

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 13/222

Klageadgang: Nei

FRADELING 18/1 TIL BOLIGTOMT

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 18/1

Saknr.: Utvalg

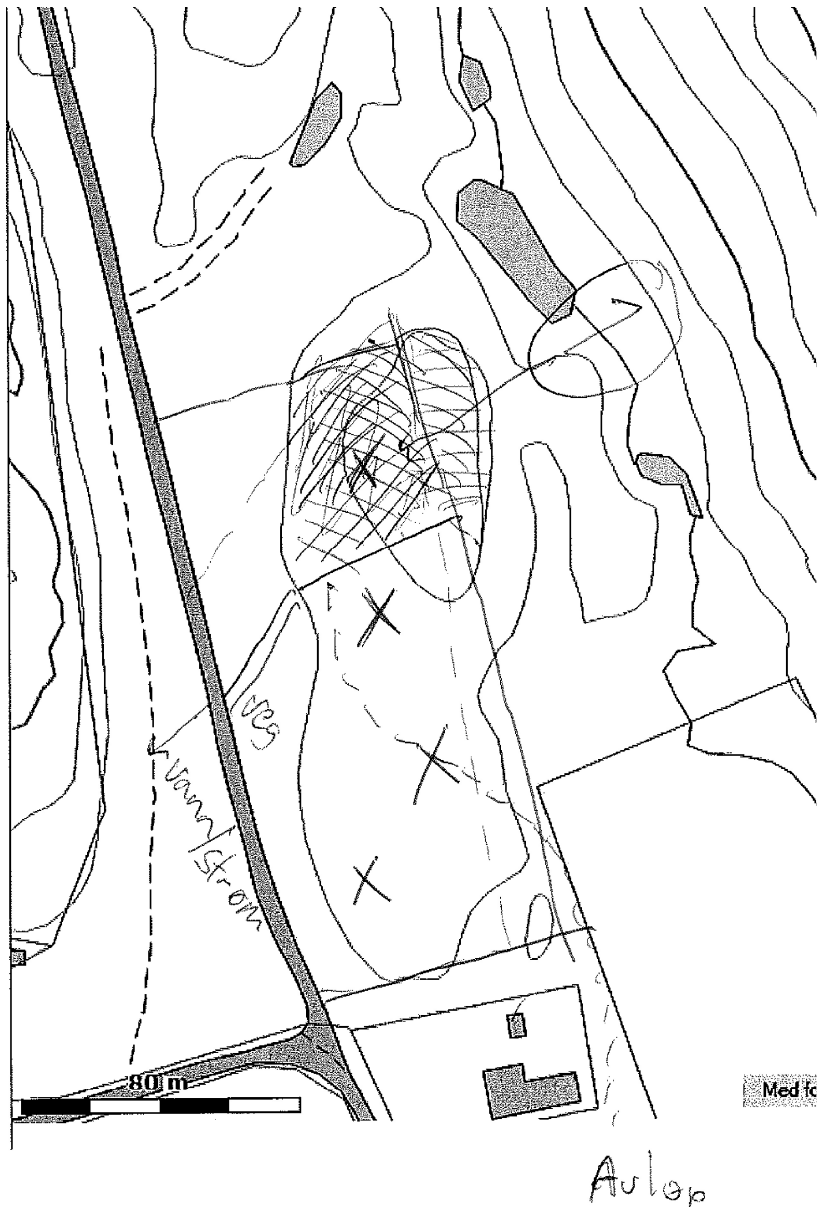
Møtedato

56/13 Formannskapet

14.06.2013

Bakgrunn:

Februar 2013 søkte Skjalg Nordås, grunneier for Gnr/BNr 18/1 fradeling av en boligtomt på ca 1000 m². Tomta som ønskes fradelt ligger nord for barnehage i Lurøy som vist på kartskisse nedenfor.



Ved søknaden følger gjenpart av nabovarsel for Gnr/Bnr 18/10 eid av Martin Arntsen. I tillegg følger det en nærmere begrunnelse for søknaden. Søkeren har allerede en kjøper for boligtomten som ønsker å starte bygging og flytte til Lurøy snarest mulig.

Lurøy kommune er i gang med rullering av gjeldende kommunedelplan Onøy-Lurøy vedtatt i 1998. Ny planforslag ble lagt ut på offentlig høring med høringsfrist 10. mai 2013. Behandling av kommunedelplanen vil ta lengre tid enn tidligere antatt og vil trolig strekke seg over sommeren.

Skjalg Nordås har også sent innspill til planprosess kommunedelplan Onøy-Lurøy der han bl. annet søker om endring arealformål på den aktuelle delen av eiendom 18/1 nord for barnehage fra LNFR til bolig. Han ønsker å dele 4 boligtomter. Innspillet ble behandlet av kommuneplanleggeren i planprosessen. Kommunen er i utgangspunktet positiv til ny boligbebyggelse på det aktuelle området nord for barnehage. Av hensyn til interesser for friluftsliv ble ikke innspillet tatt med i høringsutkastet. Område nord for barnehage ble kartlagt av Polarsirkelens friluftsråd som et viktig turområde. I noen grad brukes området av barnehagebarn for turgåing.

Under høringen kom likevel Onøy/Lurøy lokalutvalg med uttalelse til innspill fra Skjalg Nordås vedr. mulig boligområde nord for barnehagen: *Utvalget registrerer at dette er i barnehagens turområde, men mener at med en reduksjon i antall tomter, og en tomteplassering som hensyntar lekeområde/turområder bør dette kunne godkjennes. Under forutsetning av reduksjon fra 4 til 2 tomter, og hensynsfull plassering av disse, er utvalget positiv til søkers forslag.*

Kommuneplanleggeren har også i etterkant kontaktet Knut Berntsen fra Polarsirkelens friluftsråd på e-post for å høre hans mening om noen boliger kunne eventuelt bygges på det aktuelle området. Knut Berntsen sendte følgende svar: *selv om området er angitt som viktig friluftsområde er jo selvsagt dette bare en av flere motiv som må vurderes. Ettersom området rundt det som ønskes til boligområde er så stort og inneholder så mange muligheter, så ser jeg at friluftaktivitetene også godt kan leve med angitte boligområde. Videre inneholder området i dag ingen tilretteleggingstiltak eller oppgatte stier. Mitt råd vil da være at man i arealplanen godt kan prioritere boliger der fremfor friluftsliv.*

Vurdering:

I utgangspunktet er kommunen positiv til ny boligbebyggelse nord for barnehage i Lurøy. Med hensyn til friluftinteresser ble det private forslaget ikke tatt med i høringsutkast, men det kan vise seg til å være mulig ivareta både turgåeres interesser og bygge boliger nord for barnehage. Det aktuelle området er så åpen at friluftsutøvere/barn fra barnehage kan finne omveier rundt boliger eller alternative stier for den aktuelle delen av turområdet slikt at dette ikke kommer til betydelig ulempe for deres interesser.

Søkeren har en interessert kjøper for en av boligtomtene som er interessert i å starte bygging så fort som mulig. Kommunen er positiv til innflyttere som vil bo fast i kommunen.

Plan og bygningsloven sier:

§19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad

fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 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.

Søkeren har etter saksbehandlerens mening oppfylt krav til § 19-1 Søknad om dispensasjon. Naboer er varslet.

Området ble ikke tatt med i planforslaget som var på offentlig høring. Slik er ikke offentlige høringsinstanser gjort kjent med saken. Likevel vurderer kommunen at det ikke er noen spesielle hensyn forbundet med det aktuelle området som skulle være av særlig interesse for offentlige institusjoner, da området befinner seg langt i fra strandsonen og kommer heller ikke nært fylkesveien.

Lokalutvalget har uttalt positivt til forslaget med forutsetning at antall tomter reduseres fra 4 til 2.

Kommunen vurderer at ikke noen spesielt viktige hensyn er tatt til side i saken. I dette tilfelle vurderes fordeler med dispensasjon fra plan å være langt større enn ulemper (PBL § 19-2) annet ledd.

Derfor anbefaler kommunen at det gis dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan Onøy/Lurøy 1998 til oppføring av 2 boliger. Boligen 1. plasseres slik som vist i søknaden og markert med nr. 1. Boligen 2. kan eventuelt plasseres rett sør for den nordligste boligen slik det er merket med kryss på kartskisse som følger dispensasjonssøknaden.

Vedlegg: Søknad
Nabovarsel
Uttalelse Onøy/Lurøy lokalutvalg

Utskrift til: Søker

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet som fast utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan Onøy/Lurøy 1998 for fradeling av de 2 nordligste boligtomtene fra eiendom gnr/bnr 18/1 som vist i kartskisse i dispensasjonssøknad fra Skjalg Nordås.

Tonnes, 05.06.2013

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 05.06.2013

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet som fast utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan Onøy/Lurøy 1998 for fradeling av de 2 nordligste boligtomtene fra eiendom gnr/bnr 18/1 som vist i kartskisse i dispensasjonssøknad fra Skjalg Nordås.

Lurøy, 12.06.2013

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 14.06.2013 sak 56/13**Enstemmig vedtak:**

Formannskapet som fast utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra gjeldende kommunedelplan Onøy/Lurøy 1998 for fradeling av de 2 nordligste boligtomtene fra eiendom gnr/bnr 18/1 som vist i kartskisse i dispensasjonssøknad fra Skjalg Nordås.