

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 12/374

Klageadgang: Nei

BEHANDLING SØKNAD OM DISPENSASJON/ BRUKSENDRING FOR INNREDNING AV NAUST

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 12/13

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

3/15 Formannskapet

28.01.2015

Bakgrunn:

Thore Thorolvsen, eier til Gnr. 12/13 på Sleneset søker kommunen om tillatelse til innredning og bruk av naust på eiendommen til rekreasjon og evt. overnatting. Naustet har vært under restaurering siden 2010. Se ortofoto nedenfor:



Thore Thorolvsen skriver i søknaden:

Vedrørende: Søknad om bruksendring/godkjenning av innredning av naust!

Jeg søker herved om og få tilladelse til og innrede og eventuelt benytte Naustet som tilhører Gnr 12 Bnr 13 som et anneks til hovedhuset hvor det kan brukes til rekreasjon og eventuelt overnatting.

Naustet er relativt stort, det har en total grunnflate på 32 m² (8 x 4 mtr), pluss at det også er loft med full ståhøyde.

Det søkest ikke om innlegging av vann!

Naustet som jeg har fått godkjent for fullstendig restaurering er nu under oppbygging og det er i den anledning jeg sender denne søknaden/forespørsel.

I Desember (6.) 2010 fikk jeg godkjent restaurering og oppbygging av naust tilhørende Gnr.12 Bnr 13, (se:Jornalnr 10/5321).

Dette restaurerings og oppbygnings arbeide ble satt i gang våren 2011 og kom også godt i gang.

Sommeren 2011 ble imidlertid "Ansvarlig Søker" Terje Løkken, Tett Bad sykemeldt over en lengre tidsperiode og arbeide ble stanset.

Arbeide skal nu settest i gang i gjenn og bygget ferdigstillet i hennhold til vedtaket og de vikårene som ble gitt i brev den 6. Desember 2010 (Jornalnr 10/5321).

Det er som sakt ikke hensikten at naustet skal brukes til et permanent fritidshus eller for "varig opphold" i så måte men kun som et anneks/gjestehus/rekreasjon og eventuelt brukes til overnatting for besøkende.

Desember 2010 søkte Thore Thorolvsen om tillatelse til restaurering av samme naust. På det tidspunktet gjaldt det kommunedelplan Sleneset fra 1997. Det aktuelle området hadde formål "naust". Kommunedelplan Sleneset hadde ikke noen bestemmelser for området, men bestemmelser for naustområder i arealdelen vedtatt juni 2006 gjaldt også for områder omfattet av gjeldende kommunedelplaner når ikke annet var bestemt i disse planene. Bestemmelser for naust i arealdelen sier:

1. Naust eller deler av naust tillates ikke innredet til varig opphold
2. Største till bruksareal T-BRA er 30 m² ved sjøen og 25 m² ved innsjø. Maksimal mønehøyde over terreng er 5 meter.
3. Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd innen nærområdet for offentlig vei, skal det vises til godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig, jfr. PBL § 66-1.

Generelle retningslinjer for naust :

- a. Allmennhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Naustet skal ikke plasseres på stier, tråkk og andre steder som er viktige for friluftslivet.
- b. Naust må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktivitet som følger med vil være til skade for det biologiske mangfold i området. Dvs. i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, dyr eller planter.
- c. Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt, skal være sikret ved tinglyst dokument.
- d. Naust bør lokaliseres i nærheten av andre naust og tilpasses annen bebyggelse.

Søkeren fikk tillatelsen innvilget på vilkår at bygningen ikke skulle tas i bruk til annet formål enn naust. Videre ble det bestemt at kommunen skulle utføre nødvendig kontroll for at tiltaket ikke strider mot bestemmelsene i plan og bygningsloven:

VEDTAK

-Det gis tillatelse til restaurering/reparasjon av naustet og kai på gnr 12 bnr 13 ihht. godkjente

tegninger og situasjonskart, jfr pbl. § 20-1 pkt. b.

-Tett Bad Ltd. gis lokal godkjenning som ansvarlig søker(SØK) for tiltaket ihht. PBL § 23-4.

-Tett Bad Ltd. gis lokal godkjenning som ansvarlig utførende(UTF) og ansvarlig kontrollerende

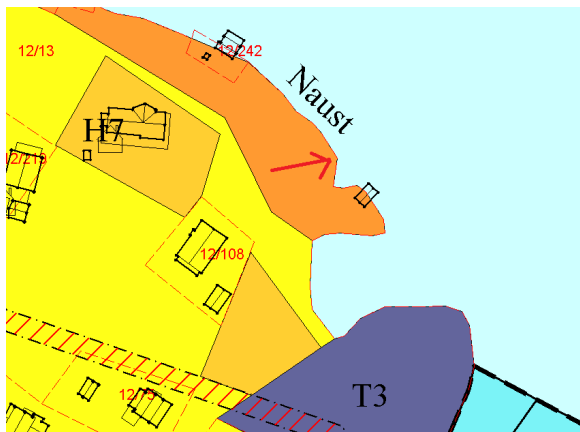
for utførelsen(KUT) for tiltaket ihht. PBL § 23-4.

-Tett Bad Ltd. gis lokal godkjenning som ansvarlig prosjekterende(PRO) og ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen (KPR) for tiltaket ihht. PBL § 23-4.

Vilkår:

- Tiltaket skal utføres ihht. godkjente tegninger og situasjonsplan som samsvarer med eksisterende bygg.
- Naustet og brygga skal kun benyttes til naust/kai formål – Innredning av rom til varig opphold er ikke tillatt.
- Endringer av bygget underveis i byggeprosessen skal meldes til Lurøy kommune
- Lurøy kommune skal varsles når bygget er ferdig og det skal utferdiges ferdigattest/midlertidig brukstillatelse før bygget tas i bruk

Den nye kommunedelplan Sleneset ble vedtatt mars 2012. Arealdelens planbestemmelser for naust ble videreført til den nye kommunedelplanen Sleneset. Naustformålet for det aktuelle området ble også beholdt, se plankartskisse nedenfor.



Gjeldende kommunedelplan Sleneset tillater ikke å innredde naust til varig opphold. Søknad om godkjenning av innredning av naust er dermed i strid med både byggetillatelse innvilget 06.12.2010 og gjeldende planverk. Derfor må søknaden behandles om dispensasjonssøknad.

Søknaden fra Thor Thorolvsen ble videresendt til Sleneset lokalutvalg og Fylkesmannen i Nordland. Lokalutvalget kom med følgende uttalelse:

Behandling/vedtak i Sleneset Lokalutvalg den 15.01.2015 sak 03/15**Enstemmig vedtak:**

Sleneset lokalutvalg anbefaler å avslå søknad om dispensasjon til gnr 12 bnr 13, slik at det ikke gis tillatelse som omsøkt.

Dette begrunnes med at lokalutvalget ikke finner at fordeler ved å gi dispensasjon vil være større enn ulemper. Det er dermed ikke gode nok grunner for å gi dispensasjon

Fylkesmannen i Nordland kom med følgende uttalelse til søknaden:

Uttalelse til søknad om dispensasjon - Bruksendring av naust - 12/13 Sleneset - Lurøy

Fylkesmannen viser til oversendelse datert 17.12.14.

Saken gjelder dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for omdisponering av naust til anneks med overnattingsmulighet. Det aktuelle naustet ligger innenfor et område som i kommunedelplan av 21.03.12 for Sleneset er avsatt som naustområde. Tillatelse for oppføring av naust ble i sin tid innvilget under forutsetning om at bygningen ikke skulle tas i bruk til annet formål. Etter vår vurdering vil en omdisponering av naust til anneks kunne resultere i en noe annen bruk av området enn hva tilfellet er i dag. Dette vil slik vi ser det være i strid med intensjoner for arealbruken i området, og vil således bidra til å undergrave arealformålet. Fylkesmannen kan vanskelig å se at fordelene ved innvilgelse av dispensasjon er større enn ulempene. Det følger av dette at dispensasjon ikke kan gis, jf. § 19-2 annet ledd annet punktum. Med bakgrunn i dette stiller Fylkesmannen seg kritisk til innvilgelse av omsøkte dispensasjon for omdisponering. Dersom det skulle vise seg at det er et reelt behov for anneks til hovedbygningen på eiendommen, bør dette søkes løst i umiddelbar nærhet til boligen/fritidsboligen og innenfor byggeområde H7.

Vurdering:

Kommunen har vært relativt streng i behandling av søknader om omdisponering av naust til fritidsboliger. Kommunen har under planrullering beholdt arealformål "naust" for området, og spørsmål om endring av arealformål ble ikke drøftet.

I sin søknad skriver Thore Thorolvsen at naustet skal brukes som en type gjestehus for overnatting og at det ikke søkes om å innlegge vann. Selv om det ikke søkes innlagt vann og/eller strøm, ville bygningen være tilnærmet fritidsbolig dersom søknad dispensasjon innvilges.

Fritidsboliger med tilhørende aktivitet virker mer privatiserende på strandsone enn naust og kan i større grad forhindre friluftsliv og fri ferdsel. Område rundt et naust kan oftest tolkes som "utmark" etter bestemmelser i frilufsloven, mens område rundt en rorbu vil vanligvis tolkes som "innmark".

Dersom kommunen tillatter å omdisponere noen nausteiendommer til bruk som fritidseiendommer uten at det finnes tunge grunner til det, vil dette skape precedent for andre søkere. Kommunen ønsker ikke en slik situasjon. Kommunen ser ikke gode nok grunner for å kunne innvilge dispensasjonssøknaden.

Sleneset lokalutvalg kom med negativ uttalelse til søknaden. Lokalutvalget mener at endring av bruksformål fra naust til fritidsbolig ville ha flere ulemper enn fordeler. I

saksutredningen kommer lokalutvalget blant annet med liknende vurderinger som kommunen: endring av status fra naust til fritidsbolig kan føre at område rundt vil bli mer privatisert og stengt for allmenn ferdsel.

Fylkesmannen i Nordland har også uttalt seg negativt til søknaden. Fylkesmannen kan vanskelig se at fordelene ved å innvilge søknaden er større enn ulempene.

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.

Kommunen kan ikke se at fordeler ville vært større enn ulemper ved å gi dispensasjon. Derfor fraråder kommunen å gi dispensasjon.

Vedlegg: Søknaden

Utskrift til: Thore Thorolvsen

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 19-2 søknad om dispensasjon avslås. Kommunen ser ikke at fordeler ved å gi dispensasjon ville vært større enn ulemper. Kommunen finner ikke gode nok grunner til å gi dispensasjon.

Tonnes, 19.01.2015

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 19.01.2015

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til Plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknaden om dispensasjon.
- Kommunen ser ikke at fordeler ved å gi dispensasjon ville vært større enn ulemper. Kommunen finner ikke gode nok grunner til å gi dispensasjon.

Lurøy, 22. januar 2015

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 28.01.2015 sak 3/15**Enstemmig vedtak:**

- I henhold til Plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknaden om dispensasjon.
- Kommunen ser ikke at fordeler ved å gi dispensasjon ville vært større enn ulemper. Kommunen finner ikke gode nok grunner til å gi dispensasjon.