

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/657

Klageadgang: Ja

FRADELING AV NAUSTTOMT BRUKSENDRING FJØS 24/1

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 24/1

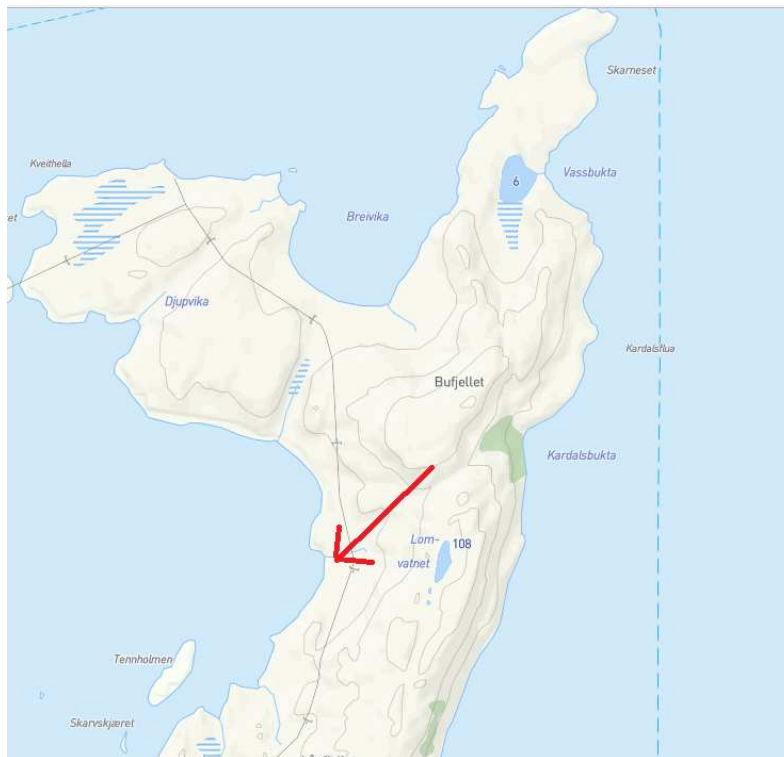
Saksnr.: Utvalg
3/18 Formannskapet

Møtedato
14.02.2018

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra grunneiere gnr. 24/1 Finn Norum og Elin Norum Holmen. Grunneiere søker om tillatelse å innrede deler av fjøs, som står på eiendommen, til fritidsbolig. Fjøsen tilhører gården «Sunden» på eiendommen. Eiendommen er overtatt av Finn Norum, Elin Norum Holmen og 2 andre søken. Det er ingen gårdsdrift siden 2001. Jorda er utleid til Yngve Bentsen fra Onøy til sauebeite. Søkere ønsker å ta vare på bygningene og bruke det som feriested for familien. Bygningen trenger vedlikehold. Familien er blitt stor og derfor er det behov for mer plass slik at flere kan oppholde seg på gården samtidig.

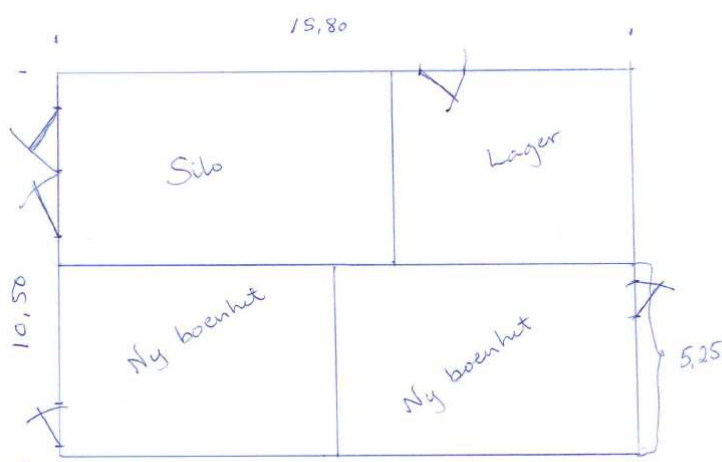
Finn Norum og Elin Norum Holmen ønsker derfor å innrede deler av fjøsen til fritidsbolig med ca ¼ del hver som det vises i skisse som følger søknaden. Resten av bygningen forblir uendret.



Stedet har ingen kommunal vann- eller avløpssystem, dette planlegges løst med forbrenningstolett og gråvannrenseanlegg for hytte. Vann fra privat brønn og takvann, avløp tilknyttes eksisterende avløp i fjøsbygningen.



Gården er ikke i drift, og planlagte tiltak kan derfor ikke tillattes med hjemmel i LNFR formål i gjeldende plan. Søknaden må derfor behandles som dispensasjon fra gjeldende plan. Saksbehandleren ser positive momenter i at delvis innredning som fritidsbolig kan hjelpe å vedlikeholde hele bygningen. Det er ikke behov for biladkomst og parkering, fordi stedet er ikke tilgjengelig for biltransport.



Søknaden ble sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland og Onøy/Lurøy lokalutvalg.

Behandling/vedtak i Onøy/Lurøy Lokalutvalg den 16.01.18.2018 sak 07/18

Enstemmig vedtak:

Onøy/Lurøy lokalutvalg finner kun positive følger av omdisponering av driftsbygning på gnr 24 bnr 1 til fritidsformål, som omsøkt. Dette begrunnes med de positive mulighetene for fremtidig vedlikehold og tilsyn med eiendommen, og at omdisponeringen ikke medfører fradelinger fra eiendommen

Vurdering:

Gården er ikke i drift. Jorda på eiendommen beites i henhold til kontrakt med andre landbruksutøvere. Stigen og landbruksbygningen som søkes omdisponert er ikke tilgjengelig for adkomst med bil. Landbruksinteresser på øya er avtagende. Siden eiendommen er ikke tilgjengelig for adkomst med bil, mener saksbehandleren at det ikke er sannsynlig at fjøsen blir brukt som landbruksbygg i overskuelig fremtid heller.

Det er positive momenter ved at bygget skal tas i bruk som kombinert landbruks-fritidsbygg. Dette vil åpne for at bygget holdes i stand i fremtiden.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Saksbehandleren ser betydelige fordeler ved omdisponeringen, fordi dette vil sikre vedlikehold av bygningen. Deler av bygningen er fortsatt tilgjengelig for bruk som fjøs om behovet er der. Den alternative bruken skal ikke være til ulempe for landbruket, fordi fjøsen er ikke i bruk. Saksbehandleren mener at man i overskuelig framtid ikke har behov for bygningen i forbindelse med landbruksdrifta på gården.

Saksbehandleren ser ikke betydelige ulemper ved omdisponeringen, fordi bygningen tenkes ikke brukt som landbruksbygning.

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.

Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

Bygningen er i 100 m belte og derfor gjelder byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8 for alle tiltak inkludert bruksendring til kombinert formål som inkluderer fritidsbebyggelse.

Saksbehandleren kan ikke se at bruk av fjøs som fritidshus med 2 enheter vil være i konflikt med fri ferdsel og bruk av strandsone til friluftsliv. Det er lite ferdsel på Stigen, øya er bare tilgjengelig for adkomst med båt. Derfor vil bruk av fjøsen som fritidsbolig ikke sette byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8 vesentlig til side.

Vedlegg:

Utskrift til:

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i arealdelen for innredning deler av fjøs som fritidsbolig i samsvar med søknaden;
- Kommunen finner fordeler ved dispensasjon klart større enn ulemper ved samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Kommunen kan ikke se at hensyn ved LNFR formål i plan eller noen lovbestemmelser er vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Kommunen kan ikke se at byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 er vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.
- Det må gis byggetillatelse før arbeidet kan starte opp

Tonnes, 06.02.18

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 09.02.18

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i arealdelen for innredning deler av fjøs som fritidsbolig i samsvar med søknaden;
- Kommunen finner fordeler ved dispensasjon klart større enn ulemper ved samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Kommunen kan ikke se at hensyn ved LNFR formål i plan eller noen lovbestemmelser er vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Kommunen kan ikke se at byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 er vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.
- Det må gis byggetillatelse før arbeidet kan starte opp

Lurøy, 9. februar 2018

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 14.02.2018 sak 3/18**Behandling:**

Siw Moxness ba sin habilitet vurdert etter forvaltningsloven § 6, 2. ledd. Hun ble erklært habil.

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i arealdelen for innredning deler av fjøs som fritidsbolig i samsvar med søknaden;
- Kommunen finner fordeler ved dispensasjon klart større enn ulemper ved samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Kommunen kan ikke se at hensyn ved LNFR formål i plan eller noen lovbestemmelser er vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Kommunen kan ikke se at byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 er vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.
- Det må gis byggetillatelse før arbeidet kan starte opp