

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/38

Klageadgang: Ja

FRADELING 48/1 -BOLIG

Saksbehandler: Torben Østrem

Arkiv: EIEND/GN/BN 48/1

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

33/18 Formannskapet

18.04.2018

Bakgrunn:

Lurøy kommune har mottatt en søknad, innkommet 17.01.2018, om fradeling av tomt til boligformål fra gnr. bnr. 1 på Indre Kvarøy til Kvarøy Fiskeoppdrett AS. Tomta som søkes fradelt er på ca 4120m², og ligger i et område som i arealplanen for Lurøy kommune er regulert til LNF-område med spredt ervervsbebyggelse.

Området består i stor grad av våt og ulendt mark.

Etter et søk i miljødirktoratets naturbase finner en ingen direkte grunnlag for at jordsmonnet skal tilsa at fradeling ikke kan tillates. Hele Indre- og Ytre-Kvarøy er imidlertid i naturbasen kartlagt under arter av stor nasjonal forvaltnings interesse, som i denne sammenheng innebærer flere fuglearter.



48

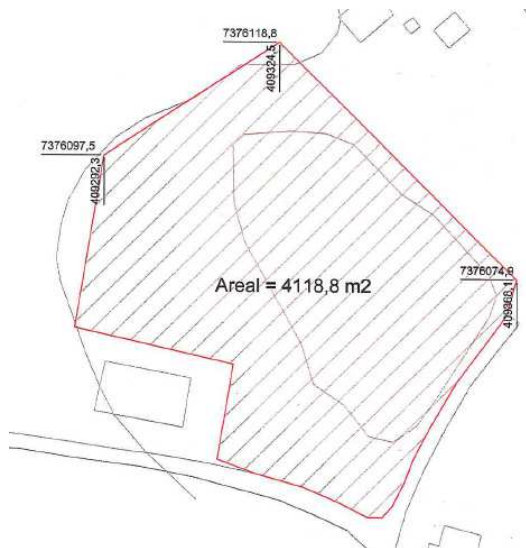
en

Antall tillatt bebyggelse er på Indre-Kvarøy jf. Lurøy kommunes arealplan på tre nye boliger. Siden arealplanen trådte i kraft i 2006 er det bygd flere boliger på Indre-Kvarøy, blant annet 48/85, 48/89, 48/93. Ut fra arealplanen kan en ikke fradele flere tomter med direkte hjemmel i planen. Men viktigheten av boliger på Indre-Kvarøy er stor, og utviklingen har vært større enn forutsett og «levetiden» på planen har vært lengre enn antatt.

Ut fra fradelingssøknad er planen å sett opp firemannsboliger grunnet boligmangel, men bebyggelse er egen søknad, som er ikke tar med i denne behandlingen.

Arealplanen sier angående LNF-2 områder, som denne saken omtaler, at det tillates spredt bebyggelse såfremt det ikke er motstridende til annet lovverk, boligtomter skal ikke overstige 2 daa og at saker i LNF-2 områder skal sendes på høring i forkant av kommunal saksbehandling.

Nedenfor vises kartutsnitt fra søknaden, samt et utsnitt av flybilde som viser en oversikt over området som søkes fradelt. Omsøkt areal er markert med blått i utsnitt nedenfor.



Figur 2, utsnitt fra søknad.



Figur 3, flybilde med markert tomt

Lurøy kommune sendte den 15. februar fradelingssøknaden på høring til Nordland fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland, Kvarøy lokalutvalg .

Vurdering:

Lurøy kommune har fått tilbakemelding fra alle høringspartene, og nedenfor følger en kort oppsummering av høringsuttalelsene. Tilbakemeldingene ligger i sin helhet som vedlegg til saken.

Kvarøy lokalutvalg.

Lokalutvalget presiserer viktigheten av boliger på øya for å skape større utvikling i kretsen. Det poengteres også at området ikke har betydning i landbrukssammenheng. Størrelsen på tomten er i søknad oppgitt til ca 4120m² og ved fire boenheter anser de det som en normal tomtestørrelse. Lokalutvalget er i sitt vedtak positiv til fradelingen som omsøkt, og fraviker fra arealplanens bestemmelser angående tomtestørrelse og antall boliger.

Fylkesmannen i Nordland.

Fylkesmannen har i henhold til høringsbrevets opplysninger ansett saken som en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel angående byggeforbud langs strandsonen. Lurøy kommune har et byggeforbud på 50 meter mot sjø, og fylkesmannen sier at den nordøstlige tomtegrensen bør sammenfalle 50-metersbeltet målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Foruten dette har ikke fylkesmannen kommentert andre synspunkter.

Nordland fylkeskommune

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta kulturminner, og har sjekket sine arkiv i forbindelse med søknad om fradeling av tomt. Tomten vil etter det en kjenner til ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Det påpekes at ikke alle kulturminner er registrert og opplyser om aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8 andre ledd.

I arealplanens generelle bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse pkt 12 står følgende; *Bebyggelsen skal ikke hindre fri ferdsel langs strandlinje. Det holdes en byggefri sone langs stranden på minimum 50 meter. Tomtegrense på fradelt byggetomt skal ikke være nærmere strandsonen enn 40 meter.*

Det står at dette er gjeldende for fritidsbebyggelse, men praksis for kommunen er at denne bestemmelsen også gjelder for boligbebyggelse.

Når det gjelder fylkesmannens uttalelse angående grense til sjø og at eiendomsgrensen skal sammenfalle med 50metersbeltet har en sett nærmere på dette i henhold til søknaden.

Tar man utgangspunkt i koordinatene som fulgte søknaden vil man få en tomt som tilsvarer de blå linjene i kartutsnittet nedenfor (figur 4). Men da vil man komme i konflikt med fylkesmannens uttalelse og plan- og bygningslovens (PBL) § 1-8 som omhandler bygging i strandsonen.

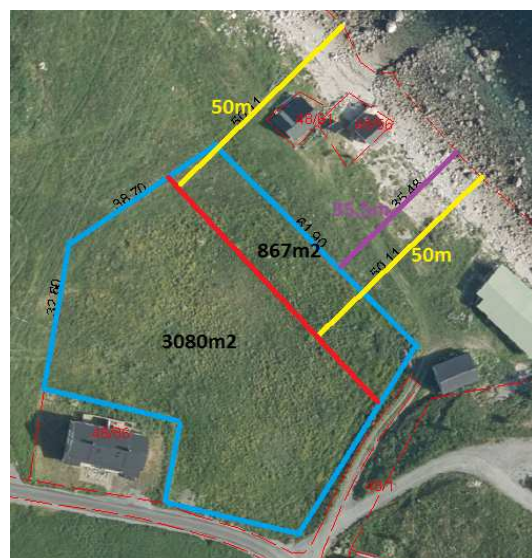
Den lilla linjen i figur 4 viser horisontal avstand fra sjølinjen til eiendomsgrense jf. søknad. Denne avstanden er på 35.5m, mens de gule linjene viser 50meter fra sjølinjen. Skal tomtegrensen følge 50m beltet vil tomteavgrensningen bli etter den røde linjen i figur 4, tomta vil da få en størrelse på ca 3100m².

For å imøtekomme søknaden så trengs det da dispensasjon for å kunne tillate flere boliger enn de tre som er tillatt ifølge planen. Dispensasjonssøknader krever ifølge PBL § 19-1 en grunnlagt søknad som skal begrunne hvorfor det bør gis dispensasjon.

Som fylkesmannen påpeker vil det være en dispensasjon fra planen og 50metersbeltet om det gis tillatelse slik som søkt. Etter arealplanens bestemmelser er det dog presisert at tomtegrense ikke skal være nærmere enn 40meter, men søknaden tilsvarer en avstand på 35.5 meter fra sjølinjen. Fylkesmannen sier også at eiendomsgrensen BØR sammenfalle 50metersbeltet.

Siden det er nevnt i arealplanens bestemmelser at tomtegrense kan være meter fra sjø så mener en at man kan bruke denne grensen slik at tomta blir mulig egnet. Området er vått og ulendt, ved en eiendomsgrense på 40meter fra sjølinjen vil kommende grunneier ha mulighet til å eventuelt planere og drenere arealet.

På tomta er planlagt for oppføring av fire firemannsboliger (figur 6) og det vil være naturlig at eier skal kunne ha litt areal i forkant av boligene.



Figur 4

Om en bruker koordinater fra søknaden og lager en parallell linje 40m fra sjølinjen vil en få en tomt på ca 3600m² som vist i figur 5.



Figur 5.-->

Som fylkesmannen nevner er det et byggeforbud på 50m mot sjø, og at tomte bør følge denne. Som en kan se på figur 6 vil balkongene på det nordligste huset bli innenfor byggegrensen på 50meter. For at det skal bli litt plass i forkant av byggene foreslås det at tomtegrensen settes på 40 meter eller mer fra sjø, men man beholder allikevel kravet om byggegrense på 50 meter fra sjølinje, og det må dermed justeres litt på byggeskissen.



Figur 6
Natur&Miljø

I miljødirektoratets naturbase er Kvarøya kartlagt under arter av stor nasjonal forvaltnings interesse. Etter å ha sjekket dette nærmere innebærer kartleggingen flere fuglearter av nasjonal interesse. En anser at en fradeling av tomt som vist i figur 5 ikke vil ha noen stor påvirkning for fugleartene.

Adkomst og parkering

Det er i søknaden ikke nevnt noe om parkering og adkomst. Men det har i ettertid kommet inn byggeskisse hvor parkering er inntegnet. Tomta slik som omsøkt vil grense til kommunal vei, så adkomst vil således ikke være noe problem. Parkering må tilrettelegges på egen tomt, eller ved tinglyst avtale med annen grunneier.

Vann og avløp

Vann og avløp, skal i likhet med parkering avtales skriftlig ved en rettighetserklæring som skal tinglyses. Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett der slikt er etablert. Utbygging kan ikke forekomme før vei, vann og avløp er tilfredsstillende etablert.

Kulturminner

Det er pr i dag ikke registrert kulturminner der det søkes fradelt tomt. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Ved tillatelse til fradeling, gjøres det oppmerksom på at tiltakshaver skal være aktsom ved markinngrep, og har meldeplikt ved oppdagelse av fornminner, jf. Kulturminnelovens § 8 andre ledd. Oppdages gamle gjenstander, ansamling av trekull eller unaturlig steinkonstruksjon må Kulturminner i Nordland varsles umiddelbart.

Siden arealplanen tredde i kraft i 2006 har det vært bygd tre boliger på Indre-Kvarøy. I arealplanen står det at det er tillatt med kun tre nye boligbebyggelser på Indre-Kvarøy. Siden en ikke har hjemmel til i tillate fradeling av boligtomt må saken behandles som en dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 som omhandler dispensasjon.

For dispensasjonssaker skal fordelene være klart større enn ulempene. Et dispensasjonsvedtak vil kun gå på at det tillates bebygd flere boliger enn de tre som er tillatt etter arealplanen. Denne saken står ikke i konflikt med landbruk, natur eller miljø, og man ser dermed fordeler med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Saksbehandleren anbefaler at det gis tillatelse til fradeling av boligtomt fra LNF-2 område i kommuneplans arealdel. Når det gjelder arealplanens bestemmelser for antall ny boligbebyggelse på tre stykk ser en på dette som uproblematisk, og det anbefales at en i denne saken fraviker fra denne bestemmelsen og gir tillatelse til fradeling.

En kan ikke se noen betydelige ulemper ved deling av eiendommen til boligformål. Omsøkt område har ikke noe betydelig verdi som landbrukseiendom. En utnyttelse til boligbebyggelse vil bidra til mer aktivitet i bygda og vekst i kommunen.

For at Kvarøy fiskeoppdrett skal kunne utnytte tomte foreslås det at en fraviker litt fra fylkesmannens uttalelse om at 50metersbeltet bør samsvare med eiendomsgrensen. Eiendomsgrensen settes dermed i henhold til arealplanens bestemmelser med minimum 40meter til sjølinjen. Det vil da være god plass til ferdsel i strandsonen.

En opprettholder kravet om en byggefri sone på 50 meter horisontal linje fra sjølinjen jf. PBL § 1-8. Sjølinjen samsvarer i denne saken med DEK (digitalt eiendomskartverk).

Gebyr

Gebyr for fradeling vil i denne saken bli kr. 21.400,- for tomt intill 1500m² i tillegg er det 1500kr pr påbegynte dekar + 525,- for tinglysning av tomt.

Total kostnad for fradeling og behandling vil i denne saken bli 24.925,- dette jf. gebyrregulativ for 2018. Gebyr sendes Kvarøy fiskeoppdrett AS

Vedlegg: Lokalutvalg
Fylkesmannen
Fylkeskommunen

Utskrift til: Fylkesmannen i Nordland
Tine Frostad, Prodeco AS (søker)
Grunneier 48/1
Kvarøy Fiskeoppdrett AS

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Formannskapet gir jf. PBL §19-2 dispensasjon fra arealplanens bestemmelser til fradeling av tomt på ca 3600m² til boligformål for fire firemannsboliger.
- Det gis tillatelse til fradeling av boligtomt som vist i saksfremleggets figur 5 jf PBL § 20-1 bokstav m.
- Fradeling må være i samsvar med PBL § 1-8 og det settes byggegrense på 50 meter fra sjølinjen.
- Tomtegrense settes til minimum 40 meter fra sjølinjen.

Tonnes, 16.04.2018

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 16.04.2018

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Formannskapet gir jf. PBL §19-2 dispensasjon fra arealplanens bestemmelser til fradeling av tomt på ca 3600m² til boligformål for fire firemannsboliger.
- Det gis tillatelse til fradeling av boligtomt som vist i saksfremleggets figur 5 jf PBL § 20-1 bokstav m.
- Fradeling må være i samsvar med PBL § 1-8 og det settes byggegrense på 50 meter fra sjølinjen.
- Tomtegrense settes til minimum 40 meter fra sjølinjen.

Lurøy, 18. april 2018

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 18.04.2018 sak 33/18**Behandling:**

Tarjei Østrem inhabil etter forvaltningsloven § 6, 2. ledd.

Enstemmig vedtak:

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Formannskapet gir jf. PBL §19-2 dispensasjon fra arealplanens bestemmelser til fradeling av tomt på ca 3600m² til boligformål for fire firemannsboliger.
- Det gis tillatelse til fradeling av boligtomt som vist i saksfremleggets figur 5 jf PBL § 20-1 bokstav m.
- Fradeling må være i samsvar med PBL § 1-8 og det settes byggegrense på 50 meter fra sjølinjen.
- Tomtegrense settes til minimum 40 meter fra sjølinjen.