

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 12/271

Klageadgang: Nei

FRADELING 12/118/ TIL HYTTETOMT

Saksbehandler: Atle Henriksen

Arkiv: EIEND/GN/BN 12/118

Saknr.: Utvalg

Møtedato

83/14 Formannskapet

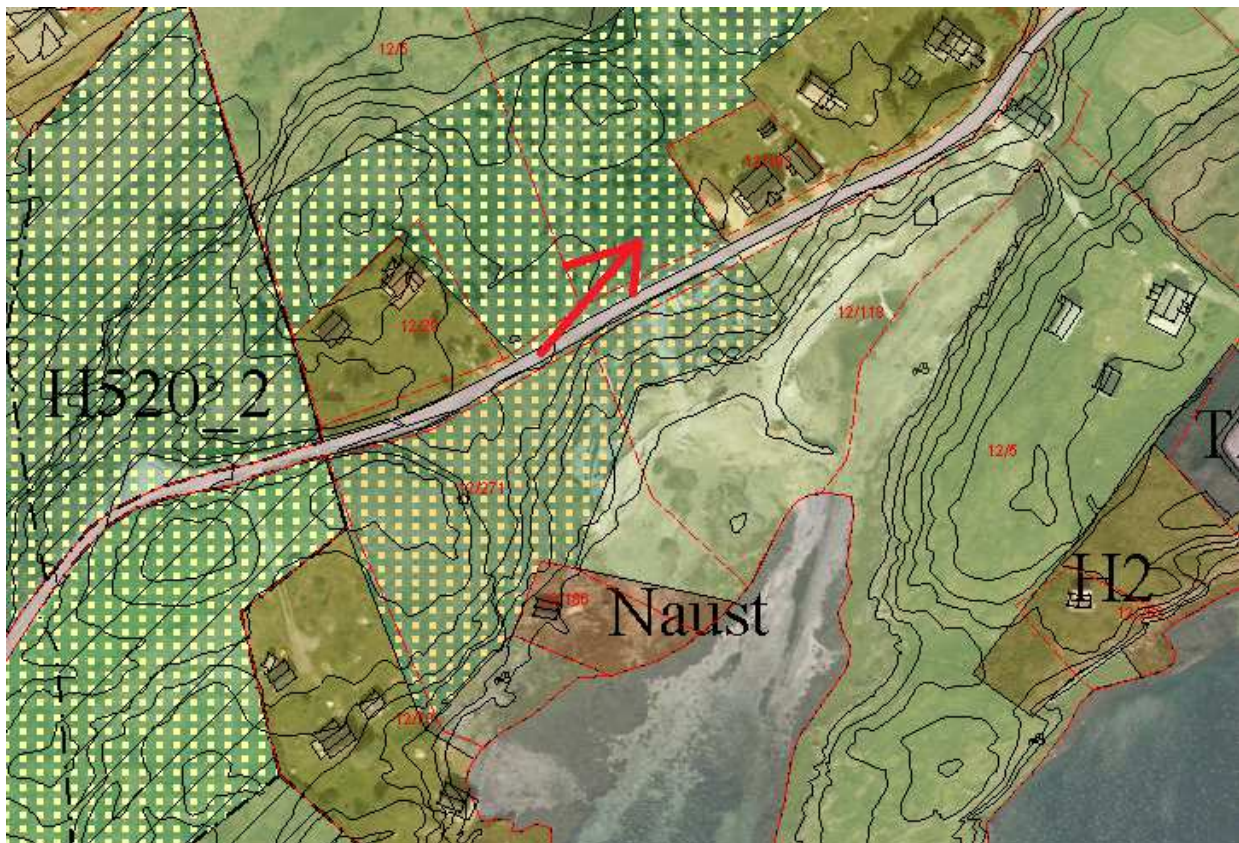
10.09.2014

Bakgrunn:

Lurøy kommune har søknad fra Stein B. Isaksen om fradeling av en hyttetomt fra Gnr. 12/118 på Sleneset. Søknaden ble sendt i 2012, men hadde opprinnelig noen mangler, som ble rettet i 2014.

Kjøper av hyttetomt er Tom Erik Breiland.

Areal der Stein B. Isaksen søker om hyttetomt har i Kommunedelplan Sleneset vedtatt mars 2012 arealformål LNFR med tillatt spredt boligbebyggelse. Hyttebygging er ikke tillatt. Derfor må søknaden om fradeling av en hyttetomt behandles som dispensasjonssøknad. Se kartskisse nedenfor:



I sin søknad argumenterer Stein B. Isaksen at det ikke er mulig å bygge hytte på nedsida av veien på hans eiendom, der gjeldende plan tillatter spredt bygging av hytter. Se bildet nedenfor:



Derfor ønsker han å flytte hytta over veien og bygge sørvest for eiendom Gnr. 12/193.

Kommunedelplan Sleneset tillatter bygging av opp til 2 hytter på det aktuelle LNFR arealet med tillatt spredt fritidsbebyggelse. Det ble nylig søkt om fradeling av 2 hyttetomter i området i fra naboeiendom Gnr. 12/271. Derfor er hele "kvoten" for hyttebygging i området oppbrukt.

Søknaden ble oversendt til Sleneset lokalutvalg. Lokalutvalget behandlet saken i møtet den 21.08.2014. Lokalutvalget kom med positiv innstilling til søknaden:

Enstemmig vedtak:

Sleneset lokalutvalg ser at tomteareal grenser til eksisterende fritidshus og til fritidsområde på nedsida av vei, og bli ikke å representere en innblanding i annen boligmasse.

Lokalutvalget er positiv til fradeling til fritidsformål som omsøkt på gnr 12 bnr 118.

Vurdering:

Stein B. Isaksen ønsker å få fradelt en hyttetomt i en rekke med eksisterende hus, se kartskisse - flyfoto nedenfor.



Eiendommen på sørvest side (Gnr. 12/29) er en fritidsbolig. Eiendommene som ligger nordøst for den ønskede hyttetomta er boligeiendommer.

Under rullering kommunedelplan Sleneset kom Sleneset lokalutvalg desember 2009 med innspill der lokalutvalget anbefalte at areal der Stein B. Isaksen søker hyttetomt skulle gis formål fritidsbebyggelse.

Kommunen ville isteden gi området formål LNFR med tillatt spredt boligbebyggelse. Kommunen ville stimulere boligbygging på Sleneset og ønsket at de beste tomtene ville vært tilgjengelig for de som ønsker å bosette seg på Sleneset. Dessuten, så grenser den tenkte hyttetomta til bolig på Gnr. 12/193. Kommunen ønsker ikke i utgangspunkt at boliger og fritidsboliger blandes. Aktivitet som fastboende og brukere av fritidsboliger genererer er noe forskjellig, blanding av disse to typer bruksformål kan være årsak til konflikter.

Sett fra en annen side, er det sørøstligste huset i rekke en fritidsbolig (Gnr. 12/29). Dersom søknaden om dispensasjon innvilges, ville 2 sørøstligste eiendommene være fritidseiendommer. Da kan en også forvente at det bygges enda en fritidsbolig på eiendom Gnr. 12/5, mellom tomta som Stein B. Isaksen søker om og fritidseiendom Gnr. 12/29.

Avtale mellom Stein B. Isaksen og Tom Breiland

Stein B. Isaksen opplyser kommunen om at det finnes en avtale mellom han og Tom Erik Breiland. For noen år tilbake solgte Tom Erik Breiland en fritidsbolig på Sleneset. Tilhørende utmark ble solgt til Stein B. Isaksen.

Så vidt kommunen vet, ble det inngått avtale mellom Stein B. Isaksen og Tom Erik Breiland, om at Tom Erik Breiland skal få en hyttetomt hos Stein B. Isaksen.

Kommunen er ikke part i denne avtalen. Derfor er denne private avtalen ikke på noen måte bindende for kommunen.

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.

Området der Stein B. Isaksen søker dispensasjon til boligbygging har i gjeldende plan formål LNFR med tillatt spredt boligbebyggelse. Det betyr at planen tillater bygging i området, men Stein B. Isaksen vil fravike bestemmelse/arealformål som tillater å bygge bolig, ikke fritidsbolig.

Kommunen vurderer at dette er en forholdsvis liten endring som ikke berører de regionale interessene. Derfor ble ikke søknaden videresendt til Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.

Den omsøkte tomte ligger ca 90 m fra havet på det nærmeste. Selv om tomte kommer antagelig i 100 m belte inn til havet, gjelder etter kommunens vurdering ikke byggeforbud i henhold til plan- og bygningslovens § 1-8, fordi gjeldende plan tillater bygging i området (den omsøkte tomte er innenfor byggegrense satt i plan).

Ved dispensasjon, skal forleder være enn ulemper etter en samlet vurdering. I dette tilfelle mener lokalutvalg at søknader vil ikke føre til innblanding i annen boligmasse.

Kommunen var under rulleringen av kommunedelplan Sleneset mer konservativ og ønsket å gi de beste tomtene til eventuelle tilflyttere og andre som bil bosette seg på øya.

Når kommunen har i rullering kommunedelplan Sleneset valgt å prioritere boligbebyggelse og øke sjanse for at flere skal bosette seg fast på Sleneset, er det vanskelig å fravike denne prinsipp gjennom en dispensasjon. Dersom kommunen går med på å innvilge søknaden og tillater fradeling av hyttetomt i samsvar med søknad fra Stein B. Isaksen, kan det føre til at det i fremtiden bygges enda en hytte mellom den omsøkte tomte og eiendom Gnr. 12/29. Med tanke på at det ble nylig søkt om fradeling av 2

hyttetomter fra eiendom Gnr. 12/5, vil fritidsbebyggelse kunne dominere på sør-Slipsteinneset.

Kommunen ønsker imidlertid at gruppe av eksisterende boliger som starter ved butikken i nordøst og fortsetter videre sørvestover på Slisteinneset vil danne helhet med boliger som eventuelt bygges på LNFR areal med tillatt spred bebyggelse, inkludert også eiendom Gnr. 12/118. Kommunen ønsker minst mulig blanding av fritidsbebyggelse i dette området .

Selv om det er usikkert at dette lar seg gjennomføre i praksis, kan kommunen vanskelig se noen betydelige fordeler ved å gi dispensasjon for fradeling av en hyttetomt fra Gnr. 12/118 slik Steinar B. Isaksen søker om. Kommunen kan vanskelig se at fordeler ved å gi en slik dispensasjon blir større enn ulemper.

Konklusjon:

Kommunen kan vanskelig finne at fordeler ved å gi dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset slik Stein B. Isaksen søker om er større enn ulemper. Det finnes ikke gode nok grunner til å gi dispensasjon.

Vedlegg: Søknad om fradeling av hyttetomt fra Gnr. 12/118

Utskrift til: Stein B. Isaksen
Tom Erik Breiland

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:
Søknad fra Stein B. Isaksen om fradeling av en hyttetomt fra eiendom Gnr. 12/118 avslås. Kommunen kan ikke se at fordeler ved å gi en dispensasjon skal være større enn ulemper i henhold til plan- og bygningslovens §19-2.

Tonnes, 15.08.2014

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 15.08.2014

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:
Søknad fra Stein B. Isaksen om fradeling av en hyttetomt fra eiendom Gnr. 12/118 avslås. Kommunen kan ikke se at fordeler ved å gi en dispensasjon skal være større enn ulemper i henhold til plan- og bygningslovens §19-2.

Lurøy, 05.09.2014

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 10.09.2014 sak 83/14

Enstemmig vedtak:

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

Søknad fra Stein B. Isaksen om fradeling av en hyttetomt fra eiendom Gnr. 12/118 avslås. Kommunen kan ikke se at fordeler ved å gi en dispensasjon skal være større enn ulemper i henhold til plan- og bygningslovens §19-2.