

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/655

Klageadgang: Ja

DISPENSASJON FRADELING AV HYTTETOMT FRA 44/1

Saksbehandler: Torben Østrem

Arkiv: EIEND/GN/BN 44/1

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

5/19 Formannskapet

26.02.2019

Bakgrunn:

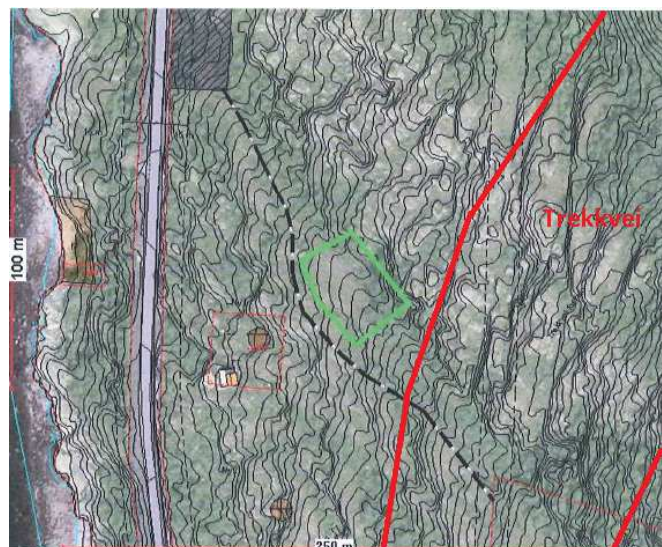
Lurøy kommune mottok den 07.11.2018 en søknad om dispensasjon for fradeling av hyttetomt fra gnr. 44 bnr. 1. Tomta som søkes fradelt ligger i Kongsvik innenfor reguleringsplan for Breivika hytteområde, og er i planverket definert som LNFR formål.

Tomta og hytta er ifølge søknad planlagt uten innlagt strøm og vann og er på ca 1200m². Dispensasjonen begrunnes med at tomten ønskes plassert i nærheten av eksisterende hytte på gnr. 44 bnr. 30 slik at det ved en eventuell fremtidig etablering av strøm, vann og avløp blir flere å dele kostnadene på, og at det blir mer hensiktsmessig å samle dette på et mer avgrensede område.

Det er en definert og avmerket trekkvei for rein like ved ønsket tomt. Tomten er plassert neden- og utenfor inntegnet trekkvei for rein som ligger ca 20 meter øst for omsøkt tomt, og som vist i figur 2.



Figur 1, oversiktskart.



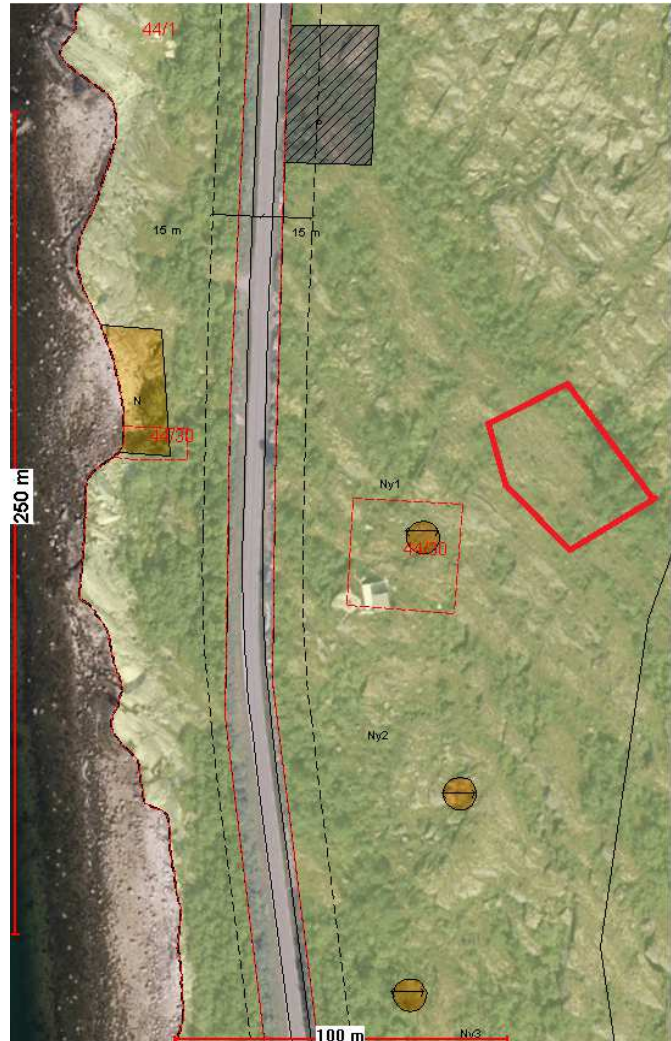
Figur 2, viser tomt og trekkvei for rein merket med rød strek.

Dette området i reguleringsplan for Breivika hytteområde er pr i dag bebyggt med én hytte. Men det er nylig gitt tillatelse til fradeling av den sørligste tomte (Ny3) i kartutsnitt nedenfor (figur 3). Det gjenstår da én tomt på denne eiendommen (4471), liggende sør for hytta på 44/30 og ca 90 meter fra ønsket hyttetomt.

Lurøy kommune ser pr i dag ingen direkte ulemper med en dispensasjon, men ifølge plan- og bygningslovens § 19-2 skal fordelene være klart større enn ulempene etter samlet vurdering. Det bør ses på, og vurderes om tomt «Ny2» skal flyttes til den nå omsøkte tomte, da vil en også få tomtene samlet.

Den 05.12.2018 ble saken sendt på høring til fylkesmannen, fylkeskommunen, lokalutvalget og Hestmann/Strandtind reinbeitedistrikt.

Det er kommet tilbakemelding fra fylkeskommunen, fylkesmannen og lokalutvalget. Nedenfor følger et sammendrag av uttalelsene, uttalelser i sin helhet ligger vedlagt.



Figur 3, utsnitt reguleringsplan med ønsket tomt

Nordland fylkeskommune.

Fylkeskommunens uttalelse går i sin helhet på kulturminner. Det opplyses om at det ikke er kjente verneverdige kulturminner på det aktuelle området, men poengterer at ikke alle kulturminner er registrert, og refererer til aktsomhet- og meldeplikt jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Fylkesmannen i Nordland.

Fylkesmannen åpner med at det ikke anbefales å gi dispensasjon. Dette på bakgrunn av planfaglige forhold og reindriftsinteresser i området. Videre nevnes det at om kommunen ønsker å gi dispensasjon bør det stilles som vilkår at tomt «ny2» flyttes permanent.

Fylkesmannen vurderer begrunnelsen i søknaden om ikke tilstrekkelig for å kunne innvilge dispensasjon da bekjentskap og kostnad ikke faller inn under vilkår for å gi dispensasjon. Videre opplyses det om kommunens adgang til å gi dispensasjon jf. PBL §19-2.

Trekkvei for rein som vist i figur 2 nevnes også i høringsuttalelsen. Denne trekkleia har et særlig vern etter reindriftingslovens § 22, og tiltak som kan hindre denne skal ikke iverksettes. I den forbindelse nevnes det også at reinen nødvendigvis ikke følger avmerket grense i kart. Rein er var for forstyrrelser og ved fritidsbolig vil det bli økt menneskelig aktivitet. Dette kan medføre forstyrrelser i forbindelse med flytt- og trekkleier som videre kan føre til at reinen havner på områder den ikke skal være, som kan medføre ekstra arbeid og kostnad.

På bakgrunn av nevnte punkt mener fylkesmannen at det ikke bør tilrettelegges for flere fritidsboliger i dette området.

Fylkesmannen avslutter med at en kan forstå fordelene ved å samlokalisere tomtene, men det bør allikevel ikke opprettes enda en tomt innenfor reguleringsplan. Det må da settes som vilkår at «ny2» flyttes til den omsøkte tomte, med planfaglig hensyn og reindriftingsinteresser. Planen bør også revideres på bakgrunn av flere dispensasjoner de senere årene.

Lurøy innland lokalutvalg.

Lokalutvalget var litt uklar i sin uttalelse. De har tolket trekkveien for rein, som den svarte stiplede linjen (figur 2) og dermed trodd at det ble tomter på hver side av denne. Det nevnes videre at lokalutvalget støtter kommunen om at «ny2» flyttes til den omsøkte tomte, men i vedtaket skrives det at de anbefaler dispensasjon.

Det ble etterspurt en presisering på om de var for en flytting av tomt «ny2» eller dispensasjon for en ny tomt. I brev datert 24.01.2019 presiseres lokalutvalget at de støtter grunneier om å få en ny tomt i det regulerte hyttefeltet.

Parkering.

I søknad om dispensasjon er det opplyst fra søker om at det skal etableres felles parkering i henhold til reguleringsplan. Regulert område for parkering er vist i figur 3. Før parkering kan etableres må det avklares med statens vegvesenet om utforming av parkering. Det må også avklares med Lurøy kommune om tiltaket er søknadspliktig.

Da sakene ble sendt på høring var ikke området sjekket opp mot Skrednett. Det viser seg ifølge Norges Vassdrags- og Energidirektorats (NVE) Skredatlas at området er definert som aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang. Saken ble sendt til NVE for uttalelse.

Vurdering:

For å kunne gi dispensasjon sier plan og bygningslovens § 19-2 at fordelene skal være klart større enn ulempene for å kunne gi dispensasjon. Begrunnelsen som fulgte søknad går i hovedsak på et ønske om å bygge fritidsbolig nært kollega på eiendom 44/30 samt en eventuell økonomisk besparelse ved strømtilførsel. Men som Fylkesmannen påpeker er ikke bekjentskap og økonomi momenter som kan legges til grunn for en dispensasjon.

NVE har uttalt seg om saken, og sier det omsøkte området ikke synes å være spesielt skredutsatt og vil sannsynligvis oppfylle kravene om sikker byggegrunn i TEK17. En tilnærmet 100% avklaring av sikkerheten vil imidlertid kreve en skredvurdering utført av fagkyndige. Lurøy kommune anser dermed tomta som bebyggelig jf. kravene i TEK17.

Nåværende hytte på 44/30 ligger 65m fra den nåværende plasserte tomta «ny2». Den ønsket fradelte tomtegrensen vil ligge knappe 50m fra hytta på 44/30. Plassering av eventuell ny hytte er pr i dag ukjent, men en antar hytta vil bli på om lag 55m fra dagens hytte på 44/30. Dette er altså ca 10meter nærmere enn dagens regulerte plassering.

Når det gjelder parkering vil det være hensiktsmessig å flytte det regulerte parkeringsområdet, og legge det mellom 44/30 og 44/39, såfremt det kan godkjennes fra vegvesenet. Slik det er regulert i dag er det ca 250m luftlinje fra 44/39 til parkering. Ved flytting av parkering vil det inngrepsberørte arealet blir sentrert på et mindre areal. En vil også få en jevnere avstand fra parkering til de regulerte tomtene. Det vil være hensiktsmessig med tanke på avstand og berørt areal med å flytte parkering, selv ved en flytting av «ny2» til søkt sted. Men det forutsetter som nevnt en godkjenning fra vegvesen.

Søknaden gjelder en tomt på 1200m² men ifølge arealplanens retningslinjer skal ikke fritidstomter være større enn 1000m². Ved en tillatelse til fradeling bør en følge disse retningslinjene.

I forhold til søknaden og begrunnelsen har en ingen årsaker til å gi dispensasjon da økonomi og bekjentskap ikke kan vektlegges. For å kunne gi dispensasjon som søkt, om å etablere en ny tomt ser en ingen grunngitte årsaker til å innvilge dette. Det vil da være enklere å flytte «ny2» som alternativ. Ved en flytting av tomt «ny2» vil en komme litt nærmere eksisterende hytte, noe som er positivt i forhold til arealbruk.

Plan- og bygningsloven § 19-2 sier følgende når det gjelder dispensasjon;
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.

I forbindelse med søknad om PBL finner en ikke hjemmel til å kunne innvilge dispensasjon. Men saksbehandler ser ingen store ulemper ved å flytte «ny2» til ønsket plassering. Tomta slik som ønsket vil bli litt nærmere trekklei for rein enn det som er inntegnet i dagens plan, noe som kanskje ikke er så positivt. Når det gjelder plassering vil det ikke utgjøre noen store forskjeller for reguleringsplanen eller området om tomta blir bebygd der bygget er regulert i dag, eller om det flyttes. Området er regulert til fritidsbebyggelse, om tomta flyttes 90m lenger nord ser en på som uproblematisk.

Da en ikke kan vektlegge bekjentskap og økonomi så har en ut fra begrunnelsen i søknaden, samt PBL §19-2 ikke noen direkte hjemmel til å kunne innvilge dispensasjon til å flytte tomta. Men en ser heller ikke noen store ulemper med å flytte tomt «ny2» til ønsket plassering.

Det vil være fordeler ved å samle hyttetomter da de kan brukes felles adkomst. I forbindelse med trekkvei for rein vil det kanskje være positivt å åpne en korridor mellom 44/30 og 44/39 ned til sjøen, istedenfor å stenge denne med en ny hytte.

Saksbehandler ser ingen store ulemper ved å gi dispensasjon til flytting av tomt. Tomta vil komme nærmere trekkvei for rein noe som kan være en ulempe, men samtidig vil det være positivt å samle tomtene. En vil også åpne opp området ved å flytte tomta, og dermed samle bebyggelsen til et mindre geografisk område. En ser etter en samlet vurdering ikke noen store ulemper ved en flytting av tomt, men heller fordeler ved å samle tomtene.

Gebyr 2018: Behandling av dispensasjon, kr .3700,-. Fradeling av eiendom 21.400 + 525. Totalt kr. 25.625,-

Vurdering av vedtakets påvirkning på folkehelse:

Det vil være positivt for folkehelsen at det bygges fritidsbolig i et område som ikke har kjørevei helt frem til hytta.

Vedlegg: Nordland Fylkeskommune, uttalelse.
Fylkesmannen i Nordland, uttalelse.
Lurøy innland lokalutvalg, uttalelse.
Dispensasjonssøknad.

Utskrift til: Lisbeth Kongsvik (klagerett)
Fylkesmannen i Nordland
Planregister
Hestmannen/Strandtindene Reinbeitedistrikt (klagerett)

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at formannskapet fatter følgende vedtak:

- Formannskapet finner fordelene større enn ulempene etter en samlet vurdering jf. PBL § 19-2 og gir dispensasjon til flytting av tomt «ny2» til ønsket plassering som vist i figur 2.
 - Parkering skal etableres og godkjennes før tomt fradeles.
 - Tomta bør i henhold til arealplanens retningslinjer ikke overstige 1000m².
 - Det er aktsomhet- og meldeplikt jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Tonnes, 19.02.2019

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 21.02.2019

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at formannskapet fatter følgende vedtak:

- Formannskapet finner fordelene større enn ulempene etter en samlet vurdering jf. PBL § 19-2 og gir dispensasjon til flytting av tomt «ny2» til ønsket plassering som vist i figur 2:
 - Parkering skal etableres og godkjennes før tomt fradeles.
 - Tomta bør i henhold til arealplanens retningslinjer ikke overstige 1000m².
 - Det er aktsomhet- og meldeplikt jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Lurøy, 21. februar 2019

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 26.02.2019 sak 5/19**Enstemmig vedtak:**

- Formannskapet finner fordelene større enn ulempene etter en samlet vurdering jf. PBL § 19-2 og gir dispensasjon til flytting av tomt «ny2» til ønsket plassering som vist i figur 2:
 - Parkering skal etableres og godkjennes før tomt fradeles.
 - Tomta bør i henhold til arealplanens retningslinjer ikke overstige 1000m².
 - Det er aktsomhet- og meldeplikt jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.