

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/898

Klageadgang: Nei

TILLATELSE TIL TILTAK 43/1. GRILLHYTTE

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 43/1

Saksnr.: Utvalg

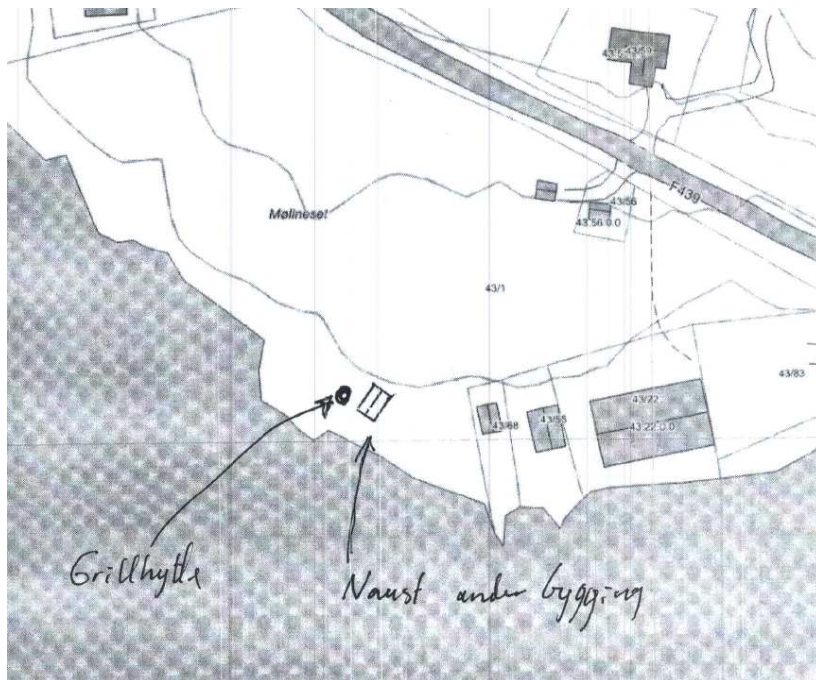
Møtedato

56/17 Formannskapet

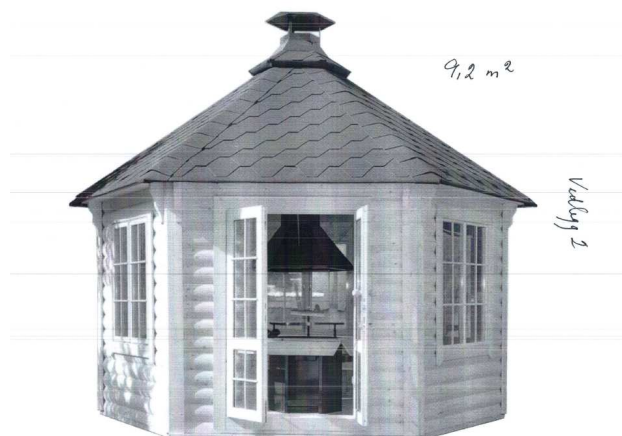
21.06.2017

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra Tore Johansen - eier til Gnr. 43/1 i Kvina. Søkeren ønsker å bygge en grillhytte på sin eiendom, like ved en påbegynt naust. Saksbehandleren forstår av søknaden at hytte er tenkt til privat bruk. Se kartskisse nedenfor.



Hytte vil se ut som vist i figur nedenfor.



Areal der grillhytta ønskes bygget har formål LNF-2 med tillatt spredt bebyggelse i arealdelen kommune plan Lurøy vedtatt juni 2006. Bestemmelser til området sier:

Omfang og lokalisering spredt fritids- og boligbebyggelse Pbl.§ 20-4, 2 ledd pkt.c

Tabellen nedenfor viser områder for spredt fritids- og boligbebyggelse som kan fradeles og bygges direkte med hjemmel i kommuneplanen. Det fremgår av tabellen hvor mange hytter og boliger som tillates i hvert område.

Nr.	Område	Ny fritidsbebyggelse	Ny boligbebyggelse	Ny naustbebyggelse
<i>Nummer vist på plankartet</i>		<i>Antall som tillates i området</i>		
1	Sørnesøy	5	3	5
2	Hestmannøy	3	1	3
3	Indre-Kvarøy	3	3	5
4	Kvina	3	3	5
5	Aldra	0	2	2
6	Stuvland	5	0	5

Bestemmelser for spredt fritids- og boligbebyggelse PBL § 20-4, 2. ledd pkt. b,c og f

1. Fritids- og boligbebyggelsen skal ikke plasseres på dyrket areal eller på produktiv skogsmark, og slik at den ikke er til hinder eller ulempe for jord- og/eller skogbruket
2. Boliger skal lokaliseres i nærhet av eksisterende boligbebyggelse og offentlig vei.
3. Det skal legges opp til flerbruk av avkjørsler og kommunaltekniske anlegg.
4. De generelle bestemmelser for tiltak lands vann og vassdrag skal gjelde ved spredt bolig- og fritidsbebyggelse.
5. Bebyggelsen må ut fra en totalvurdering, ikke være i konflikt med landbruks-, natur-, friluft-, kulturvern- eller reindriftsinteresser
6. Tillatt antall spredt bolig- og fritidsbebyggelse fremgår av tabellen overfor.

Bygging av grillhytter er ikke omfattet av planbestemmelser for området. Grillhytta ønskes bygget nærmere havet enn 100 m. Derfor må søknaden behandles som dispensasjon i fra arealdelens bestemmelser til LNF-2 formålet i Kvina som ikke omfatter bygging av grillhytter. I tillegg må søknaden behandles som dispensasjon i fra byggeforbud i 100 - m belte i plan- og bygningslovens §1-8.

Søknaden ble sendt for uttalelse til Fylkesmannen i Nordland og Lurøy innland lokalutvalg den 06.04.2017. Lurøy innland lokalutvalg kom med følgende uttalelse:

Saksbehandlers innstilling:

Lokalutvalget har i sin vurdering av søknaden lagt til grunn en restriktiv holdning til fravikelse fra 100 m belte i strandsonen. Dette på grunn av presidens i lignende saker. Lokalutvalget ønsker ikke å hindre bygging av Grillhytta, men mener den kan plasseres slik at den ikke er til hinder for annen ferdsel i langs sjøkanten.

Lurøy innland,25.april 2017

Ragnar selnes
Lokalutvalgssekretær

Vedtak i Lurøy innland lokalutvalg, .17

Enstemmig med følgende tillegg:

Lokalutvalget har i sin vurdering av søknaden lagt til grunn en restriktiv holdning til fravikelse fra 100 m belte i strandsonen.

Lokalutvalget stiller seg positiv til bygging av grillhytte, men kan ikke anbefale at det gis dispensasjon for bygging i strandsonen. Dette på grunn av presidens i lignende saker.

I tillegg sendte søker Tore Johansen følgende brev til lokalutvalg i forkant av behandlingen:

Har fått beskjed fra Lurøy kommune om at en byggesøknad fra meg krever dispensasjon, og er oversendt lokalutvalget til uttalelse. I den anledning ønsker jeg at denne e-posten blir tatt med under behandlingen.

Søknaden gjelder en grillhytte på 9 kvm, beliggende nært naust på vår egen eiendom. Jeg aksepterer, men synes at det er meget merkelig at et bygg på 9 kvm på vår egen eiendom i det hele tatt skal søkes om, mens en i tettbebygd strøk kan sette opp en garasje på 15 kvm uten å søke.

Bygget vil ligge på, og omgitt av vår eiendom, og uten sjenanse for naboer eller andre. Og frata en fastboende grunneier å sette opp et lite bygg på 9 kvm vil være hårreisende, og jeg håper derfor på en positiv innstilling fra lokalutvalget.

Det samme bygget kan jeg sette opp i egen hage, mye mere synlig for andre, uten å søke i det hele tatt, så dette blir nesten komisk.

I tillegg vil jeg kommentere at hvis søknader som dette blir avslått er det ikke merkelig at det gror opp "ulovlige" bygg i fjæresteine over alt.

Fylkesmannen i Nordland kom med uttalelse den 18.05.2017. Fylkesmannen er kritisk til ønsket bygging av grillhytte:

Fylkesmannen er kritisk til etableringer av grillhytter og andre privatiserende bygninger i strandsonene. Slike bygninger er ofte ugunstige for hensynene bak LNF(R)- formålet og byggeforbudet i hundremetersbeltet når de ikke er etablert som et ledd i tilrettelegging for friluftsliv. Hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i strandsonen vil raskt kunne bli vesentlig tilsidesatt av omsøkte tiltak. Dette reiser spørsmål om de kumulative vilkårene i pbl. § 19-2 lar seg oppfylle. Vi fraråder omsøkte dispensasjon, og anmoder om at det sees på muligheten for å etablere denne typen bygg i umiddelbar nærhet av boligen og utenfor 50-meterbeltet langs sjøen. Vi ber om underretting om vedtak i saken.

Vurdering:

I fra søknaden forstår saksbehandleren at hytta vil brukes privat og ikke vil være tilgjengelig for offentlig bruk. Bygging av private grillhytter i 100 belte kan i følge Fylkesmannen føre til privatisering av strandsonen. På annen side ønskes hytta bygget nært et eksisterende naust. Hele område øst for naustet er tett bebygget, det er Nordreker AS sine bygninger i nærheten. På den måten så kan man ikke si at grillhytta vil være mye i vei for friluftslivsutøvere eller vil privatisere attraktiv en spesielt attraktiv del av strandsonen. Hytta ønskes bygget i et tidligere bebygget område. Derfor mener saksbehandleren at det finnes ikke betydelig ulemper ved dispensasjon. Fordeler ved dispensasjon er at en gruppe mennesker vil få tilgang til grillhytte på egen eiendom ved havet.

Lokalutvalget er positiv til grillhytta, men ønsker ikke presedens til flere søknader i fremtiden. En «formildende omstendighet» i denne saken er at hytta ønskes bygget i et tidligere bebygget område. Et stort næringsbygg ligger relativt nært stedet der hytta ønskes bygget.

Plan og bygningsloven sier:

§ 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 forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, 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.(..)

Saksbehandleren sier ikke store ulemper ved dispensasjon, fordi grillhytta ønskes bygget i relativt tett bebygget område, i nærheten av et naust. Bygging av grillhytta ikke vil føre til ulemper for friluftslivsutøvere, virke privatiserende eller begrense fri ferdsel i strandsonen.

Saksbehandleren mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

§ 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 bebyggelse 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.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftssinteresser, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon vil sette byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8 vesentlig til side. Grillhytta ønskes bygget nært annet omfattende bebyggelse.

Konklusjon

Saksbehandleren anbefaler at søknaden innvilges og det gis dispensasjon fra planens bestemmelser og byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8.

Gebyr

For behandling av søknaden tar kommunen gebyr 3500 kr.

Vedlegg:

Utskrift til: Tore Johansen, Gnr. 43/1 Kvina

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 innvilges søknaden. Det gis dispensasjon for bygging av grillhytte i samsvar med søknaden på gnr 43 bnr 1.
- Dispensasjon vil sette byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8 vesentlig til side.
- Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tonnes, 13.06.2017

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlerens innstilling tiltres.

Tonnes, 14.06.2017

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 innvilges søknaden. Det gis dispensasjon for bygging av grillhytte i samsvar med søknaden på gnr 43 bnr 1.
- Dispensasjon vil sette byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8 vesentlig til side.
- Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Lurøy, 14. juni 2017

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 21.06.2017 sak 56/17**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 innvilges søknaden. Det gis dispensasjon for bygging av grillhytte i samsvar med søknaden på gnr 43 bnr 1.
- Dispensasjon vil sette byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8 vesentlig til side.
- Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.