



ANDØY KOMMUNE

**SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMUNEPLANENS AREALDEL
OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG PÅ LNF OMRÅDE, MAGNAR SVANDALEN.**

SAKSGANG			
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Sbh.</i>	<i>Saknr</i>
Formannskapet	19.09.2016	THAN	066/16
Kommunestyret	03.10.2016	THAN	084/16

Saksbehandler	Arkivsaksnummer
Andreas Thanke	15/574

Vedlegg: (På kommunes hjemmeside)

1. Søknad om dispensasjon
2. Kartutsnitt

Forslag til innstilling/ vedtak:

Andøy kommune avslår søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til oppføring av hytte på eiendommen 33/3.

**Kirsten Lehne Pedersen
Rådmann**

19.09.2016 FORMANNSKAPET

Votering:

Enstemmig innstilling til kommunestyret.

FS-066/16 Vedtak:

Andøy kommune avslår søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til oppføring av hytte på eiendommen 33/3.

Rett utskrift bekreftes.
Andenes den 21.09.16

Greta Jacobsen

03.10.2016 KOMMUNESTYRET

Votering:

Enstemmig vedtatt.

KS-084/16 Vedtak:

Andøy kommune avslår søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til oppføring av hytte på eiendommen 33/3.

Rett kopi bekreftes.
Andenes den 07.10.16

Greta Jacobsen

Sendes saksbehandler

Bakgrunn for saken:

Andøy kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for eiendommen 33/3 i Rundholen. Dispensasjonen gjelder oppføring av hytte på 80 m² bebygd areal (BYA).

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område (landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift) og ligger innenfor hensynssone H_560 Bevaring naturmiljø.

Denne behandlingen gjelder kun forholdet til dispensasjon fra kommuneplanens areadel. Byggesaken og jordlovsbehandlingen behandles administrativt iht. delegasjonsreglementet.

Faktiske opplysninger:

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF område. Det er i utgangspunktet ikke tillatt med spredt bolig- og fritidsbolig bebyggelse innenfor dette området, uten at det har vært vedtatt gjennom en reguleringsplan.

I en dispensasjonssak, som gjelder LNF-formål, er saksgangen at den sendes til høringsinstanser som Nordland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland og Landbrukssjefen i Andøy. Når høringsinstansene har gitt sin uttalelse, som gis på bakgrunn av deres ansvarsområder, kan søknaden behandles i Formannskap og Kommunestyre.

Uttalelse fra høringsinstansene:**Landbrukssjefen i Andøy:**

"Eiendommen ligger innenfor et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNFR-område. Det vil si at det er et generelt delings og byggeforbud i området enn den som inngår direkte som ledd i stedbunden næring. I dette tilfelle bygg og anlegg som har med skogsdrift å gjøre. Eiendommen har også store produktive skogressurser på over 500 dekar, jf en avsagt dom i Vesterålen Tingrett. Arealet er ikke ennå tegnet inn i kartbasen i Andøy kommune, slik at det ikke er samsvar med kart og dom i tingsretten

På grunn av formålet i overordnet plan, vil en ikke tilrå dispensasjon for å bygge hytte til fritidsformål på landbrukseiendommen. Andøy kommune har vedtatt kommuneplanens

arealdel den 17.03.2014, og vil bli benyttet som et viktig verktøy for å ta vare på landbruksinteressene”.

Fylkesmannen i Nordland:

”Det omsøkte området for oppføring av fritidsbolig er i kommuneplanens arealdel av 17.03.14 avsatt som LNFR-område overlatt en hensynssone for bevaring av naturmiljø. Det er etter dette ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som inngår direkte som ledd i stedbundne næring i det her aktuelle området. Nettopp av hensyn til formålet og de hensyn som ligger til grunn for avklaringen i overordnet plan skal det svært mye til for at dispensasjon for hytteutbygging skal kunne gis. Fylkesmannen anmoder kommunen om å forholde seg til nylig vedtatt arealplan, og ber om å bli underrettet om vedtak i saken. “

Nordland Fylkeskommune:

”Planfaglig vurdering:

Så langt vi kan se vil tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik dette blant annet er formulert i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer.

.....

Kulturminnefaglig vurdering:

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminne.”.

Kommunens vurdering:

Tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplanens arealdel for oppføring av hytte i LNFR-området.

Plan- og bygningsloven § 19-2, annet ledd har følgende ordlyd:

”Dispensasjon kan ikke 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”.

Kommuneplanens areadel er bindende for tiltak som nevnt i § 1-6 innenfor planens område. De ulike planer og bestemmelser har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike fra disse. En dispensasjon skal ikke undergrave plangrunnlaget eller hensikten bak en bestemmelse i plan- og bygningsloven.

Der er i dispensasjonssøknaden oppgitt at søker har behov for hytten under drift og tilsyn av eiendommen. Det oppgis videre at tiltaket i liten grad berører naboer eller allmennheten. Området brukes i liten grad til friluftaktiviteter, som turområde eller til jakt og fiske.

Det blir ikke gjort inngrep på dyrkbar mark, tiltaket vil således ikke utgjøre ulempe for eksisterende LNFR-området.

LNFR områder omfatter mesteparten av kommunen. I disse områdene er det bare tillatt å oppføre bygninger eller iverksette anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, det vil si jordbruk, skogbruk eller reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det er fra søker ikke redegjort tilstrekkelig, eller dokumentert på hvilken måte den omsøkte hytta er nødvendig for driften av landbrukseiendommen.

Fylkemannen uttaler at hyttebygging ikke er i tråd med LNFR-formål, og påpeker videre at eiendommen er overlagt hensynssone for bevaring av naturmiljø i kommuneplanens arealdel.

I saker der statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt til en dispensasjon bør det ikke dispenseres. Det skal mye til for å kunne legge til grunn at vilkårene for å dispensere er til stede i slike tilfeller.

Etter en samlet vurdering er Rådmannen negativ innstilt til å gi dispensasjon for tiltaket. Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel bør derfor ikke innvilges.

N O R D

ADVOKATFIRMA

MOTTATT

17 NOV 2016

ANDØY KOMMUNE

Andøy kommune
Postboks 187

8483 ANDENES

Mo i Rana, den 14. november 2016

KLAGE OVER VEDTAK TIL FYLKESMANNEN I NORDLAND - AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL: EIENDOMMEN 33/3 RUNDHOLEN I ANDØY KOMMUNE - MAGNAR SVANDAL

Andøy kommune v/ kommunestyret traff den 03.10.2016 følgende vedtak i sak 15/574:

«Andøy kommune avslår søknaden om dispensasjon fra kommunenplanens arealdel til oppføring av hytte på eiendommen 33/3.»

Vedtaket ble oversendt til Magnar Svandal per brev datert 14.10.2016, med klagefrist 3 uker etter at vedtaket var mottatt.

Undertegnede representerer Magnar Svandal. Klagefristen er, etter anmodning herfra, utsatt til 14. november 2016, jfr e-post fra Andreas Thanke av 03.11.2016.

Vedtaket påklages herved av de grunner som vil fremkomme i det følgende:

Magnar Svandal har søkt om å få føre opp en driftshytte på sin eiendom. Hytta er planlagt benyttet i hovedsak for å tilrettelegge for drift av eiendommens skog. Skogdriften foregår i sin alminnelighet på senhøsten/vinteren, og det er etter grunneiers syn behov for å kunne tilrettelegge blant annet for at sønnene, som ikke bor fast i Andøy, skal kunne bistå ham med dette arbeidet i perioder. Gårdens våningshus hviler det en bruksrett på, til fordel for Grethe Skoglund.

Klager hevder å ha lagt frem sine planer overfor kommunen på et tidlig stadium. Kommunen har også vært på befaring på tomten, og ifølge ham sagt seg positiv til å gi dispensasjon for bygging av en driftshytte på det aktuelle stedet. Det går vei stort sett helt frem til tomten, ettersom det også tidligere har vært bygninger på dette stedet. Tuftene av en gammel driftsbygning ligger ifølge klager der fortsatt.

Kommunen viser i sitt vedtak til at det fra klagers side ikke er redegjort tilstrekkelig for, eller dokumentert, på hvilken måte den omsøkte hytta er nødvendig for driften av landbrukseiendommen.

Klager påpeker at hans søknad har vært formulert ut fra kommunens signaler om at det sannsynligvis ville bli gitt dispensasjon for bygging av en driftshytte.

NORD ADVOKATFIRMA DA
NORDAHL GREGS GT. 10 / POSTBOKS 3
8601 MO I RANA
KONTOR@NORDADVOKATFIRMA.NO
75 16 62 00 / 75 16 62 09

WWW.NORDADVOKATFIRMA.NO

ADVOKAT DAN ERIK KJELLNB
ORG 971 462 302 MVA
KONTOR@NORDADVOKATFIRMA.NO
75 16 62 00

ADVOKAT BJØRN A. IMMOMEN
ORG 998 454 514 MVA
BAJ@NORDADVOKATFIRMA.NO
952 25 214

ADVOKAT ALLAN ROGNAN
ORG 986 522 123 MVA
AR@NORDADVOKATFIRMA.NO
918 07 055

ADVOKAT MARTIN BRÅTENG
ORG 899 246 012 MVA
MB@NORDADVOKATFIRMA.NO
414 61 110

ADVOKAT TORIL VALLA
ORG 990 100 810 MVA
TV@NORDADVOKATFIRMA.NO
928 19 412

N O R D

A D V O K A T F I R M A

Dersom kommunen mente at redegjørelsen eller dokumentasjonen ikke var tilstrekkelig, kunne kommunen ha bedt om nærmere dokumentasjon fra søkers side. Kommunen har således selvstendig plikt til å sørge for at saken blir tilstrekkelig opplyst, jfr fvl. § 17.

Det følger av kommuneplanens arealdel punkt 6, at fradeling av byggetomter til annet formål enn landbruk vil være i strid med planen.

Det må for det første være klart at en drifts/tilsynshytte anses å inngå direkte som ledd i stedbunden næring. Det er heller ikke i nærværende sak aktuelt å fradele tomt for byggeformålet, hytten skal bygges på hovedbrukets grunn og tilhøre eieren av hovedbruket.

Etter pbl. § 19-2, annet ledd, kan dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Det er imidlertid ikke tale om oppføring av en alminnelig fritidshytte, eller fradeling av tomt for fritidsformål, slik kommunen ser ut til å forutsette i sitt vedtak. Den samme forutsetningen er inntatt i fylkesmannens høringssvar til saken, hvilket etter denne sides syn har bidratt til at fylkesmannen har uttalt seg negativ til dispensasjonen.

For at det skal kunne gis dispensasjon for tiltaket, må i tillegg fordelene være klart større enn ulemperne jfr pbl. § 19-2 annet ledd, annet punktum. Vurderinger etter begge kumulative vilkår er i henhold til forarbeidene antatt å være rettsanvendelsesskjønn.

Forutsatt at en driftshytte er et tiltak som må anses å inngå som ledd i stedbunden næring, vil det altså være vilkåret om at fordelene klart må være større enn ulemperne som må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Som beskrevet i søknaden fra Magnar Svandal, kan man ikke herfra se hvilke ulemper det her skulle være tale om. Kommunen har ikke gjort noen vurderinger av dette vilkåret, idet de allerede i utgangspunktet ser ut til å ha oppfattet det omsøkte tiltak å være alminnelig fritidsbebyggelse.

En er herfra av den oppfatning at fordelene klart overstiger ulemperne, og at vedtaket derved må avgjøres i klagers favør.

En anmoder på denne bakgrunn Andøy kommune om å omgjøre vedtaket etter fvl § 33. Klager vil herunder stille seg disponibel for å redegjøre nærmere for sine beveggrunner for å få satt opp en driftshytte i tilknytning til gårdens drift.

Dersom kommunen opprettholder vedtaket slik det i dag foreligger, bes klagen oversendt fylkesmannen i Nordland for regulær klagebehandling.