

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/338

Klageadgang: Nei

FRADELING 31/4. TILLEGGSTOMT TIL 31/130

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 31/4

Saksnr.: Utvalg

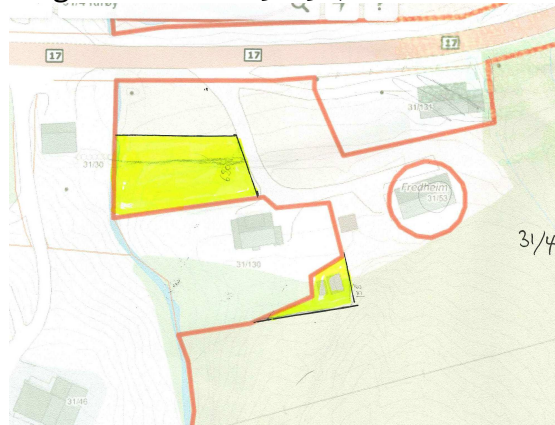
Møtedato

53/15 Formannskapet

17.06.2015

Bakgrunn:

Atle Pedersen sendte den 5.05.2015 en ny søknad om fradeling av tilleggsareal til sin boligeiendom Gnr. 31/130, se kartskisse nedenfor.



Søkeren ønsker legge til 2 parseller (merket med gul farge i kartskisse ovenfor) til sin eiendom.

En liknende søknad ble behandlet i Lurøy formannskap den 19.11.2014. Da ønsket Atle Pedersen en større parsell som nådde helt inn til fylkesvei 17 fradelt på nedsiden av hans eiendom. På grunn av at arealet hadde formål LNFR i kommunedelplan for Aldersundet og fordi det samlede omsøkte tomteareal var over 2000 m², måtte søknaden behandles som dispensasjon fra arealdelen kommuneplan Lurøy og kommunedelplan for Aldersundet. Søknaden ble avslått. En av grunner til at saksbehandleren hadde negativ innstilling til søknaden er at Atle Pedersen ønsket utvide sin boligtomt frem til FV17. I påvente av utbedring av FV 17 ønsket kommunen ikke at boligtomt skulle komme inn til FV17 og at dette kunne eventuelt gjøre Statens vegvesen erstatningspliktig i forhold til en ny grunneier.

I den nye søknaden reduserer Atle Pedersen areal som ønskes fradelt på nedside av sin nåværende boligeiendom, slik at tomte ikke ville komme inn til fylkesveien. I samsvar med den nye søknaden ville samlede tomteareal komme på ca 2,25 da. Retningslinjer i arealdelen kommuneplan Lurøy, som gjelder også for kommunedelplan for Aldersundet sier at boligtomter ikke skal være større enn 2,0 daa.

Begge parsellene som Atle Pedersen søker den 5.05.2015 om å få fradelt som tilleggsareal til sin eiendom har arealformål LNF i gjeldende kommunedelplan for

Aldersundet. Derfor må søknaden behandles som dispensasjonssøknad fra LNF formål i plan og fra retningslinje om maks. tomtestørrelse i gjeldende arealdelen.

Vurdering:

I den nye søknaden er areal som ønskes flettet inn i boligeiendom Gnr. 31/130 redusert og trukket bort fra fylkesveien. Ønske til Atle Pedersen sannsynligvis ikke i vei for utvidelse av fylkesveien, men det samlede ønskede areal er fremdeles mer enn 2,0 daa.

Naboer ble varslet i forbindelse med forrige søknad og hadde ingen merknader til søknaden. Kommunen hadde også videresend den tidligere søknad til Statens vegvesen. Vegvesenet hadde ingen merknader til søknaden.

Kommunen vil at retningslinjer i arealdelen som sier at boligtomter ikke bør være større enn 2,0 daa blir fulgt av alle og ønsker at boligeiendom Gnr. 31/130 heller ikke blir større enn 2,0 daa. Kommunen anbefaler at areal som eventuelt fradeles og flettes inn i Gnr. 31/130 på nedsida av eiendommen reduseres slik at det samlede tomteareal ikke overskrider 2,0 daa. Eksempelvis kan tilleggs areal fradeles slik, se kartskisse nedenfor.



Dersom tilleggsareal fradeles som vist i kartskissen, vil samlede tomteareal til Gnr. 31/130 være i underkant av 2,0 daa. I 2009 ga kommunen dispensasjon fra LNF formål i kommunedelplan for Aldersund og eiendommen 31/130 ble fradelt formål bolig. Dersom kommunen tillater fradeling av tilleggsareal til Gnr. 31/130 slik det vises i kartskisse ovenfor med minste avstand på ca 23 m inn til veieiendommen, vil dette sannsynligvis ikke skape noen problemer for mulig utbedring av FV17 i fremtiden.

Jordloven

Den nedre parsellen som ligger langs veien og som ønskes lagt til Gnr. 31/130 er i AR5 registreringer kartlagt som dyrket jord. Jordloven sier at alt dyrket jord skal holdes i hevd.

I praksis er denne parsellen innklemmt mellom veier og hus. Jorda har ikke noe praktisk verdi som landbruksareal. Kommunen forventer ikke at situasjonen kan endre seg i fremtiden, dette er nesten ikke praktisk mulig. Det vil derfor i dette tilfelle kunne gis tillatelse til å omdisponere arealet til tilleggsareal til Gnr. 30/130. Dette kan eventuelt gjøres ved å legge sak for dispensasjon fra jordlovens bestemmelser til behandling i Lurøy tilsyns- og rettighetsstyre.

Dersom arealet dispenseres fra jordlovens § 9, faller også driveplikt bort for den aktuelle parsellen.

Konsesjon

Begge parsellene som ønskes fradelt som tilleggstomter utgjør til sammen ca 500 m². Dette er under 2 daa, og faller dermed ikke under konsesjonslovens bestemmelser som krever at kommunen må behandle søknad om konsesjon.

Oppsummering

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.

Kommunen er ikke i mot fradeling av tilleggsareal til Gnr. 31/130, men kommunen ønsker at total boligareal ikke overskrider 2 000 m² og at arealet som ønskes fradelt i henhold til søknaden trekkes enda lenger opp fra fylkesveien og justeres slik det er vist i kartskisse ovenfor. Dersom tilleggsareal fradeles på denne måten, ser kommunen ikke noen ulemper for hverken fremtidig utbedring av FV17, eller landbruk eller andre interesser. Kommunen kan ikke se at hensynene bak LNF formål i kommunedelplanen blir vesentlig tilsidesatt. Kommunen mener at fordeler ved dispensasjon fra LNF formål er større enn ulemper.

Vedlegg: Søknad om fradeling av tilleggsareal datert 5.05.2015.

Utskrift til: Atle Pedersen

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:
Søknaden fra Atle Pedersen datert 05.15.2015 innvilges delvis. I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNF formål i kommunedelplan Aldersundet for fradeling av tilleggs boligareal til eiendom Gnr. 31/130 slik det vises i kartskisse nedenfor.



Kommunen finner at fordeler ved dispensasjon er større enn ulemper. Kommunen mener at hensynene bak LNF formål i kommunedelplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Tonnes, 04.06.2015

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 04.06.2015

Atle Henriksen, utbyggings- og nærings sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknaden fra Atle Pedersen datert 05.15.2015 innvilges delvis. I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNF formål i kommunedelplan Aldersundet for fradeling av tilleggs boligareal til eiendom Gnr. 31/130 slik det vises i kartskisse nedenfor.



- Kommunen finner at fordeler ved dispensasjon er større enn ulemper. Kommunen mener at hensynene bak LNF formål i kommunedelplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Lurøy, 12. juni 2015

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 17.06.2015 sak 53/15

Enstemmig vedtak:

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknaden fra Atle Pedersen datert 05.15.2015 innvilges delvis. I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNF formål i kommunedelplan Aldersundet for fradeling av tilleggs boligareal til eiendom Gnr. 31/130 slik det vises i kartskisse nedenfor.



- Kommunen finner at fordelene ved dispensasjon er større enn ulemper. Kommunen mener at hensynene bak LNF formål i kommunedelplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt.