

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/178

Klageadgang: Ja

TILLATELSE TIL TILTAK 41/7. RIVING AV NEDBRENT HYTTE OG BYGGING AV NYTT

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 41/7

Saksnr.: Utvalg

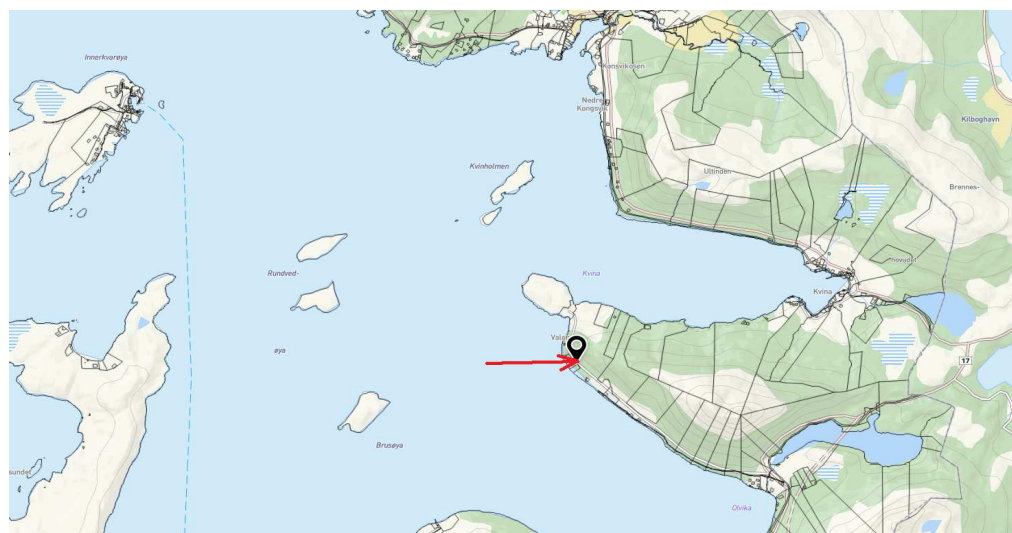
Møtedato

37/18 Formannskapet

14.05.2018

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra eier til gnr. 41/7 om dispensasjon fra arealdelens bestemmelser og byggeforsbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens §1-8. Ved søknaden følger nabovarsel. Søkers hytte brant ned i romjula 2017. Bygget som brant var opprinnelig oppført som bolig. 41/7 er opprinnelig en boligtomt.

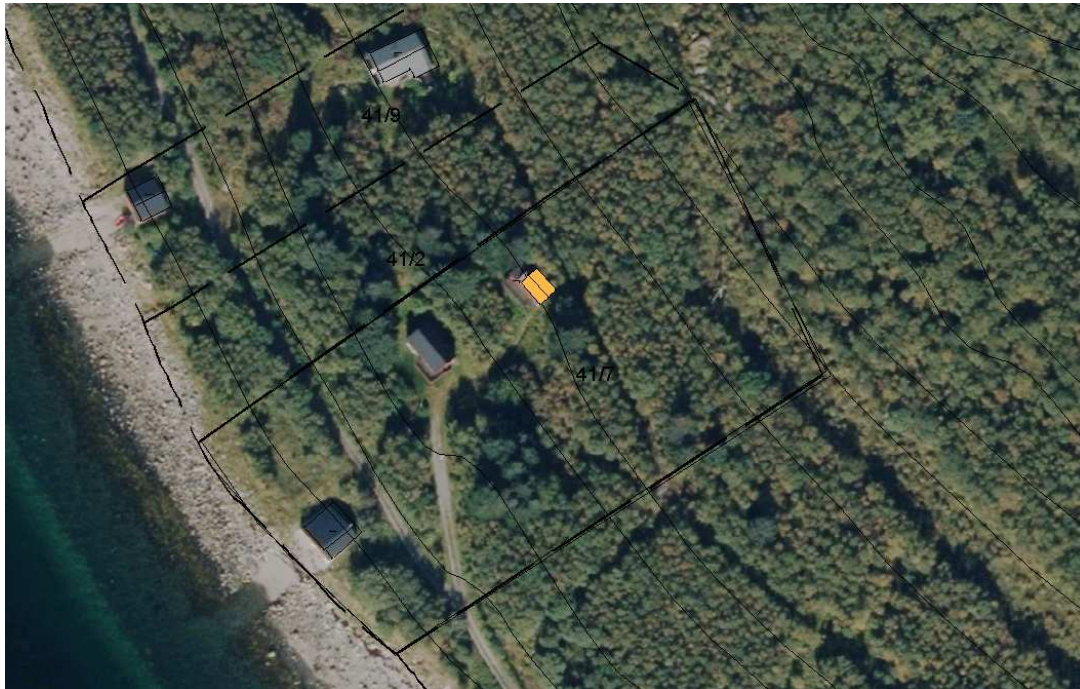


Figur 1. Oversiktskart, eiendom gnr. 41/7

Søker ønsker å bygge hytte på eiendommen. Hytta skal være på en plan, og har litt større bruksareal enn det forrige bygget. Total bruksareal overskrider det som er tillatt i arealdelen for hytter. Dessuten, så vil hytta komme 43 m inn til havet på den nærmeste punkt. Derfor søker grunneier dispensasjon fra bestemmelser for fritidsbebyggelse i Lurøy arealdel nr. 1 og nr. 12.

Ved søknaden følger også foreløpige tegninger for den nye hytta.

Søknaden ble sendt på høring til Lurøy innland lokalutvalg. Lokalutvalget har møte den 8. mai 2018. Uttalelsen fra lokalutvalg refereres i utvalget da uttalelsen kommer etter fristen for utsending av saker.



Figur 2. Eiendom gnr. 41/7 før brann romjula 2017

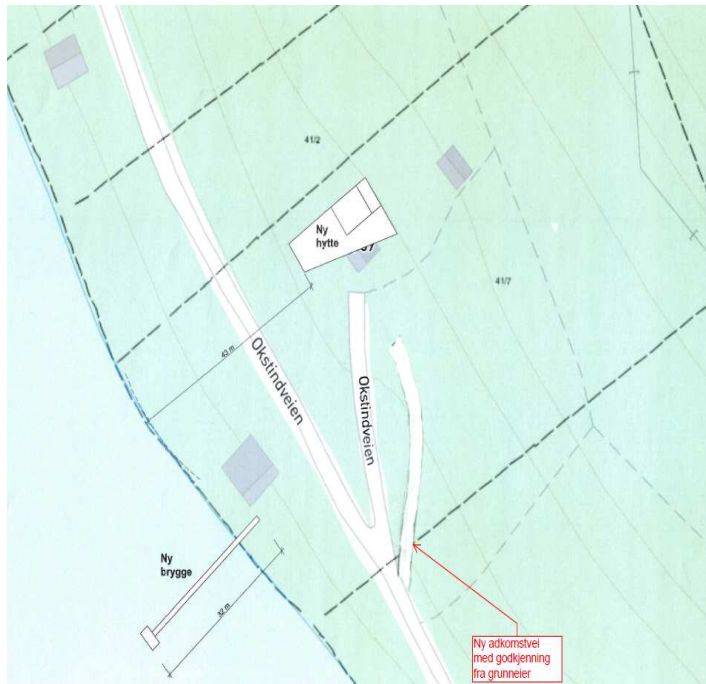
Bestemmelse Nr. 1 handler om tillatt maks utnyttingsgrad T-BRA for tomt på 110 m²:

1. Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Dette er øvre arealbegrensning som forutsetningsvis bare benyttes hvis byggverket tilfredsstiller kravet under pkt. 9 nedenfor. Jfr. også PBL § 74.2. Innenfor T-BA begrensningen på 110 m² kan det bygges uthus med anneksfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.

Bestemmelse Nr. 12 handler om avstand fra havet:

12. 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.

Kommunens arealdelen sier at fritidsbebyggelse ikke skal ligge nærmere enn 50 m i fra havet. I følge søknaden, skal nærmeste del av hytta komme 43 m inn til havet. Hytta som brant ned, lå 50 m i fra havet. Tomta har veldig stor helning. Derfor er det ganske problematisk å bygge mer enn 50 m i fra havet. Tomtas øvre eiendomsgrense ligger 127 m i fra havet.



Figur 3. Ønsket plassering av den nye hytta, ny adkomstvei og ny brygge

Grunneieren søker også om å sette ut brygge som vist i skisse ovenfor. Dessuten, vil grunneieren få godkjent snuplass for bil som allerede fantes når han kjøpte hytta i 2017. Dette krever dispensasjon fra både plan- og bygningslovens §1-8 og gjeldende kommuneplans bestemmelse nr. 12.

Vurdering:

Plansituasjon

I 1974 fikk tidligere eier til eiendommen dispensasjon fra strandloven for oppføring av hytte. Hytta ble bygget kort tid etterpå, men brant ned i 2017. Hele eiendommen har LNF formål i likhet med alle andre liknende eiendommer i Okstinden. Unntak er eiendommer som havner i reguleringsplan *Olvika hytteområde* vedtatt i 2009 som grenser til FV17. Alle andre eiendommer er fritidseiendommer som har formål LNF i arealdelen vedtatt i 2006, med unntak av 1 fastboende som bor i Okstindveien.

Selv om eiendommen har vært brukt som hytte i mange år, burde man formelt behandle dispensasjon fra LNF formål for å bygge ny hytte, adkomstvei og snuplass for bil.

Man søker også om tillatelse til å legge ut en flytebrygge. Arealdelen har ingen bestemmelser om utlegging av flytebrygger for dette området. Derfor må også dette 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.

Bestemmelse om maks. bruksareal BRA på 110 m² i kommunens arealdel

Den forrige bygget hadde BRA på 98 m². I tillegg er det et anneks på 30 m² på eiendommen. Dersom kommunen gir dispensasjon for bygging av hytte på 135 m² bruksareal, vil total bruksareal for tomt komme i 165 m². Bestemmelsen på 110 m² maks. BRA i arealdelen gjelder for mesteparten av fritidsbebyggelse i kommunen inkludert de fleste reguleringsplaner. Det er ikke ofte at kommunen gir dispensasjon i fra denne bestemmelsen. Noen søknader om bygging av hytter større enn 110 m² ble avslått, bl. andre søknad som ble behandlet i Lurøy formannskap den 22.04.2015 i sak 28/15 om bygging av hytte på 128 m² bra på gnr. 21/268 på Onøya. Kommunen ønsket ikke presedens for flere liknende søknader.

Det som er forskjellig i dette tilfelle, at en ønsker å tilrettelegge for universell utforming av ny hytte på best mulig måte.

Det er også slik at dersom tidligere bygg på eiendommen hadde stått i dag og de hadde søkt om tilbygg, så ville regler for fritidsbebyggelse ikke vært gjeldende og begrensningen på 110 m² ikke vært der. Dette på grunn av at det er et tidligere bolighus som ligger på det som er fradelt til boligformål.

Det heter i pbl §19-2

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og **tilgjengelighet**.*

Det heter i søknaden:

Når vi nå ønsker en økning av BRA på vår eiendom for hva gjelder hovedhuset/hytta er dette på bakgrunn av at vi primært ønsker alle funksjoner på ett plan, og at samtlige funksjoner i størst mulig grad skal være handicap-vennlig. Å bygge en hytte/et bygg som i størst mulig grad er handicap-vennlig nødvendiggjør litt større arealer enn hva en normalt behøver dersom en ikke tar hensyn til dette.

Fylkesmannens lovkommentar til §19-2 sier:

Universell utforming m.v.

Ved dispensasjon fra bestemmelser i lov, vedtekt eller forskrift skal legges vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Dette vil særlig gjelde i byggesaker, men når det gjelder Universell utforming – tilgjengelighet for alle, er det viktig at planbestemmelser som sikrer dette ikke undergraves gjennom dispensasjoner.

Dispensasjoner må derfor ikke innebære løsninger til nevneverdig skade for slike hensyn.

Bestemmelsen åpner for at det i saker hvor det foreligger helt spesielle sosialmedisinske, personlige og menneskelige hensyn, kan slike hensyn tillegges vekt. Det understrekes at slike hensyn normalt ikke har avgjørende vekt i dispensasjonssaker etter plan- og bygningsloven

Saksbehandleren mener at det betydelige positive momenter ved søknaden at man ønsker å tilrettelegge for bedre tilgjengelighet. Saksbehandleren anbefaler at kommunen gir dispensasjon i fra arealdelens bestemmelse for fritidsbebyggelse nr. 1 om maks bruksareal per tomt på 110 m² BRA. Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper. Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn bak bestemmelsen blir satt vesentlig til side. En finner at denne saken ikke vil sette presedens da den gjelder gjennomføring av bygg som brant ned og at tiltaket ligger på tomt fradelt til boligformål.

LNF formål

Når det gjelder LNF formål, så har tomta vært brukt som bolig og hyttetomt i flere tiår. Areal kan ikke utnyttes til landbruk. Det er ingen spesielt viktige naturverdier i området registrert i naturbase. På grunn av stor helning på tomta og tett skog, tomta kan bare i begrenset grad utnyttes til friluftsliv. Saksbehandleren anbefaler at kommunen gir dispensasjon fra LFN formål i kommunens arealdel for bygging av ny hytte, ny adkomstvei og snuplass for bil i samsvar med søknaden. Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn bak LNF formål blir satt vesentlig til side ved dispensasjon.

Arealdelens bestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12 og byggeforbud i pbl. §1-8

Plan og bygningslovens §1-8 forbyr andre tiltak enn fasadeendringer nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Arealdelens bestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12. sier: 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.

Tomta har stor helning som øker enda mer på delen av tomta som er over Okstindveien. Den «funksjonelle strandsonen» ligger, ganske tydelig definert, på nedsiden av Okstindveien. Den nye hytta vil komme noen få meter nærmere havet den gamle hytta, men dette har ikke noe betydning i forhold til strandsonen. Bygget blir liggende på ca kote 18. Saksbehandleren anbefaler at kommunen gir dispensasjon fra arealdelens bestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12 og byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 for bygging av ny hytte, ny adkomstvei og snuplass for bil i samsvar med søknaden. Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn bak arealdelens bestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12 og byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 blir satt vesentlig til side ved dispensasjon.

Flytebrygge

Kommunens arealdel har ikke noen bestemmelser for utsetting av brygger. Vanligvis gir man tillatelse til utsetting av brygger i havneområder og ellers i tettere bebyggete strøk som omfattes av kommunedelplaner og reguleringsplaner. Dersom det er

hensiktsmessig å vurdere mulighet for utsetting av flytebrygger, kan dette behandles som dispensasjon.

Saksbehandleren ser betydelige momenter i at flytebrygge vil forbedre tilgjengelighet for både personer med og uten nedsatt bevegelsesevne. Dette vil gi mulighet å stige på og fra båt. Det har ikke vært noen streng praksis på flytebrygger i Lurøy. De ansees som en nødvendighet i forhold til adkomst til havet. Derfor anbefaler saksbehandleren at det gis dispensasjon fra arealdel kommuneplan Lurøy for utsetting av flytebrygge i samsvar med søknaden. Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn bak arealformål Bruk og vern av vassdrag og sjøområder. Pbl § 20-4 nr. 5 eller arealdelens bestemmelser blir satt vesentlig til side ved dispensasjon. Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering.

Oppsummering

I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra arealdelens bestemmelse for fritidsbebyggelse nr. 1 om maks bruksareal per tomt på 110 m² BRA for bygging av hytte i samsvar med søknaden. Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper. Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn bak bestemmelsen blir satt vesentlig til side.

I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra LNF formål for bygging av ny hytte, ny adkomstvei og snuplass for bil i samsvar med søknaden. Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn bak LNF formål blir satt vesentlig til side ved dispensasjon.

I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra arealdelens bestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12 og byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 for bygging av ny hytte, ny adkomstvei og snuplass for bil i samsvar med søknaden. Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn bak arealdelens bestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12 og byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 blir satt vesentlig til side ved dispensasjon.

I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra arealdel kommuneplan Lurøy for utsetting av flytebrygge i samsvar med søknaden. Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn bak arealformål Bruk og vern av vassdrag og sjøområder. Pbl § 20-4 nr. 5 eller arealdelens bestemmelser blir satt vesentlig til side ved dispensasjon. Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering.

Vedlegg: Søknaden

Utskrift til: Kjell Arne Seterdal, Mo i Rana (kas@hotmail.no)

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra LNF formål for bygging av ny hytte, ny adkomstvei og snuplass for bil i samsvar med søknaden. Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn bak LNF formål blir satt vesentlig til side ved dispensasjon.
- Gnr 41 bnr 7 bruksendres til fritidsformål (hyttetomt)
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon arealdelens bestemmelse for fritidsbebyggelse nr. 1 om maks bruksareal per tomt på 110 m2 BRA for bygging av hytte i samsvar med søknaden. Formannskapet mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper og kan ikke se at noen viktige hensyn bak bestemmelsen blir satt vesentlig til side.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra arealdelens bestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12 og byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 for bygging av ny hytte, ny adkomstvei og snuplass for bil i samsvar med søknaden. Formannskapet mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, og kan ikke se at noen viktige hensyn bak arealdelens bestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12 og byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 blir satt vesentlig til side ved dispensasjon.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra arealdel kommuneplan Lurøy for utsetting av flytebrygge i samsvar med søknaden. Formannskapet kan ikke se at noen viktige hensyn bak arealformål *Bruk og vern av vassdrag og sjøområder. Pbl § 20-4 nr. 5* eller arealdelens bestemmelser blir satt vesentlig til side ved dispensasjon. Formannskapet mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. Etter formannskapets vurdering blir ikke funksjonell strandsone berørt på noen negativ måte i dette tilfellet.
- Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan påbegynnes noe bygging før byggetillatelse/igangsettingstillatelse for tiltakene foreligger .

Tonnes, 04.05.2018

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 07.05.2018

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra LNF formål for bygging av ny hytte, ny adkomstvei og snuplass for bil i samsvar med søknaden. Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn bak LNF formål blir satt vesentlig til side ved dispensasjon.
- Gnr 41 bnr 7 bruksendres til fritidsformål (hyttetomt)
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon arealdelens bestemmelse for fritidsbebyggelse nr. 1 om maks bruksareal per tomt på 110 m² BRA for bygging av hytte i samsvar med søknaden. Formannskapet mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper og kan ikke se at noen viktige hensyn bak bestemmelsen blir satt vesentlig til side.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra arealdelens bestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12 og byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 for bygging av ny hytte, ny adkomstvei og snuplass for bil i samsvar med søknaden. Formannskapet mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, og kan ikke se at noen viktige hensyn bak arealdelens bestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12 og byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 blir satt vesentlig til side ved dispensasjon.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra arealdel kommuneplan Lurøy for utsetting av flytebrygge i samsvar med søknaden. Formannskapet kan ikke se at noen viktige hensyn bak arealformål *Bruk og vern av vassdrag og sjøområder. Pbl § 20-4 nr. 5* eller arealdelens bestemmelser blir satt vesentlig til side ved dispensasjon. Formannskapet mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. Etter formannskapets vurdering blir ikke funksjonell strandsone berørt på noen negativ måte i dette tilfellet.
- Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan påbegynnes noe bygging før byggetillatelse/igangsettingstillatelse for tiltakene foreligger .

Lurøy, 9. mai 2018

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 14.05.2018 sak 37/18**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra LNF formål for bygging av ny hytte, ny adkomstvei og snuplass for bil i samsvar med søknaden. Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. Saksbehandleren kan ikke se at noen viktige hensyn bak LNF formål blir satt vesentlig til side ved dispensasjon.
- Gnr 41 bnr 7 bruksendres til fritidsformål (hyttetomt)
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon arealdelens bestemmelse for fritidsbebyggelse nr. 1 om maks bruksareal per tomt på 110 m² BRA for bygging av hytte i samsvar med søknaden. Formannskapet mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper og kan ikke se at noen viktige hensyn bak bestemmelsen blir satt vesentlig til side.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra arealdelens bestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12 og byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 for bygging av ny hytte, ny adkomstvei og snuplass for bil i samsvar med søknaden. Formannskapet mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, og kan ikke se at noen viktige hensyn bak arealdelens bestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12 og byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 blir satt vesentlig til side ved dispensasjon.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2, gis det dispensasjon fra arealdel kommuneplan Lurøy for utsetting av flytebrygge i samsvar med søknaden. Formannskapet kan ikke se at noen viktige hensyn bak arealformål *Bruk og vern av vassdrag og sjøområder. Pbl § 20-4 nr. 5* eller arealdelens bestemmelser blir satt vesentlig til side ved dispensasjon. Formannskapet mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. Etter formannskapets vurdering blir ikke funksjonell strandsone berørt på noen negativ måte i dette tilfellet.
- Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan påbegynnes noe bygging før byggetillatelse/igangsettingstillatelse for tiltakene foreligger .