

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/776

Klageadgang: Nei

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR BYGGING AV HYTTE, GNR. 30/157

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 30/157

Saksnr.: **Utvalg**

Møtedato

119/16 Formannskapet

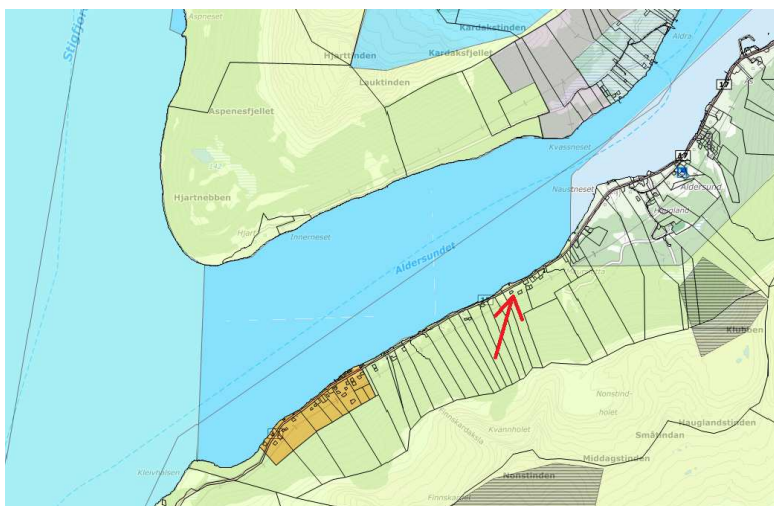
30.11.2016

Bakgrunn:

Bernhard Olsen as søker på vegne av Roar M. Eliassen, Mo i Rana eier Gnr. 30/157. Roar M. om å rive eksisterende hus og bygge ei hytte på gnr 30 bnr 157 i Aldersundet.

Ved søknaden følger nabovarsel.

Område som eiendommen ligger i har formål LNF i arealdelen vedtatt den 20.06.2006. Plassering vises med rød pil i kartskisse nedenfor.



I 2015 ga kommunen tillatelse til å fradele eiendom som nå har bruksnr. 157 fra landbrukseiendom Gnr/bnr 30/16 siden hovedeiendom ikke ble bruk som selvstendig landbrukseiendom de siste 30 år. Kommunen ga ved fradeling tillatelse til å bruk av det tidligere våningshuset til fritidformål.

Eiendom Gnr. 30/157 har adkomst i fra veien. Statens vegvesen har gitt dispensasjon fra bestemmelse i veilovens §29 vedr. avstand byggegrense i fra senterlinje vei for bygging av hytte. Hytta kan ikke bygges nærmere senterlinje fylkesvei enn 40 m.

Se kartskisse nedenfor som viser eiendommen.



Søknaden ble videresend til Fylkesmannen i Nordland og Lurøy innland lokalutvalg. Lurøy innland lokalutvalg behandlet saken i møte den 7.11.2016. Lokalutvalget kom med følgende uttalelse:

Saksbehandlers innstilling:

Gitt de tidligere vedtak som er gjort i saken, ser en ikke at det er noen hindringer i veien for å tilrå dispensasjonssøknaden.

Lurøy innland lokalutvalg, den 7.11.2016

Ragnar Selnes, lokalutvalgssekretær

Behandling/vedtak i Lurøy innland lokalutvalg 9.11 .16

Vedtak: Enst, tiltres.

Saksbehandleren har vært i telefonsamtale med Fylkesmannen i Nordland ved rådgiver Ole Christian Skogstad den 17.11.2016. Fylkesmannen har ingen innvendinger mot bygging av hytte istedenfor våningshuset som brukes som fritidsbolig.

Vurdering:

Ved fradeling av eiendommen ga Lurøy kommune tillatelse til å bruke eksisterende våningshus som fritidsbolig. Landbruksjorda er fradelt på en annen eiendom. Riving av våningshuset og bygging av hytte vil ikke ha noen større praktiske konsekvenser for interesser rundt eiendommen. Samme adkomstvei til våningshuset vil fortsatt brukes for adkomst til hytta. Lokalutvalget, Statens vegvesen og Fylkesmannen i Nordland har ikke innvendinger mot bygging av hytta. Bygging av hytta vil ikke føre til noe større forandring i eksisterende forhold.

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, fordi grunneieren vil få mulighet for å bygge en fritidsbolig slik han ønsker. Kommunen har allerede tillatt bruk av tidligere fradelte våningshus som fritidsbolig, tilstanden til bygget er slik at det vil kreve store ressurser for å gjøre det til et bygg med dagens boligstandard.

Lokalutvalget har her i sin uttalelse lempet på et tidligere prinsipp om ikke å tillate hyttebebyggelse mellom "ferista" og 60-sona, dvs i området mellom reguleringsplan for Kleivvika hytteområde og kommunedelplan for Aldersundet.

Saksbehandleren ser ikke noen ulemper ved dispensasjon. Eiendommen er allerede i bruk til hovedformål fritidsbebyggelse, og bygging av ny hytte istedenfor det gamle våningshuset vil ikke ha noen betydning til noen. Derfor ser saksbehandleren at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper ved samlet vurdering, jfr. plan og bygningslovens § 19-2.

Eksisterende huset ligger ca 90 m i fra havet. Når det gjelder byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8, så går skille for funksjonell strandsone ved fylkesveien. 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.

Skal en gi dispensasjon for å omgjøre gnr 30 bnr 157 til fritidsformål så bør også arealdelens bestemmelser for spredt fritidsbebyggelse gjelde. Disse setter begrensinger for hvor stort det kan bygges totalt på tomta (110 m²), samt maks høyde med mer.

Gir formannskapet i denne saken dispensasjon så kan likevel ikke det startes bygging før det foreligger byggetillatelse etter plan og bygningslovens §20. Denne behandles i så fall administrativt.

Gebyr

Gebyr for behandling av søknad om dispensasjon er kr. 3400,- .
(Det vil tilkomme eget gebyr for behandling av byggesøknad.)

Vedlegg: søknad og tegninger

Utskrift til: Kari Tverå Bonsaksen, kt@bernhard-olsen.no,
Roar M. Eliassen

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra LNF formål i arealdel kommuneplan Lurøy for riving av våningshus på Gnr. 30/157 og bygging av hytte.
- Kommunen ser fordeler ved dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn ved arealformål eller plan- og bygningslovens bestemmelser vil være vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Bestemmelser i arealdelen for spredt fritidsbebyggelse gjøres gjeldende for tomta.
- Det må foreligge eget vedtak om byggetillatelse for arbeider kan startes opp.

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:

- Med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra LNF formål i arealdel kommuneplan Lurøy for riving av våningshus på Gnr. 30/157 og bygging av hytte.
- Kommunen ser fordeler ved dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn ved arealformål eller plan- og bygningslovens bestemmelser vil være vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Bestemmelser i arealdelen for spredt fritidsbebyggelse gjøres gjeldende for tomta.
- Det må foreligge eget vedtak om byggetillatelse for arbeider kan startes opp.

Lurøy, 22. november 2016

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 30.11.2016 sak 119/16**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2 innvilges søknad om dispensasjon fra LNF formål i arealdel kommuneplan Lurøy for riving av våningshus på Gnr. 30/157 og bygging av hytte.
- Kommunen ser fordeler ved dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn ved arealformål eller plan- og bygningslovens bestemmelser vil være vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Bestemmelser i arealdelen for spredt fritidsbebyggelse gjøres gjeldende for tomta.
- Det må foreligge eget vedtak om byggetillatelse for arbeider kan startes opp.