

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/453

Klageadgang: Ja

## DISPENSASJON FRADELING BOLIGTOMT FRA 12/13

Saksbehandler: Torben Østrem

Arkiv: EIEND/GN/BN 12/13

Saknr.: Utvalg

Møtedato

92/18 Formannskapet

24.10.2018

### Bakgrunn:

Lurøy kommune fikk den 6. august 2018 inn en søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt på Sleneset. Området hvor det søkes fradelt boligtomt fra er i kommunedelplan for Sleneset regulert til fritids og turistformål (merket T3 i plankart). Område T3 er tillatt bebyggt med to utleiehytter og én rorbu for utleie.

Grunneier begrunner sin søknad om dispensasjon med at han er innforstått med at område T3 vil bli å betrakte som boligformål. Videre nevnes det at området er veldig godt egnet til rorbu- og utleiehytter, men mener det er viktigere for Sleneset og plassen at man kan tilby permanent bolig. Til slutt nevnes det at han ikke har planer om å bygge ut område til den opprinnelige plan.

T3 området er det eneste regulerte området til nybygging av utleiehytter på Sleneset. Ved en fradeling av dette området til boligformål, vil man miste denne muligheten til å skape turisme og næring i kretsen. Det finnes flere boligtomter på Sleneset, men kun én tomt til utleieformål. Lurøy kommune mener det bør vurderes grundig om en skal tillate en slik fradeling, da dette området er det eneste av sitt slag i kretsen.

Lurøy kommune sendte den 16.08.2018 søknad om dispensasjon på høring til Sleneset lokalutvalg, Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland.

### Sleneset lokalutvalg.

Lokalutvalget presiserer viktigheten av boliger på øya for å skape større utvikling i kretsen. Det poengteres også at ved utnyttelse av dagens T3 formål må grunneier ønske det. Nevnes også fra lokalutvalget at søker argumenterer med at det er andre områder i kretsen som er like godt egnet til etablering av turisme.

Lokalutvalget er i sitt vedtak positiv til fradelingen som omsøkt, og fraviker fra kommunedelplanens formål fra næring til boligbebyggelse.



Grunneier har også sendt brev (vedlagt) til Sleneset lokalutvalg vedrørende høring

#### Fylkesmannen i Nordland.

Har på epost bekreftet at de har ingen merknader til saken, og sier det er opp til kommunen å vurdere om det foreligger grunnlag for å kunne gi dispensasjon.

#### Nordland fylkeskommune

Fylkeskommunen har ingen direkte uttalelser angående saken, men refererer til lovverk vedrørende dispensasjon samt aktsomhets- og meldeplikt vedrørende fornminner.

#### **Vurdering:**

##### Adkomst og parkering

Det er i søknaden ikke nevnt noe om parkering og adkomst. Men det er søker og grunneier som eier arealet fra fylkesvei frem til den aktuelle tomte, så en anser at adkomst og parkering er avklart mellom kjøper og selger. Parkering må imidlertid tilrettelegges på egen tomt, eller ved tinglyst avtale med grunneier.

##### 100 m belte langs havet

Uavhengig av plassering vil tomte bli liggende i 100 metersbeltet. Fradeling av boligtomt og bygging av bolig vil ikke ha noen stor innvirkning på området, da det er bebyggelse på alle sider av tomte.

Kun ved fradeling av bolig i område T3 vil en stenge for fri ferdsel i strandsonen og således vil en fradeling her være i strid mot intensjonen i plan og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv. lang sjø og vassdrag). Men en fradeling til turisme i henhold til T3 vil også stenge for fri ferdsel langs sjø, så en stenging av fri ferdsel vil skje ved en fradeling, uavhengig av formål.

##### Vann og avløp

Vann og avløp, skal i likhet med parkering avtales skriftlig ved en rettighetserklæring som skal tinglyses. Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett der slikt er etablert. I søknaden er det krysset av for privat enkeltanlegg, og at det vil bli søkt om utslippstillatelse. Utbygging kan ikke forekomme før vei, vann og avløp er tilfredsstillende etablert.

##### Kulturminner

Det er pr i dag ikke registrert kulturminner der det søkes fradelt tomt. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Ved tillatelse til fradeling, gjøres det oppmerksom på at tiltakshaver skal være aktsom ved markinngrep, og har meldeplikt ved oppdagelse av fornminner, jf. Kulturminnelovens § 8 andre ledd. Oppdages gamle gjenstander, ansamling av trekull eller unaturlig steinkonstruksjon må Kulturminner i Nordland varsles umiddelbart.

I brevet til lokalutvalget, med Thore Thorolvsen som kopi mottaker ble det spesifikt bedt om at lokalutvalget måtte se på om det var andre områder tilgjengelig for turisme- og utleieformål.

I brevet fra grunneier er det ikke nevnt noe om ny plassering av et T3 område. Men lokalutvalget har i sin konklusjon skrevet følgende; *grunneiers forslag til ny plassering av T3 på egen eiendom gir større mulighet for turistnæring på eiendommen og bør kunne tillates som endring i planverk.* Det er ikke nevnt eller vist til noen plassering av et slikt område. Etter en telefonsamtale med lokalutvalgssekretær angående dette punktet kom en frem til at det har vært en misforståelse. I høringsbrevet til lokalutvalget er det nevnt en alternativ tomt, denne var fra saksbehandler ment som et alternativ til boligtomt, men forslaget er tolket slik at de mente det var alternativ til T3. Det er dermed ikke kommet alternativer til T3.

Lokalutvalget er positiv til fradelingen og begrunner dette med at bosetning av unge og yrkesaktive personer må prioriteres, og mener videre at det vil være større fordel enn ulemper for kretsen å dispensere fra planen, ved å tillate bolig i område T3.

Saksbehandler er enig med lokalutvalget angående prioritering av boligtomt til unge og yrkesaktive. Men ser samtidig på lang sikt bakdelere med å dispensere fra det eneste tilrettelagte området for turisme og næring. Spesielt siden det er kun ett regulert område.

Om en ser utelukkende på kart ser det ut som eiendom 12/13 har flere potensielle boligtomter. De røde sirklene i figur 2 viser alternative tomter tatt ut fra kart. Alle de viste alternativene er i kommunedelplanene regulert til boligformål, med unntak av den nordligste tomten, som ligger delvis innenfor område til fritidsbebyggelse.

Som en kan se finnes det alternativer til boligtomt, men det er ingen regulerte alternativer til turisme- og utleieformål. De alternative boligtomtene er alle lett tilgjengelig, ligger på samme grunneiendom og vil være gode boligtomter, selv om de kanskje ikke er like attraktiv som ønsket tomt.

Figur 2, utsnitt med potensielle alternativ til boligtomt.





Figur 3, kartutsnitt kommunedelplan.

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, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Som PBL § 19-2 sier så skal fordelene være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering. I og med at det er tilgjengelige og regulerte boligtomter i umiddelbar nærhet, mens det ikke er regulerte tomter til turisme og næring finner en ikke at fordelene etter en samlet vurdering er vesentlig større enn ulempene jf. § 19-2, og ber grunneier vurdere alternative tomter i område regulert til boligformål.

**Vurdering av vedtakets påvirkning på folkehelse:**

Ved en tillatelse til dispensasjon er det ingen regulerte og tilgjengelige områder for turisme i nærheten. Turisme medbringer i stor grad aktivitet, og ved dispensasjon til boligformål vil en miste denne muligheten. En anser at saken vil ha liten påvirkning på folkehelse.

Gebyr

Gebyr ved en tillatelse vil i denne saken bli kr. 21.400,- + 525,- for tinglysning av tomt, totalt kr. 21.925,-

I tillegg kommer dispensasjonsgebyr på kr 3700,-

Gebyr sendes Thore Thorolvsen.

**Vedlegg:** Uttalelse Sleneset lokalutvalg  
Brev fra grunneier  
Uttalelse Nordland Fylkeskommune

**Utskrift til:** Planregister  
Thore Thorolvsen (klagerett)

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskapet fatter følgende vedtak:

- Formannskapet finner ikke fordelene større enn ulempene etter en samlet vurdering og søknad om dispensasjon avslås etter pbl. § 19-2.
- Vedtaket begrunnes med at det er tilgjengelige boligtomter i samme området, samt at det ikke er finnes regulerte alternativer til T3, dermed finner er ikke fordelene vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tonnes, 16.10.2018

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

**Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 16.10.2018

Atle Henriksen, teknisk sjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskapet fatter følgende vedtak:

- Formannskapet finner ikke fordelene større enn ulempene etter en samlet vurdering og søknad om dispensasjon avslås etter pbl. § 19-2.
- Vedtaket begrunnes med at det er tilgjengelige boligtomter i samme området, samt at det ikke er finnes regulerte alternativer til T3, dermed finner er ikke fordelene vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Lurøy, 19. oktober 2018

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 24.10.2018 sak 92/18****Behandling:**Forslag fra SP v/Nina Bentzen om endring:

Formannskapet i Lurøy er positiv til dispensasjon fra gjeldende arealplan til fordel for etablering av helårsbolig i område T3 på eiendommen gnr 12 bnr 13.

Fordelen med å legge til rette for fastboende vurderes som større enn ulempene.

**Begrunnelse:**

Viktig å legge til rette med attraktive boligtomter for å bosette fastboende.

Fordelen vurderes som større enn ulempene.

**Enstemmig vedtak:**

Formannskapet i Lurøy er positiv til dispensasjon fra gjeldende arealplan til fordel for etablering av helårsbolig i område T3 på eiendommen gnr 12 bnr 13.

Fordelen med å legge til rette for fastboende vurderes som større enn ulempene.