



FARSUND KOMMUNE

Arkivsaknr:	2005/978
Arkivkode:	28/14
Saksbehandler:	Jan Hornung

Saksgang

Teknisk utvalg

Teknisk utvalg

Saksnr

05/194

05/214

Møtedato

10.11.2005

15.12.2005

Arne Kolnes/Sven Gunnar Kolnes. Søknad om fradeling av to boligtomter gnr 28 bnr 14, Østhasselstrand

Administrasjonens forslag til vedtak:

Teknisk utvalg avslår den foreliggende søknad om fradeling av parsell til to boligtomter på gnr 28 bnr 14 med hjemmel i byggeforbudet i kommuneplanens LNF- område samt tilsvarende forbud i Plan- og bygningsloven § 17-2. Begrunnelsen for vedtaket fremgår av vurderingen.

Behandling i Teknisk utvalg - 10.11.2005:

Andreas Birgersen (Krf) foreslo:

"Saken utsettes for befaring"

Utsettelsesforslaget enstemmig vedtatt.

Behandling i Teknisk utvalg - 15.12.2005:

Supplerende vurdering:

I vurderingen er det nevnt at tillatelsen som nylig er godkjent på naboeiendommen ikke er helt sammenlignbar. På den andre siden kan det nok anføres at ut fra hensyn til likebehandling er tidligere godkjent sak ikke så mye forskjellig fra den nå foreliggende sak, at dette skulle tilsi forskjellige utfall av sakene. Etter noe betenkningstid har enhetsleder for teknisk forvaltning følgelig kommet til å burde endre innstillingen til å godkjenne fradeling av *en* boligtomt.

Administrasjonens forslag til vedtak (revidert):

Teknisk utvalg dispenserer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 fra byggeforbudet i kommuneplanens LNF områder samt plan- og bygningslovens § 17-2, og godkjenner den fradeling av en boligtomt på 2,6 daa fra eiendommen gnr 28 bnr 14, da det i dette tilfellet anses å foreligge særlige grunner. Ut fra hensyn til likebehandling vurderes det som rimelig å godkjenne en boligtomt også på denne eiendommen. Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

Saksutredning:

Søknaden gjelder fradeling av to boligtomter fra gnr 28 bnr 14, Østhasselstrand. Tomtene som ønskes fradelt har en størrelse på til sammen ca. 2,6 daa, og ligger i område som i kommuneplanen er utlagt som landbruks- natur- og friluftsområde. En godkjenning av søknaden vil betinge dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanen samt tilsvarende forbud i 100-metersbeltet langs sjøen etter plan og bygningsloven § 17-2. Saken er oversendt berørte offentlige instanser for uttalelse i forhold til dispensasjonsspørsmålet.

Vest-Agder fylkeskommune skriver i brev datert 24.06.05: *"Området er avsatt som LNF-område med byggeforbud i kommuneplanen. Området vis á vis er båndlangt som landskapvernområde i henhold til naturvernloven. Her ligger også Redningsstasjonen på Østhasselstrand med havneanlegg, som fylkeskommunen har igangsatt fredningssak for."* Kommunen rådes i det følgende til å avslå søknaden om dispensasjon, og NSK-avdelingen gjør oppmerksom på at de vil vurdere å påklage et eventuelt vedtak om dispensasjon. Videre vil de uansett henstille at det knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon: *"Ny bebyggelse skal tilpasses og innordne seg det spesielle kulturmiljøet og havnen med redningsstasjonen på Østhasselstrand, og byggesøknad skal godkjennes av Fylkeskonservatoren."*

I brev datert 08.07.05 råder Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvern-avdelingen kommunen til å avslå søknaden om dispensasjon, da de mener at bebyggelse på tomtene vil bli liggende eksponert i landskapet og dermed skade områder med nasjonale landskapsverdier, herunder beliggenheten nær Fuglevika fuglefredningsområde innenfor Listastrendene landskapsvernområde. Fradelingen vurderes å være i konflikt med allmennhetens interesser: *"Boligene vil bli liggende sentralt i forhold til besøkende til verneområdene i både Østhasselstrand og Fuglevika. I tillegg kommer de allmenne interesser som knytter seg til redningsstasjonen, minnesmerke og kanonstillingene fra siste krig."* Det vises også til klage i forbindelse med en annen fradeling i området, samt Miljøverndepartementets anmodning om skjerpet plan- og dispensasjonspraksis i strandsonen.

Fylkeslandbruksstyret i Vest-Agder fraråder i høringsuttalelse mottatt 11.07.05 at det gis dispensasjon for fradeling av to boligtomter. Det vises til at tomtene beslaglegger dyrket mark, samt at oppføring av boliger i området vil føre til miljømessige ulemper med hensyn til fremtidig drift av tilgrensende jordbruksareal. Det påpekes også at opprettelse av landbruksfremmed bebyggelse i dette viktige jordbruksområdet må skje gjennom reguleringsplaner og ikke ved dispensasjoner.

Eier av gnr 28 bnr 2, Arnt Ivar Kongevold, uttrykker i telefax datert 28.04.05 bekymring for at fremtidige boliger kan medføre konflikt mellom bolig og landbruk. Han frykter mindre forståelse for sin tinglyste rett til veibruk over tomta, om denne legges ut på det private markedet som boligtomter.

Utover dette foreligger det ikke merknader fra naboer.

Utvalg for landbruk har i møte 08.06.05, sak 05/28 gitt samtykke til fradeling av de omsøkte tomtene. I vedtaket er det satt vilkår om at avgrensning og inngjerding ikke må være til hinder for eier av gnr 28, bnr 2 som har veirett over eiendommen. Videre settes det vilkår om at tomtene har gjerdeplikt for eget areal. Av utvalgets møtebok fremgår at vedtaket var enstemmig.

Avkjøringstillatelse fra offentlig veg er godkjent 29.08.05. Utslippstillatelse er godkjent 29.08.05.

1. En fremtidig bolig skal plasseres i den nordre delen av tomten.
2. Bolig på tomten skal gis et format, størrelse, utforming og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse i Østhasselstrand.

Thales Torkildsen foreslo:

Teknisk utvalg dispenserer med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 fra byggeforbudet i kommuneplanens LNF områder samt plan- og bygningslovens § 17-2, og godkjenner den foreliggende søknad om fradeling av to tomter på til sammen 2,6 fra eiendommen gnr 28 bnr 14, da det i dette tilfellet anses å foreligge særlige grunner. Det vises i denne sammenheng til at tomtene vil bli liggende mellom en nylig godkjent bolig, og en rekke med eksisterende boliger. Oppføring av boliger på de aktuelle tomtene må betraktes som en fortetting av et eksisterende bygningsmiljø. Vedtaket vurderes ikke å skape presedens da det ikke er plass til flere boligheter i den aktuelle husrekka. Fremtidige boliger på tomtene skal gis et format, størrelse, utforming og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse i Østhasselstrand.

Ved alternativ avstemming mellom administrasjonens reviderte forslag til vedtak og Thales Torkildsens forslag til vedtak ble Thales Torkildsens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen må være grunnlagt. I henhold til Forvaltningslovens § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. Forvaltningslovens § 42, 2. ledd.

Saksdokumenter:

1. Søknad om deling av grunneiendom datert 12.04.05
2. Nabovarsel datert 12.04.05
3. Telefaks fra Arnt Ivar Kongevold datert 28.04.05
4. Brev fra kommunen datert 14.06.05
5. Tillatelse til fradeling fra Jordbrukssjefen datert 08.06.05
6. Brev fra Vest-Agder fylkeskommune datert 24.06.05
7. Brev fra Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen datert 08.07.05
8. Høringsuttalelse fra fylkeslandbruksstyret i Vest-Agder mottatt 11.07.05

Vedlegg:

Kart over eiendommen
Oversiktskart