

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/676

Klageadgang: Ja

FRADELING/AREALOVERFØRING 44/8. TILLEGG TIL 44/29

Saksbehandler: Torben Østrem

Arkiv: EIEND/GN/BN 44/8

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

11/19 Formannskapet

26.02.2019

Bakgrunn:

Lurøy kommune mottok den 12.11.2018 en søknad om dispensasjon for arealoverføring av tomt til fritidsformål fra gnr. 44 bnr. 8 til 44/29.

Tilleggsområdet som søkes fradelt er på ca 2880m² og er i reguleringsplan for Breivika hytteområde regulert til Landbruk- Natur- og Friluftsområder (LNF). Etter målinger fra søknad, som gjengitt i figur 2 vil naustparsell være 360m² mens tilleggsparsell til hytta vil bli på 2880 m² om det gis tillatelse slik som søkt.



Figur 1, utsnitt fra søknad.

Oversiktsbilde

Søknad om dispensasjon begrunnes med at dagens eier av hytta på 44/29 ønsker å eie arealet som de per i dag benytter. Det opplyses om at hytteeiere er opptatt av å bevare kyst- og kulturlandskapet. Inngrep i naturen ønskes å holdes på et lavest mulig nivå, og eksisterende adkomst og parkering vil benyttes.

Ved en tillatelse slik som søkt vil eiendommen etter arealoverføring totalt bli på ca 3300 m², i retningslinjene for planverket skal ikke fritidstomter være større enn 1000 m².

I NVEs skredatlas er området i sin helhet definert som potensielt område for snø og steinskred.



Figur 2, ortofoto med målinger på ønsket fradelt tomt.

Når det gjelder naustparsell er det ikke optimalt å gi tillatelse til et nytt «naustområde». Det er et naust ca 200m lenger sør (44/38), og det vil være positivt å samle naust på ett område, og da ved siden av f.eks dette. Området tilhører også samme grunneier.

Saken ble den 18.12.2018 sendt på høring til Lurøy innland lokalutvalg, Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Statens vegvesen. Alle høringsspartene har kommet med en uttalelse. En oppsummering av høringssvar vil bli gjengitt nedenfor, men brevene i sin helhet ligger vedlagt.

Lurøy innland lokalutvalg.

Lokalutvalget ser ikke argumentene gode nok for at en skal kunne gi tillatelse til fradeling. Dette begrunnes med at en vil overstige de 1000m² som er retningsgivende i plan. Ved en fradeling av tomter langt over 1000m² vil mye areal, som potensielt kunne vært egen tomt, gå bort. Det vil også skape presedens om det gis tillatelse. Lokalutvalget nevner også at det ikke er av interesse å gi tillatelse til nye naustområder.

Statens vegvesen.

Statens vegvesen kommer kun med tilbakemelding på at en arealoverføring ikke vil føre til endring for adkomst til eiendom 44/29. De nevner ingen ting om adkomst til den omsøkte nausttomta på andre siden av veien.

Nordland fylkeskommune.

Fylkeskommunen støtter Lurøy kommune i sin uttalelse angående nausttomta. De mener man ikke må bryte strandsonen ved å fradele en nausttomt som omsøkt og henviser til arealpolitiske retningslinjer for Kystsonen. Retningslinjene sier blant annet at ny bebyggelse bør samlokaliseres med eksisterende bebyggelse, samt bevare strandsonen som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv.

Det henvises også til krav om dispensasjon, om at fordelene skal være klart større enn ulempene og at det gjennom fylkesplan for Nordland er fastsatt at arealforvaltning skal være forutsigbar.

Fylkeskommunen avslutter med at dersom kommunen skulle trosse fylkeskommunens fraråding og innvilge søknaden, påminner de om meldeplikt jf. Kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Fylkesmannen i Nordland.

Slik som fylkeskommunen, støtter fylkesmannen Lurøy kommune om å samlokalisere eventuell fradeling av naustparsell. Det påpekes at det ikke bør gis dispensasjon til fradeling av naustparsell som omsøkt.

Det uttales videre at en fritidseiendom på 3.3 daa vil framstå som unødvendig stor, og gå langt over det som anses som areal som faktisk benyttes i fritidssammenheng.

Fylkesmannen mener det ikke er sterke hensyn som taler for en fradeling av tilleggsareal.

Vurdering:

Ved en tillatelse som omsøkt vil tomt være tre ganger større enn de 1000m² som står i retningslinjene. Bakgrunnen for retningslinjene om 1000m² er at én eiendom ikke skal beslaglegge areal. Ved tett bebyggelse, som en oppnår ved å ikke ha store tomter, vil en spare andre områder for bebyggelse. Ved samlet bebyggelse unngår en potensielt ny avkjørsel, vei, vann, kloakk som fører til færre terrenginngrep og bevarelse av områder.

Søknad om dispensasjon begrunnes med at dagens eier av hytta på 44/29 ønsker å eie arealet som de per i dag benytter. Det opplyses om at hytteeiere er opptatt av å bevare kyst- og kulturlandskapet. Inngrep i naturen ønskes å holdes på et lavest mulig nivå, og eksisterende adkomst og parkering vil benyttes.

Tomta til 44/29 er på kun 415m² og en har forståelse for at de ønsker å eie litt av området rundt hytta de per i dag benytter, det er også positivt at kjøper ønsker å bevare landskapet og gjøre færrest mulig inngrep. Saksbehandler har vært på befaring på tomte og en kan ikke se at det arealet som søkes fradelt er aktivt benyttet av hytteeier. Det er også påpekt av fylkesmannen at det ikke ser ut som at hele det omsøkte arealet bærer preg av bruk.

Når det gjelder naustparsellen mener saksbehandler at en fradeling som søkt vil være negativt for området og sjølinjen. En naustparsell vil føre til en enda mer oppstykket sjølinje, og en ser ingen direkte fordeler ved en tillatelse til fradeling av naustparsell som søkt. Selv om det ikke er hensikten, fører bebygde områder til en privatisering. Sjølinjen bør såfremt det er mulig føles tilgjengelig for allmennheten og derfor bør bebygde områder samles til begrensede lokaliteter.

Plan og bygningslovens § 19-2 sier følgende;

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.

Ved en dispensasjon må det fravikes mye fra retningslinjer om 1000m² for fritidstomt. Det er ikke heldig å stykke opp sjølinjen da det fører til privatisering og nye naustområder blir etablert. På bakgrunn av høringsuttalelser og begrunnelse finner en etter samlet saksvurdering at fordelene ikke er klart større enn ulempene jf. Pbl § 19-2, og det er dermed ikke hjemmel til å godkjenne søknaden i sin helhet.

Men på bakgrunn av at tomta 44/29 er relativt liten pr i dag, gis det dispensasjon for arealoverføring av maks 600m² tomt fra 44/8 til 44/29, slik at tomta blir på ca 1000m². Tillegget skal grense mot dagens grense til 44/29

Det opplyses også om meldeplikt jf. Kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Gebyr:

For behandling av dispensasjon og oppmåling er det jf. regulativ for 2018 et gebyr på 3700,- og 10.300 + tinglysing 525,-, Faktura sendes kjøper Lisbeth Vågen.

Vurdering av vedtakets påvirkning på folkehelse:

En kan ikke se at vedtak vil ha noen påvirkning på folkehelse.

Vedlegg: Lurøy innland lokalutvalg, uttalelse.
Statens vegvesen, uttalelse.
Nordland Fylkeskommune, uttalelse.
Fylkesmannen i Nordland, uttalelse.
Begrunnelse dispensasjon.

Utskrift til: Rune Jensen, Buegata 23, 8616 Mo i Rana (klageadgang)
Lisbeth Vågen, Amagerveien 4 F, 0771 Oslo.
Fylkesmannen i Nordland
Planregister

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at formannskapet fatter følgende vedtak:

- Søknad om dispensasjon innvilges delvis, og det gis tillatelse til arealoverføring av maks 600m² fra 44/8 til 44/29 jf. plan- og bygningslovens § 19-2.
 - Tillegg skal grense til 44/29 slik at dette blir 1 parsell.
- Det tillatelse ikke fradeling av naustparsell iht. søknad. Begrunnelse følger av saksutredningen.
- Det er meldeplikt jf. Kulturminnelovens § 8 andre ledd.
- Formannskapet finner at en utvidelse ut over 600 m² vil være i strid med retningslinjene i Arealplanen, og ikke i tråd med krav til dispensasjon i pbl § 19-2 og avslås derfor.

Tonnes, 12.02.2019

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 12.02.2019

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at formannskapet fatter følgende vedtak:

- Søknad om dispensasjon innvilges delvis, og det gis tillatelse til arealoverføring av maks 600m² fra 44/8 til 44/29 jf. plan- og bygningslovens § 19-2.
 - Tillegg skal grense til 44/29 slik at dette blir 1 parsell.
- Det tillatelse ikke fradeling av naustparsell iht. søknad. Begrunnelse følger av saksutredningen.
- Det er meldeplikt jf. Kulturminnelovens § 8 andre ledd.
- Formannskapet finner at en utvidelse ut over 600 m² vil være i strid med retningslinjene i Arealplanen, og ikke i tråd med krav til dispensasjon i pbl § 19-2 og avslås derfor.

Lurøy, 19. februar 2019

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 26.02.2019 sak 11/19**Enstemmig vedtak:**

- Søknad om dispensasjon innvilges delvis, og det gis tillatelse til arealoverføring av maks 600m² fra 44/8 til 44/29 jf. plan- og bygningslovens § 19-2.
 - Tillegg skal grense til 44/29 slik at dette blir 1 parsell.
- Det tillatels ikke fradeling av naustparsell iht. søknad. Begrunnelse følger av saksutredningen.
- Det er meldeplikt jf. Kulturminnelovens § 8 andre ledd.
- Formannskapet finner at en utvidelse ut over 600 m² vil være i strid med retningslinjene i Arealplanen, og ikke i tråd med krav til dispensasjon i pbl § 19-2 og avslås derfor.