

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 15/49

Klageadgang: Ja

FRADELING/DISPENSASJON 8/33 HYTTETOMT

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 8/33

Saknr.: Utvalg

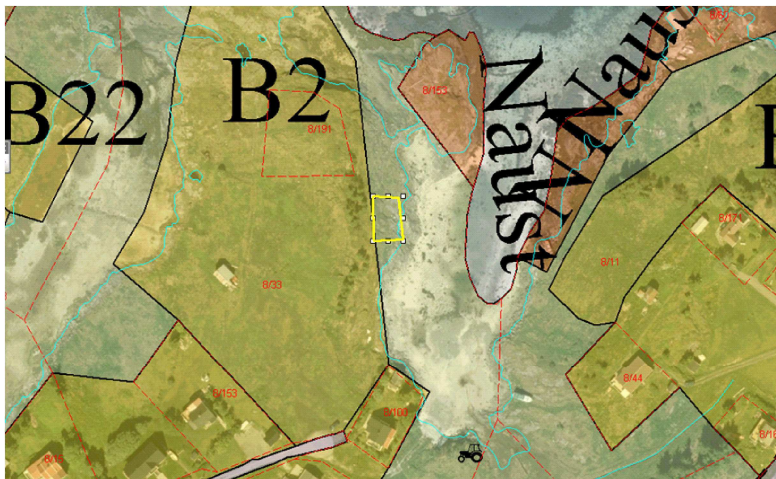
Møtedato

40/15 Formannskapet

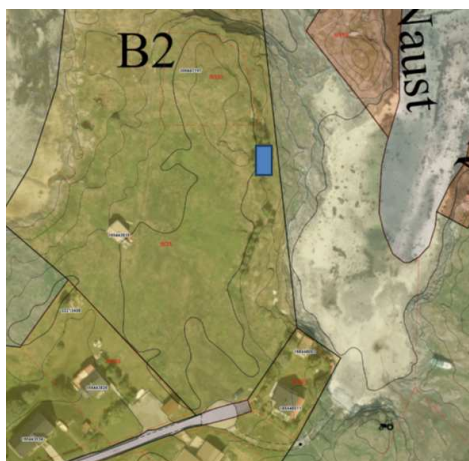
13.05.2015

Bakgrunn

Åse og Rolf Harsvik sendte den 26.01.2015 kommunen en søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset for fradeling av en hyttetomt fra Gnr.8/33. Med søknaden følger kopi av nabovarsel til eiere av Gnr. 8/100, Gnr. 8/44, Gnr. 8/153 og Gnr. 8/191. Hytte ønskes plassert som vist på kartskisse nedenfor:



Etter at søknaden ble lagt til behandling i Lurøy formannskap, kom søker Stian Harsvik med nye opplysninger. I e-post til kommunen den 22.04.2015 skriver Stian Harsvik at han ønsker å plassere hytta ca 12 m lenger vest en vist i søknaden, slik at hytta havner innfor boligområde B2 i kommunedelplan Sleneset. Se kartskisse nedenfor.



På grunn av e-posten fra Stian Harsvik ble behandling av søknaden i møte den 13.04.2015 utsatt. Formannskapet ber administrasjonen vurdere innspill mottatt etter at saksutredning ble ferdigstilt.

Faktum at Stian Harsvik ønsker å plassere hytta ca 12 m lenger øst og innenfor område B2 i kommunedelplan Sleneset gjør at man trenger ikke behandle dispensasjon fra LNFR formål i kommunedelplan Sleneset og byggeforbud i Plan- og bygningslovens §1-8. Kommunen må bare vurdere om det finnes overvekt grunner til å gi dispensasjon fra boligformål til formål "fritidsbebyggelse" i kommunedelplan Sleneset. På den måten likner denne søknaden søknad som Åse og Rolf Harsvik sendte sommer 2014. Åse og Rolf Harsvik søkte om fradeling av en hyttetomt ca 35 m. lenger sør i område B2 i kommunedelplan Sleneset. Søknaden ble innvilget av Lurøy formannskap den 16.10.2014. Søkeren opplyser i den nye søknaden at det har skjedd en misforståelse og at plasseringen ble vist feil i første søknaden. Derfor sendte Åse og Rolf Harsvik ny søknad, der hytta ønskes plassert ca 35 m lenger nord.

Både den nye og den opprinnelige søknader ble sendt til Fylkesmannen i Nordland og Sleneset lokalutvalg for uttalelse. Sleneset lokalutvalg uttalte seg positivt til begge søknadene.

Fylkesmannen i Nordland uttalte seg nøytralt til den første søknaden. Fylkesmannens uttalelse til den nye søknaden er negativ. Dette skyldes faktum at søknaden ble videresendt Fylkesmannen før søkeren kom med nye innspill der den ønskede plasseringen av hytta ble flyttet tilbake til boligområde B2 i kommunedelplan Sleneset. Etter at søker kom med det siste innspillet likner den nye søknaden den opprinnelige søknaden vurdert ut i fra Fylkesmannen sine interesser. Derfor er det ikke nødvendig med ny uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland.

Siden hytta ønskes flyttet bare noen meter vestover etter at nabovarsel ble sendt, mener kommunen at det ikke er nødvendig med ny nabovarsel til alle naboene. Den 23.014.2015 sendte kommune e-post til eier av nærmeste eiendom Gnr. 8/191 og gjorde han kjent med faktum at hytta ønskes flyttet lenger inn. Eier til Gnr. 8/191 har ingen innvendinger om at hytta bygges slik som omsøkt.

Det har kommet en merknad til nabovarsel fra Roy Tore Kristiansen, 8762 Sleneset. Han eier nausttomt på eiendom Gnr. 8 bnr. 153. Vedkommende skriver at han bruker en sti for å komme til sitt naust. Og at bygging av hytte i samsvar med søknaden vil trolig være i veien for adkomst til naustet, i henhold til både den opprinnelige og den siste søknaden.

Vurdering

Åse og Rolf Harsvik søker om å bygge hytte på sin eiendom Gnr. 8/33. Området der søkeren vil at hytta vil ligge har formål "boligbebyggelse" i kommunedelplan for Sleneset. Hyttebygging er ikke tillatt. Søknaden må derfor behandles som dispensasjon.

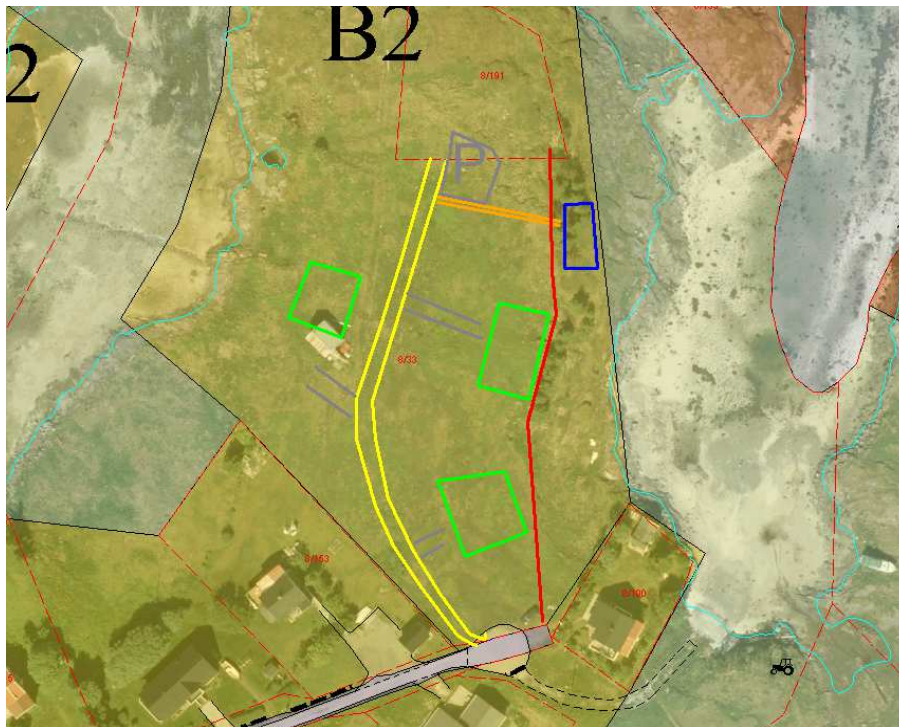
Hytta vil plasseres i område B2 i kommunedelplanen. Område B2 er på 14,8 da og i kommunedelplan Sleneset avsatt til bygging av inntil 8 boliger. Hele område eies av samme grunneier Åse og Rolf Harsvik. Grunneier er ikke i mot utnyttelse av B2 til mer boligbebyggelse, men han vil samtidig åpne for at hans sønn Stian Harsvik får bygget ei hytte i samme område.

Kommunen har gjennom vedtak av plan avsatt området til bolig. Selv om området har formål bolig i plan, kan ikke kommunen åpne for bebyggelse uten at grunneieren gir samtykke til å selge tomt. Så lenge har grunneieren fradelt en boligtomt som har

bruksnummer Gnr. 8/191 og er allerede bebygget med en ny bolig. Eiere til Gnr. 8/191 har også fått tillatelse og bygget en ny adkomstvei gjennom odden til sin eiendom som ligger nesten ytterst på odden. Det er fortsatt god plass til 3- 4 nye boligtomter selv om boligene bygges ganske romslig. Dersom naust som ligger på vestsida av den nye veien rives, kan det også bygges en bolig med god beliggenhet og attraktiv utsikt mot havet.

Saksbehandler hadde befaring i området den 27.04.2015 sammen med grunneier til Gnr. 8/33 Rolf Harsvik og eiere til Gnr. 8/191. Rolf Harsvik har påvist hvordan hytta ønskes plassert. Samtidig ser det ut at det er god plass til 3 eller 4 nye boliger. Eiere til Gnr. 8/191 er ikke i mot at det bygges ei hytte nært deres tomt.

Adkomstveien er allerede bygget, og eventuelle nye boliger vil måtte bruke samme veien. Det er lagt kommunale vann og avløps og ledninger omtrent som vist med rød strek i skisse nedenfor. Elektrisk ledning går parallelt og nært de kommunale ledningene. Nye boliger vil da ligge mellom den nye veien og ledningene, se kartskisse nedenfor.



Hytta ønskes bygget i strandsone (se bilde nedenfor) , og må ligge på østsida av vann og avløps ledninger.



Adkomst til hytta kan foregå omtrent som vist med orans linje i kartskissen. Adkomst til selve hytta vil for det meste foregå til fots, mens bil kan parkeres enten i ny parkeringsplass merket med "P" eller ca 100 m lenger sør, der den kommunale veien har snuplass ved eiendom Gnr. 8/100.

Sett med nye øyene etter befaringen, er det ikke så positivt at det bygges ei hytte i et boligområde. Bruk av fritidsbolig og bruk av helårsbolig er to forskjellige typer aktivitet som ofte kan medføre en grad av konflikt i mellom dem. Fritidsboliger brukes oftest i helgene og i ferietid, med mer aktivitet, mens boliger utnyttes hele året. Selv om hytta vil i utgangspunkt eies av sønn til grunneiere til hovedeiendom, er det i lang perspektiv umulig å styre hvem som vil eie enkelte boliger eller hytta. Både boliger og hytta kan etter noen år være solgt til folk uten noe forbindelse med Sleneset.

Det er slik at etterspørsel etter boligtomter er nå lavere enn etterspørsel etter hyttetomter. Det kan hende at de økonomiske forutsetningene vil etter noen år endre seg, og forespørsel etter boligtomter vil øke. Ved å tillatte bygging av ei hytte i et planlagt boligområde kan kommunen ødelegge forutsetninger for 2-4 familier som eventuelt vil bygge boliger i fremtiden. Selv om hytta vil ligge litt lavere enn boligene, kan hytta uansett ta en del av utsikten boliger som vil eventuelt bygges sør om hytta. Dessuten, så kan hytta i strandsone virke privatiserende for både boligeiere og allmennheten. Hele boligområde kan forbli mindre attraktivt for de som vil eventuelt flytte til Sleneset. Det er ganske viktig at kommunen er langsiktig i sin planlegging. Kommunen ønsker derfor å fraråde formannskapet fra å gi dispensasjon i samsvar med søknaden.

Se utsikt mot odden og boligområde B2 i bilde nedenfor.



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.

Etter befaringen på eiendom Gnr. 8/33 på Sleneset og planlegging av mulig bebyggelse i hele område B2 som vist i kartskisse ovenfor, er saksbehandleren negativ for bygging av en ny hytte i samsvar med søknaden. Det er ikke sikkert at fordeler ved å gi dispensasjon er større enn ulemper. Selv om det ikke er så stor etterspørsel for boligtomter nå, kan det hende at trenden vil snu en gang i fremtiden, og da er det greit at de beste boligområdene er bevart.

I tilfellet formannskapet likevel bestemmer likevel å gi dispensasjon, må det gjøres en vurdering om fordeler ved å gi dispensasjon er større enn ulemper etter samlet vurdering, plan- og bygningslovens §19-2.

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 formannskapet går med på å innvilge dispensasjon for å bygge fritidsbolig i samsvar med søknaden, er det hensiktsmessig å sette vilkår at gulvnivå i fritidsboligen ikke skal ligge lavere enn til 3,26 m. over NN1954 nivå.

Gebyr

Gebyrregulativ for Lurøy kommune "Gebyr for arbeider etter matrikkelloven (oppmålingsarbeider) og behandling av private planer, endringer og dispensasjoner 2015" vedtatt i Lurøy kommunestyre i møte den 10.12.2014 sier at for behandling av dispensasjonssøknader skal kommunen kreve gebyr på kr. 3200,-.

Vedlegg: Samlet saksfremstilling, behandling av søknad fra Åse og Rolf Harsvik sendt sommer 2014 i Lurøy formannskap i møte den 16.10.2014.

Utskrift til: Åse og Rolf Harsvik, 8762 Sleneset
Fylkesmannen i Nordland

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:
Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset for fradeling av en hyttetomt avslås. Kommunen finner ikke at fordeler ved å gi dispensasjon er større enn ulemper.

Tonnes, 28.04.2015

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 28.04.2015

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset for fradeling av en hyttetomt avslås.
- Kommunen finner ikke at fordeler ved å gi dispensasjon er større enn ulemper.

Lurøy, 5. mai 2015

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 13.05.2015 sak 40/15**Behandling:**Forslag fra SP v/Jan Erik Moxness om endring:

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan på Sleneset innvilges.

Begrunnelse: Ser ikke det er noen problemer med bygging av hytte da det ikke er press for boliger på Sleneset. Synes også det er viktig å høre på lokalutvalget.

Rådmannens innstilling fikk 4 stemmer mot 1 stemme avgitt for forslag fra J.E. Moxness. Han forslag falt dermed.

Vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset for fradeling av en hyttetomt avslås.
- Kommunen finner ikke at fordeler ved å gi dispensasjon er større enn ulemper.