

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/831

Klageadgang: Ja

BRUKSENDRING/FRITAK FOR BO- OG DRIVEPLIKT 12/5 BRANDSERNESET

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 12/5

Saksnr.: Utvalg

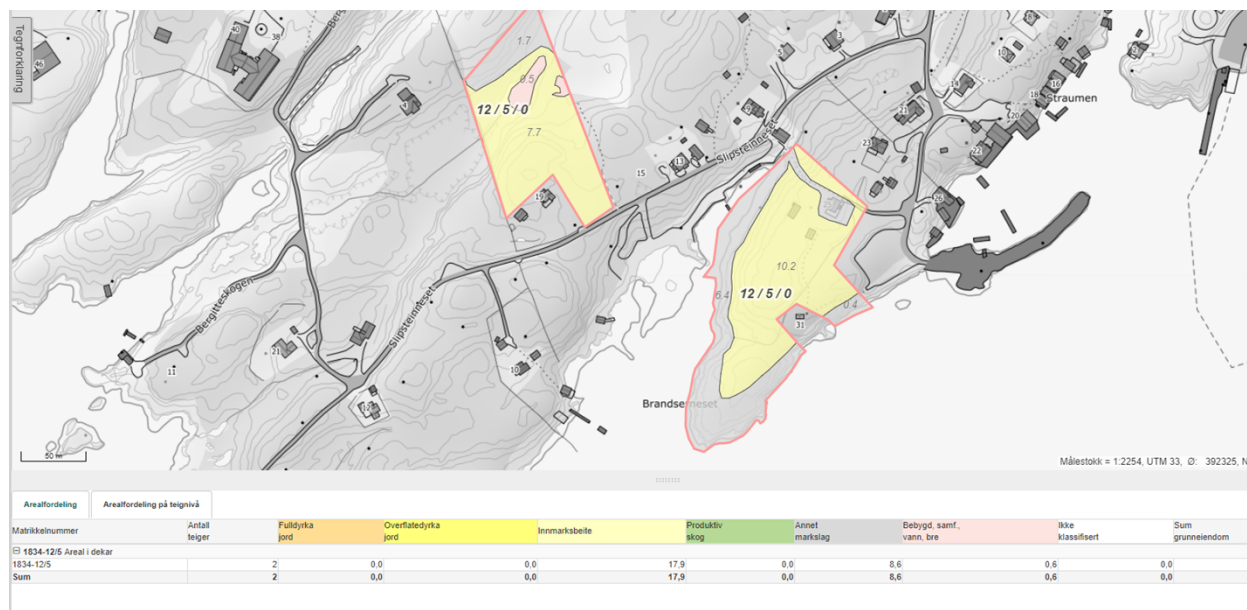
Møtedato

109/20 Formannskapet

21.10.2020

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad for bruksendring av den sørlige delen gnr. 12/5. Søkere er Anne Britt Frimand Storholm og Tore Erling Børstad fra Mo i Rana, som har inngått avtale med eier Kjell Børge Grønning om kjøp av denne delen av eiendom.



Figur 1. Eiendom gnr. 12/5 i gårdskart

Gnr. 12/5 består av 2 parseller. En større del på 17 daa ligger på Brandserneset og omfatter 3 bygninger - en bolig (tidligere våningshus), som er nå registrert i matrikkel som «bolig brukt som fritidsbolig» og 2 driftsbygninger. Eier Kjell Børge Grønning har registrert adresse i Dønna kommune.

En annen parsell på 10 da ligger på overside av vei Slipsteinneset og omfatter ingen bygninger.

I AR5 base er mesteparten av areal på begge parsellene registrert som «innmarksbeite».

Denne søknaden gjelder bruksendring av den nedre parsellen som ligger på Brandserneset og har areal på 17 da. Søker ønsker å bruke eiendommen «Brandserneset» til formål fritidsbebyggelse.

Konsesjon

Siden hele eiendommen samlet er bare 27 daa stor, er kjøp av eiendommen ikke konsesjonspliktig. I søknaden heter det at eiendom er konsesjonspliktig, men dette må være en misforståelse.

Søknaden vil behandles som bruksendring. Søker har planer om å bruke del av eiendommen som er avtalt kjøpt, til formål fritidsbebyggelse. Søker Anne Britt Frimand Storholm opplyser at hun er i slekt med eier Kjell Børge Grønning og har tilknytning til både eiendommen og nåværende eier.

Det heter i søknaden:

VÅR INTENSJON MED KJØP AV BRANDSERNESET.

Intensjonen er å benytte eiendommen som fritidseiendom primært.

Men en viktig intensjon er å sørge for at eiendommen med dens bygninger blir oppgradert og vedlikeholdt som et komplett gårdstun som kan være kulturhistorisk dokumentasjon på en kombinert fiskerbondegård fra før år 1900.

Fjøset er sannsynligvis bygget på 1880 tallet. Bygget har fortsatt et uttrykk som er rimelig representativt og autentisk, men forfallet har kommet veldig langt.

En viktig oppgave vil være å restaurere bygningen uten at særpreget påvirkes.

Vi vet at dette er en svært krevende oppgave.

Vi har allerede startet sikringen av bygget med å sikre fundamenteringen, etablering av nytt tak og takrenner av tre. Noe som vil bli utført de neste 2-4 ukene.

Utvendig kledning er i ferd med å råtne bort. Det er intensjonen å skifte bordkledning i løpet av høsten 2020.

Bygningens tilstand er så dårlig at det totale forfallet er nær forestående dersom sikringen ikke gjøres omgående.

Vi vil også dyrke opp deler av jorda kanskje 100-200 m² og nytte den til potet, jordbær grønnsaker, bærbusker og kanskje noen epletrær som vi vet trives godt i det milde kystklimaet.

Den største utfordringen er antagelig den store forekomsten av vonn.

En noe utvidet kultivering av jorda som ikke har vært i drift på 30-40 år, vil kanskje begrense vonnens aktivitet.

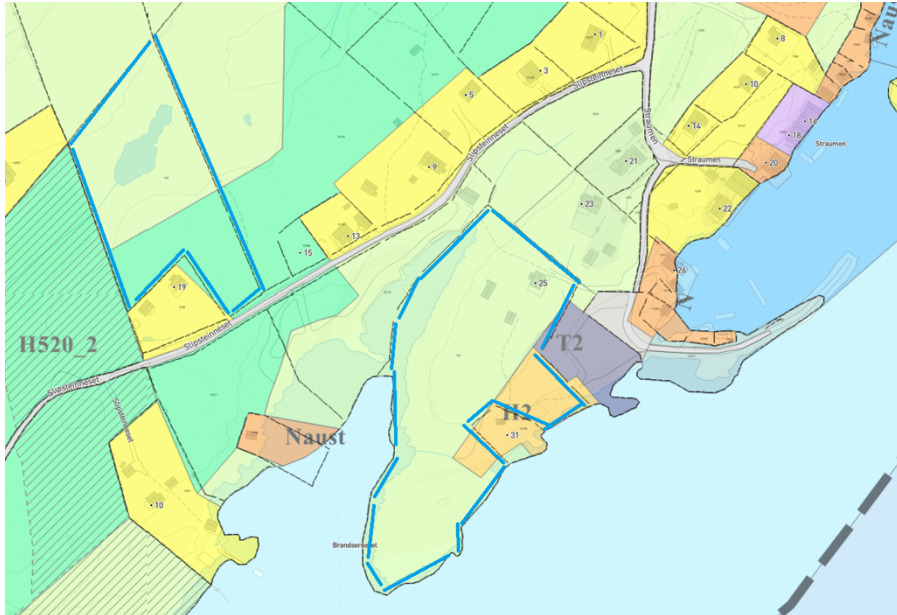
Når vi får de mest presserende tingene på plass, kan det være at vi satser på en liten grad av gårdsturisme dersom det gis tillatelse til det.

Hele søknaden følger som vedlegg.

Eiendom gnr. 12/5 har vært brukt til formål fritidsbebyggelse i en rekke år. Det tidligere våningshuset har status i matrikkel som «bolig brukt som fritidsbolig». Status er midlertidig til eiendommen skifter eier. Når en eiendom med bolig brukt som fritidsbolig blir solgt til ny eier utenfor familien, kan den selges bare som «bolig», ikke «fritidsbolig» og heller ikke som «bolig brukt som fritidsbolig». Derfor søker kjøper om en bruksendring.

Plansituasjon

I kommunedelplan Sleneset har mesteparten av den sørlige parsellen gnr. 12/5 2 formål LNFR. En del på ca 1,5 da som ligger langs havet mellom eksisterende hytte gnr. 12/263 og campingsareal på gnr. 12/17, har formål fritidsbebyggelse. Gjeldende plan tillater bygging av en hytte på delen som har formål fritidsbebyggelse.



Figur 2. Eiendom gnr. 12/5 (vises med blå strek) i bakgrunn av plankart kommunedelplan Sleneset

Salg av den nedre del av eiendommen i samsvar med denne saken er avhengig av at eiendommen deles og den øvre parsellen gnr. 12/5 fradeles som tilleggsareal til en annen eiendom.

Driveplikt

Det er driveplikt på eiendommen. Siden det er lite landbruksaktivitet på denne delen av Sleneset, er det lite realistisk at jorda vil leies ut på langsiktige kontrakter slik loven krever. Driveplikt skal fortsatt gjelde på eiendommen etter salg, men det er lite hensiktsmessig å stille vilkår om at jorda skal leies ut.

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

Behandling/vedtak i Sleneset Lokalutvalg den 21.09.2019 sak 14/20

Enstemmig vedtak:

For å oppnå en god forvaltning av eiendommen som aktiv del av arealplan for kretsen, og et minimum av drift gjennom søkers planer for eiendommen, bør det gis avslag på søknad om bruksendring, og gis tillatelse til bruk av bolig som «bolig i bruk som fritidsbolig».

På grunn av eiendommens begrensede ressurser i moderne landbrukssammenheng kan driveplikt oppfylles ved ivaretagelse av eiendommens bygninger og deler av arealet, med mål om fremtidig gårdsturisme.

Vurdering:

Det legges frem egen sak vedrørende søknad fra samme eier gnr. 12/29 der han søker om deling av eiendom og salg av den nordre delen som tilleggsgjord til fritidseiendom gnr. 12/5. Både innstilling fra Rådmann og Sleneset lokalutvalg er negative mot slik deling av eiendom gnr. 12/5.

Selv om eiendom ikke deles, kan kommunen behandle mulighet for bruksendring på det tidligere våningshuset som står på nedre del av gnr. 12/5. Så kan kjøper i etterkant av behandlingen avgjøre om hun er interessert i å kjøpe hele eiendom.

Huset har nå bruksformål «bolig brukt som fritidsbolig». Ved eventuell salg av eiendom vil bruksformålet gå tilbake til «bolig». Søker og potensiell kjøper av eiendommen er i slekt med selger/grunneier og har både kjennskap og tilknytting til eiendommen. Søker er interessert i å holde bygningene på eiendommen vedlike og dyrke opp deler av jorda på eiendommen. Søker bor i Mo i Rana. Saksbehandleren anbefaler at kjøper får tillatelse til bruksendring til samme bruksformål som det tidligere våningshuset har nå - «bolig brukt som fritidsbolig». Sleneset lokalutvalg har samme anbefaling. Dersom eiendommen i fremtiden ønskes brukt som helårsbolig, kan status på huset endres fra «bolig brukt som fritidsbolig» til «bolig».

Dersom eiendommen og huset med status «bolig brukt som fritidsbolig» i fremtiden ønskes på nytt solgt til en eier utenfor familien som ikke vil bo på eiendommen, må det søkes om bruksendring på nytt.

Bruksendring

Saksbehandleren anbefaler at det gis det tillatelse til bruksendring av bolig på eiendom gnr. 12/5 til formål «bolig brukt som fritidsbolig» ved salg av eiendom til Anne Britt Frimand Storholm og Tore Erling Børstad fra Mo i Rana.

Dispensasjon

Areal som det tidligere våningshuset står på har arealformål LNFR i kommunedelplan Sleneset. Det er best hvis kommunen i tillegg til bruksendring i hht plan og bygningslovens §20-1 bolig (tidligere våningshus), behandler dispensasjon fra plan i henhold til plan og bygningslovens §19-2.

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 forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, 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, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I dette tilfelle gjelder det hensyn bak LNFR formål til areal som det tidligere våningshuset står på. Eiendommen brukes ikke til landbruk i mange år. Saksbehandleren mener at det er ingen hensyn bak LNFR formål som blir vesentlig tilsidesatt når areal under og rundt våningshuset dispenseres fra plan for bruk til fritidsformål.

Saksbehandleren ser heller ikke noen ulemper ved dispensasjon. Fordeler ved dispensasjon er at en slektning som vil stelle eiendom får mulighet for kjøp av eiendom til fritidsformål.

Saksbehandleren mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Saken omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse i Nordland:

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

Salg av gnr. 12/5 til en slektning, som har tilknytting til eiendommen vil gi kjøper, som ikke bor på Sleneset, mulighet å bruke eiendom som fritidseiendom. Dette kan bidra til livskvalitet og helse. Samtidig vil eiendommen sikres vedlikehold, noe som vil forbedre inntrykk av hele området. Saken vurderes til å ha marginalt positiv påvirkning på folkehelse.

Vedlegg:
søknaden

Utskrift til:
Anne Britt Frimand Storholm og Tore Erling Børstad

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til bruksendring av bolig på eiendom gnr. 12/5 til formål «bolig brukt som fritidsbolig» ved salg av eiendom til Anne Britt Frimand Storholm og Tore Erling Børstad fra Mo i Rana.
- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i kommunedelplan Sleneset for bruk av bolig på gnr. 12/5 til formål fritidsbebyggelse. Dette gjelder til ny overdragelse gjøres.
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn bak LNFR formål blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

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

Tonnes, 14.10.2020

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 14.10.2020

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til bruksendring av bolig på eiendom gnr. 12/5 til formål «bolig brukt som fritidsbolig» ved salg av eiendom til Anne Britt Frimand Storholm og Tore Erling Børstad fra Mo i Rana.
- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i kommunedelplan Sleneset for bruk av bolig på gnr. 12/5 til formål fritidsbebyggelse. Dette gjelder til ny overdragelse gjøres.
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn bak LNFR formål blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2

Lurøy, 16. oktober 2020

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 21.10.2020 sak 109/20

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til bruksendring av bolig på eiendom gnr. 12/5 til formål «bolig brukt som fritidsbolig» ved salg av eiendom til Anne Britt Frimand Storholm og Tore Erling Børstad fra Mo i Rana.
- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i kommunedelplan Sleneset for bruk av bolig på gnr. 12/5 til formål fritidsbebyggelse. Dette gjelder til ny overdragelse gjøres.
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn bak LNFR formål blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2