

Vår saksbehandler
Gudmund Forseth, tlf

Saksgang:

Utvalgssaksnummer	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	

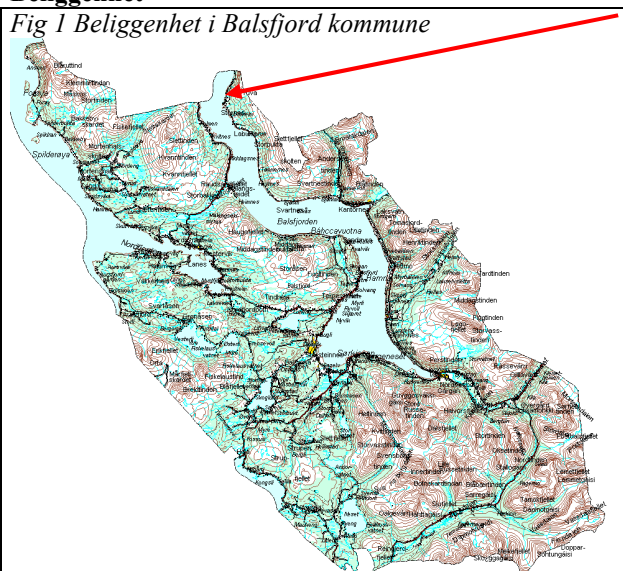
Søknad om dispensasjon fra plankrav for eiendommen gnr 1 bnr 9 for nyetablering av boligformål innen arealavsetting B1

Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):

3	0	J	I	Begrunnelse for at det blir bedt om at arealplanens plankrav - fravikes	Evelyn Norheim og Arne E Eliassen
2	0	J	I	Tillatelse til etablering av avkjørsel til eiendommen 1/9	Statens Vegvesen, Region nord
1	2	J	I	1/9 Søknad om deling til boligformål	Arne Eliassen
1				1/9 Søknad om deling til boligformål	
2				kart	
3				gjenpart av nabovarsling	

Saksopplysninger:

Beliggenhet



Eiendom

	Gnr	Bnr
Balsfjord	1	9
Antall teiger	2	
Eierforhold	Flereie	

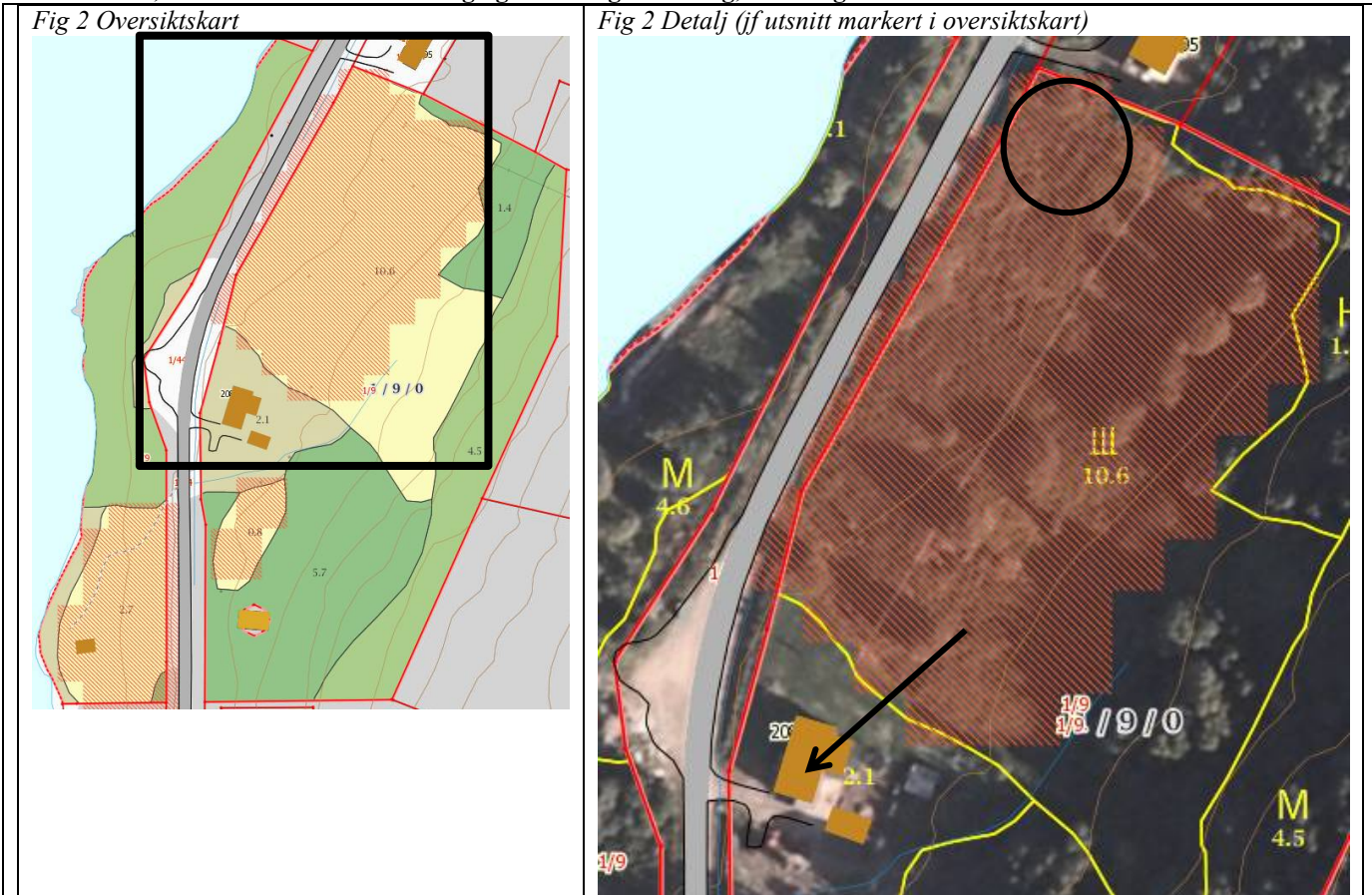
Parter

	Navn	Adresse	Postnr	Poststed
Eiere	Arne Elling Eliassen Evelyn Norheim	Selsesvn 2081	9042	Laksvatn
Erverver	Hans-Kristian Norheim	Stakkevollvn 96 N	9010	Tromsø

Formål

Ant	Omsøkt kategori	Ca omsøkt areal
1	Nytablering av boligformål innen B1	4 daa

Gnr 1 bnr 9; Eiendommens arrondering og markslagsfordeling, NIJOS gårdskart



Rød skravor i fig 2 viser dyrkbar jord. Dette er areal som ved oppdyrking vil oppfylle kravene til fulldyrka jord. Dyrkbar jord har etter jordloven, samme vernestatus som allerede oppdyrka jord (gul farge).

Omsøkte areal som ønskes delt og dispensert til boligformål framstår med svart ring. Boplass på gnr 1 bnr 9 er markert med svart pil.

Tabell 1 Gnr 1 bnr 9; Nøkkeltall i dekar, arealdata <http://www.skogoglandskap.no/temaer/gardskart>

Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overfl... jord	Innmar... beite	Skog... høy bo...	Skog... høy bo...	Skog... middel...	Skog... lav bo...	Uprod... skog	Myr	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyg... vann, bre	Ikke klassifi...	Sum grunneiendom
☐ 1933-1/9: Jordregister (dekar)															
1933-1/9	2	0	0	14.1	0	7.1	9	0	0	0	2.9	0	0.2	0	33.4
SUM:	2	0	0	14.1	0	7.1	9	0	0	0	2.9	0	0.2	0	33.4

Søknaden

Fig 3 Situasjonsskart, ortofoto



Fig 3 viser hvitskravert ca lokalisering, areal og tomtefigur av omsøkte eiendomsendring for nyetablering av boligformål.

Areal som søkes fradelt er lokalisert innen arealkategori og planstatus LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift). Jf fig 2, detalj er markslaget dyrkbart innmarksbeite som i dag er skogbevokst.

Omsøkte tiltak ligger inne arealavsetting B1 i kommunedelens arealplan. Se egen faktaboks.

Søker skriver i eget vedlegg til søknaden (foto);

En av begrunnelsene for at vi kjøpte eiendommen Nesberge, var vårt ønske om og ikke bo tett. Vi vil derfor ikke vurdere å fradele flere tomter fra eiendommen, ut over denne.

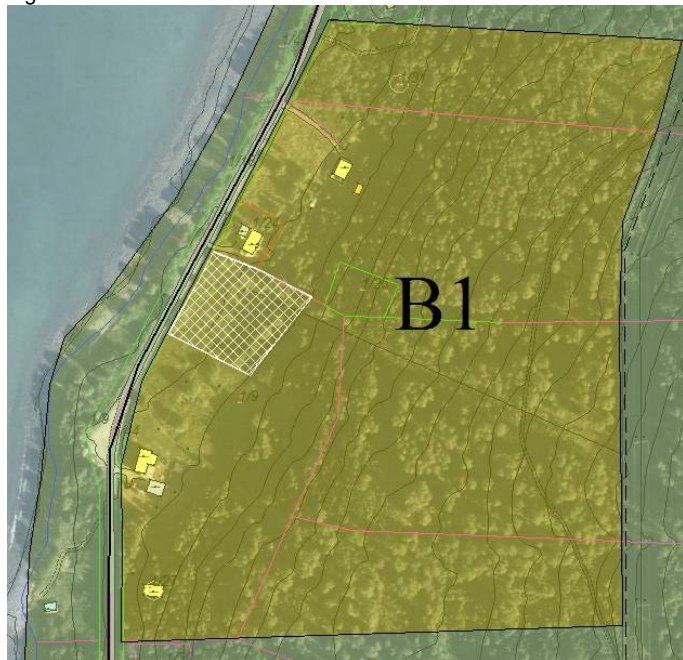
Med den betydelige kostnaden, en reguleringsplan, vil representere, vil heller ikke denne fradelingen være aktuell, dersom plankravet opprettholdes.

Når vi samtidig plasserer denne tomte inntil nabogrensen, vil ikke denne delingen være til noe hinder for at eventuelle fremtidige eiere, kan ha et annet ønske om utnyttelse av eiendommen.

Vi håper denne begrunnelsen er tilstrekkelig for at kommunen kan fravike sitt plankrav, og at både vi og Balsfjord kommune kan ønske Ingrid og Hans-Kristian velkommen til bygda.

Gnr 1 bnr 9; Areal og planfaglige forhold knyttet til den omsøkte eiendomsendring

Fig 4 B1



Arealavsetting B1 i arealplan er beskrevet i KU B1 (001). B1 omfatter flere grunneiendommer.

I arealplanbestemmelse 1.1 er B1 underlagt plankrav. Søknadspliktige tiltak innen B1, før det foreligger vedtatt reguleringsplan er dispensasjonssak. Se egen faktaboks om arealplanbestemmelse 1.1.

Omsøkte tiltak framstår hvitskravert i fig 4.

Fig 5 Tidligere fradelinger



I følge matrikkel foreligger en tidligere fradeling til fritidsformål; Gnr 1 bnr 27, markert med hvit pil.

Eiendommen framstår som sirkeleiendom skylddelt i 1973. Tomtearrondering mangler som følge av mangel på teknisk utstyr og oppmålingskapasitet på 1970- tallet.

Grensebeskrivelse og arrondering finnes i tinglyst skylddelingsforretning for gnr 1 bnr 27.

Gnr 11 bnr 8: Andre areal og planfaglige forhold knyttet til omsøkte eiendomsendring

Landbruksfaglige forhold	Arrondering	<i>Eiendommen er liten og godt arrondert.</i>
	Jordbruk	<i>Nåværende eiere kjøpte gnr 1 bnr 9 i 2002. Generasjon før forrige eier drev et lite jordbruk på eiendommen med 2 kyr og noen sauer i kombinasjon med fjordfiske.. Fjøset ble revet i ca 1971. Nåværende våningshus, som bebos av eierne, ble bygd i ca 1969 og påbygd i ca 1981. Det er ikke aktiv dyrka mark på eiendommen.</i>
	Skogbruk	<i>Det hogges ikke i skogen</i>
Atkomst	Endring og opprettelse av eiendom betinger atkomst til offentlig veg jf Plan og bygningsloven § 27-4. <i>Statens vegvesen har med konkrete vilkår gitt avkjørselstillatelse i forbindelse med omsøkte eiendomsendring datert 11.8.2014.</i>	

Reindrift	Ihht reindrifftsforvaltningens reinbeitekart er omsøkte eiendomsendring ikke i konflikt med reindrifftsutøvelse. Se http://kart.reindrift.no/																
Kulturminner	Balsfjord Kommunen kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner innen omsøkt areal. <i>Tiltakshavers meldeplikt etter kulturminnelovens §§ 8 og 9. pålegger tiltakshaver eller de som utfører arbeidet å melde fra til Sametinget og Troms fylkeskommune dersom det likevel oppdages gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området.</i>																
Naturmangfold	<p>Naturmangfoldloven I henhold til Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet:</p> <table border="1"> <tr> <td>§ 8</td> <td>Kunnskaps - krav</td> <td>Krav om kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og omfang. Den kunnskap som finnes, skal vektlegges.</td> </tr> <tr> <td>§ 9</td> <td>Føre-var-prinsipp</td> <td>Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reell risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.</td> </tr> <tr> <td>§ 10</td> <td>Samlet belastning</td> <td>Helhetsvurdering av hvilken samlet belastning et økosystem vil bli - og er utsatt for i nå- og framtid</td> </tr> <tr> <td>§ 12</td> <td>Miljøteknikk og lokalisering</td> <td>Hensyntagen til tidligere, nåværende og framtidig bruk av naturmangfoldet som gir de beste samfunnmessige resultater</td> </tr> </table> <p>Kommunen har ikke kjennskap til spesielle naturverdier for omsøkte lokalitet. I tillegg hentes opplysninger om biologisk mangfold fra:</p> <table border="1"> <tr> <td><i>Naturbasen</i> http://www.dirnat.no/kart/naturbase/</td> <td>Ingen registrerte verdier</td> </tr> <tr> <td><i>Artsdatabanken</i> http://www.artsdatabanken.no</td> <td>Ingen registrerte verdier</td> </tr> </table>	§ 8	Kunnskaps - krav	Krav om kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og omfang. Den kunnskap som finnes, skal vektlegges.	§ 9	Føre-var-prinsipp	Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reell risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.	§ 10	Samlet belastning	Helhetsvurdering av hvilken samlet belastning et økosystem vil bli - og er utsatt for i nå- og framtid	§ 12	Miljøteknikk og lokalisering	Hensyntagen til tidligere, nåværende og framtidig bruk av naturmangfoldet som gir de beste samfunnmessige resultater	<i>Naturbasen</i> http://www.dirnat.no/kart/naturbase/	Ingen registrerte verdier	<i>Artsdatabanken</i> http://www.artsdatabanken.no	Ingen registrerte verdier
§ 8	Kunnskaps - krav	Krav om kunnskapsgrunnlag skal stå i rimelig forhold til sakens karakter og omfang. Den kunnskap som finnes, skal vektlegges.															
§ 9	Føre-var-prinsipp	Det skal vurderes om det kan foreligge sannsynlighet for reell risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.															
§ 10	Samlet belastning	Helhetsvurdering av hvilken samlet belastning et økosystem vil bli - og er utsatt for i nå- og framtid															
§ 12	Miljøteknikk og lokalisering	Hensyntagen til tidligere, nåværende og framtidig bruk av naturmangfoldet som gir de beste samfunnmessige resultater															
<i>Naturbasen</i> http://www.dirnat.no/kart/naturbase/	Ingen registrerte verdier																
<i>Artsdatabanken</i> http://www.artsdatabanken.no	Ingen registrerte verdier																
Byggegrunn, miljøforhold mv Se Norges geologiske undersøkelser, kvartærgeologisk kart m/marin grense; http://geo.ngu.no/kart/losmasse/	I henhold til NVE ligger omsøkte eiendomsendring ikke innen aktsomhetsområde for fare eller vesentlig ulempe som følge av natur eller miljøforhold. Løsmasseflate viser hav og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn.																
Planfaglige forhold	<p>Rettslig grunnlag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan og bygningslov) av 27. juni 2008 nr 71 og Lov om jord av 12.5.1995 nr 23 med endring av 19.6.2009. • Lov om jord 1995-05-12 nr 23; Jf § 1 «Formål», § 9 «Bruk av dyrka og dyrkbar jord» og § 12 «Deling». • Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer 2011-2023. Vedtak i Balsfjord kommunestyre i sak 48/2011 den 21.9.2011. <p>Opprettelse - og/eller endring av eiendom i LNFR-områder (landbruk-, natur-, friluftsliv- og reindrifftsområder) ved nyetablering Jf vedtak i sak 48/2011 i Balsfjord kommunestyre den 21.9.2011 om Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser og retningslinjer 2011-2023.</p> <p>Dispensasjon – Plan og bygningsloven § 19-2</p> <table border="1"> <tr> <td>Vilkår 1</td> <td>Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.</td> </tr> <tr> <td>Vilkår 2</td> <td>Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering av fordeler og ulemper.</td> </tr> </table> <p>Pbl. § 19-2 gir forvaltningen hjemmel til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Det følger av lovens ordlyd at dispensasjon ikke kan gis “dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt”. I tillegg må “fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering”. Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen kun har rettslig adgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i bestemmelsen er oppfylt.</p>	Vilkår 1	Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.	Vilkår 2	Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering av fordeler og ulemper.												
Vilkår 1	Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.																
Vilkår 2	Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering av fordeler og ulemper.																

<p>Kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser og retningslinjer 2011-2023.</p> <p>(Jf vedtak i sak 48/2011 i Balsfjord kommunestyre den 21.9.2011)</p>	<p>Bestemmelsene er knyttet til plankart datert 07.09.2011. Kommuneplanens arealdel med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, er i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (heretter PBL), <u>rettslig bindende for all arealdisponering i Balsfjord kommune.</u></p> <p>Arealbruken i kommuneplanens arealdel er ikke endelig avklart i forhold til Lov om kulturminner av 1978.</p> <p><u>Bestemmelser (relevant for denne sak):</u> Bestemmelsene ses i sin helhet på; http://www.balsfjord.kommune.no/kommuneplanens-arealdel.4968823-186995.html</p> <p>1.1 Plankrav</p> <p>I nye områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid eller gis tillatelse til søknadspliktige tiltak som nevnt i Plan- og bygningslovens § 20-1 før det enkelte området inngår i områdeplan eller detaljreguleringsplan jfr. PBL §§ 12-1, 12-2 og 12-3, jfr. 2. og 3. ledd.</p> <p>Jordlovens §§ 9 og 12 er gjeldende for samtlige utbyggingsområder som omfatter dyrket mark og dyrkbar skogsmark, inntil det foreligger en godkjent reguleringsplan for arealet i hvert område.</p> <p>Det skal utarbeides og foreligge detaljreguleringsplan før det gjennomføres søknadspliktige tiltak i følgende områder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A1, A3 og A4 • B1, B2, B4, B5, B7, B8, B11, B12, B13, B14, B16, B17 og B18 • N1, N3, N4, N5, N6, N8, N9, N10, N11 og N12 • R1 og R3 • SH1 og SH2 • FT1, FT2, FT3, FT4, FT6, FT8, FT9, FT10 og FT11 • IA1 • F3, F4, F5, F6 og F7 • NA1-NA8 <p>Dersom vilkårene i § 19-2 er oppfylt kan det gis dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan. Dette er også forutsatt i § 19-1 siste setning, der det fremgår at «Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»</p>
---	---

Vurderinger:

Landbruk

Tiltaket er lokalisert i område med planstatus LNFR. Tiltaksområdet er ifølge arealdata fra skog og landskap dyrkbart innmarksbeite som i dag er skogbevakst.

Løsmassekartet viser tynt dekke over berggrunn. De dyrkbare arealer vurderes derfor å ikke være egnet for nydyrking. Rådmannen legger derfor til grunn at jordbruksinteresser ikke berøres av omsøkte tiltak. Tiltaket vil ikke gi negative drifts og miljømessige effekter for jordbruksnæring i området.

Planfaglige forhold

Omsøkte tiltak er lokalisert i område arealplanens område B1 og er i henhold til arealplanbestemmelse 1.1 underlagt plankrav. Se faktaboks og fig 4.

Plankravet i arealplanbestemmelse 1.1 forutsetter at det for omsøkte tiltak finnes dispensasjonsgrunner. Dispensasjonsbegrunnelsen i dette tiltaket ligger i at boligtomten blir liggende nær fylkesveien og i tilknytning til tidligere fradelte tomter innen B1. Omsøkte nyetablering av nytt boligformål vil derfor ikke skape ulempe for en framtidig detaljregulering av resterende del av B1.

Jf arealplanens bestemmelser kan det åpnes for spredt boligbygging i områder med planstatus LNFR. Generelt er tiltaket dispensasjonssak etter plan og bygningsloven § 19-2. Forutsetningen for å kunne gi dispensasjon er at kriteriene i arealplanens retningslinje 5.1. «Spredt boligbygging i LNFR-områder – dispensasjonspraksis». Det vil si at tiltaket ikke skal være i konflikt med noen av fagområdene nevnt i retningslinjens kulepunkter (se faktaboks under saksframstilling).

Omsøkte tiltak er ikke i konflikt med andre arealinteresser.

Rådmannens innstilling:

Rådmannen innvilger dispensasjon fra plankravet i arealplanbestemmelse 1.1 og gir tillatelse til endring av gnr 1 bnr 9 med ca 4 daa nyetablering av boligformål innen arealavsetting B1 som det framgår av fig 3 og fig 4.

Nyetableringen vil ikke gi ulemper for videreutvikling og detaljregulering til flere boligformål innen B1. Tiltaket vil ikke gi drifts og/eller miljømessige ulemper for framtidig landbruk i området.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8-2 dersom det under arbeid i marken skulle avdekkes spor etter tidligere tiders menneskelig aktivitet.

Dersom dispensasjon ikke er benyttet senest 3 år etter tillatelse er gitt, faller dispensasjonen bort. Slik tillatelse faller også bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt.

Vedtaket er hjemlet i:

x	§ 1	Jordlov, formålsparagraf
x	§ 9	Jordlov, bruk av dyrka og dyrkbar jord
x	§ 12	Jordlov, deling, forpaktning, tomtefeste med mer
x	§ 1	Plan og bygningsloven, formål
x	§ 19-1	Plan og bygningsloven, Søknad om dispensasjon
x	§ 19-2	Plan og bygningsloven, Dispensasjonsvedtaket
x	§ 1-6	Plan og bygningslov, tiltak
x	§ 20-1, m)	Plan og bygningslov, tiltak som krever søknad og tillatelse
x	§ 27-4	Plan og bygningslov, atkomst
x	§ 7, 8, 9, 10, 12	Naturmangfoldloven, kap II
x	§ 21-9	Bortfall av tillatelse
x	§ 9, 12	Jordloven; Bortfall av tillatelse

Dette vedtaket er et samlevedtak for jordlovsbehandling og plan- og bygningslovsbehandling i Balsfjord kommune. Søker kan kreve særskilt vedtak og/eller klagebehandling etter jordlovens bestemmelser.

Hogne Eidissen
rådmann

Toril Ingvaldsen
enhetsleder