

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/594

Klageadgang: Ja

FRADELING 44/8 INNLØSING OG TILLEGG TIL 44/8/3

Saksbehandler: Torben Østrem

Arkiv: EIEND/GN/BN 44/8

Saksnr.: Utvalg
97/19 FormannskapetMøtedato
23.10.2019

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått en søknad angående innløsning av festetomt og tilleggstomt til garasjeformål fra gnr 44 bnr 8, i Konsvikbreivika.



Søknaden gjelder fradeling av festetomt 44/8/ 3 på 552,7m² for å gjøre denne selveiende. Det er dagens fester av tomta William Jensen som ønsker å innløse festeretten og som er erverver på tilleggstomta.

I søknaden fra grunneier er det opplyst om at tomta skal brukes til garasjeformål.

Området som søkes fradelt som tillegg er i planverket regulert til landbruks, natur og friluftsmål (LNF) og krever dermed dispensasjon for fradeling. Saken ble så sendt på høring til Lurøy innland lokalutvalg med følgende opplysninger.

Tomta 44/8/3 er definert som fritidsformål, og retningslinjene i planverket sier at tomtestørrelsen ikke skal overstige 1000m² for fritidsboliger.

Tilleggstomt er på ca 500m² og vil i henhold til søknad være sammenhengende med dagens festetomt. Årsaken til størrelsen på tilleggstomt er at garasjen skal plasseres i en åpning som medfører at en unngår sprenging, samt at huset og garasjen ønskes på samme tomt.

Etter kartvedlegg i søknad vil tomta overstige denne retningslinjen noe, men en ser større fordeler ved å få en sammenhengende tomt og unngå sprenging, enn ved å følge 1000m².

Ved tilleggstomt og en sammenføring av disse vil en ved bygging av garasje overstige arealkravene på maks tillat (bruksareal) BRA. I reguleringsplanene er tillatt BRA på 85m², mens det i arealplanen er 110m². Eiendom 44/8/3 har i dag et registrert BRA på 96m².

Etter det en kjenner til er det snakk om å sette opp en garasje på rundt 60m². Og totalt BRA på eiendommen vil ved en sammenføring bli på ca 150m².

Vurdering:

Det ble opplyst til saksbehandler om at lokalutvalget skulle ha møte den 17.10.2019. Det ble dermed avklart at denne saken skulle ettersendes så snart en fikk uttalelse fra lokalutvalget. Fredag formiddag fikk en tilbakemelding om at lokalutvalget avlyste sitt møte og dermed ikke kommer med uttalelse. Saken legges derfor frem til FSK uten behandling i lokalutvalget.

Søknaden kan ses som todelt, da den ene gjelder innløsning av festetomt for å gjøre denne selveiende, mens det andre gjelder fradeling av tilleggstomt i LNF område.

Når det gjelder innløsning av festetomt ser en per i dag ingen ulemper med dette. Det heller mer i retning positivt, da fester slipper å være usikker på årsleie og hvordan tomte/eierforholdet vil bli i fremtiden. Ved egen bruksenhet har man full råderett over eiendommen.

For søknad om tilleggstomt ligger denne i et LNF område og kan i henhold til planverk ikke fradeles uten nærmere vurdering/dispensasjon. LNF området som er søkt fradelte er pr i dag ikke benyttet til LNF-formål. Store deler av søkt fradelt område er opparbeidet og brukt til vei og parkeringsformål, så det vil ikke være store deler som ligger i «uberørt LNF» terreng som fradeles.

Tilleggstomt er i henhold til kart i søknad på 500m². I reguleringsplan for Breivika hytteområder er det ikke satt noen størrelse på fritidstomtene, men i retningslinjene i kommuneplanene står det at fritidstomter ikke bør overstige 1 daa. Ved en tillatelse til fradelingen vil de to tomtene til sammen være på ca 1100m².

Det vil være store fordeler å få tomtene sammenhengende. En unngår da små «ubrukelige» eiendomstarker mellom tomter, som en ville fått med luft mellom parsellene, samt at det er store fordeler ved å unngå sprenging.

Bruksarealet (BRA) er i reguleringsplanen satt til maks 85m² for fritidstomter, eksklusiv uthus. I høringsbrevet til lokalutvalget er det nevnt BRA på 96m², men der er det skjedd en feil da en har tatt med uthus. Hytta er i dag registrert med 72m² BRA.

Størrelsen for planlagt oppsatt garasje er på ca 55m² BRA. I reguleringsplanen er det ikke nevnt noe om garasje, størrelse og utnyttelsesgrad og dermed er det overordnet plan og bestemmelser som gjelder, som i dette tilfellet er kommuneplanen for Lurøy.

Ved et utgangspunkt i nåværende og nytt BRA for garasje vil totalt BRA bli på 127m², da er ikke uthus tatt med. Dette forutsetter da at tomtene blir sammenføyd.

Det er ikke nevnt noe i reguleringsplanen om maks BRA for eiendom, men bestemmelser i kommuneplanen sier at totalt BRA ikke skal overstige 110m². Med tanke på at det ikke står noe om garasje og størrelse i reguleringsplanen tar en utgangspunkt i retningslinjer og bestemmelser i kommuneplanen.

Ved en tillatelse til fradeling vil en anbefale at tomtene skal sammenføres. Med tanke på eventuell fremtidig kjøp og salg vil det være en fordel at eiendommene må selges samlet. Om tomtene ikke sammenføres kan garasje og hytte selges hver for seg til ulike eiere, noe en ser på som ugunstig løsning.

Fritidsboligen på eiendom 44/8/3 blir av dagens eier brukt tilnærmet som helårsbolig. For boligtomter er det pr i dag ingen begrensninger på størrelse, slik at om fester fikk godkjent en bruksendring på fritidsboligen ville en unngått dispensasjon for BRA. Det strider imidlertid mot lovverket å benytte fritidsbolig som helårsbolig. Et annet moment er at det ikke er optimalt å blande bolig og fritid, men dette tar en ikke stilling til i denne saken.

Ved et krav om sammenføring av søkt tilleggstomt og 44/8/3 jf. matrikkellovens § 20 finner en fordelene større enn ulempene jf. § 19-2 etter en samlet vurdering. Området er ikke brukt til LNF formål, en sammenføring vil føre til samlet bruksenhet som gir økonomisk sammenheng.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Det er positivt at kjøper ønsker å bygge garasje slik at en unngår sprenging. Dette vil føre til mildere terrenginngrep, samt an den økonomiske delen ved å unngå sprenging vil være en stor fordel.

Vedlegg: Høringsbrev lokalutvalg
Begrunnelse

Utskrift til: Rune Jensen (klagerett)
William Jensen
Planregister

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at formannskapet fatter følgende vedtak:

- Formannskapet gir tillatelse til innløsning av festetomt 44/8/3 jf. pbl § 20-1 pkt m.
- FSK finner fordelene større enn ulempene jf PBL § 19-1 og det gis tillatelse til fradeling av tilleggstomt til garasjeformål som omsøkt, med krav om sammenføring med 44/8/3's nye bruksnummer etter matrikkellovens § 20.
- For tilleggstomt gis det tillatelse til oppføring av garasjebygg med følgende begrensninger.
 - Maks 5m mønehøyde
 - Maks bruksareal 55 m²

Tonnes, 18.10.2019

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 18.10.2019

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at formannskapet fatter følgende vedtak:

- Formannskapet gir tillatelse til innløsning av festetomt 44/8/3 jf. pbl § 20-1 pkt m.
- FSK finner fordelene større enn ulempene jf PBL § 19-1 og det gis tillatelse til fradeling av tilleggstomt til garasjeformål som omsøkt, med krav om sammenføring med 44/8/3's nye bruksnummer etter matrikkellovens § 20.
- For tilleggstomt gis det tillatelse til oppføring av garasjebygg med følgende begrensninger.
 - Maks 5m mønehøyde
 - Maks bruksareal 55 m²

Lurøy, 22. oktober 2019

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 23.10.2019 sak 97/19**Enstemmig vedtak:**

- Formannskapet gir tillatelse til innløsning av festetomt 44/8/3 jf. pbl § 20-1 pkt m.
- FSK finner fordelene større enn ulempene jf PBL § 19-1 og det gis tillatelse til fradeling av tilleggstomt til garasjeformål som omsøkt, med krav om sammenføring med 44/8/3's nye bruksnummer etter matrikkellovens § 20.
- For tilleggstomt gis det tillatelse til oppføring av garasjebygg med følgende begrensninger.
 - Maks 5m mønehøyde
 - Maks bruksareal 55 m²