

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/1166

Klageadgang: Ja

DISPENSASJON FRADELING AV BOLIGTOMT 12/185

Saksbehandler: Torben Østrem

Arkiv: EIEND/GN/BN 12/185

Saknr.: **Utvalg**
166/21 Formannskapet

Møtedato
08.12.2021

Habilitet:

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

Bakgrunn:

Lurøy kommune mottok den 06.08.2021 søknad om dispensasjon for fradeling av tomt til boligformål på Sleneset.

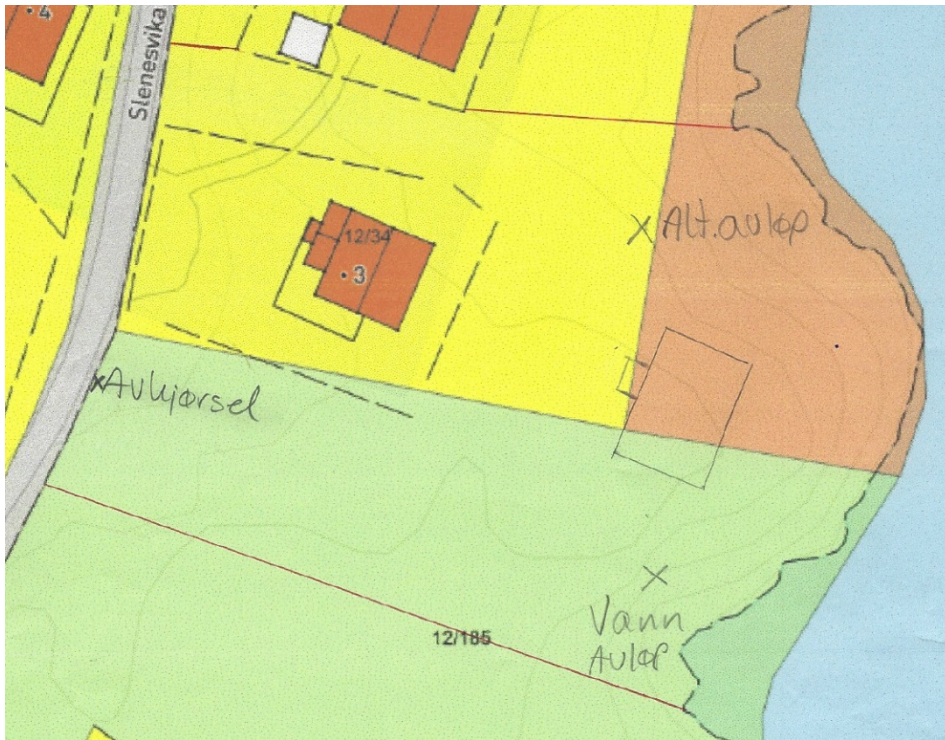
På grunn av manglende nabovarsel, avklaringer rundt avløp og merknader på nabovarsel har saken tatt litt tid.



Figur 1, Oversiktsbilde Sleneset. Arealet som søkes fradelt er merket «tomt».

Tomta som søkes fradelt er i kommunedelplan for Sleneset regulert med tre ulike formål, boligområde ca 640m², naustformål ca 560m² og landbruks-, natur og friluftsområde (LNF) på ca 1240m². Det kreves dermed en dispensasjon etter plan og bygningslovens § 19.

I søknaden og som vist på figur 2 er det opplyst om at en bolig er tenkt plassert i område definert som naust og LNF. Bakgrunnen for dette er opplyst til å være ønske om å komme nærmere sjø, og lenger unna bolig på 12/34



Figur 2, Utklipp fra kart som fulgte søknad.

Det er kommet merknader på nabovarsel fra eier av gnr. 12 bnr. 34 som uttrykker en negativitet til søknaden om en fradeling.

Kommentarene til nabovarsel går i hovedsak ut på at ett nytt hus fremfor boligen på 12/34 vil forringe trivsel, utsyn og endre helhetsbildet for bruk av stedet.

Det er også nevnt i kommentarene at vei må legges minimum 4meter fra nabogrense jf. plan- og bygningsloven, dette på bakgrunn av at søker har opplyst om at vei skal legges nærmest mulig tomtegrense.

Tiltak i strandsonen er også påpekt.

Ved en veitrase med en total bredde på ca 5m inkludert grøfter vil dermed berøre minimum 9m innen LNF område.

For å illustrere terrenget er høydeforskjell mellom bolig på 12/34 og ønsket plassering av bolig i underkant av 1m.



Figur 3, bilde i litt større målestokk som viser ønsket tomt med kommunedelplan Sleneset i bakgrunnen. Veiparsell er tegnet med grått for å gi et inntrykk av hvordan det eventuelt kan bli, 4m fra nabogrense og 5m bredde.

Nedenfor følger noen bilder av bolig på 12/34 og tenkt plassering av en eventuell ny bolig.



Figur 4, bilde tatt 24.09.2021. Viser omtrentlig plassering av bolig.



Figur 5, bilde tatt 24.09.2021. Viser omtrentlig plassering av bolig.

Dette ble sendt på høring til Statsforvalteren, Nordland fylkeskommune, Sleneset lokalutvalg, Hestmann Strandtind reinbeitedistrikt og vannområdekoordinator for Lurøy.

Det er kommet hørings svar fra Statsforvalteren og Nordland fylkeskommune, som uttaler følgende;

Nordland fylkeskommune

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verne-verdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsmyndighet for. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, viser fylkeskommunen til tiltakshavers aktsomhets og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjen-stander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Statsforvalteren i Nordland.

Høringsuttalelsen fra Statsforvalteren ligger i sin helhet vedlagt. Kortfattet så omfatter Statsforvalteren i sin uttalelse byggegrense i kommunedelplan Sleneset og plan- og bygningslovens (PBL) § 1-8 om arealdisponering mot sjø. Privatisering og negativ virkning for ferdsel langs strandlinjen nevnes også.

Vurdering:

Søknaden gjelder dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset om å få fradele en tomt til boligformål i et område avsatt til boligområde ca 640m², naustformål ca 560m² og landbruks-, natur og friluftsområde (LNF) på ca 1240m².

Begrunnelsen for å få dispensasjon går i hovedsak ut på at det ikke er bygget naust de siste 50 årene. Området er uegnet til naustbebyggelse grunnet vær og båttrafikk. Interessen for naust har vært fraværende i området rundt. Det ønskes å bygge nærmere sjø for å unngå forringelse av utsyn til nabo. Det er dette grunnlaget som etter PBL § 19 skal overtale høringsparter og kommunen til å innvilge dispensasjon i sammenheng med øvrig lovverk.

For å kunne ha hjemmel til å gi dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Når en vurdering foretas er det først og fremst fordeler som har sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven er ment å ivareta som kan vektlegges, såkalte areal- og ressursdisponeringshensyn. Tiltakshavers ønske og behov er i utgangspunktet ikke relevant i vurderingen.

I sin uttalelse stiller Statsforvalteren seg kritisk til en innvilgelse av dispensasjon for bolig på søkt område, og mener det bør finnes andre alternativer.

Merknader fra nabo 12/34.

Eier av gnr. 12 bnr. 34 er negativ til en fradeling og støtter ikke de fremlagte planer fra grunneier. Det stilles også spørsmål vedrørende bruken som en nevnt til boligformål. Dette begrunnes i hovedsak av forringelse av trivsel, utsikt og en stor helhetlig forandring av stedet. Nærhet til natur, sjø og dyreliv nevnes også. Det arkitektoniske med plassering av byggene nevnes også, men hensikt om avstand til sjø og åpne områder mot sjø.

Kommentar til merknader

Det nevnes i kommentar at huset størrelse er minsket fra 140 til 90m² grunnflate, og justert på høyde med 1.5m for å imøtekomme nabos skepsis til bygget vedrørende utsikt. Bygget er trukket nærmere sjø for å imøtekomme nabo ang. utsikt. Det nevnes at også at bygging av bolig ikke vil føre til hindring av ferdsel i strandsonen.

Byggegrense mot sjø.

I kommunedelplan for Sleneset er det ikke satt egen byggegrense i plankart, men det er fastsatt et byggeforbud på 50m fra sjø jf PBL § 11-11, pkt 5. Dette byggeforbudet gjelder imidlertid kun i områder etter PBL § 11-7 punkt 5-6. For kommunedelplan Sleneset er det et byggeforbud etter PBL § 1-8 som er gjeldende for bolig- og fritidsbebyggelse.

For å illustrere dette er dagens bolig på eiendom 12/34 ca 35m fra sjølinjen, mens omsøkt bygg er ca 15m fra sjølinjen.

Dette innebærer at selv om boligen ble søkt fradelte innen gult område, kunne en ikke med hjemmel i plan tillatt oppføring av bebyggelse siden det ikke er tegnet byggegrense, eller definert at byggegrensen følger formålsgrensen.

Kommunedelplan Sleneset, punkt 1.1 sier følgende;

Tilgjengelighet for alle (PBL § 11-9 punkt 5)

Det skal sikres god tilgjengelighet for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Arealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig.

En fradeling som omsøkt vil i stor grad privatisere området og stykke opp den sjølinjen som er der i dag, dette vil da kunne føre til at området ikke er tilgjengelig for de fleste jf. kommuneplanens generelle bestemmelser. Statsforvalteren nevner i sin uttalelse at en bolig vil bryte med byggegrensen mot sjø som nåværende bygg danner. Dette er også noe eier av 12/34 nevner i sin merknad til nabovarsel. En bolig vil trolig ikke føre til en direkte hindret ferdsel, men erfaring tilsier at allmennheten skyr unna slike området da de føles private, som indirekte hindrer ferdsel.

Plan og bygningslovens § 29-4.

I rundskriv H-8/15 for Plan- og bygningsloven § 29-4 står det *at det forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f. eks. naboeiendommer og/eller omkringliggende miljø. Det er kun i tilfeller der det objektivt sett kan konstateres betydelig ulempe for naboeiendommer eller omkringliggende miljø at kommunen kan utøve "kan"- skjønnet etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd (fritt skjønn). I praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal fortetningspolitikk.*

Dersom kommunen ikke benytter sin mulighet til å kreve annen høyde eller plassering, vil det være tilstrekkelig å vurdere innholdet i eventuelle naboprotester opp mot den omsøkte utforming og plassering.

Plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd gir altså bygningsmyndighetene adgang til ikke å godkjenne en foreslått plassering og høyde til fordel for en alternativ anvisning som i større utstrekning ivaretar hensyn til lys, luft, utsikt, brannsikkerhet med mer. Det er kun i tilfeller hvor kommunen fatter vedtak om annen plassering eller høyde enn den som fremgår av søknaden at dette vil kreve nærmere begrunnelse av kommunen.

I denne saken er det fra nabo 12/34 antydnet en betydelig ulempe vedørende utsikt og forringelse av stedet. Om dette er tilfelle KAN kommunen gjennom PBL § 29-4 foreslå en annen plassering om vilkårene og krav for dette tilfredsstilles.

Statsforvalteren antyder også at det i området bør finnes andre alternativer som i mindre grad går på bekostning av allmenne hensyn i strandsonen.

Veitrase og eventuell plassering

Veitraseen som vises i figur 3 vil ta en stor del av LNF området og derav være en del av dispensasjonssøknaden. Ved en veibredde på 5m med en avstand på 4m fra nabogrense vil mye av LNF område falle bort ved en disp. Som kommunens frie skjønn etter PBL § 29-4 kan kommunen vedta annen plassering, en alternativ løsning vil da kunne være en tomteplassering der hvor veien er tegnet.

Lurøy kommune er på generelt grunnlag positiv til ny boligbebyggelse, men en må likevel forholde seg til overordnede krav- og lovbestemmelser. Begrunnelsen til søker er at det ikke er bygd eller er interesse for nausttomter i område, området er fra søker også ansett som uegnet til naustformål.

Oppsummering.

For å kunne gi dispensasjon må fordelene være klart større enn ulempene jf PBL § 19-2. Det skal da vektlegges fordeler som har sammenheng med de hensynene plan- og bygningsloven skal ivareta.

I denne søknaden vil hensynet til PBL § 1-8 berøres i stor grad. Det er for kommunedelplan Sleneset et byggeforbud på 100m fra sjølinjen, og en eventuell bolig vil komme på ca 15m fra sjø.

En innvilget dispensasjon vil føre til en kraftig privatisering av området, som vil være motstridende til kommunedelplanens generelle bestemmelser vedrørende privatisering og tilgjengelighet for alle.

Det er også sterke motsetninger til tiltaket fra eier av eiendom 12/34.

Begrunnelsen fra søker synes ikke å skape fordeler som er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. En fradeling vil privatisere området, nabo har kommet med sterke motsetninger, Statsforvalteren er kritisk samt at tiltaket strider mot PBL § 1-8 om tiltak i langs sjø.

Saksbehandler finner således ikke at Lurøy kommune har hjemmel til å si ja til denne søknaden.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

En bygging av helårsbolig er i utgangspunktet stort sett alltid positivt, men i dette tilfellet vil det også være negativt for nabo på eiendom 12/34.

Vedlegg:

Høringsuttalelse Statsforvalteren

Utskrift til:

Statsforvalteren i Nordland
Grunneier
Nabo 12/34
Planregister

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at formannskapet fatter følgende vedtak:

- Formannskapet finner ikke at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
- Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og § 1-8 avlås søknad om dispensasjon for fradeling av tomt til boligformål.
- Administrasjonen bes se på ev utfordringer vedr byggegrense langs sjø som Statsforvalteren peker på i sin uttalelse.

Tonnes, 30.11.2021

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

Etatsjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 30.11.2021

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at formannskapet fatter følgende vedtak:

- Formannskapet finner ikke at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
- Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og § 1-8 avlås søknad om dispensasjon for fradeling av tomt til boligformål.
- Administrasjonen bes se på ev utfordringer vedr byggegrense langs sjø som Statsforvalteren peker på i sin uttalelse.

Lurøy, 2. desember 2021

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 08.12.2021 sak 166/21**Enstemmig vedtak:**

- Formannskapet finner ikke at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
- Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 og § 1-8 avlås søknad om dispensasjon for fradeling av tomt til boligformål.
- Administrasjonen bes se på ev utfordringer vedr byggegrense langs sjø som Statsforvalteren peker på i sin uttalelse.