1970-tallet ble det etablert finskeindustribedrift der Akva Ren holder til i dag. På 1980 tallet ble området regulert til industriområde, og det ble bygd førkjøkken, fryseri og fiskematbedrift nord på området. Etter at

fiskeindustribedriften ble lagt ned, ble det ført opp et eget bygg som fiskemottak. I lokalene til fiskeindustribedriften ble det i mange år drevet lakseslakteri. Slakterivirksomhet ble drevet fram til Akva Ren overtok lokalene. Bygget var da blitt utvidet og ombygget flere ganger. Akva Ren har også utvidet og bygd om bygget, og i tillegg ført opp en rekke tanker på industriområdet etter at de etablerte seg her.

Beskrivelse av området

Det ligger 7 boligeiendommer på bakken ovenfor industriområdet og nedenfor E6. 4 av disse er i bruk som boligeiendommer, 2 er i bruk som fritidsboliger og 1 av disse er ikke i bruk hverken som bolig eller fritidsbolig. Disse eiendommene ligger på høydekote 20 – 22m.o.h. Det ligger videre en eiendom nede ved sjøen i nærområdet. Dette er en boligeiendom som benyttes som fritidsbolig. Denne ligger ca 230m nord nordøst for omsøkt tilbygg, men er ikke å betrakte som nabo i pbl. sammenheng. Fra denne eiendommen vil kun toppen av tilbygget kunne sees.

Klager har overtatt en boligeiendom på bakken på østsiden av industriområdet. Eiendommen benyttes nå som fritidsbolig. Avstanden fra boligen til det aktuelle tiltaket er ca. 180m. Boligen ligger på høydekote 21,5m.o.h. Topp av bygg over tanker blir på høydekote 19,0m. Bredden på tankoverbygget blir på 9,6m (det er dette som blir synlig fra øst), og arealet av bygget blir ca. 170m². Både for klager og fra andre eiendommer i bygda, vil det i hovedsak være det øverste partiet av tankoverbygget som vil være synlig. Nærmeste bolig ligger ca. 140m øst for tilbygget, og på høydekote 21m.o.h. Denne er likevel ikke å betrakte som naboeiendom i pbl. sammenheng.

Lengden på hovedbygget til Akva Ren er ca. 55m, og største bredde er ca. 36m. Industriområdet med bygg og tanker strekker seg over en lengde på ca. 140m vest for (og nedenfor) klagers eiendom.

Taket på omsøkt bygg vil bli 1,0m høyere enn toppen av den høyeste tanken som ligger på industriområdet i dag. Denne tanken ligger ca. 100m fra fritidsboligen til klager.

Bortsett fra høyden vurderes tiltaket det søkes dispensasjon for å være av mindre omfang sammenlignet med eksisterende bebyggelse og etablerte tanker i området.

Vedlagt er skisser som viser området i snitt med høydeprofil, oversiktstegninger fra flere sider, og foto fra området som også viser tankene som skal bygges inn.

Akva Ren AS

Akva Ren er en betydelig samarbeidspartner for nord norsk havbruksnæring. Bedriften videreforedler slakteavfall fra næringa, og er svært viktig for håndtering av akutte hendelser innenfor oppdrettsnæringa. Her er bedriften av viktig regional betydning.

I Kåfjord er bedriften Akva Ren en stor privat arbeidsplass, og i bygda Djupvik må den betegnes som en hjørnestensbedrift.

Akva Ren er avhengig av en avklaring for å komme videre i prosessen, og for å kunne videreutvikle sin virksomhet.

Klagen

Hovedmomentet i klagen vurderes å være oppsummert i følgende sitat fra klagen: «...*det vil forurensne utsikten og miljøet på alle sider av anlegget.*» Videre mener klager at «*det framstår som uklokt å innvilge en så stor inngripen i Djupvik Havn før den nye plan er vedtatt.*»

Ny områderegulering

Arealene i Djupvik havn hvor bedriften Akva Ren ligger, ble regulert til industriformål allerede i 1986. Kåfjord kommune har satt i gang arbeid med ny områdeplan for Djupvik. Erfaringsmessig tar denne typen planarbeid lang tid. Kommunens planlegger sluttet i jobben sist sommer, og vi har dessverre ikke fått tilsatt ny planlegger ennå. Tidspunktet for ferdigstilling av ny plan vil derfor bli betydelig forsinket, og det er ikke mulig å si noe om når tid ny plan vil bli vedtatt.

Det vil være urimelig å forlange at bedriften skal måtte vente på områdeplan. Dersom Akva Ren selv skulle igangsette ny regulering for industriområdet nå, vil en slik plan sannsynligvis ikke kunne ferdigstilles for om nærmere ett år. Konsekvensene for bedriften ved en slik utsettelse kan ikke kommunen si noe om, utover at alle utsettelser og forsinkelser medføre ekstra belastning og kostnader. Dispensasjon fra plan vurderes her som en hensiktsmessig løsning.

Lovens formål

Plan- og bygningslovens formål framgår av § 1-1. «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.»

Høyden på den planlagte utbyggingen er 7m over det pbl § 29-4 tillater. Dette er i utgangspunktet en betydelig overskridelse. Det er derfor søkt dispensasjon fra plan. Høyden på den delen av bygget som nå ønskes endret var 7m. Det betyr at den nye delen blir 9m høyere enn tidligere.

Tatt i betraktning bestående bygningsareal og volum, samt eksisterende tankers plassering og høyde, vurderes det omsøkte tiltaket å være av mindre omfang. Videre sees det til at det er forholdsvis stor avstand til naboer, og at disse har «overhøyde» i forhold til utbyggingen. Naboer vil etter kommunens vurdering få en marginal endring av utsiktsforhold. Tiltaket er viktig for bedriften, og dens videre utvikling. Dette vil igjen trygge arbeidsplasser som er svært viktig for lokalsamfunnet og kommunen. Selv om høyden på omsøkte bygg er betydelig over det som tillates etter plan, **mener kommunen likevel at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt.**

Pbl. § 29-4

Første ledd i pbl § 29-4 lyder slik: «Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og

mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.»

Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-8/15 til Plan- og bygningsloven § 29-4:

“Formålet bak plan- og bygningsloven § 29-4 er bl.a. brannvern hensyn og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse, samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning. Kommunen skal anvende bestemmelsen slik at en oppnår en arealdisponering, som på en god måte ivaretar både utbyggers interesser og ønsker, offentlige interesser samt hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.”

Et bygg over tankene som omsøkt, vil gi en marginal endring av utsiktsforholdene for klager og andre. Fra eiendommene ovenfor vil sikthøyden vær ca. 3 - 4,5m over kotehøyde for topp av bygg over tankene. Det er ca. 140m fra tilbygget til nærmeste bolig, og ca. 180m til klagers fritidsboligen. Fra tidligere står det 3 tanker som delvis vil skjule det nye tilbygget. Den nye flaten som blir synlig fra øst vil være svært liten i forhold til øvrig bebyggelse på industriområdet.

Tiltaket er prosjektert med byggehøyde på 16m (k+19m). Dette er 9 meter høyere enn delen av bygget som stod på samme plass i 2015. De gamle tankene ble fjernet før nåværende tiltaket ble søkt om. Tiltaket er 7m høyere enn begrensingen på 9 meter som er satt i pbl. § 29-4 første ledd, tredje setning.

- Tiltaket tilsidesetter lovens bestemmelse når det gjelder høyde.
- Tiltaket vil ikke hindre brannvern hensyn til naboeiendommer siden industribygget/arealet ikke har direkte naboer på denne siden, og det er god avstand mellom tiltak og nabobebyggelse.
- Tiltaket vil ikke tilsidesette hensynet til lys og luft mellom bygg og naboeiendom. Ingen naboer vil bli påvirket av tiltakets skygge.
- Tiltaket trenger ikke vesentlig terrenginngrep for å kunne gjennomføres med prosjektert plassering. Tiltaket tilsidesetter ikke terrenghensyn.
- Høyden på tiltaket gjør at dette gir noen utfordringer i forhold til omgivelsestilpasning. Dersom tiltaket blir gjennomført blir det det høyeste bygget på industriområde. Siden maksimalhøyden på tiltaket er på lavere kotehøyde enn nabobebyggelsen ovenfor og nordøst av industriområdet, og i tillegg vurderes som forholdsvis beskjedent utenom høyden, vurderes det slik at dette må tåles med hensyn til omgivelsestilpasning. Siden dette er et industriområde må det påregnes både aktivitet og utbygging.

Tiltaket vil ikke redusere eller endre mulighetene for bruk av havna. Naboer som bor slik til at de vil se tiltaket, vurderes å få sin utsikt berørt i så liten grad at dette ikke er mer enn det som må kunne påregnes som nabo til et industriområde.

Fordelen med å beholde og kunne videreutvikle en bedrift som Akva Ren i en ellers nærings svak bygd og kommune, er langt viktigere enn at nabo får en marginal reduksjon av sin utsikt. Å ha et levende lokalsamfunn med arbeidsplasser er særdeles viktig for kommunen. Dette gir gode ringvirkninger og har stor betydning for bygda og samfunnet rundt.

Tiltaket vurderes slik at hensynet bak bestemmelsene i pbl § 29-4 ikke tilsidesettes vesentlig.

Større bygge- og anleggstiltak

Kommunen skal ta stilling til hvorvidt tiltaket er et større bygge- og anleggstiltak som krever reguleringsplan, jfr. pbl. § 12-1. Pbl. § 12-1 andre ledd:

“Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.”

pbl. § 12-1 tredje ledd, første setning:

“For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.”

Akva-Ren AS sin tilstedeværelse i Djupvik har en vesentlig betydning for lokalsamfunnet og kommunen, som det alt er påpekt ovenfor. Vurderingen av hva som er “større bygge- og anleggsarbeider” må bero på en konkret vurdering ut fra de forhold som gjør seg gjeldende på stedet og i saken. Det vises til link nedenfor:

[\(https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i/-kapittel-12-reguleringsplan/-12-1-reguleringsplan/id556815/\)](https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i/-kapittel-12-reguleringsplan/-12-1-reguleringsplan/id556815/)

Tiltaket blir bygd ut i bebyggd industriområde. Tiltaket vil sikre utvikling for Akva-ren AS som bedrift i Djupvik. Lagringstanker med større høyde opptar mindre grunnflate. Arealbegrensning er en utfordring på industriområdet. Fylkesmannens miljøvernnavdeling krever oppsamlingsarrangement rundt tanker. Innbygging av tankene vil lette arbeid med å holde oppsamlingsarrangementet fri for snø og is om vinteren.

Ut fra tiltakets størrelse sammenlignet med eksisterende bebyggelse på industriområde, og øvrige forhold i saken, gjør at **kommunen mener dette ikke er et større bygge- og anleggstiltak som krever reguleringsplan.**

Ulemper og fordeler

Både ulemper og fordeler er beskrevet tidligere. Tiltaket vil bli synlig i havneområde og fra de nærmeste eiendommene. Disse vil få en mindre endring i sin utsikt. Dette vurderes fra kommunen som en svært beskjeden endring ut fra eksisterende forhold. Fordelene ved å gi dispensasjon er at bedriften Akva Ren AS får mulighet til å trygge drifta og kan utvikle bedriften videre. Dette sikrer igjen viktige arbeidsplasser i bygda og i kommunen. For bygda Djupvik og for Kåfjord kommune er disse arbeidsplassene svært viktig. Samlet vurderes **fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.**

Vurdering

Med henvisning til det som framkommer ovenfor mener Kåfjord kommune at:

- ✓ Tiltaket vurderes slik at hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, pbl § 29-4, jf. § 19-2, eller lovens formålsbestemmelse, pbl § 1-1, ikke i vesentlig grad blir tilsidesatt.
- ✓ Kommunen mener tiltaket ikke er et større bygge- og anleggstiltak som krever reguleringsplan etter pbl. § 12-1.
- ✓ Samlet vurderes fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

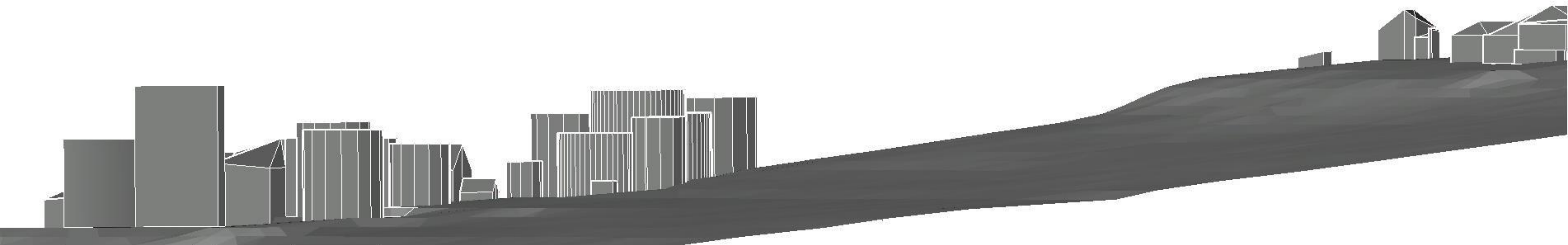
Bildevedleggene viser:

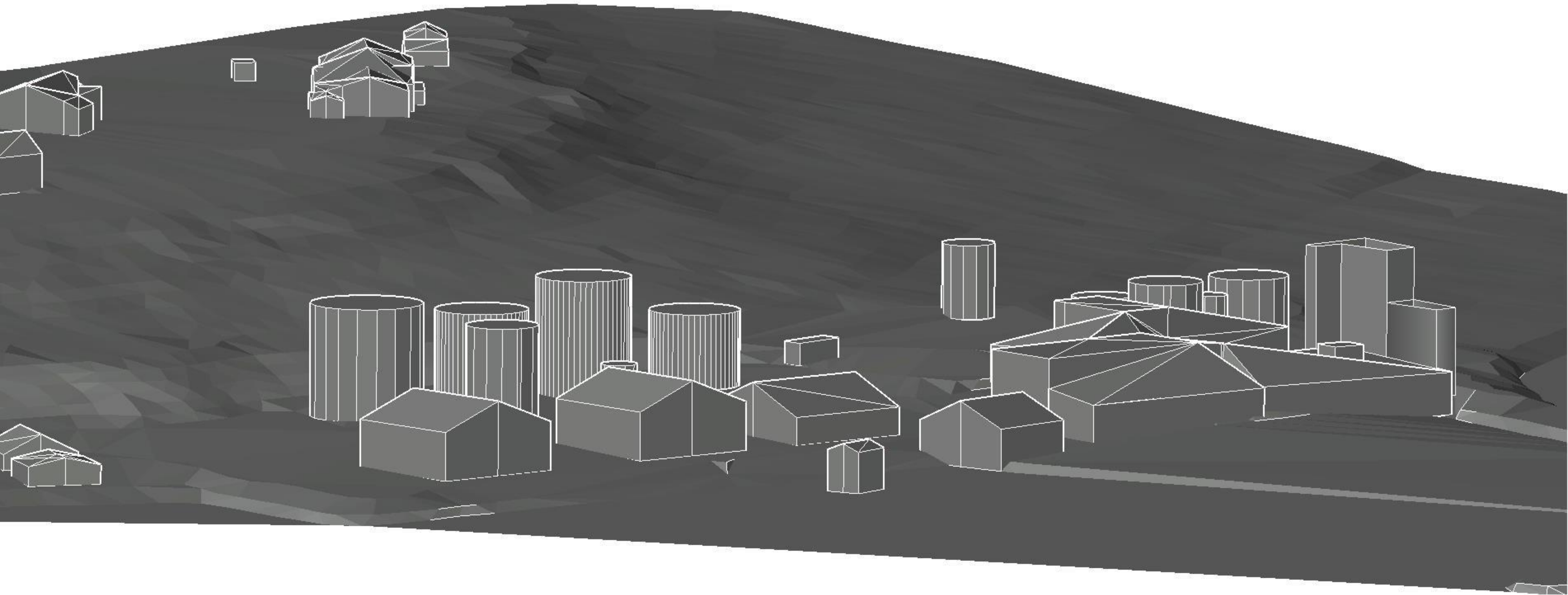
- Bilde 1: Sett fra øst mot molofot og tankene som skal bygges inn.
- Bilde 2: Sett fra bakkekant nedenfor klagers eiendom. De høyeste hvite tankene skal bygges inn.

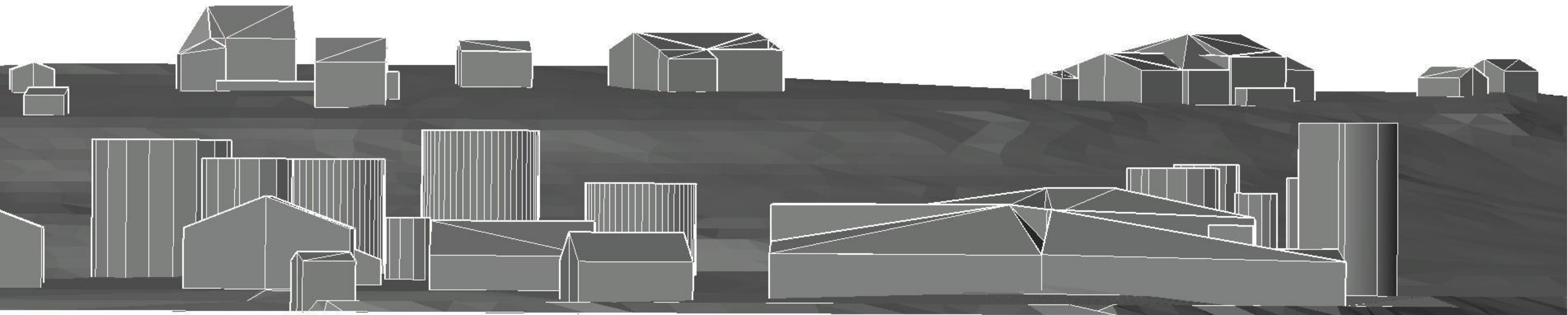
- Fra molo – F-Eksist før bygg i sørenden ble revet: Tankene som skal bygges inn blir til høyre i bildet.

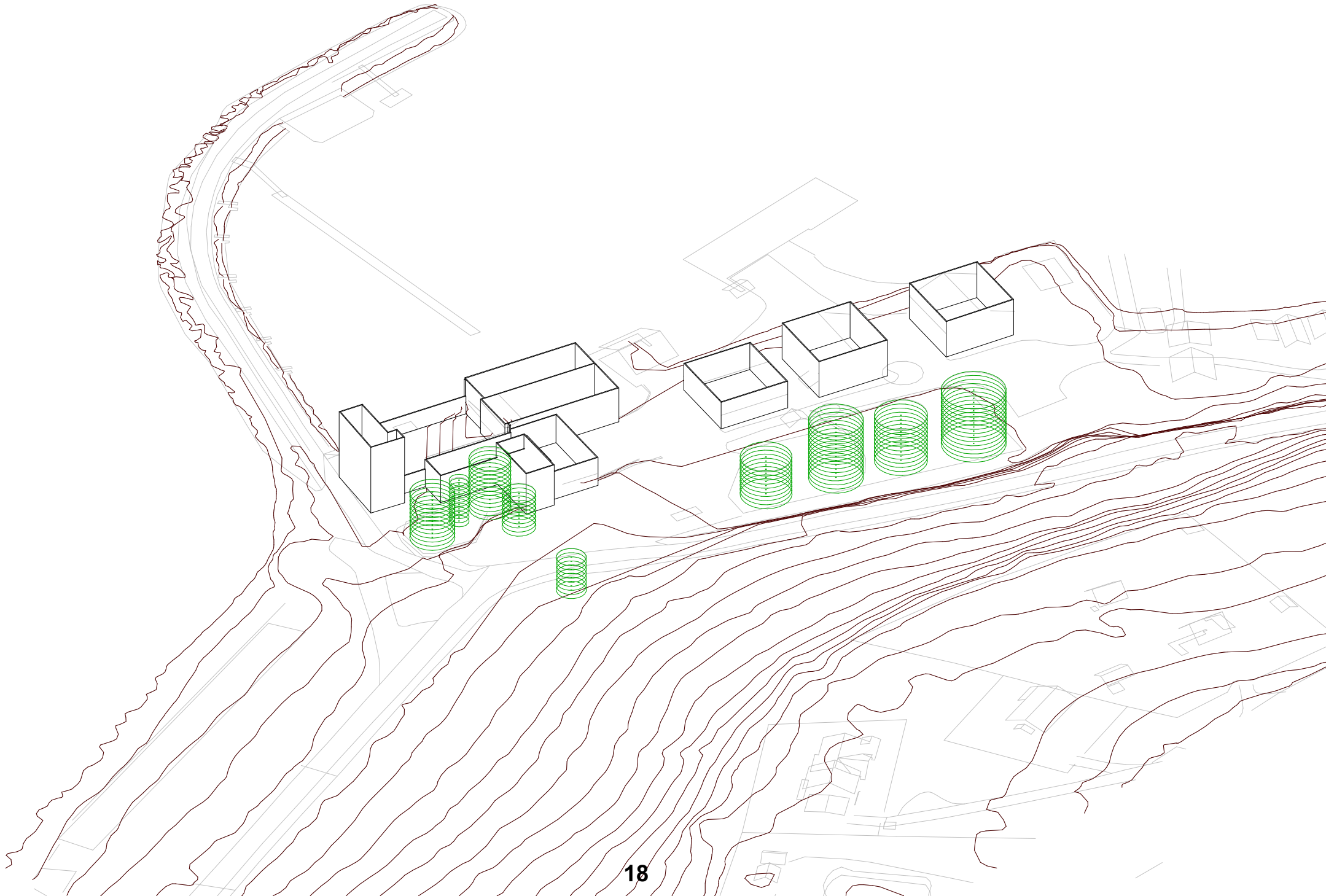


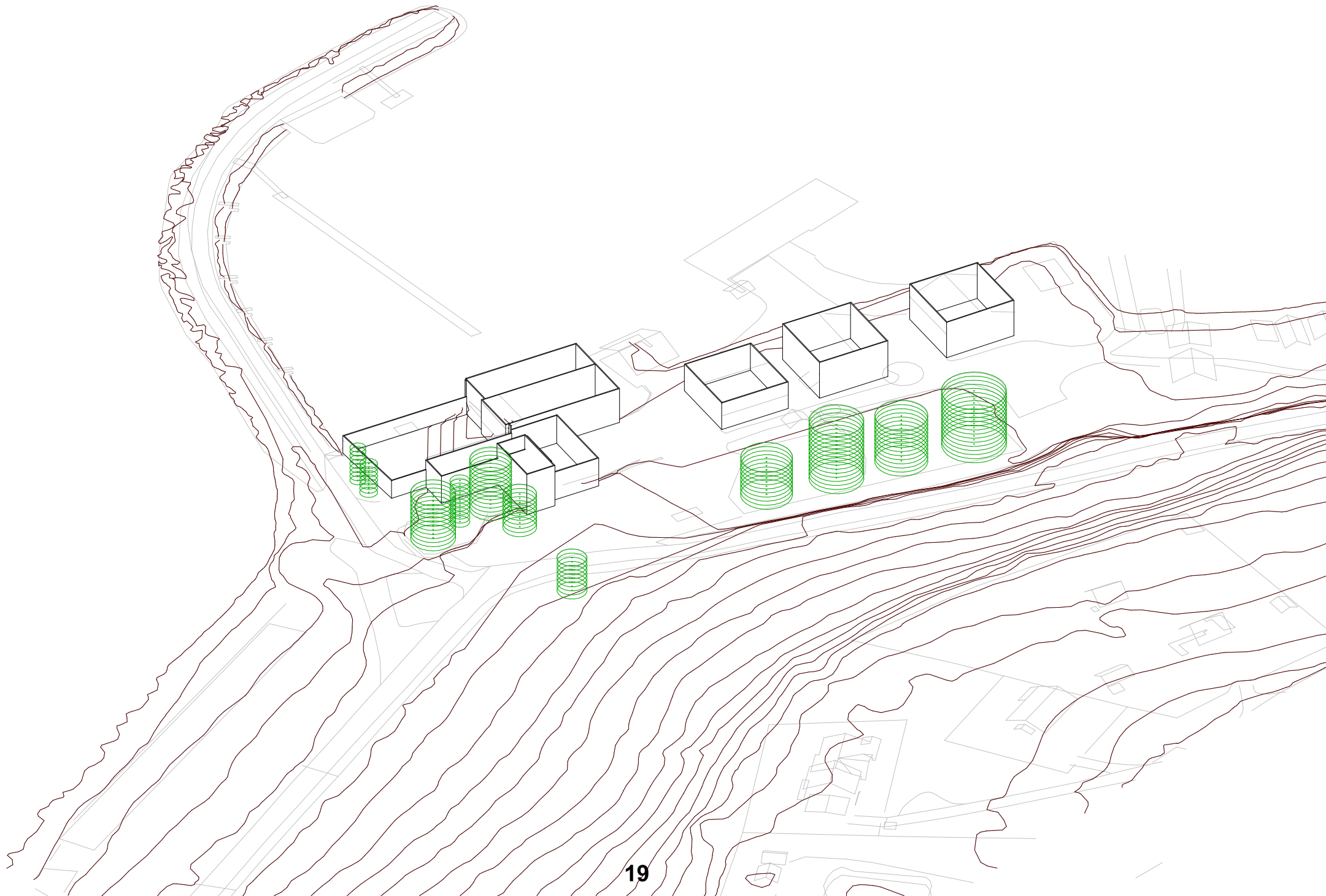


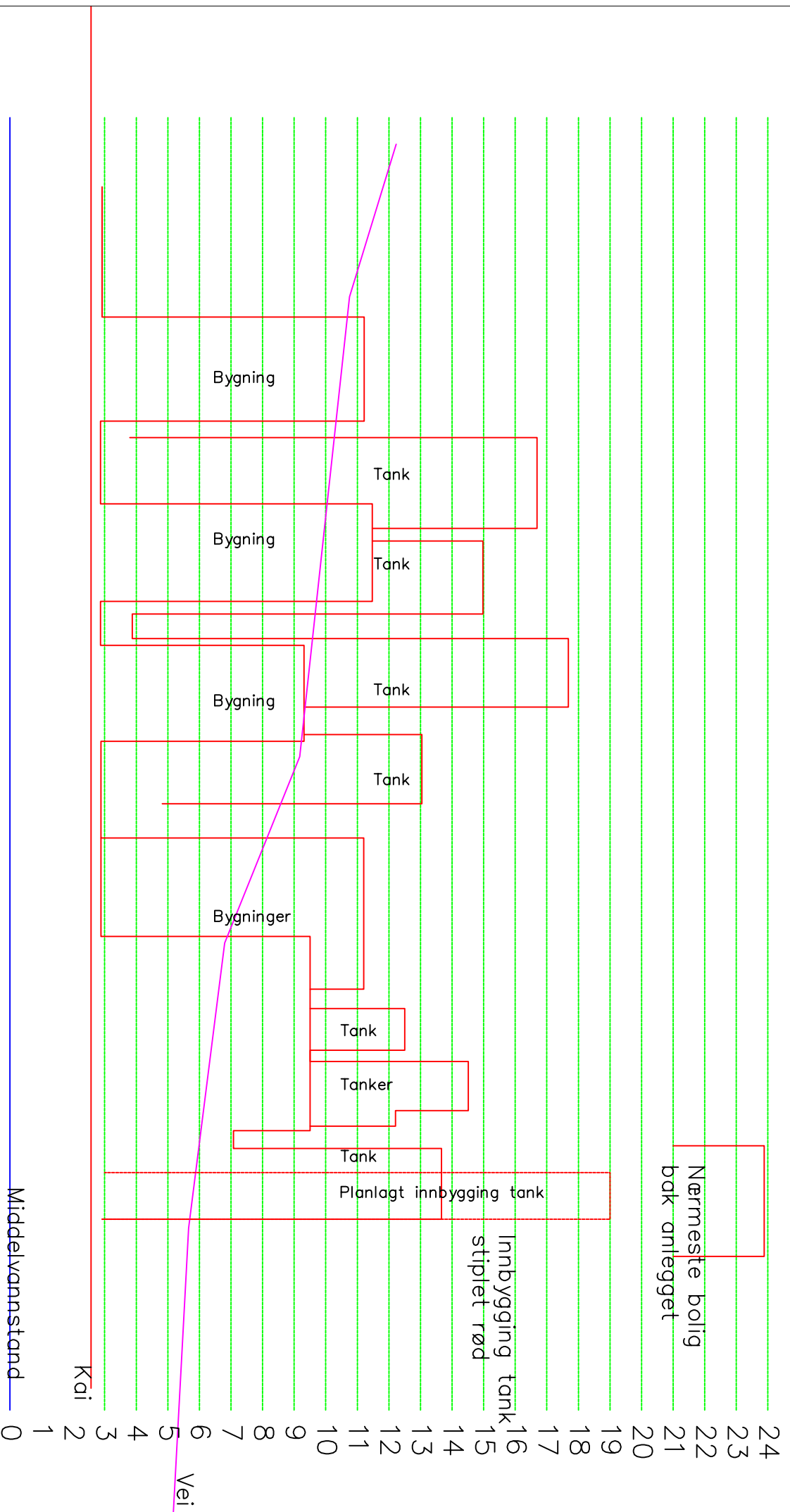












Akvaren AS, Djupvik

Illustrasjon/oppriss over byggehøyder (rød) i forhold til kotehøyder (grønn) og vei forbi området (illa) sett fra moloen.

Bygningene står på ca. 3 m nivå. Tankene bak står på ca. 4 m nivå.

Nærmeste bolig bak anlegget står på ca. 21 m nivå.

Illustrasjonen er laget på bakgrunn av kartgrunnlag, og med forbehold om feil.

AR-Ing AS 4. september 2018





Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
	Formannskap	

Dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av 16m høyt tilbygg i Djupvik havn

Henvising til lovverk:
Plan- og bygningsloven
Reguleringsplan for Djupvik

Vedlegg

- 1 Søknad om dispensasjon
- 2 SÆRUTSKRIFT: Dispensasjonssøknad byggegrense veg - Byggesak 16/584 Tilbygg på industrianlegg AKVA-REN AS
- 3 2018016_Fasader og Seksjon A-A
- 4 2018016_plan
- 5 Situasjonsplan

Rådmannens innstilling

1. Dispensasjonsvedtaket fra formannskapets utvalgssak 81/16 datert 06.12.2016 er fortsatt gjeldende for tiltaket.
2. Det gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 jf. plan- og bygningsloven §19-2, slik at det på gnr.1 bnr.55 festnr.1 kan føre opp tilbygg med en høyde på inntil 16m i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt tiltaket.

Saksopplysninger

Akva Ren AS har sendt inn melding om endring av ansvarsretter i gitt tillatelse datert 1. mars 2018. I tillegg vil Akva Ren AS endre på grunnlaget fra forrige søknad, da de har behov for høyere tanker enn hva byggetillatelsen omfatter.

Akva Ren AS søker dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser og plan- og bygningsloven(pbl.) § 29-4 første ledd siste setning. «Bygning med gesimshøyde over 8 meter

og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.»

Det nye tiltaket vil stå med en høyde på 16m på det høyeste, se vedlegg «2018016_Fasader og Seksjon A-A», «2018016_plan» og «Situasjonsplan». For mer informasjon om dispensasjonssøknaden se vedlegg «søknad om endring av gitt tillatelse, med dispensasjon»

Det har ikke kommet inn noen negative merknader til tiltaket i nabovarslingen. I tillegg til nabolisten ble båtforeningen, Lyngen Lodge og Artic-lyngen også varslet, ettersom de var med i forrige runde med varsler i sist dispensasjonssak.

Byggegrense mot vei, jf. 29-4 førstelegg andre setning, vil ikke bli videre vurdert ettersom tiltakshaver og ansvarlig søker presenterer i sin søknad at dette ikke kommer til å endres i endring av gitt tillatelse og at de vil forholde seg til gitt dispensasjon, som er vedlagt.

Hovedinnholdet fra gjeldene byggetillatelse, datert 21.12.2016, med dispensasjon og vilkår. «Med hjemmel i plan- og bygningsloven 2008 (pbl 2008) §§ 20-1, og 21-4 godkjennes søknad om byggetillatelse for oppføring/anlegging av ringmur, vegger og tak, rundt eksisterende tanker på sør-sida av industrianlegget, i Djupvik havn på gnr.1 bnr.55, festnr.1, inntil vei som går til molo.»

...

«Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

I samsvar med dispensasjonsvedtaket 06.12.2016:

- 1. Det gis Dispensasjon fra vegloven § 29 jf. plan- og bygningsloven §19-2, slik at det på gnr.1 bnr.55 festnr.1 kan føre opp tilbygg med minsteavstand på 2m fra midtlinje av kommunevei, med følgende vilkår:*
 - 1. Det skal føres opp nødvendig sikring, som speil på begge hjørnene mot molveien og skilt som varsler om forhold rundt tilbygget, slik at hensyn rundt sikt og trafikkforhold blir opprettholdt.*
 - 2. Tilbygg må settes opp i samsvar med søknadens situasjonsplan.*
 - 3. Tiltakshaver har ansvar for at veien til molo ikke blir smalere enn 4m med hht. Situasjonsplan.*
 - 4. Dersom bygget føres opp nærmere vegen enn fastsatt byggegrense på 10m, kan ikke Kåfford kommune lastes for skader som måtte oppstå på bygning som følge av ferdsel, eller ved drift- og vedlikehold av veien.*
 - 5. Arbeidet må være starta innen tre(3) år fra dispensasjonen er gitt, om ikke fell dispensasjonen bort.*
 - 6. Endringa må innarbeides i reguleringsplan, evt. gjøres en mindre planendring.»*

Vurdering

Plan- og bygningsloven § 19-2 stiller to krav som begge må oppfylles for å kunne gi dispensasjon. Lova sier følgende: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i loven formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.» Videre sier lova: «Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.»

Området er regulert til formålet industri. Reguleringsplanen har ingen føringer på høydenivå og høydenivået er ikke hjemlet i plan. Det vil derfor være pbl. § 29-4 første ledd siste setning som vil være gjeldende for området.

plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd siste setning. «Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.».

Tiltaket vil heve seg godt over eksisterende bygg, men det er stegvis med en del på 10m og en del på 16m. Tilbygget vil på det bredeste være 9m og er lagt over eksisterende bygg. Byggets størrelse vil også bli preget av materialbruk og farge.

Høyden kan legge et premiss for videre bruk av industriområdet når den nye planen for Djupvik/Nordmannvik blir utarbeidet. Et fastsatt øvre høydenivå anbefales settes i bestemmelsene til den nye planen. En høyde på 16m anbefales ikke til videre helhetlig utbygging av industriområdene.

En høyde på 16m vil fungere som en forurensing av utsikten, og det vil ta tid før befolkningen er tilvendt et slikt bygg. Bygget bør utformes med gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. God visuell utforming som material-, fargevalg og tilretteleggelse kan virke avbøtende på høydeforskjeller.

Kommunen ønsker å styrke lokale bedrifter og er positive til utvikling av næringer, men denne utviklingen skal ikke komme på bekostning av befolkningen. Derfor er det viktig å ta hensyn til de merknader som er sendt inn, ettersom det ikke er kommet inn noen negative merknader kan kommunen vurdere det slik at tiltaket ikke vil gå på bekostning av befolkningen.

Kommunen vurderer at det ikke er større ulemper enn fordeler når det ikke er gitt merknader til byggesaken og at bygget ikke vil komme i videre konflikt men ander parter. Bedriften har allerede fått dispensasjon til plasseringen av tiltak og det er klart fordel for en bedrift å kunne utvikle seg.

Administrasjonen har ingen merknader mot tiltaket.

Det vurderer at det kan gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4 jf. plan- og bygningsloven §19-2, slik at det på gnr.1 bnr.55 festnr.1 kan føre opp tilbygg med en høyde på inntil 16m i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt tiltaket.

Det anbefales at det gjøres noen avbøtende visuelle tiltak om valg av materiale og farge for redusere tiltaket inntrykk i landskapet. Forslag på et slikt avbøtende tiltak bør komme fra tiltakshaver. Saksbehandler velger å ikke å legge dette inn som et vilkår til dispensasjonen ettersom dette kan bli tatt opp i plan- og bygningsloven kapittel 29 i byggesaken. Dette noe kommunen og tiltakshaver heller kan samarbeide om i videre dialog.

Dette er en ypperlig sjanse til å gjøre noe kreativt.

Endring av innstilling må begrunnes.



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
	Formannskap	

Klage på vedtak 2016/584-20 - Utvalgssak 29/18 formannskapet

Henvising til lovverk:

Forvaltningsloven
Plan- og bygningsloven

Vedlegg

- 2 Klage på vedtak 2016/584-20
- 3 Svar på melding om endring av gitt tillatelse og endring av ansvarsretter
- 4 Situasjonsplan
- 5 2018016_plan
- 6 2018016_Fasader og Seksjon A-A
- 7 Søknadsskjema og vedlegg
- 8 Søknad om dispensasjon
- 9 SÆRUTSKRIFT: Dispensasjonssøknad byggegrense veg - Byggesak 16/584 Tilbygg på industrianlegg AKVA-REN AS
- 10 SÆRUTSKRIFT: Dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av 16m høyt tilbygg i Djupvik havn
- 11 Djupvik reguleringsplan bestemmelser
- 12 Djupvik reguleringsplan

Rådmannens innstilling

1. Klagen tas ikke til følge og kommunen opprettholder vedtaket i formannskapet utvalgssak 29/18.
2. klagen oversendes overordnet klageinstans.
3. Tiltaket ikke gjennomføres før kommunens vedtak er stadfestet jf. fvl. § 42.

Saksopplysninger

Den 21.05.2018 mottok Kåfjord kommune klage fra Anita Hermansen og Arnfinn Iversen.

De påklager formannskapetets vedtak i sak 18/26 og vil ikke at Akva Ren får dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av 16m høyt tilbyggi Djupvik Havn.

Klager begrunner klagen med at tiltaket vil bli forurensende for utsikten og miljøet. Ettersom parten ikke var klar over at det var 16m høyde som var gjeldende. Flere burde ha blitt varslet. Det er uklok å innvilge dispensasjon før ny plan er vedtatt. Turistnæringen er i vekst. Lukt fra Akva-Ren er plagsom (se vedlegg klage på vedtak 2016/584-2).

Klager kommer med en anmodning om at Akva-Ren ikke får starte sin byggeaktivitet før denne klagen er behandlet.

Vurdering

Er Anita Hermansen og Arnfinn Iversen parter i saken? Kommunen vurderte det i byggesaken at disse personers eiendom skulle bli varslet ettersom de kunne få utsikten sin berørt av tiltaket jf. pbl § 21-3 andre ledd, siste setning. Parten kan ikke defineres som direkte nabo, men kan vurderes som gjenboer jf. veiledning til SAK10 § 5-2 første ledd.

«Naboeiendommer er eiendom som har felles grense med den tomt som skal bebygges. Gjenboereiendom er eiendom hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom. Både eiere av bebygde og ubebygde eiendommer skal varsles.»

I mellom Tiltaket, tiltaks-tomt og klager er det en vei og et større åpen areal som tilhører tomt som Kåfjord kommune eier.

Nabovarsel ble sendt ut til et utvalg av personer kommunen vurderte som andre eiere, som kunne få sin utsikt direkte forstyrret, etter pbl § 21-3 andre ledd, siste setning. Ellers er det kun krav om at naboer med felles nabogrense og gjenboere skal varsles jf. pbl § 21-3.

Ved vurderingen til dispensasjonssøknad byggegrense veg ble Anita Hermansen og Arnfinn Iversen ikke ansett som part i saken.

Til kommunens kjennskap står det i nabovarselet:

«Nabovarselet gjelder endring av gitt tillatelse til innbygging av tanker etter pålegg fra fylkes miljøvernnavdeling. Endringen består i at deler av bygget blir høyere enn først omsøkt da det er nødvendig å oppføre to 15m høye tanker i tillegg, og bygget er utvidet 1,6m oppover. Maksimal høyde på bygget blir 16m. Veibredde mot molo opprettholdes.»

Det ble i tillegg sendt ut plan, snitt og fasade tegninger. Hvor høyden, i snitt-tegningen, er markert med 10000 og 16000. Det eksisterende bygget er også godt markert i fasadetegningene.

For å få inn forslag på avbøtende tiltak for hele industriområdet, som Akva-Ren bruker, er det satt vilkår i byggetillatelsen.

Vilkår for utbyggingen: *«Ved ferdigstilling skal det sendes inn forslag på plan for estetisk utforming for Akva-Ren AS sitt bruk av industriområde i Djupvik for å sikre området til å inneha gode visuelle kvaliteter jf. pbl § 29-2.»* Byggetillatelse ref: 2016/584-21.

Høyden på bygget vurderes ikke til å være svært skjemmende for området. Det prosjekteres med at det høyeste punktet på bygget vil ligge på rundt ca. kotehøyde 19 (19 meter over havet). Klagers fritidsbolig ligger plassert ca. kotehøyde 21. Det nest høyeste tiltaket Akva-ren har på området er en tank med kotehøyde 18.5 og ved siden av den er det en annen tank med kotehøyde 18. Disse tankene står også nærmere klagers eiendom enn tiltaket det er søkt dispensasjon om. Det nærmeste byggverket rundt tiltaket er på kote 15.5. (kotehøyden er målt med 5 punkts laserdata fra 2015, hentet fra <https://hoydedata.no/LaserInnsyn/>).

Klagers direkte utsikt mot tiltaket er til dels skjermet med lav skog og buskvekster, dette gjør at klager kan vurderes som å bli mindre berørt av tiltaket.

I planleggingen for den nye arealplanen for Djupvik området er det er ikke kjent at kommunen kommer til å endre gjeldende formål for industri i Djupvik havn. Tiltaket er innenfor det gitte formålet. Området har vært formålsbestemt som industri med fokus på fiskeindustri med tilhørende anlegg siden 24.01.1986. Det står også at det er bygningsrådet, nå formannskapet, som skal godkjenne takhøyde.

Vurdering av lukt må gjøres i en egen klage hvor saken kan ta for seg den konkrete problemstillingen og avbøtende tiltak i fellesskap med Akva-Ren. Dette er så klart beklagelig og det vil også sendes en merknad til Akva-Ren om dette. For denne vurderingen av klage om 16m høyde på bygg er lukt lite relevant.

Når det gjelder revidert utslippstillatelse har Akva-ren også fått satt ut et eget avløpsrør slik at de slipper å bruke det kommunale røret. Prosessavløpsledninga er anlagt ut langs moloen, og skal avsluttes på ca. 25 meters dyp, med total lengde på ca. 250 meter. Vurdering om økt utslipp eller endring av utslippstillatelse er en avgjørelse som blir gjort av Fylkesmannen i Troms. Endring av utslippstillatelse er lite relevant for klage om 16m høyde på bygg. Fylkesmannen er kontaktet ettersom brev «klage på vedtak 2016/584-20» også er en merknad til miljøvernavdelingen deres.

Turistnæringen i nærområdet har fått mulighet til å uttale seg i nabovarselet, ettersom de var med i forrige dispensasjon runde. De har valgt å ikke gjøre dette. Ved forrige dispensasjon hvor plassering i henhold til byggegrense i gjeldende reguleringsplan ble turistnæringens behov også vurdert. I hovedsak ble sikkerhet, og den sak at formålet er regulert til industri vurdert i størst grad i dispensasjonsvurderingen (Kåfjord kommune ref. 2016/584-11).

Det vurderes at klager ikke fremlegger hvordan tiltaket vil gi direkte virkning ovenfor klager. Som hvordan bygget vil forurense klagers utsikt eller miljøet. Dette punktet vurder kommunen som dekket med vilkåret i byggetillatelsen om at Akva-Ren skal levere et forslag om en plan for estetisk utforming. Dette sammenfaller med Kåfjord kommunes næringskonsulent, som også har forespurt en skisse over bruk av området. Videre vil forslaget bli brukt hos kommuneplanleggeren, som utarbeider arealplan for Djupvik, hvor en plan for estetisk utforming vil kunne sette bestemmelser eller føringer for samtlige industriområder i Djupvik.

Saksbehandlers anbefaling til innstilling er at klagen ikke tas til følge og vedtaket opprettholdes.

Fra: Anita Hermandsen (anita@hermandsen.com)

Sendt: 21.05.2018 23.18.57

Til: Post Kafjord

Kopi: Arnfinn Iversen; fmrpostmottak@fylkesmannen.no

Emne: KLAGE på vedtak 2016/584-20.

Vedlegg:

Vi, Arnfinn Evanger Iversen og Anita Hermandsen, vil påklage vedtak i denne saken. Særutskrift kom til vår digitale postkasse og ble lest først i dag 21.05.18. Vedtak er datert 02.05.18 og med tre uker klagefrist vil vi påstå at vi er innenfor fristen og ber at vår klage blir behandlet.

Vi mottok nabovarsel i forkant av vedtak og med vår erfaring leste vi den slik at bygget skulle utvides 1,6 meter oppover (vi forsto i høyden ut i fra dagens høyde som vi ikke vet hva er da vi ikke kjenner lovens regler)

Når vi i dag leser vedtaket som ble fattet i denne saken i formannskapet 20.04.18 blir vi meget overrasket da vi forstår at dagens høyde er ca 9 meter og vedtaket går ut på at Akva Ren skal få utvide til 16 meter!!

Dette vil vi ikke godta da det er helt rett vurdert i vedtaket at det vil forurense utsikten og miljøet på alle sider av anlegget. Vi reagerer på at nabovarsel er sendt til et fåtall personer da utvidelse av anlegget vil prege hele bygda, ikke bare nærmeste naboer. Utviklingen av næringen skal ikke komme på bekostning av befolkningen, men da må et større antall av kommunens innbyggere spørres om hva dem mener. Vår nabo igjen i Djupvik er ikke kjent med Akva Ren sitt ønske om utvidelse. Kommunen har vurdert det slik at dette ikke vil medføre noen ulempe for befolkningen når det ikke har kommet noen innvendinger. Vi er redd for at bygdas innbyggere ikke er kjent med ønsket om utvidelse og dermed ikke har mulighet til å uttale seg.

Det er under utarbeidelse ny plan for område Djupvik/Normannvik og det fremstår som uklokt å innvilge en så stor inngripen i Djupvik Havn før den nye plan er vedtatt. Området er i dag regulert til et industriområde og vil sannsynligvis være det også i fremtiden, men i hvor stor grad for eksempel turistnæringen vil prege Djupvik Havn og den nye planen er for tidlig å si. Turistnæringen er i kraftig vekst i hele region og utvidelse av Akva Ren før en ny helhetlig vurdering og behandling av området er gjort bør man være svært forsiktig med å utvide industri som er så godt synlig. Djupvik Havn brukes flittig av båter med turister som setter av skifolk som tar turen til Storhaugen. Dette er turister som bruker havna og eiendommene rundt for å ta seg til og fra fjellet. Vi stiller oss undrende til om Lyngen Lodge og Artic Lyngen Sjøcamp faktisk har forstått på lik linje med oss hva dette nabovarselet og nå vedtaket innebærer.

Lukt fra Akva Ren er også verdt å nevne og er i dag et stort problem for naboer på øversiden ved vindstille og vind fra vest. Luktforurensningen er så plagsom at det ikke er mulig å sitte ute i perioder.

Vi reagerer på at nabovarsel er sendt til et fåtall personer da utvidelse av anlegget vil prege hele bygda, ikke bare nærmeste naboer. Beboere på Spåknes vil også få sin utsikt forurenset samt at luktproblemene vil være gjeldende for dem ved andre vindretninger.

Fylkesmann i Troms har ute i disse dager en anmodning om høringsuttalelse i forhold til søknad om revidert utslippstillatelse for Akva Ren, Fylkesmann ref 2017/1817-0. Det vil være helt uaktuelt for oss som har eiendom overfor Akva Ren og godta en økning i utslippstillatelsen som skaper store luktulemper i området og forurensning i havet. Havbunnen rundt Djupvik Havn fremstår som forurenset uten at vi har fagkompetanse til å påstå det.

Hele region er i voldsom vekst på turistnæring siden som tidligere skrevet. En utvidelse av anlegget nå før en helhetlig plan for området foreligger vil være svært uklokt, ettersom slike utvidelser vil være svært vanskelig å reversere. Da er det bedre å sette dette på vent nå slik at prosessen går i riktig retning.

Konklusjon:

Vi vil påklage dette vedtaket og vil ikke godt at Akva Ren får dispensasjon fra pbl § 29-4 for plassering av 16m høyt tilbygg i Djupvik Havn. Vi ber også om at Akva Ren ikke får starte sin byggeaktivitet før denne klagen er behandlet.

Kopi:
Fylkesmann i Troms

Med hilsen

Anita Hermandsen og Arnfinn Evanger Iversen
Hans Nilsensvei 8, 9020 Tromsdalen.

Djupvik Gnr 1/Bnr 36

Anita Hermandsen
anita@hermandsen.com
tlf 924 04580



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
47/18	Formannskap - Næringssaker	31.10.2018

Søknad om deling av eiendommen gnr. 25 bnr. 37, tomt til eksisterende bolig.

Henvising til lovverk: Plan- og bygningslovens § 20-1 m), Plan- og bygningslovens kap. 19

Rådmannens innstilling

I medhold av Plan- og bygningsloven § 20-1 m) tillates fradeling av areal på ca. 0,6 daa til boligtomt på eiendommen gnr. 25 bnr. 37. Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at omsøkte fradeling kun omfatter tomt til eksisterende bolig.

I medhold av Plan- og bygningslovens kap. 19 gis det også dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for omsøkte fradeling. Dispensasjonsvedtaket begrunnes med at søknaden kun omfatter areal som allerede er bebygd.

Saksopplysninger

Det søkes om fradeling av ca. 0.6 dekar av eiendommen gnr. 25 bnr. 37. Formålet med fradelingen er å skaffe til veie tomt til eksisterende bolig. Søker er gått bort etter at søknaden er fremmet.

Naboer er varslet og det foreligger ingen protester mot tiltaket.

Eiendommen gnr. 25 bnr. 37 er en hovedeiendom.

<i>PARTER:</i>	
<i>Eier:</i>	Elise Solberg
<i>Erverver:</i>	Elise Solberg

<i>EIENDOM:</i>					
Gnr/bnr:	25/37	<i>Ideell andel:</i>	1/1	<i>Bruksnavn:</i>	Sommervold

<i>Formål:</i>	Tomt til eksisterende bolig				
*					



Vurdering

Formålet med delingen er å fradele tomt til eksisterende bolig på eiendommen gnr. 25 bnr. 37.

Søknaden berører et LNFR-område og krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Ihht. Plan- og bygningslovens § 19-2 skal det ikke gis dispensasjon dersom hensyn bak bestemmelsene i Pbl eller hensynene i Pbl`s formålsparagraf blir vesentlig

tilsidesatt. Videre skal det legges vekt på konsekvensene for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Pbl's § 1-1 fastslår at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

I aktuelle sak gjelder fradeling av et allerede bebygd areal. Det er derfor god grunn for å innvilge dispensasjon.

Søknaden har ikke vært sendt ut til høring blant berørte sektormyndigheter da dette ikke har vært ansett som nødvendig. Omsøkte tiltak gjelder tomt til eksisterende bolig. Søknaden er likevel sjekket opp mot databaser for ulike sektormyndigheter. En kan ikke se at delingen kommer i berøring med andre interesser.

Søknaden også vurdert i forhold til §§ 8-12 i Naturmangfoldloven. Områdene er sjekket ut mot aktuelle databaser. Søknaden berører kun bebygd areal og ikke arealer med spesielle naturtyper eller truede arter.



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
48/18	Formannskap - Næringssaker	31.10.2018

Søknad om deling av eiendommen gnr. 34 bnr. 10, tomt til eksisterende bygninger.

Henvising til lovverk: Jordlovens §§ 1 og 12, Plan- og bygningslovens kap. 19

Rådmannens innstilling

I medhold av Jordlovens § 12 tillates fradeling av areal på ca. 1,8 daa til boligtomt på eiendommen gnr. 34 bnr. 10.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at omsøkte fradeling er forsvarlig i forhold til den avkastning eiendommen kan gi. Videre begrunnes vedtaket med at fradelingen kun omfatter bebygd areal.

I medhold av Plan- og bygningslovens kap. 19 gis det også dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for omsøkte fradeling. Dispensasjonsvedtaket begrunnes med at søknaden kun omfatter areal som allerede er bebygd.

Saksopplysninger

Tor Nilsen har den 02.04.18 søkt om deling av eiendommen gnr. 34 bnr. 10. Det søkes om fradeling av et areal på ca. 1,8 dekar. Formålet med fradelingen er å skaffe til veie tomt til eksisterende bygninger, bolig og garasje.

Av tilleggsopplysninger til søknaden framgår følgende:

For å få mer ryddige forhold søker vi om å skille ut hus 1+ garasje på eiendommen. Hus 1 er i dag i bruk av Nils P. A. Nilsen. Hus 2 eies og brukes av Tor Nilsen.

Eiendommen gnr. 34 bnr. 10 er en hovedeiendom.

<i>PARTER:</i>	
<i>Eier:</i>	Tor Nilsen, Nils P. A. Nilsen
<i>Erverver:</i>	Nils P. A. Nilsen

<i>EIENDOM:</i>					
Gnr/bnr:	34/10	<i>Ideell andel:</i>	1/2	<i>Bruksnavn:</i>	Lillevatnet

<i>Formål:</i>	Tomt til eksisterende bygninger				
*					
<i>Fulldyrka jord:</i>	29,4 daa				
<i>Overflate dyrka jord:</i>	2,9 daa				
<i>Innmarksbeite:</i>	3,6 daa				
<i>Produktiv skog:</i>	30,0 daa				
<i>Annet markslag:</i>	46,9 daa				
<i>Totalt:</i>	112,8 daa				

*Arealopplysninger iflg. Gårdskart, NIBIO

Eiendommen gnr 34 bnr. 10 utgjør totalt 112, 8 daa. Eiendommen består av 3 parseller i Kjerringdalen.

Det drives landbruk i mindre skala på eiendommen gnr. 34 bnr. 10. Naboer er varslet og det foreligger ingen protester mot tiltaket.

I henhold til kommuneplanens arealdel ligger det omsøkte arealet innenfor LNFR-område. I områder avsatt til LNFR formål tillates ikke bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse som ikke er ledd i stedbunden næring. Omsøkte fradeling vil være i strid med arealformålet og en tillatelse vil være avhengig av dispensasjon jfr. Plan- og bygningslovens § 19-2.

Søknaden behandles etter Plan- og bygningsloven og §§ 1 og 12 i Jordloven som har følgende ordlyd:

§ 1. Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 12. Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

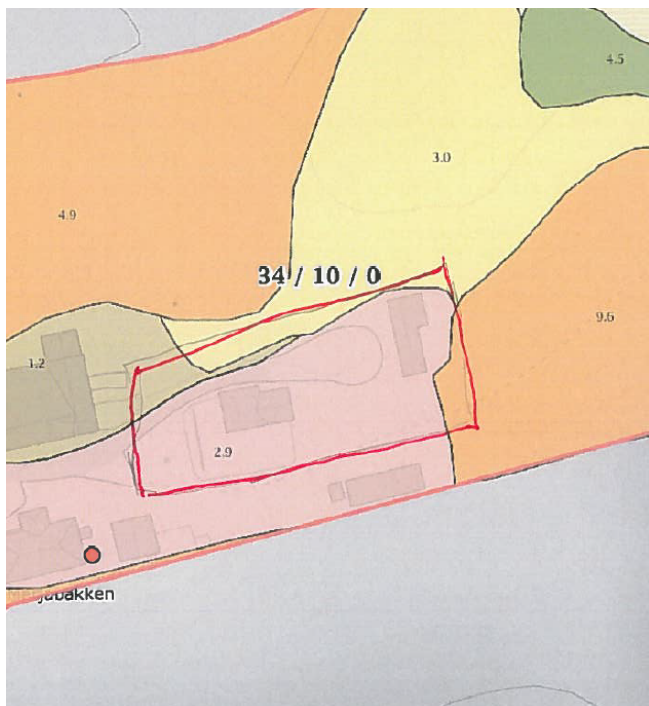
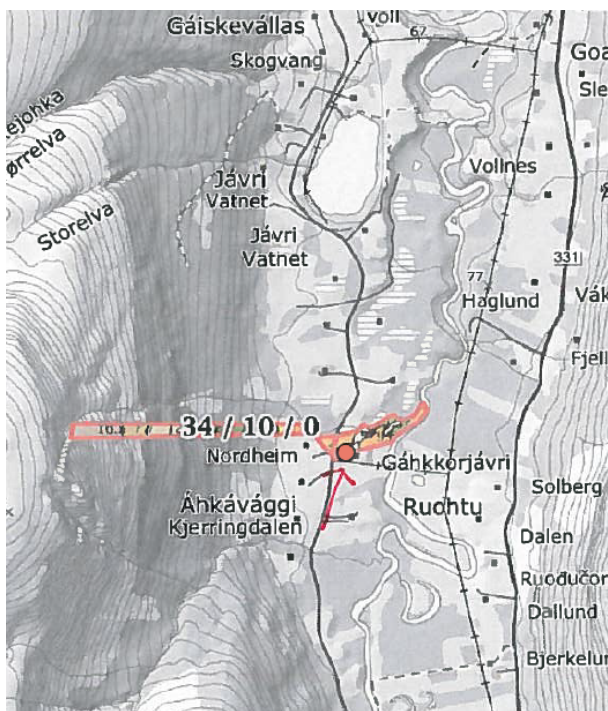
Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekviert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.





Vurdering

Jordlovens § 12 krever en godkjenning for å kunne å dele eiendommer som er nyttet eller som kan nyttes til jord- og skogbruk. Jordloven ble endret i 2013. Hensikten med endringen var å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Det skal være enklere å dele eiendommer dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting. Ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som ellers leies bort skal overføres til eie for en aktiv næringsutøver. Ved avgjørelsen skal det blant annet ta hensyn til om delingen medfører en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket.

Formålet med delingen er å fradele tomt til eksisterende bolig på eiendommen gnr. 34 bnr. 10. Det er 2 eiere av eiendommen gnr. 34 bnr. 10 som bor i hvert sitt bolighus. Søknaden er et ledd i å rydde opp i nevnte forhold.

Omsøkte fradeling av ca. 1,8 daa vil ikke ha konsekvenser for eiendommens avkastningsevne. Arealet som søkes fradelt brukes heller ikke til landbruk.

Omsøkte deling vil heller ikke medføre større drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det er tatt hensyn til utformingen av tomta ikke er til hinder for tilgangen til bakenforliggende jordbruksareal.

Søknaden berører et LNFR-område og krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Ihht. Plan- og bygningslovens § 19-2 skal det ikke gis dispensasjon dersom hensyn bak bestemmelsene i Pbl eller hensynene i Pbl's formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt. Videre skal det legges vekt på konsekvensene for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Pbl's § 1-1 fastslår at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.

I aktuelle sak gjelder fradeling av et allerede bebyggt areal. Det er derfor god grunn for å innvilge dispensasjon.

Søknaden har ikke vært sendt ut til høring blant berørte sektormyndigheter da dette ikke har vært ansett som nødvendig. Omsøkte tiltak gjelder tomt til eksisterende bolig. Omsøkte fradeling er likevel sjekket opp mot databaser for ulike sektormyndigheter. En kan ikke se at delingen kommer i berøring med aktuelle sektorinteresser.

Søknaden også vurdert i forhold til §§ 8-12 i Naturmangfoldloven. Områdene er sjekket ut mot aktuelle databaser. Søknaden berører kun bebygd areal og ikke arealer med spesielle naturtyper eller truede arter.



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
49/18	Formannskap - Næringssaker	31.10.2018

Søknad om deling av eiendommen gnr. 35 bnr. 9, tomt til eksisterende bygninger.

Henvising til lovverk: Jordlovens §§ 1, 9 og 12
Plan- og bygningsloven kap. 19

Rådmannens innstilling

I medhold av Jordlovens § 12 tillates fradeling av areal på ca. 5 daa til eksisterende bygninger på eiendommen gnr. 35 bnr. 9.

Det er ved avgjørelsen lagt vekt på at omsøkte fradeling innebærer at resten av eiendommen selges til aktiv næringsutøver og dermed vil være med å sikre driftsgrunnlaget for et aktivt gårdsdrift. Omsøkte fradeling er dermed i tråd med formålsparagrafen i Jordloven.

Videre gis det tillatelse til omdisponering av ca. 1,8 daa fulldyrka jord til boligformål jfr. § 9 i Jordloven. Tillatelse til omdisponering begrunnes med at deler av det aktuelle arealet ligger i et bratt terreng og har ikke vært høstet på mange år. Det øvrige arealet har en arrondering som gjør de uegnet til høsting med dagens mekaniske utstyr i landbruket. Arealet har mindre verdi for dagens landbruk.

I medhold av Plan- og bygningslovens kap. 19 gis det også dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dispensasjonsvedtaket begrunnes med at omsøkte deling kun omfatter tomt til eksisterende bygninger og til uendret bruk.

Saksopplysninger

Solveig Roseneng har den 11.09.18 søkt om fradeling av eksisterende bygninger på eiendommen gnr. 35 bnr. 9. Omsøkte areal utgjør ca. 5 dekar.

I tilleggsplysninger som ikke framgår av søknaden vil resten av arealet på eiendommen selges til aktive jordbrukere i Manddalen.

Naboer er varslet og det foreligger ingen protester.

<i>PARTER:</i>	
<i>Eier:</i>	Solveig Roseneng
<i>Erverver:</i>	Solveig Roseneng

<i>EIENDOM:</i>					
Gnr/bnr:	35/9	<i>Ideell andel:</i>	1/1	<i>Bruksnavn:</i>	Roseneng

<i>Formål:</i>	Tomt til eksisterende bygninger, hus, garasje og fjøs				
*					
<i>Fulldyrka jord:</i>	56,7 daa				
<i>Overflate dyrka jord:</i>	0,0 daa				
<i>Innmarksbeite:</i>	0,0 daa				
<i>Produktiv skog:</i>	122,0 daa				
<i>Annet markslag:</i>	123,3 daa				
<i>Totalt:</i>	302,0 daa				

*Arealopplysninger iflg. Gårdskart, Skog og Landskap

Eiendommen gnr. 35 bnr. 9 utgjør totalt 302,0 da. Eiendommen består av flere parseller som ligger i Manddalen. Det søkes fradelt areal rundt eksisterende bygninger. Omsøkte areal består bl.a. av ca. 1,8 dekar fulldyrka jord. Søknaden krever derfor dispensasjon fra Jordlovens § 9, *bruk av dyrka og dyrkbar jord*.

Det har tidligere vært drevet jordbruksdrift på eiendommen. Jordbruksdrifta er lagt ned for mange år siden. Jordbruksarealet på eiendommen høstes av aktive drivere.

Søknaden behandles etter Plan- og bygningsloven og §§ 1 og 12 i Jordloven som har følgende ordlyd:

§ 1.Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

§ 12.Deling

Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

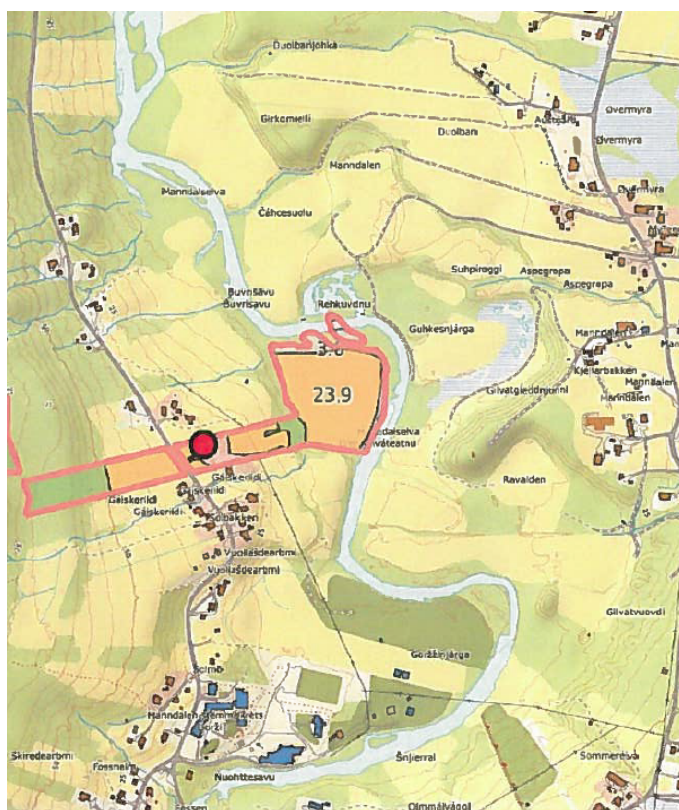
Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

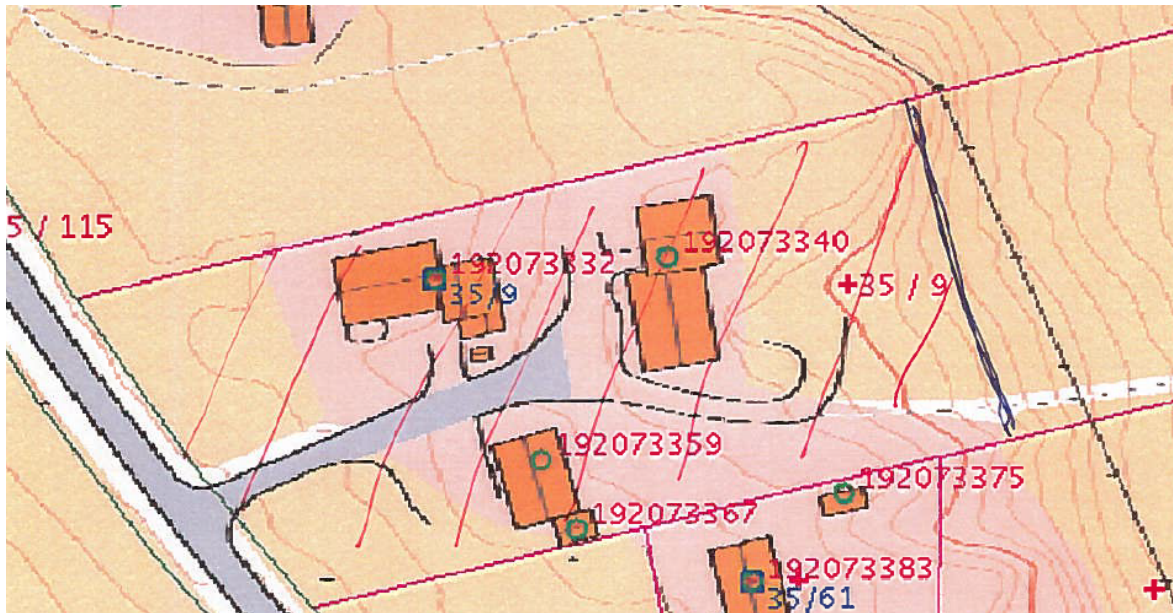
Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønns må reknast som ei driftseining.

Samtykke til deling er ikkje nødvendig når særskild registrert del av eigedom vert seld på tvangssal. Det same gjeld dersom det i samband med offentleg jordskifte er nødvendig å dela eigedom.

Dersom deling ikkje er rekviert innan tre år etter at samtykke til deling er gitt, fell samtykket bort.





Vurdering

Jordlovens § 12 krever en godkjenning for å kunne å dele eiendommer som er nyttet eller som kan nyttes til jord- og skogbruk. Jordloven ble endret i 2013. Hensikten med endringen var å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Det skal være enklere å dele eiendommer dersom søknaden gjelder fradeling til tilleggsjord eller bosetting. Ved fradeling av tilleggsjord kan det generelt legges vekt på at jord som ellers leies bort skal overføres til eie for en aktiv næringsutøver. Ved avgjørelsen skal det blant annet ta hensyn til om delingen medfører en tjenlig og variert bruksstruktur i landbruket.

Formålet med fradelingen er skille ut bygningene på eiendommen gnr. 35 bnr. 9 på egen tomt. Resten av arealet på eiendommen selges til aktiv gårdsbruker. Dette vil sikre driftsgrunnlaget for vedkommende som tilføres arealet og dermed bedre samsvar mellom eiendoms- og

bruksforhold. Det er i dag et alt for stort omfang av leid jordbruksareal. Målsettinga bør være at andelen leid jordbruksareal reduseres slik at de som driver jordbruk også eier arealene.

Det er forøvrig veldig positivt at søkeren er villig til å selge jordbruksarealet på eiendommen til aktiv gårdsbruker.

Omsøkte fradeling omfatter et areal på ca. 5 dekar. Det kan i utgangspunktet synes som noe stort men plassering av bygningene medfører en tomt i denne størrelsesordenen.

Omsøkte fradeling berører ca. 1,8 dekar fulldyrka jord noe som innebærer at søknaden krever dispensasjon fra § 9 i Jordloven, *bruk av fulldyrka og dyrkbar jord*. Det fulldyrkede arealet som søkes fradelt er ikke sammenhengende. Den østlige delen av tomta ligger i et bratt terreng som ikke har vært høstet på mange år. Her er det anlagt drenering til avløp og silokum. Det er derfor naturlig at arealet inngår som en del av tomta. Den vestlige delen av tomta består av to mindre områder 0,6 og 0,5 dekar som er karakterisert som fulldyrka jord. Arealet ligger mellom bygningene og fylkesveg og ligger på begge sider av atkomstvegen til eiendommen. Det aktuelle arealet har ikke vært høstet på mange år noe som bl.a. skyldes at de har en arrondering som gjør de uegnet til høsting med maskiner som brukes i dagens jordbruk. På den ene siden av atkomstvegen er det forøvrig anlagt en dreneringsgrøft.

Trolig ble det aktuelle arealet dyrket opp på en tid med en annen type jordbruksdrift da mesteparten av tilgjengelig areal ble dyrket opp, også areal som i dag er mindre egnet som fulldyrka jord. Ofte har disse teigene også en arrondering som gjør de mindre egnet til høsting med dagens mekaniske utstyr i landbruket.

En finner i dette tilfelle derfor det som forsvarlig at det gis tillatelse til omdisponering fra § 9 i Jordloven (*bruk av dyrka og dyrkbar jord*).

Søknaden har ikke vært sendt ut til høring blant berørte sektormyndigheter da dette ikke har vært ansett som nødvendig. Søknaden gjelder kun fradeling av tomt til eksisterende bygninger. Omsøkte fradeling er likevel sjekket opp mot databaser for ulike sektormyndigheter.

Søknaden også vurdert i forhold til §§ 8-12 i Naturmangfoldloven. Områdene er sjekket ut mot aktuelle databaser. Søknaden berører ikke arealer med spesielle naturtyper eller truede arter.