

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/734

Klageadgang: Nei

ENDRING AV NAUSTOMRÅDE, YTTERODDEN REGULERINGSPLAN

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

Saknr.: Utvalg

Møtedato

121/16 Formannskapet

30.11.2016

Bakgrunn:

Grunneier i Ytterodden hytteområde søker om dispensasjon/ending av reguleringsplan for Ytterodden hytteområde for flytting av naustområde. Flyttingen gjelder 5 hytteeiere som ønsker å bygge naust i område som er bedre beskyttet mot flom. Samtidig vil naustene være bedre tilgjengelig og det vil være mulighet for å plassere båt på henger i naustet. Ytterodden hytteområde ligger på sørside av fylkesvei 17 når man kjører mellom Sila og Varpen, se kartskisse nedenfor.



Utdrag fra søknaden:

Undertegnede grunneier søker med dette å få flyttet 5 nausttomter i Ytterodden hyttefelt. Hvor de søkes flyttet fra og til fremgår av vedlagte kart.

Naustene vil da få en bedre tilgjengelighet med bl.a. mulighet for å plassere båt på henger i naustet. Vil også anta at den nye plasseringen er mindre værutsatt.

Plassering av naustrett som er søkt flyttet gjelder gårds/og bruksnr.:

28/28 Moe

28/30 Jønvik

28/29 Bjerkli

28/34 Hagen

28/31 Kvitnes

Med hilsen

Odd Stensland

Odd Stensland

Vedlegg: 2stk.nabovarsel,1 stk.kart.

Ved søknaden følger nabovarsel til 8 hytteeiere. Det har ikke kommet noen merknader til nabovarsel. Naustene ønskes bygget som vist med gul farge i kartskisse nedenfor, plassering nr. 2. Tidligere plassering vises som nr. 1 i samme kartskisse. Område der naustene ønskes bygget har formål landbruksområde. Bygging av naust/garasjer i dette område er ikke tillatt. Området der naustene ønskes bygget ligger i 100 m belte inn til havet. Det er bygget hytter i strandsone i samsvar med reguleringsplanen ned for arealet der naustgarasjene ønskes bygget i samsvar med søknaden. Dermed har byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens §1-8 ikke noe praktisk betydning for behandling av søknaden. Naustene som ønskes bygget vil ikke ha noe betydning for fri ferdsel i strandsone.



Lurøy innland lokalutvalg

Søknaden ble videresendt til Lurøy innland lokalutvalg. Lokalutvalget behandlet søknaden i møte den 9.11.16. Lokalutvalget har ingen innvendinger mot ønsket om flytting av nausttomtene i samsvar med søknaden.

Søknaden ble ikke sendt på høring til regionale myndigheter. Saksbehandleren mener at hele område innenfor reguleringsgrenser er allerede avklart til hovedformål fritidsbebyggelse, og derfor er ikke regionale interesser berørt.

Vurdering:

Søknaden gjelder en flytting av område for bygging av naust/garasjer til et annet sted innefor samme reguleringsplan. Formål med flytting er å sikre bedre kjøreadkomst og sikre naustene mot fare for flom. Hele område er allerede avklart til hovedformål fritidsbebyggelse. Naustene skulle bygges bare noen meter lenger opp fra et område som er allerede avklart til fritidsbebyggelse. Det har ikke kommet noen merknader i fra naboer til nabovarsel. Grunnforhold der naustene vil bygges er stort sett berg i dagen med lite vegetasjon og ingen betydelige biologiske verdier. Saksbehandleren kan ikke se at flytting av nausttomtene i samsvar med søknaden kan føre til noen interesse konflikter. Når det gjelder lovhjemmel for saksbehandlingen, så kan saken vurderes behandlet som dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens §19-2 eller mindre reguleringsendring i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14. Vanligvis omfatter mindre endring av reguleringsplan bare justering av formålsgrenser mellom to reguleringsformål.

I dette tilfellet er det ingen formålsgrenser som kan justeres, nærmeste byggeområde er hytteområde ved havet. Et nytt byggeformål er vanligvis en vesentlig endring av plan, derfor anbefaler saksbehandleren at søknad behandles som dispensasjon.

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.

Saksbehandleren ser betydelige fordeler ved dispensasjon for flytting av naustområdet, da det nye området vil være bedre tilgjengelig og med veiadkomst, slik at man kan ha båt på henger i naust/garasje. Dessuten så vil naustene være bedre beskyttet mot flom/uvær. Saksbehandleren ser ikke noen ulemper ved dispensasjon. Terrenget er berg i dagen uten noen kartlagte naturverdier, og hele området er avklart til hovedformål fritidsbebyggelse i gjeldende reguleringsplan. Derfor ser saksbehandleren at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper ved samlet vurdering, jfr. plan og bygningslovens § 19-2.

Når det gjelder byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8, så går skille for funksjonell strandsone mye nærmere havet enn naustene ønskes bygget, fordi strandsone allerede er bebygget med fritidsboliger. Derfor kan ikke saksbehandleren se at noe viktige hensyn ved byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens § 1-8 legges vesentlig til side.

Det anbefales videre at gjeldende regler for naustområde i reguleringsplanen også gjøres gjeldende for dette nye området.

Gebyr

Gebyr for behandling av søknad om dispensasjon er kr. 3400,- .

Utskrift til: Odd Stensland
Eiere av naustrett

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 innvilges søknaden.
- Formannskapet finner at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper ved samlet vurdering, jfr. plan og bygningslovens § 19-2.
- Ingen viktige hensyn ved byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens § 1-8 legges vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens § 19-2.
- Regler gjeldende for naustområde i reguleringsplan gjøres gjeldende for nytt område

Tonnes, 10.11.2016

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 10.11.2016

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 innvilges søknaden.
- Formannskapet finner at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper ved samlet vurdering, jfr. plan og bygningslovens § 19-2.
- Ingen viktige hensyn ved byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens § 1-8 legges vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens § 19-2.
- Regler gjeldende for naustområde i reguleringsplan gjøres gjeldende for nytt område

Lurøy, 22. november 2016

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 30.11.2016 sak 121/16**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 innvilges søknaden.
- Formannskapet finner at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper ved samlet vurdering, jfr. plan og bygningslovens § 19-2.
- Ingen viktige hensyn ved byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens § 1-8 legges vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens § 19-2.
- Regler gjeldende for naustområde i reguleringsplan gjøres gjeldende for nytt område