

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/487

Klageadgang: Ja

FRADELING/DISPENSASJON 8/33 TIL FRITIDSFORMÅL

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 8/33

Saknr.: Utvalg

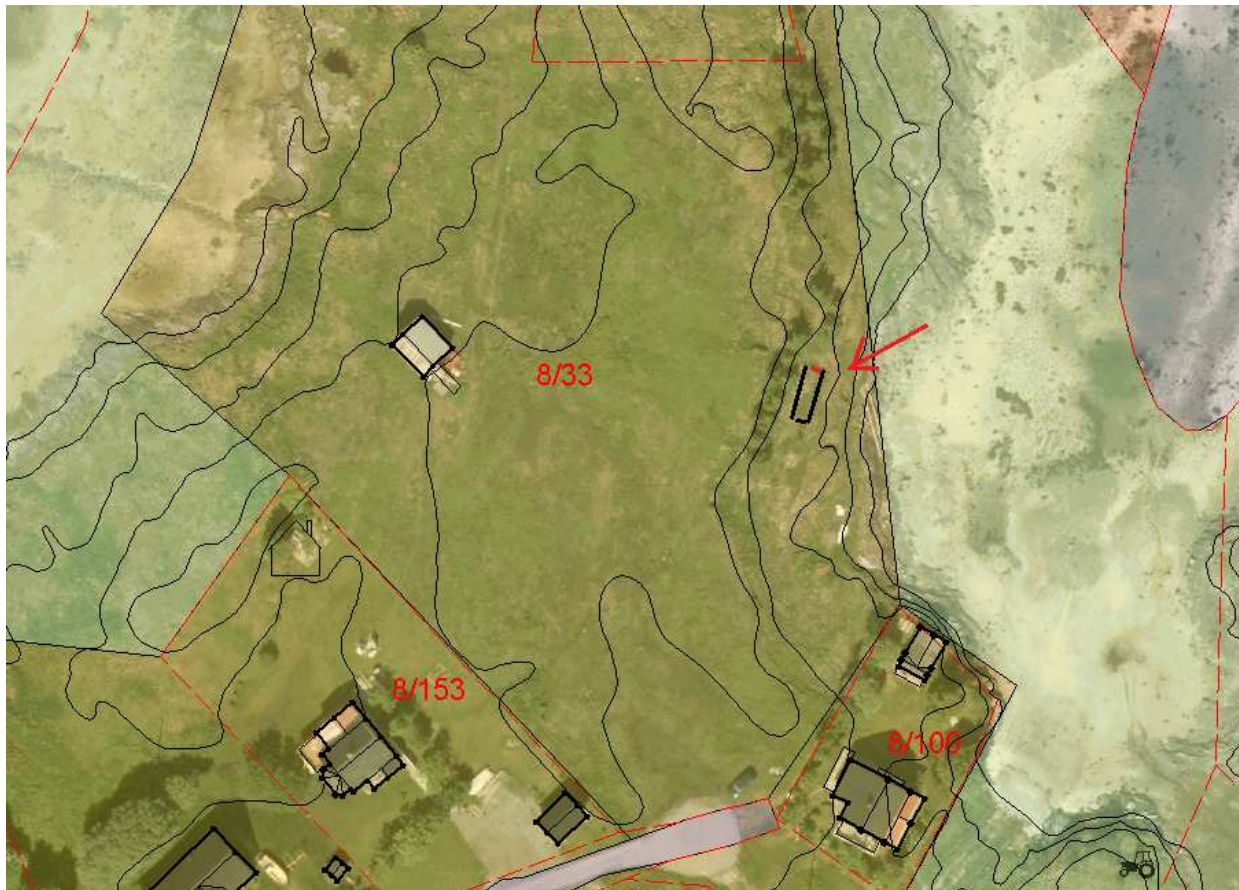
Møtedato

96/14 Formannskapet

16.10.2014

Bakgrunn:

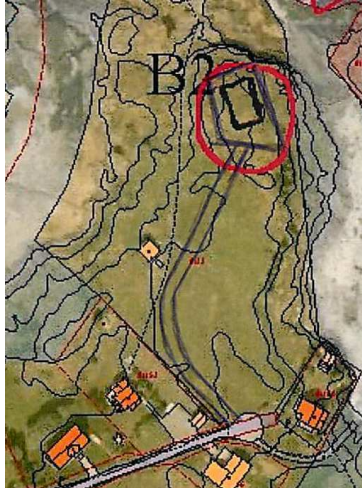
Lurøy kommune har fått en søknad fra Åse og Rolf Hårsvik. De søker om dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset om bygging av en hytte på eiendom Gnr. 8/33. Hytta ønskes bygget i strandsone som vist på kartskisse nedenfor.



Hytta ønskes bygget i område som har betegnelse B2 i kommunedelplanen - arealformål "boligbebyggelse" og er på 14,8 daa. Planbestemmelser åpner for bygging av inn til 8 boliger i området. Hyttebygging er ikke tillatt.

Det ble nylig søkt om fradeling til boligformål i samme området B2, men ca 50 m lenger nord. Mars 2014 ble det opprettet ny eiendom med bruksformål "bolig".

Adkomst til boligen er planlagt som vist på kartskisse nedenfor:



Søknaden fra Åse og Rolf Hårsvik om vedrørende bygging av en hytte ble videresendt til Fylkesmannen i Nordland og Sleneset Lokalutvalg for uttalelse.

Sleneset lokalutvalg behandlet saken i møte den 21.08.2014 og kommet med følgende uttalelse:

Tomta det søkes om ligger lavere i terrenget enn regulert boligområde, og den er delvis skjermet fra boligområdet.

Omsøkte tomt er utsiktsvendt mot nord-nordøst og øst, mens boligområdet ser ut til å få sin hovedutsiktsretning mot nord og vest – sørvest..

Beplanting i østkant av boligområdet skjermer i tillegg mot omsøkt tomt.

Over bukta øst for omsøkt tomt er det i dag flere fritidsboliger og en fastboende.

Lokalutvalget er med begrunnelse i ovenstående positiv til omsøkt fradeling

Fylkesmannen sendte kommunen sin uttalelse den 08.09.2014. Fylkesmannen merker i sin uttalelse at planbestemmelse §1.3 kommunedelplan Sleneset som sier "Det tillattes å bygge nærmere enn 50 m fra havet der det er angitt byggegrenser i plankartet som tillatter det. For øvrig gjelder byggeforbud på 50 m til sjø" er ikke korrekt hjemlet i lovverket. Planbestemmelsen viser til Plan og bygningslovens §11-11 punkt 5 som gjelder spesielt for vassdrag. Kommunen vil gjennom denne paragrafen gi adgang til å nedlegge byggeforbud langs sjøen, men da burde kommunen hjemle bestemmelsen til PBL §11-9 punkt 5. Til tross for at bestemmelsen viser til feil paragraf i plan og bygningsloven, kan Fylkesmannen tolke bestemmelsen slik kommunen mente det - at den gis adgang å bygge i 50 m. belte mot sjø.

Fylkesmannen har ingen vesentlige innvendinger mot dispensasjon fra arealformålet i denne sak. Dette ligger kommunen å avgjøre ut fra sine ansvarsområder.

Fylkesmannen ber avslutningsvis likevel at fritidsboligen trekkes lenger unna strandlinja.

Vurdering:

Sett fra høydekoter, så er det ca 2-3 m. høydeforskjell mellom hytta og de planlagte boligene. Halvøya er slik at boligtomtene og hyttetomta vil neppe konkurrere om utsikt. Høydeforskjellen gjør også at de fremtidige boligene vil kunne eventuelt ha utsikt over taket til hytta, dersom det blir aktuelt. Derfor ser ikke kommunen at hytta vil ødelegge mulighet å plassere fremtidige boliger slik det passer best.

Den eksisterende boligen på eiendom Gnr. 8/100 ligger også høyere enn hytta vil eventuelt bygges og vil ikke ha noe problem for å se mot havet over hytta. Vegetasjonen skjærer i tillegg boligen i fra den tenkte hytta.

I utgangspunkt genererer boliger og hytter forskjellig type aktivitet. Vanligvis brukes fritidsboliger bare begrensede deler av året, mest i helgene og på ferietid, mens boliger brukes til daglig. Hytteeiere blir vanligvis ikke integrert i lokalsamfunnet på samme måte som fastboende. På annen side, genererer også fritidsboere noe aktivitet, som kan være positivt for Sleneset.

Slik adkomst til den nye eiendommen Gnr. 8/191 er planlagt og vist på kartskisse ovenfor, vil det kunne bygges flere boliger på begge sider av veien. De boligene kan eventuelt bruke samme veien som adkomst. Den sentrale delen av område B2 er relativt flat og egner seg best til bolighus.

Det er ikke optimalt å planlegge noen boliger i strandsone der Åse og Rolf Hårsvik søker om bygge hytte, fordi terrenget er for lavt, det er vanskelig å forme en hensiktsmessig boligtomt og bygge adkomst.

Kommunen kan ikke se at hytta vil på noen måte stenge mulighet for å bygge flere boliger i fremtiden eller vil forhindre adkomst til de tenkte boligtomtene.

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 finner ikke noen betydelige ulemper dersom denne hytta bygges i som omsøkt. Hytta er ikke i vei for hverken eksisterende eller planlagte boliger. Derfor kan kommunen tenke å gå gi medhold i søknaden og gi dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset.

Selv om hytteeiere er vanligvis ikke del av lokalsamfunnet på samme måte som fastboende, bidrar også fritidsbebyggelse til økt aktivitet. På den måten har fritidsbebyggelse på øya sine fordeler.

Kommunen ser fordeler ved å blande inn en hytte i nærheten av fremtidige boliger. Hytta vil ligge betydelig lavere i terrenget enn boligene og vil ikke på noen måte konkurrere om utsikten. Hytta vil ikke hindre for bygging av adkomst til de planlagte boligene. Samtidig vil ny fritidsbeboende bidra til økt aktivitet på øya.

Selv om hytta ønskes bygget innenfor 100 m belte, har området byggeformål i gjeldende kommunedelplan Sleneset. Derfor er det ikke nødvendig å dispensere fra byggeforbud i Plan- og bygningslovens §1-8.

Vedlegg: søknad med kart

Utskrift til:

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra *kommunedelplan Sleneset* for bygging av en hytte i samsvar med søknaden.
- Kommunen vurderer at fordeler ved å gi dispensasjon er større enn ulemper.

Tonnes, 20.08.2014

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 20.08.2014

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 *kommunedelplan Sleneset* for bygging av en hytte i samsvar med søknaden.
- Kommunen vurderer at fordeler ved å gi dispensasjon er større enn ulemper.

Lurøy, 09.10.2014

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 16.10.2014 sak 96/14

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra *kommunedelplan Sleneset* for bygging av en hytte i samsvar med søknaden.
- Kommunen vurderer at fordeler ved å gi dispensasjon er større enn ulemper.