

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/748

Klageadgang: Nei

FRADELING 1/63. DISPENSASJON REGULERINGSPLAN HAMNHOLMVALEN

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 1/63

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

4/15 Formannskapet

28.01.2015

Bakgrunn:

Kommunen har fått søknad fra Vigner Olaisen AS, grunneier Gnr. 1/63 i Lurøy kommune. Vigner Olaisen AS søker om dispensasjon fra reguleringsplan Hamnholmvalen vedtatt den 22.06.2007.

Søkeren ønsker å fradele en liten tomt på ca 160 m², som skulle selges til Lovundfjellet holding AS. Kjøperen skulle bygge hus for utleie på tomta som vist i kartutsnitt nedenfor.

Område som ønskes brukt til nybygning har i reguleringsplanen formål "friluftsområde".



I søknaden heter det:

Søker herved om dispensasjon fra planverket da vi ønsker å bruke adskilt tomt til næringsbebyggelse og ikke friluftsområde som det er regulert til i dag.

Tomten som skilles ut er bare 157 m² stor, for å bevare størst mulig av den opprinnelige tomten til friluftsområde. Området er ikke brukt til friluftsområde i dag da det er mye berg og bratt terreng på tomten. Utskilling av tomten vil ikke redusere allmenhetens friluftsmuligheter.

Bygget vil ha en grunnflate på under 40 m² og bygges i 2 etasjer.

Bygget skal bygges slik at det ikke forandrer på øvrig karakter av området som består av naustbebyggelse.

Tomten eies av Vigner Olaisen as, den fraskilte tomten skal kjøpes av morselskapet Lovundfjellet Holding as for å bygge et bygg til utleie.

Lovundfjellet Holding as har allerede i dag bolig som brukes til utleie for ansatte i Vigner Olaisen as.

Fra nordøst grenser det aktuelle areal til en nausteiendom. Området der bygningen ønskes bygget ligger nært et industriområde i nordvest. Søkeren vil passe på at de som skal leie den nye bygningen er kjent med at det foregår produksjon døgnet rundt på nabotomta, og at dette vil være forankret i leiekontrakt:

Vedlegg til søknad om dispensasjon.

For Lovundfjellet Holding AS er det meget viktig at Hamnholmen skal være et aktivt næringsområdet. Som vedlegg til dispensasjonsøknaden ønsker vi med dette å poengtere at vi ikke kommer til å klage på næringsaktiviteter i området. I utleiekontraktene kommer dette til å være et spesifikt punkt slik at eventuelle leietakere godtar all næringsaktivitet i området til alle døgnet tider og skriver under på at de ikke kan klage eller være til hinder for dette.

Nabovarsel til eiere av Gnr. 1/167 - Lovundlaks AS, 1/173 –Arild Andreassen og Elin Grønning Andreassen og 1/337 –Herleif Unbjørn Jakobsen er sendt. Kommunen har ikke fått noen merknader fra naboene.

Søknaden ble den 05.11.2014 sendt til Lovund lokalutvalg og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse. Det har ikke kommet noen uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland.

Lovund lokalutvalg behandlet saken i møte den 27.22.2014. Lovund lokalutvalg kom med følgende vedtak:

Forslag til innstilling:

Lovund lokalutvalg anbefaler at søkeren får dispensasjon fra plankravet i Hamnholmvalen reguleringsplan siden arealet etter vår mening er lite egnet til frilufte formål isolert sett.

Vurdering:

Søkeren ønsker å bruke område til formål ”næringsbebyggelse”. Søkeren vil fradele en tomt for bygging av et bygg til utleie. I gjeldende reguleringsplan har området formål ”friluftsområde”. Hovedformålet i reguleringsplanen er boligbebyggelse. Planen ble gjennomført og det ble bygget moderne boliger ca 50- 100 m vest for det aktuelle friluftsområdet som det nå søkes dispensasjon i fra. Tomta som ønskes dispensert skal være veldig liten og ligger på bratt fjell inn til havet. Areal der tomta ønskes fradelt er nesten ikke mulig å bruke for friluftsliv på grunn av bratt fall. Området er heller ikke attraktiv for turgåing. De som bor i Hamnholmvalen boligområde velger andre områder for turgåing og friluftaktiviteter.

På annen side er det behov for flere utleieleiligheter på Lovund, og når denne bygningen er eventuelt bygget, kan den brukes som midlertidig bolig for i forbindelse med produksjon i bedrifter på Hamnholmvalen.

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.

I § 19-2 heter det at ”Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt”. Det må derfor vurderes om byggeforbud i 100 m belte som fremgår av PBL § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt. I gjeldende reguleringsplan tillattes det ingen tiltak i området der Vigner Olaisen AS søker om fradeling av tomt for bygging av utleiebolig. Området er avsatt til friluftsområde. Dette reguleringsformålet sikrer fri ferdsel i strandsone og det kan ikke utføres noen tiltak som skulle hindre nytting av området for turgåing og friluftsliv.

Området som ønskes fradelt til bygging av en utleiebolig grenser til en eksisterende nausteiendom og har ikke noe betydelig verdi som friluftsområde. Det aktuelle området kommer nært et industriområde i nordøst. Derfor kan ikke kommunen se at noen viktige friluftsinnteresser blir berørt. Tomta som ønskes fradelt vil heller ikke hindre utsikt for noen av eksisterende boliger på Hamnholmvalen.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt mars 2011 sier at:

- Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.
- Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap.

Utleieboligen ønskes lokalisert nært et eksisterende naustområde og vil ikke komme i konflikt med noen allmenne interesser så vidt kommunen kan se.

Kommunen kan ikke se at byggeforbudet i PBL § 1-8 ville være "vesentlig tilsidesatt" som følge av bygging som omsøkt.

§ 19-2 sier også at "fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering".

Bedrifter på Lovund skaper mange arbeidsplasser, og det er mange arbeidspendlere og arbeidsinnvandrere på Lovund til en hver tid. Det er behov for flere utleieboliger. Fordeler i dette tilfellet er at det blir bygget flere utleieboliger/utleieleiligheter som kan brukes i forbindelse med produksjon i bedrifter på Lovund.

Kommunen kan ikke se at det finnes noen betydelige ulemper ved å bygge en utleiebolig som omsøkt. Under kartlegging av friluftsområder på Lovund i henhold til DN-håndbok 25 *Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder* ble hele friluftsområde gitt betegnelse C – et registrert friluftsområde. Dette er laveste kategori i skala ABC. Tomta ønskes fradelt i den østlige kanten av dette friluftsområdet og vil grense til en eksisterende nausteiendom. Tomta vil også komme nært et industriområde, slik at det er lite attraktivt å gå tur der tomta ønskes fradelt. Kommunen kan ikke se at tomta og den planlagte utleieboligen vil ha noen betydning for friluftsliv og/eller allmenn ferdsel. Det er ikke registrert noen naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og verdifull landskap i området.

Utbygger er kjent med at tomta ligger nært et eksisterende industriområde og vil tilpasse bruk av tomta til aktivitet i næringsområdet.

Derfor mener kommunen at fordeler ved å gi dispensasjon fra friluftsmål i reguleringsplan for Hamnholmvalen og fra byggeforbud i PBL §1-8 er større enn ulemper.

Fare for flom

I følge Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) kan havnivå i Lurøy i neste 100 år stige til 3,26 m. over NN1954 nivå (normal null 1954). Dette nivået representerer nullnivået (høydekote 0) i landkart, og er det mest brukte referansenivå i planleggingsarbeid.

Dersom Vignar Olaisen AS for dispensasjon for å bygge bolig for utleie i samsvar med søknaden, kan det være hensiktsmessig å sette vilkår at gulvnivå i boligen ikke skal ligge lavere enn til 3,26 m. over NN1954 nivå.

Konklusjon

Kommunen finner gode nok grunner til å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplan Hamnholmvalen og byggeforbud i Plan- og bygningslovens §1-8. Kommunen anbefaler at det gis dispensasjon for bygging av utleiebolig i samsvar med søknaden. Kommunen finner fordeler ved dispensasjon større enn ulemper. Kommunen finner ikke at bestemmelse om

byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 blir ved dispensasjon vesentlig tilsidesatt.

Kommunen anbefaler at gulvnivå til boliger ikke er lavere enn 3,26 over NN1954 nivå.

Vedlegg: Ingen

Utskrift til: Vignar Olaisen AS, Lovund
Maria Olaisen, Lovund

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan Hamnholmvalen og bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 i samsvar med søknaden. Kommunen finner fordeler ved dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen finner ikke at hensynene bak bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens § 1-8 eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Bygningen (gulvnivå) kan ikke bygges lavere enn 3,26 m over NN1954 nivå.

Tonnes, 02.01.2015

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 02.01.2015

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan Hamnholmvalen og bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 i samsvar med søknaden.

- Kommunen finner fordeler ved dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen finner ikke at hensynene bak bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.
- Bygningen (gulvnivå) kan ikke bygges lavere enn 3,26 m over NN1954 nivå.

Lurøy, 22. januar 2015

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 28.01.2015 sak 4/15

Behandling:

Siw Moxness ba om å få sin habilitet vurdert etter forvaltningsloven § 6, 2.ledd. Hun ble erklært habil.

Enstemmig vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan Hamnholmvalen og bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 i samsvar med søknaden.
- Kommunen finner fordeler ved dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen finner ikke at hensynene bak bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.
- Bygningen (gulvnivå) kan ikke bygges lavere enn 3,26 m over NN1954 nivå.