

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/598

Klageadgang: Nei

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR VARDHÅGEN, GNR. 1/1. BOLIGAREAL

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 1/1

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

125/16 Formannskapet

30.11.2016

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad om fradeling av grunn fra Gnr. 1/1 til boligformål. Søknaden er i strid med gjeldende reguleringsplan for Vardhågen der område som ønskes fradelt er regulert til landbruksformål. Se oversiktskart nedenfor.

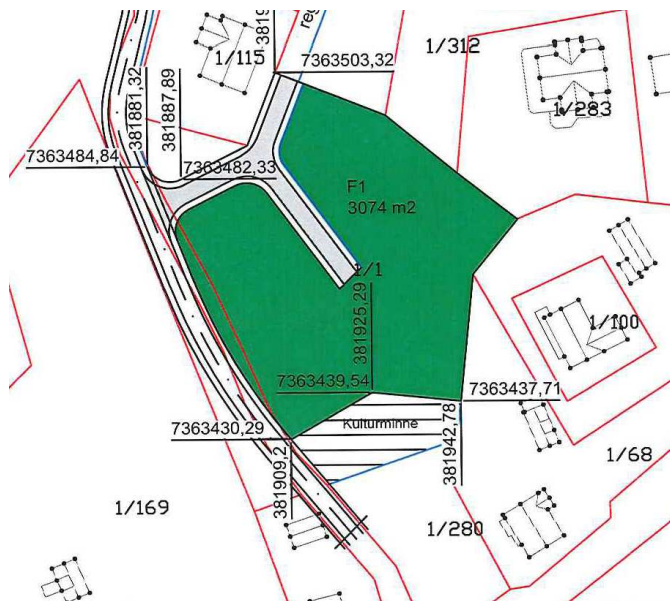


Ved søknaden følger søknad om dispensasjon med kart og kopi av sendt nabovarsel. Søknaden begrunnes med at areal som ikke er båndlagt med hensyn til turveg og kulturminne egner seg til begrenset boligbygging, se nedenfor:

Dispensasjonssøknad gnr./bnr. 1/1

Det søkes om dispensasjon til fremtidig boligbebyggelse på den delen av gnr. 1 bnr. 1 som fremgår i fradelingssøknaden. Området er stadfestet regulert til landbruksformål. Deler av området er båndlagt til kulturminne og turveg, og området mellom disse to arealformålene egner seg til begrenset boligbygging i tråd med forslaget. Prodeco AS håper søknaden kan innvilges.

Areal som ønskes dispensert til formål bolig er vist med grønn farge i kartskisse nedenfor:



Arealet som søkes omdisponert til bolig og som har formål landbruksareal er omringet av boliger i fra øst og grenser til adkomstvei i fra vest. Arealet grenser til en kjent kulturminne i fra sør. Det søkes også om adkomstvei i fra nord. Hele arealet er på ca 3 daa og har veldig lite verdi for landbruk. Dessuten, så foregår mesteparten av landbruket foregår Lovund sentrum. Saksbehandleren ser positive momenter ved at det fortettes i område som er bebygget med boliger i fra før.

Søknaden ble videresendt til Lovund lokalutvalg, Fylkesmannen i Nordland og Nordland Fylkeskommune.

Fylkesmannen i Nordland kom med uttalelse den 26.09.2016. Fylkesmannen skriver i sin uttalelse:

Området som søkes fradelt, utgjør sammen med tilgrensende områder med LNFR-formål i gjeldende kommunedelplan for Lovund, et relativt sett større, sammenhengende jordbruksareal. Dersom kommunen ved fastsettelse av kommunedelplanen ønsket å bevare disse grønne strukturene på Lovund, både som jordbruksressurs og for å bevare en åpen grønnstruktur sentralt i bebyggelsen, bør det ikke gis dispensasjon til tiltaket. Lovund har generelt lite jordbruksareal, det er dermed viktig å bevare det gjenværende arealet.

Kommunedelplanen for Lovund er av nyere dato, og det ble i denne planen avsatt større områder til boligformål, noe som tilsier at kommunen bør være restriktiv i å tillate byggetiltak som ikke er i henhold til overordnet plan. Det er gjennom overordnet plan at de ulike hensyn best blir ivaretatt. På prinsipielt grunnlag vil vi derfor fraråde at det gis dispensasjon.

Dersom kommunen likevel finner at det er grunnlag for å gi dispensasjon, bør kommunen vurdere om det er ønskelig å tillate en fradeling på 3 daa. Lovund har begrensede arealressurser, og det kan være hensiktsmessig å ikke tillate forholdsvis store boligparseller.

Nordland Fylkeskommune kom med uttalelse den 21.10.2016. Nordland Fylkeskommune mener at tiltaket ikke er i strid med fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer.

Når det gjelder kulturminner, skriver Fylkeskommunen om at område ble befart mai 2014 uten at det ble påvist konflikt med fredete kulturminner.

Lovund lokalutvalg sendte sin uttalelse den 15.10.2016. Saken ble behandlet i møte den 27.09.2016. Lokalutvalget kom med følgende uttalelse:

Vedtak:

Lovund lokalutvalg stiller seg positivt til denne omdisponeringen av arealet.

Men vi ønsker at grensen mot Blåbakken justeres slik at fritids-aktiviteten i Blåbakken kan opprettholdes.

Enstemmig vedtatt.

Vurdering:

Landbruksinteresser

Område som ønskes fradelt til boligformål brukes ikke til landbruk. Det har ikke noe betydning for landbruket om området utnyttes til boligformål. Landbruksaktiviteter er allerede flyttet ut av Lovund sentrum. Saksbehandleren mener at det er gode grunner for omdisponering av "Landbruksareal" i reguleringsplan til fordel for utnyttelse av det omsøkte sentrumsarealet til boligbebyggelse.

Lek og friluftsinnteresser

Det er slik at areal innenfor gule streker (se skisse nedenfor) er kartlagt som et viktig friluftsområde. Denne kartleggingen er gjort i samarbeid med Lovund lokalutvalg og Polarsirkelen friluftsråd i 2011. Lokalutvalget mener i sin uttalelse til denne dispensasjonssøknaden at det er viktig å opprettholde fritidsaktivitet på Blåbakken.



I karskisse ovenfor vises ca areal som ønskes omdisponert til boligareal med rød grense. Den nordlige delen av friluftsområdet ønskes omdisponert til bolig. Det er spørsmål om hele det omsøkte område vil vurderes å endres til boligbebyggelse, eller om man kan spare den sørlige delen som er kartlagt som friluftsområde uten å stenge mulighet for fradeling av boligtomter. Saksbehandleren har vært i telefonkontakt med søker. Søkeren ønsker å dele i fra 3 nye boligtomter. Dersom man trekker den sørlige grense for det ønskede boligområdet nordover helt til den gule streken som markerer grense for friluftsområdet, vil den sørlige tomte gå tapt. Å stenge for fradeling av en hel tomte er en betydelig ulempe for søkeren. Siden lokalutvalget er i prinsippet positiv til omdisponering av areal til boligbebyggelse, anbefaler saksbehandleren at den grensa mellom boligbebyggelse og friluftsområdet justeres bare i så stor grad at man kan fortsatt fradele 3 tomter.

Det er behov for nye boligtomter på Lovund, og areal i sentrum egner bra for boligbebyggelse. Den negative konsekvens for friluftsinnteresser i resterende del av Blåbakken er ikke så stor dersom man tilrettelegger for fradelinga av alle 3 boligtomter i samsvar med søknaden. Uten å stenge mulighet for fradeling av tomt nr. 3 kan man gjøre bare en liten justering av grensen for fremtidig boligområde nordover. Da vil dette se slikt ut på kartet:



Dersom man går i fra fradeling av den sørlige tomt nr. 3 og lar hele friluftsområde bestå, vil kostnader for bygging av adkomstveien og annen infrastruktur måtte fordeles på bare 2 tomter. Samtidig vil mesteparten av areal nord for det kartlagte friluftsområde, som ellers kunne vært utnyttet til boligbebyggelse, forbli ikke utnyttet i det hele tatt.

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 fordeler ved dispensasjon i at man får mulighet for å bygge 3 nye boliger i Lovund sentrum. Det er stadig mindre landbruksaktivitet i Lovund sentrum i det siste. Areal som ble avsatt til formål landbruk i reguleringsplan Vardhågen i 2005 har ikke lenger noe verdi som landbruksareal, siden landbruksaktiviteter og beite av dyr foregår utenfor Lovund sentrum.

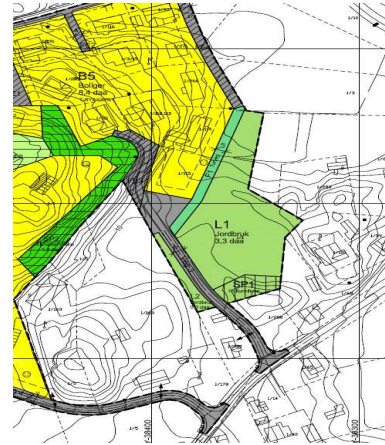
Når det gjelder friluftstinteresser og uteareal/areal for lek på Blåbakken, så vil mesteparten av areal som ble kartlagt som friluftsområde bestå når boligareal deles i fra og boligene bygges. Derfor anbefaler Saksbehandleren at areal som er vist med gul farge i skisse ovenfor omdisponeres til boligareal.

Saksbehandleren ser fordeler ved dispensasjon større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn ved landbruksformål eller lovbestemmelser settes vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Det har ikke kommet noen merknader til nabovarsel.

Som nevnt ovenfor, anbefaler saksbehandleren at grensa for det ønskede boligareal justeres litt nordover uten at dette går på muligheten å fortsatt dele i fra 3 tomter.

For å kunne beholde mulighet for gangvei mellom området ved skola og mot Hamnholmen er det viktig at åpning for etablering av gangvei opprettholdes og at en ikke f.eks fradeler alt areal her til boligformål. Det foreslås derfor et vilkår som sier noe om dette.



Utsnitt av Vardhågen reguleringsplan

Gebyr

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

Vedlegg: Søknaden med kart.

Utskrift til: Lorents Pettersen, Øvre Vardhågen, 8764 Lovund
Kjell Anthonsen, kjell@prodeco.no

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknad om dispensasjon innvilges delvis. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Vardhågen for fradeling av boligareal som det fremgår av saksfremlegget og som vist med gul farge i kartskisse nedenfor.



- Areal til gangveg tillates ikke fradelt til boligformål. Gangveien kan evt flyttes for å optimalisere utnyttelsen av området.
- Fordeler for dispensasjon er større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan og bygningslovens §19-2.
- Kommunen kan ikke se at hensyn bak formål landbruksareal i reguleringsplan for Vardhågen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Tonnes, 20.10.2016

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 20.10.2016

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknad om dispensasjon innvilges delvis. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Vardhågen for fradeling av boligareal som det fremgår av saksfremlegget og som vist med gul farge i kartskisse nedenfor.



- Areal til gangveg tillates ikke fradelt til boligformål. Gangveien kan evt flyttes for å optimalisere utnyttelsen av området.
- Fordeler for dispensasjon er større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan og bygningslovens §19-2.
- Kommunen kan ikke se at hensyn bak formål landbruksareal i reguleringsplan for Vardhågen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Lurøy, 22. november 2016

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 30.11.2016 sak 125/16**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknad om dispensasjon innvilges delvis. Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Vardhågen for fradeling av boligareal som det fremgår av saksfremlegget og som vist med gul farge i kartskisse nedenfor.



- Areal til gangveg tillates ikke fradelt til boligformål. Gangveien kan evt flyttes for å optimalisere utnyttelsen av området.
- Fordeler for dispensasjon er større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan og bygningslovens §19-2.
- Kommunen kan ikke se at hensyn bak formål landbruksareal i reguleringsplan for Vardhågen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2.