

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 22/476

Klageadgang: Ja

DISPENSASJON FRA PLAN FOR BYGGING AV RORBU GNR/BNR 12/117

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 12/117

Saknr.: **Utvalg**
59/22 Formannskapet

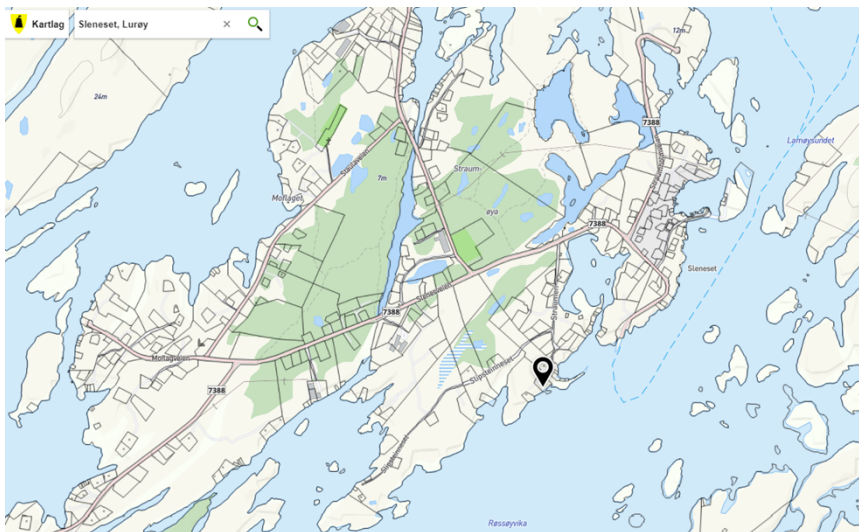
Møtedato
22.06.2022

Habilitet:

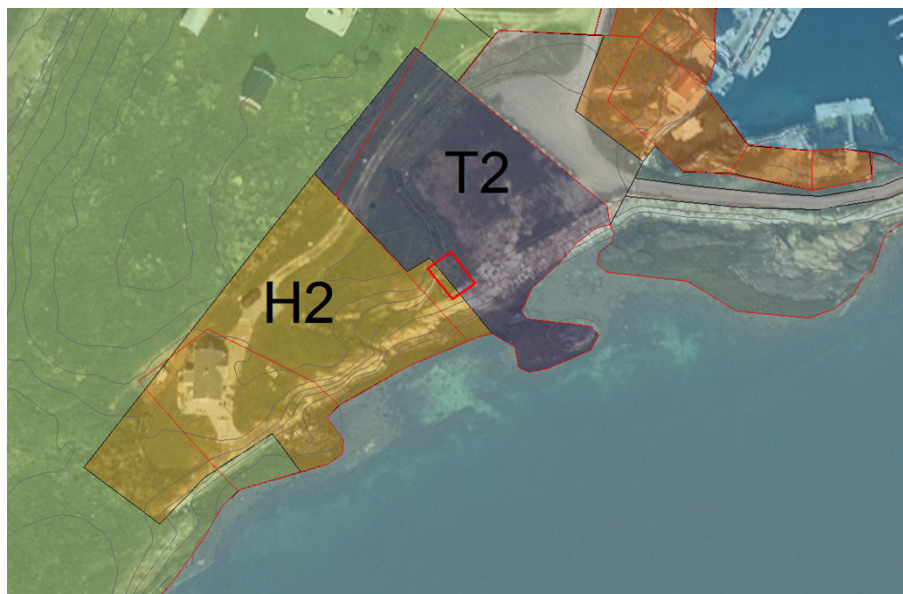
Ingen kjent administrativ inhabilitet.

Bakgrunn:

Kommunen har fått søknad fra grunneiere gnr. 12/117 Aud Anita Grønning og Torstein Grønning om dispensasjon fra fritids- og turistformål for bygging av rorbu. Samtidig søkes det om rammetillatelse.



Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Utdrag fra kommunedelplan Sleneset. Plassering av rorbu vises med rød farge

I kommunedelplan Sleneset har en mindre del av eiendom gnr. 12/117 arealformål «fritidsbebyggelse» (område H2), mens mesteparten av areal har «fritids- og turistformål» (område T2). Planbestemmelser åpner for bygging av inn til 2 hytter og inntil 2 rorbuer på område H2. Det er bygget en hytte på 48 m² BRA før på eiendom gnr. 12/263. Da er det hjemmel i plan for å plassere en til hytte og 2 rorbuer i område H2. Det gjelder begrensning på maks. 110 m² bruksareal (BRA) per en fritidstomt. I tillegg gjelder det begrensning på maks. 50 m² grunnflateareal for rorbuer.

Kommunedelplan Sleneset er tilgjengelig her

<https://kommunekart.com/?urlid=635dd615-1fd3-45cd-97c6-09e1280415dc>

Plandokumenter

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_1834/gl_planarkiv.aspx?planid=2011002

I området T2 tillater planbestemmelser plassering av campingbiler og campingvogner.

Rorbu på ca 39 m² ønskes plassert slik at under halvparten av bredde planlagt rorbu havner på fritidsformål. Over halvparten av areal havner på fritids- og turistformål der det er bare tillatt å plassere campingbiler og campingvogner.

Ved søknaden følger flere bilder som illustrerer hvordan rorbuen vil plasseres i terrenget.



Figur 3. Illustrasjon - plassering av rorbu i terrenget

Det ser ut at rorbuen kan plasseres på kant av eiendommen uten at mulighet for utnyttning av område T2 til campingformål vil bli påvirket negativt. Grunneiere gnr. 12/117 har lovlig adkomst til sin eiendom og den planlagte rorbuen. Nabo - eier av gnr. 12/5 er varslet.

Søknaden ble sendt på høring til Sleneset lokalutvalg. Sleneset lokalutvalg sendte følgende uttalelse:

Behandling/vedtak i Sleneset lokalutvalg den 31.05.2022 sak 16/22

Enstemmig vedtak:

Sleneset lokalutvalg stiller seg positivt til søknad om dispensasjon for bygging av rorbu GNR 12/117.

Det er kommet merknader på nabovarsel til gnr. 12/5 som eies av Tore Børstad. Tore Børstad kommenterer rammesøknad bygging av rorbu på gnr. 12/117. Det heter i merknaden:

Nabovarsel og søknad er ikke tilstrekkelig dokumentert i hht PBL og tilhørende forskrifter. Søkeren må dokumentere den planlagte utbyggingen med tegninger som viser terrenginngrepet og forholdene mot eiendommen 12/5. Revidert underlag med tegninger og planer imøteses.

I henhold til forskrift om byggesaksbehandling (Byggesaksforskriften), skal en rammesøknad inneholde fasadetegninger og målsatt situasjonsplan med mindre dette ikke er relevant. Han vil også se tegninger som viser planlagt terrenginngrep mot eiendom gnr. 12/5.

Søker har kommentert merknader til nabovarselet slik:

Ifølge kommunedelplanen er dette området H2 (se tidligere mottatt kart), fritidsområde hvor det er tillatt bygging av to rorbuer og en hytte. Vi har søkt om en rammetillatelse til å sette opp ei rorbu på vår eiendom i området H2, og har i tillegg vi søkt om dispensasjon til å bruke en del av vår eiendom som er merket med T2 (se tidligere mottatt kart) til ei rorbu. Dette er for at vi skal kunne oppføre en rorbu tilnærmet den størrelsen som vi har skissert.

Når det blir aktuelt med utbygging, vil tegninger, eventuelle terrenginngrep og annet som vil angå eiendom 12/5, bli forelagt eiere av denne, samt andre som dette måtte angå.

Vurdering:

Kommunedelplan for Sleneset gir hjemmel til å bygge inntil 2 hytter og inntil 2 rorbuer i hele område H2. Området omfatter 3 eiendommer. Den største delen av området tilhører gnr. 12/5. Det er tidligere fradelt en fritidseiendom gnr. 12/236 og det er bygget en liten hytte på eiendommen. En liten del av H2 omfattes av gnr. 12/117. Eiendom gnr. 12/117 har flere arealformål i kommunedelplan Sleneset. Som man ser i fra figur 2 ovenfor, er det en ca 6 m bred stripe på eiendommen som har arealformål fritidsbebyggelse.

Siden det er begrenset antall fritidsboliger som kan bygges i område H2, er det de som søker først får tillatelse til å bygge en fritidsbolig (en hytte eller rorbu).

Kommunen har samtidig fått 2 søknader om ramme tillatelse for bygging av rorbu.

Siden det er bygget en liten hytte på gnr. 12/236 fra før, er det fortsatt «kapasitet» for å bygge 2 rorbuer og 1 hytte i område H2.

Under planarbeid kommunedelplan Sleneset hadde kommunen informasjon om at det var plan om å bygge rorbu delvis på gnr. 12/5 og delvis på gnr. 12/117. Derfor ble det planlagt et lite areal med fritidsformål delvis på gnr. 12/117. I mellomtid har grunneierforhold gnr. 12/5 endret seg.

Normalt vil et tiltak ikke komme nærmere nabogrense enn 4 m med mindre naboen gir dispensasjon fra krav om 4 m avstand til nabogrense. Derfor er det i praksis bare $6-4 = 2$ m av rorbuen som kan havne på «riktig» arealformål, mens for resten må det behandles dispensasjon.

Selv om det er bare en mindre del av gnr. 12/117 som har «riktig» arealformål for å kunne bygge en rorbu, tolker kommunen saken slik at det nå er søknad om dispensasjon for å få justert området litt som behandles, ev søknad om rammetillatelse må komme i ettertid.

Merknad fra nabo - grunneier gnr. 12/5

Naboen påpeker at det er mangler i søknad om rammetillatelse. Det burde med søknaden vært sendt tegninger som viser planlagt terrenginngrep mot gnr. 12/5. Kommunen og naboen har bare fått «grove» plantegninger som vedlegg til søknaden. I noen tilfeller kunne dette være nok for en rammesøknad, men når naboen forlenger å få fasadetegninger samt tegninger som viser plassering av rorbu i terrenget, skal kommune sikre at søknaden er komplett og møte krav i byggesaksforskriften.

Kommunen har sendt epost til søker - grunneiere av gnr. 12/117 om mangler i deres søknad om rammetillatelse. Søknad om rammetillatelsen ikke kan behandles før kommunen og naboen har fått nye tegninger som viser fasade rorbu. Søker må også sende et målsatt situasjonsplan i samsvar med krav i byggesaksforskriften.

Når det behandling av dispensasjon og avklaring av mulighet for bygging av rorbu i hht plan, så vurderer kommunen at det foreligger tilstrekkelig informasjon for å kunne behandle dispensasjon fra «fritids- og turistformål» på gnr. 12/117.

Bygging av rorbu er avklart i hht plan på gnr. 12/5 og 6 m inn mot gnr. 12/117 som man kan se fra figur 2 ovenfor. Derfor er det ingen relevans for å kreve nye tegninger fra søker når kommunen skal avklare i hht plan bygging del av rorbuen som skal plasseres på gnr. 12/117 og 6 m i fra naboeiendom gnr. 12/5.

Dispensasjon

Rorbuen ønskes bygget på kanten av utsprengt areal, som er planlagt for bruk til campingformål. Se skisse nedenfor.



Figur 4. Del av eiendom gnr. 12/117. Rorbuen ønskes plassert omtrent som vist med gul ring.

Saksbehandleren kan ikke se ønsket plassering av rorbuen vil ha noen større ulemper for planlagte campingformål. Adkomst til rorbuen kan f. eks. foregå langs havet der det er lagt ut stein. Adkomst til rorbuen e avklart da den går over 12/117 til kommunal vei.

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Hvilke hensyn er det som gjelder med styrke for del av rorbu som vil plasseres på fritids- og turistformål? Planbestemmelser tillater å utnytte området til campingplass, campingbiloppstillingsplass med mulighet for tømning av septikk, teltplasser og tilhørende aktiviteter. Det er tillatt å tilrettelegge for opptak av båter.

Plassering av rorbu i strandsone som vist i skisse ovenfor ikke vil være i vei for campingvogner eller campingbiler. Campingvogner/campingbiler kan plasseres på den flate delen av eiendom. Når rorbuen er bygget, er det sannsynligvis ikke behov for å kjøre bil frem til rorbuen. Derfor burde ikke trafikk til rorbuen være i konflikt med bruk av areal til camping.

Saksbehandleren kan ikke se at noen hensyn bak arealformål «fritids- og turistformål» vil bli satt vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Fordeler og ulemper

Fordeler ved dispensasjon er at grunneier gnr. 12/117 for mulighet til å bygge og bruke en rorbu på sin eiendom.

Saksbehandleren kan ikke se noen større ulemper ved dispensasjon. Området er allerede avklart til bebyggelse (fritids- og turistformål) i kommunedelplan Sleneset. Dispensasjon vurderes gitt fra et «byggeformål», ikke LNFR formål. Avstand fra gjeldende arealformål er ikke så stor.

Det finnes lovlig adkomst til gnr. 12/117 og konkret plass der rorbuen ønskes bygget. Bygging av rorbu i kanten av eiendommen ikke vil ha noen større konsekvenser for utnyttelse av eiendommen til turist- og fritidsformål.

Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Oppsummering

Det søkes om dispensasjon fra fritids- og turistformål i kommunedelplan Sleneset for bygging av rorbu. Mindre del av rorbuen plasseres på arealformål «fritidsbebyggelse» og i samsvar med gjeldende plan, mens mer en halvparten ønskes plassert på «fritids- og turistformål». Kommunen har også fått søknad om rammetillatelse, men denne kan ikke behandles før det eventuelt gis dispensasjon.

Saksbehandleren finner at vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 for å kunne gi dispensasjon er oppfylt.

Saksbehandleren ser overvekt grunner til at søknaden innvilges. Rorbuen ikke kommer i vei for at resten av planlagte «fritids- og turistformål» kan utnyttes til camping i samsvar med plan.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Saken gjelder dispensasjon for bygging av rorbu i strandsone og delvis i strid med arealformål «fritids- og turistformål» i plan. Saken omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse i Nordland 2018-2025:

- Bo- og Nærmiljø
- Et inkluderende og likeverdig samfunn
- Voksenlivet

Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon vil gå utover andre interesser i området. Bruk av fritidsbolig kan stimulere til friluftslivsaktiviteter og kan bidra positivt til folkehelse. Saken vurderes til å være marginalt positiv for folkehelse.

Gebyr

Gebyr for behandling av saken er kr 6200,-.

Vedlegg:

Søknaden

Utskrift til:

Aud Anita og Torstein Grønning, Straumen 23, 8762 Sleneset

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra *fritids- og turistformål* i kommunedelplan Sleneset for bygging av rorbu i samsvar med søknaden. Tomt til rorbu tillattes å gp inn på område T2
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn bak turist- og fritidsformål blir satt vesentlig til side ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Rorbuen ønskes bygget på kanten av areal som kan brukes til camping.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Bestemmelser i kommunedelplan Sleneset vedr rorbuer skal følges.
- Tomta regnes som del av H2 og vil telle på tillatt total antall rorbuer i området.
- Dispensasjonen gjøres gjeldende i 3 år. Tomt må fradeles eller bygging på startes før denne fristen.
- Det må søkes om byggetillatelse før tomta kan bebygges.

Tonnes, 14.06.2022

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 14.06.2022

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra *fritids- og turistformål* i kommunedelplan Sleneset for bygging av rorbu i samsvar med søknaden. Tomt til rorbu tillattes å gp inn på område T2
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn bak turist- og fritidsformål blir satt vesentlig til side ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Rorbuen ønskes bygget på kanten av areal som kan brukes til camping.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Bestemmelser i kommunedelplan Sleneset vedr rorbuer skal følges.
- Tomta regnes som del av H2 og vil telle på tillatt total antall rorbuer i området.
- Dispensasjonen gjøres gjeldende i 3 år. Tomt må fradeles eller bygging på startes før denne fristen.
- Det må søkes om byggetillatelse før tomta kan bebygges.

Lurøy, 14. juni 2022

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 22.06.2022 sak 59/22

Enstemmig vedtak:

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra *fritids- og turistformål* i kommunedelplan Sleneset for bygging av rorbu i samsvar med søknaden. Tomt til rorbu tillattes å gp inn på område T2
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn bak turist- og fritidsformål blir satt vesentlig til side ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Rorbuen ønskes bygget på kanten av areal som kan brukes til camping.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Bestemmelser i kommunedelplan Sleneset vedr rorbuer skal følges.
- Tomta regnes som del av H2 og vil telle på tillatt total antall rorbuer i området.
- Dispensasjonen gjøres gjeldende i 3 år. Tomt må fradeles eller bygging på startes før denne fristen.
- Det må søkes om byggetillatelse før tomta kan bebygges.