

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/20

Klageadgang: Nei

**DISPENSASJON FRA PLAN FOR BYGGING AV GARASJER/BODER PÅ GNR 47/1 OG GNR 47/26.**

---

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

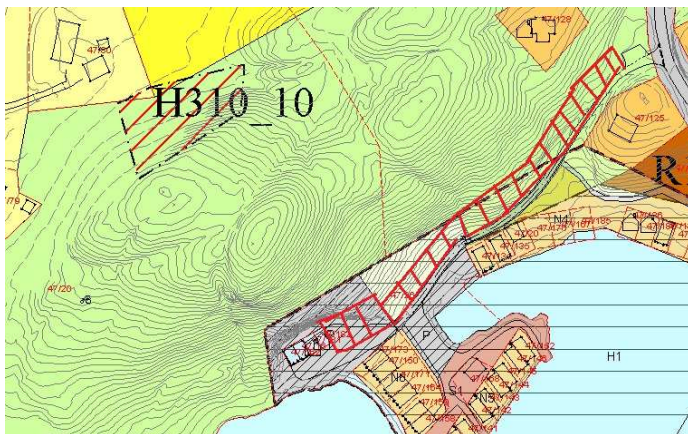
8/16 Formannskapet

17.02.2016

### Bakgrunn:

Lurøy kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Tonnes (vedtatt 18.06.2014) og reguleringsplan for Tonnes havn (vedtatt 13.05.1998) for bygging av garasjer/boder på parsell fra Gnr. 47/1 (Øystein Arntsen) og en del av Gnr. 47/26 (som utbygger tidligere har fått tilsagn om å overta fra Lurøy kommune). Utbygger er Tonnes Båtutleie AS.(Karl Arntzen/Hans Jonny Høgås)

Området som ønskes bebygget med garasjer har formål LNFR i kommunedelplanen og formål "landbruksareal" samt "felles parkeringsareal" i reguleringsplan for Tonnes havn, se kartskisse nedenfor.



Område der garasjer ønskes bygget er skravert med rød farge. Garasjer ønskes bygget på øvre side av adkomstveien og videre inn til parkeringsareal i havna.

Ved dispensasjonssøknaden følger søknad fra grunneier Gnr. 47/1 om fradeling av det aktuelle areal, gjenpart av nabovarsel, kartskisse og situasjonsplan som viser både den planlagte garasjebebyggelse og eksisterende bebyggelse ved Tonnes havn, se nedenfor.



Kommunen har ikke fått noen merknader til nabovarsel. Søknaden argumenteres ved at det er stor etterspørsel etter garasjetomter. Utbygger ønsker å etablere garasjer for å dekke behov for de som benytter parkering i havna og/eller på Tonnes og er borte i lange perioder. Behovet for nye parkeringsplasser/garasjer var ikke så synlig for utbygger under rullering av kommunedelplan Tonnes.

Søknaden ble sendt videre til Fylkesmannen i Nordland og Lurøy innland lokalutvalg for uttalelse.

Lurøy innland lokalutvalg kom positiv uttalelse til søknaden:

Som landbruksareal har området ingen dyrkningsmessig verdi. Det består for det meste av bart berg og tynt vegetasjonslag. En kan heller ikke se at området kommer i konflikt med øvrig friluftsliv.

En av forutsetningene for å anbefale dispensasjon fra LNFR området er at en eventuell garasjebebyggelse ikke bryter med den arkitektur som i dag er gjeldene, både i form og farge.

**Konklusjon:** Lokalutvalget har forståelse for at utbygger ønsker å legge til rette for bygging av garasjer på grunn av et reelt behov, og da spesielt langtidsparkering. Dette kan avhjelpe litt på parkeringen ved ekspedisjon/ butikk, men det er ingen fullgod løsning. Det vil også bli mindre areal for korttidsparkering i havna.

Etttersom arealet ikke er egnet for annen virksomhet og så fremt det ikke kommer i konflikt med den alminnelige ferdsel har ikke lokalutvalget motforestillinger mot prosjektet.

#### **Saksbehandlerens innstilling:**

Lokalutvalget anbefaler kommunen å innvilge dispensasjonssøknaden for bygging av garasjer i det omsøkte området.

Lurøy innland lokalutvalg, den 13.01.2016

Ragnar Selnes, lokalutvalgssekretær

#### **Behandling/vedtak i Lurøy innland lokalutvalg, 27.1. 2016**

**Vedtak: Enst. Forslaget tiltres.**

Fylkesmannen i Nordland v/Ole Christian Skogstad sendte e-post til saksbehandleren den 10.02.2016. Fylkesmannen merker at den planlagte garasjeutbygging er omfattende, men har ikke ytterligere merknader utover det. Derfor vil det ikke komme uttalelse fra Fylkesmannen.

**Vurdering:**

Område som ønskes bebygget er for det meste berg i dagen med et tynt vegetasjonslag. Fordi området grenser til veien og havneområde med eksisterende parkeringsareal og rorbubebyggelse, kan ikke saksbehandleren se at prosjektet vil ha noen større landskapsmessige konsekvenser eller vil berøre andre viktige interesser som f. eks. friluftsliv. Bebyggelsen vil passe fint inn i eksisterende infrastruktur ved Tonnes havn. Dersom garasjene bygges som planlagt, vil dette redusere presset mot parkeringsareal i havna. Derfor er saksbehandleren positiv til at det vil bygges garasjer langs veien til Tonnes havn og inn til eksisterende parkeringsareal.

Tiltak vil sannsynligvis inneholde sprenging. Det er viktig at sprenging gjennomføres forsvarlig og sikkert med tanke på tilgrensende områder. Slike forbehold kan tas senere i prosessen, når tiltakshaver vil sende inn byggesøknad.

Eksisterende og potensielle interesser i området

## 1. Landskap

Saksbehandleren kan ikke se at bygging av garasjer vil forverre landskapsbilde. Bebyggelse vil passe inn i eksisterende bebyggelse og infrastruktur ved Tonnes havn.

## 2. Friluftsliv

Bygging av garasjer som omsøkt ikke vil ha noen betydelige konsekvenser for friluftsliv. Foten av haugen der garasjer vil bygges ikke har noe betydelig verdi for friluftsliv. Hele haugen kan fortsatt utnyttes for friluftsliv.

## 3. Biologiske verdier

Det er ikke registrert noen rødlistete eller vernede arter i området

## 4. Landbruk

Ingen konsekvenser

## 5. Reindrift

Ingen konsekvenser

## 6. Samfunnsinteresser

Positivt. Garasjer vil løse problemet for langtidsparkering i havna. Presset mot annet parkeringsareal blir mindre.

Det må forutsettes at garasjene bygges i samme stil som annen bebyggelse i havna.

**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.

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.

Loven setter krav om at fordeler ved dispensasjon skal være klart større enn ulemper ved samlet vurdering. Garasjene som ønskes bygget vil passe fint i terrenget og vil være en naturlig fortsettelse av bebyggelse og infrastruktur ved Tonnes havn. Selv om det er snakk om ganske mange garasjer, er det en fordel at garasjene passes inn i eksisterende infrastruktur ved Tonnes havn fremfor at de bygges andre steder som ikke er berørt i fra før i like stor grad. Interessene som finnes i havna og tilgrensende områder er vurdert og beskrevet i saksfremlegget ovenfor. Det er store positive konsekvenser ved dispensasjon, fordi garasjer vil løse problem med langtidsparkering i havna. Saksbehandleren kan ikke se noen betydelige ulemper ved dispensasjon. Fordeler ved dispensasjon vurderes samlet til å være klart større enn ulemper.

### Byggeforbud i 100 m belte inn til havet

Plan og bygningsloven sier:

*§ 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 tomtfestelova.

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 friluftsinnteresser, 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.

0 Endret ved lov 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727).

Halvparten av garasjer nærmest havet havner innenfor 100-m beltet. Plan og bygningslovens § 1-8 setter byggeforbud i 100-m belte inn til havet i områder som ikke har byggeformål i gjeldende arealplan. Derfor gjelder byggeforbudet for den halvparten av garasjer som ønskes bygget. Garasjene som vil ligge langs adkomstvei til havna er lenger unna havet enn 100 m.

Plan og bygningslovens § 19-2 sier at dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensyn bak lovens formålsbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt.

Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn ved byggeforbud i 100-m belte settes vesentlig til side. Selv om noe av areal nært havet som ønskes bebygget med garasjer har LNF formål i arealplan, ligger dette arealet tett inn til eksisterende tett bebyggelse og infrastruktur ved Tonnes havn. Ved å bygge garasjer vil man ikke stenge for allmenn ferdsel eller endre landskap, uberørte område eller stenge for friluftsliv og andre interesser. Derfor mener saksbehandleren at dispensasjon ikke vil sette vesentlig til side byggeforbudet i plan og bygningslovens §1-8.

**Konklusjon**

Saksbehandleren anbefaler at det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Tonnes og reguleringsplan for Tonnes havn for bygging av garasjer som omsøkt. Garasjer må bygges i samme stil som annen bebyggelse i havna.

**Vedlegg:** Søknad med kart

**Utskrift til:** Tonnes Båtuleie AS v/Karl Arntzen, 8750 Tonnes  
Øystein Arntsen, 8750 Tonnes

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra formål "landbruksareal" og "felles parkeringsareal" i reguleringsplan for Tonnes havn for bygging av garasjer i samsvar med søknaden.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i kommunedelplan Tonnes for bygging av garasjer i samsvar med søknaden.
- Kommunen finner fordeler ved dispensasjoner klart større enn ulemper etter samlet vurdering.
- Kommunen kan ikke se at bestemmelse om byggeforbud i 100-m belte inn til havet i plan- og bygningslovens §1-8 settes vesentlig til side ved dispensasjon.
- Garasjer må bygges i samme stil som eksisterende bebyggelse i havna.

Tonnes, 01.02.2016

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 01.02.2016

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra formål "landbruksareal" og "felles parkeringsareal" i reguleringsplan for Tonnes havn for bygging av garasjer i samsvar med søknaden.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i kommunedelplan Tonnes for bygging av garasjer i samsvar med søknaden.

- Kommunen finner fordeler ved dispensasjoner klart større enn ulemper etter samlet vurdering.
- Kommunen kan ikke se at bestemmelse om byggeforbud i 100-m belte inn til havet i plan- og bygningslovens §1-8 settes vesentlig til side ved dispensasjon.
- Garasjer må bygges i samme stil som eksisterende bebyggelse i havna.

Lurøy, 11. februar 2016

Karl-Anton Swensen, rådmann

### **Behandling/vedtak i Formannskapet den 17.02.2016 sak 8/16**

#### **Enstemmig vedtak:**

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra formål "landbruksareal" og "felles parkeringsareal" i reguleringsplan for Tonnes havn for bygging av garasjer i samsvar med søknaden.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i kommunedelplan Tonnes for bygging av garasjer i samsvar med søknaden.
- Kommunen finner fordeler ved dispensasjoner klart større enn ulemper etter samlet vurdering.
- Kommunen kan ikke se at bestemmelse om byggeforbud i 100-m belte inn til havet i plan- og bygningslovens §1-8 settes vesentlig til side ved dispensasjon.
- Garasjer må bygges i samme stil som eksisterende bebyggelse i havna.