

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/13

Klageadgang: Ja

### DISPENSASJON FRA AREALBESTEMMELSE FRITIDSHUS KOMMUNEDELPLAN SLENESET 9/34

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

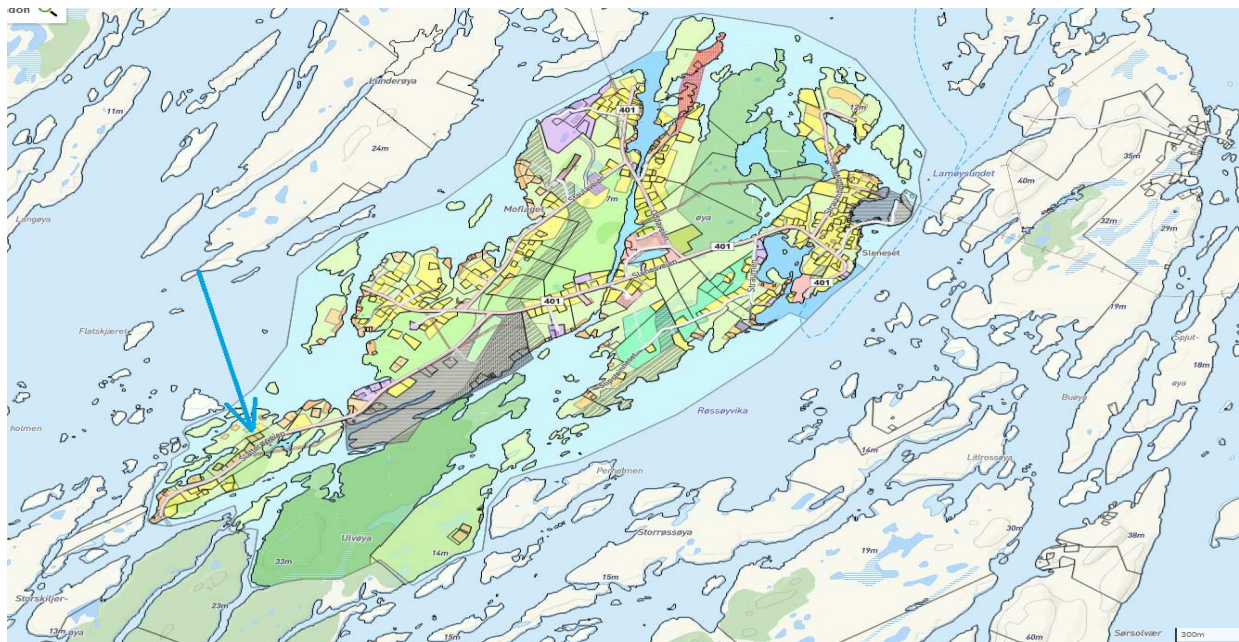
Arkiv: EIEND/GN/BN 9/34

Saknr.: **Utvalg**  
7/19 Formannskapet

**Møtedato**  
26.02.2019

#### Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset for bygging av en hytte på 135 m<sup>2</sup> T-BRA. Søker eier to eiendommer: gnr. 9, bnr. 31 og 34. Eiendommene grenser til hverandre. Begge eiendommene har formål «fritidsbebyggelse» i kommunedelplan Sleneset vedtatt desember 2012. Se plassering av de 2 eiendommene i skisser nedenfor.



Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Hyttetomter på eiendommer gnr. 9 bnr. 31 og 34.

Planbestemmelser kommunedelplan Sleneset sier:

**b) Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m<sup>2</sup>. Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m<sup>2</sup> kan det bygges uthus med annektsfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.**

c) Største tillatt mur- eller pilarhøyde er 60 cm over planert terreng. Terrasse må ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne høyde kan bare omfatte mindre del av terrassen.

d) Maksimal gesimshøyde over grunnmur er 360 cm

e) Bygningen må ikke ha større total mønehøyde enn 6 meter over grunnmur.

f) Takteking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning

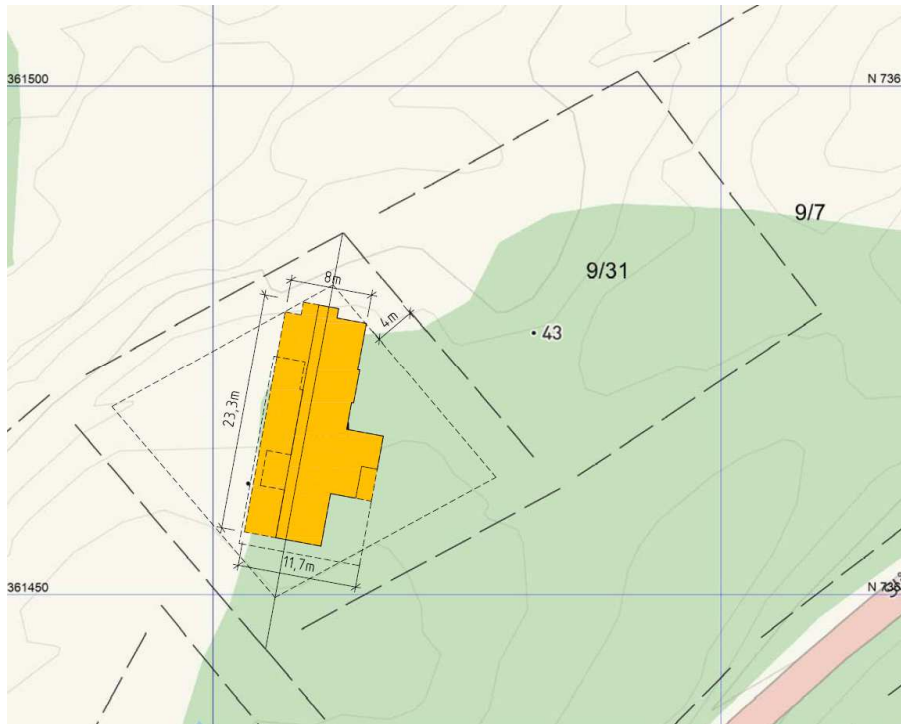
g) Fritidsbebyggelse i fjellet skal beises/males i mørke, matte farger.

**h) Det skal avsettes min. 200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for hver fritidsbolig.**

i) Det skal avsettes minst 1,5 parkeringsplass pr. hytte ved veiforbindelse. Før fradeling gjennomføres skal det foreligge godkjent adkomst og opparbeidet parkeringsplass for vinter og sommerparkering.

j) Bygningsutsett skal godkjennes av utbyggings- og næringsavdeling.

Hytta ønskes plassert på den ene tomten som vist i skisse nedenfor:



Figur 3. Utomhusplan

Ved søknaden følger tillatelse fra Statens vegvesen for ny avkjørsel.

Det heter i søknaden:

Jeg har i 2018 kjøpt tomtene Gnr 9 / Bnr 31 og Gnr 9 Bnr 34 og ønsker i den forbindelse å oppføre en fritidsbolig hvor jeg vil benytte tomtearealene til å etablere en fritidsbolig for meg og min familie. Den planlagte fritidsboligen planlegges benyttet av flere deler av familien til samme tidsrom og av den grunn ønsker jeg å etablere 4 stk soverom samt 2 bad noe som gjør at jeg dermed kommer utover reguleringsbestemmelsen på T-BRA på 110 m<sup>2</sup>.

Planløsningen på fritidsboligen har jeg derfor forsøk å lage så optimal som mulig for å tilfredsstillende både bruksvennlighet og funksjonalitet. Jeg har planlagt en egen del av fritidsboligen med soverom og bad slik at dette er i en seksjon med litt avstand fra fellesarealene (stue og kjøkken). I vår familie er vi pr i dag totalt 6 voksne og foreløpig 3 barn.

Ut fra tomtenes beskaffenhet har jeg også vurdert det slik at en løsning med alle funksjoner på ett plan vil være den beste løsning. En annen viktig grunn for å ha alt på ett plan er grunnet livsløpsstandard. Dette både med hensyn til værmessige forhold samt ikke minst til omliggende bebyggelse og utseende.

Bygget vil med en etasje gli fint inn i terrenget og jeg vil anta at den også for omgivelsene vil være betydelig mindre ruvende enn et bygg med maks byggehøyde.

En alternativ løsning med å utnytte arealene på hver av tomtene i form av to separate bygg vil ikke bli like pent og samtidig legge beslag på mere urørt areal noe som for meg er viktig å beholde så mye som mulig slik det er. I tillegg vil det heller ikke bli det familiestedet som jeg håper å få etablert.

Jeg har i forbindelse med kjøpet av tomtene søkt Statens Vegvesen om tillatelse til avkjørsel fra FV 401 og fått denne innvilget. Dette skal for øvrig være felles avkjørsel for begge tomtene,

Jeg har også fått tillatelse fra grunneier Alf Fagervik om at jeg kan plassere bygningskroppen så nært hans tomtegrense som jeg finner hensiktsmessig. Slik det ser ut på vedlagte kart vil jeg ikke måtte benytte denne tillatelsen.

Søknad:

Jeg tillater meg derfor å søke om å få tillatelse til å bygge en fritidsbolig med T- BRA på 135 m<sup>2</sup> samt planlagte overbygde terrasser som utgjør 28,2 m<sup>2</sup> T-BRA i tillegg.

Jeg bistår gjerne med ytterligere informasjon eller avklaringer og er tilgjengelig på mail og telefon.

Håper på velvillig behandling og ser frem mot positiv tilbakemelding.

Merknad fra nabo Ørjan Arntzen, gnr. 9/27. Har du vurdert å legge adkomstvegen langs «traktorveien» mellom tomtene våre?

Kommentar:

Adkomstveien vises skjematisk i tillatelsen fra Statens vegvesen til ny avkjørsel:



Saksbehandleren mener at det ikke er nødvendig å høre søknaden med regionale parter.

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

**Enstemmig vedtak:**

Sleneset lokalutvalg er skeptisk til utvidelse av øvre grense for størrelse på nye fritidsboliger i kretsen.

Det er ikke ønskelig å komme i en situasjon der en danner presedens for fremtidige saker.

Dersom Lurøy kommune innvilger søknaden er det utvalgets krav at de to tomtene som er omtalt i søknaden sammenføres til en eiendom. Dette for å unngå frasalg eller eierforhold som kan føre til at en gjennom presedens får to store fritidsbygg nært til hverandre. Området er mye brukt som utfartsområde for kretsens fastboende innbyggere.

Uansett bygning må det ved avkjørsel kreves planlagt og bygget rikelig parkeringsareale til eiendommen, utenfor fylkesveien. Dette begrunnes med lokalutvalgets erfaring med at hytteeierne på Slotterøya bruker fylkesveien som parkeringsplass

### **Vurdering:**

Søker har laget en plan for best mulig utnyttelse av de 2 hyttetomtene han eier. Vedkommende ønsker å bygge en større fritidsbolig med 2 bad og 4 soverom, som vil være stor nok for hele hans familien. Slik ønsker søker å unngå bygging av 2 separate fritidsboliger på hver tomt.

Søknaden er i samsvar med arealformål fritidsbebyggelse, men er i strid med planens bestemmelse punkt 2.5 b):

*Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m<sup>2</sup>. Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m<sup>2</sup> kan det bygges uthus med annekshusfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.*

Søknaden kan delvis også bli i strid med 2.5 h) *Det skal avsettes min. 200 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for hver fritidsbolig.*

Dersom en stor fritidsbolig bygges på en tomt, ikke sikkert det er 200 m<sup>2</sup> sammenhengende uteoppholdsareal på tomten. Det er kanskje viktig at de to tomtene føyes sammen til en tomt dersom søknaden innvilges.

Det ble i 2008 gitt dispensasjon fra reguleringsplan *Høydalen hytteområde* for bygging av ei hytte på 163 m<sup>2</sup> og et uthus på 26 m<sup>2</sup> på en tomt av «dobbel størrelse». Både denne søknaden og søknaden som ble behandlet i 2008 gjelder ønske om å bygge en større hytte på en tomt av dobbel størrelse. I begge tilfellene ligger tomtene i godkjente hytteområder.

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 om 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.



Saksbehandleren ser flere fordeler ved at familien får lov å bygge en større hytte istedenfor 2 separate. Dersom det bygges 2 separate hytter på de 2 tomter, vil veldig mye tomteareal bli tapt.

Dersom kommunen innvilger denne dispensasjonssøknaden, vil dette kunne gi presedens for liknende søknader. Både denne saken og et omtalt eksempel fra Høydalen hyttefelt fra 2008 gjelder bygging av en større hytte på tomt av dobbel størrelse. Hyttene ønskes bygget i et allerede godkjent hytteområde. Saksbehandleren mener at det er akseptabelt å vurdere dispensasjon fra bestemmelse om maks. bebygget areal i slike saker.

Da er det viktig at begge tomtene føyes sammen til en eiendom. Det kan stilles vilkår vedrørende sammenføring av tomter i dispensasjonsvedtaket. Når disse to eiendommer blir føyd sammen, er det ikke adgang å søke bygging av en ny hytte på den ledige delen av tomta. Det blir også ikke aktuelt selge den ledige tomta til ny eier når to tomter blir føyd sammen til en eiendom.

I arealdelen kommuneplan Lurøy og i kommunedelplaner, inkludert kommunedelplan Sleneset, stilles det krav om parkeringsareal for fritidsbebyggelse – minst 1,5 parkeringsplass per hytte. Når det bygges en større hytte for 2 familier på en større tomt, kan det være hensiktsmessig å ha 3 parkeringsplasser. Saksbehandleren anbefaler at det stilles vilkår i dispensasjon for at det skal etableres 3 parkeringsplasser på eiendommen.

Dersom kommunen stiller vilkår om sammenføring av tomtene til 1 eiendom og vilkår for parkeringsareal, ser saksbehandleren ikke noen større ulemper ved dispensasjon. Saksbehandleren mener at det er akseptabelt å vurdere også i fremtiden mulighet for bygging av større hytte på tomt av dobbel størrelse som ligger i godkjente hytteområder. Saksbehandleren vurderer at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Saksbehandleren kan ikke se at det er noen viktige hensyn eller bestemmelser som settes vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens § 19-2.

#### **Vurdering av vedtakets påvirkning på folkehelse:**

**Vedlegg:** Søknaden

**Utskrift til:** Børge Henriksen, [borge.henriksen@momek.no](mailto:borge.henriksen@momek.no)

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra planbestemmelser kommunedelplan Sleneset, punkt 2.5 b) for bygging av fritidsbolig og oppretting av terrasse i samsvar med søknaden.
- Før kommunen kan gi ferdigattest for hytte, må begge eiendommene være føyd sammen til en eiendom.
- Det skal etableres minst 3 parkeringsplasser på eiendommen.
- Kommunen mener at dispensasjon ikke vil sette noen hensyn bak arealformål fritidsbebyggelse og i planbestemmelsene vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Kommunen vurderer at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Tonnes, 20.02.2019

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 21.02.19

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 planbestemmelser kommunedelplan Sleneset, punkt 2.5 b) for bygging av fritidsbolig og oppretting av terrasse i samsvar med søknaden.
- Før kommunen kan gi ferdigattest for hytte, må begge eiendommene være føyd sammen til en eiendom.
- Det skal etableres minst 3 parkeringsplasser på eiendommen.
- Kommunen mener at dispensasjon ikke vil sette noen hensyn bak arealformål fritidsbebyggelse og i planbestemmelsene vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Kommunen vurderer at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Lurøy, 21. februar 2019

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 26.02.2019 sak 7/19****Enstemmig vedtak:**

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra planbestemmelser kommunedelplan Sleneset, punkt 2.5 b) for bygging av fritidsbolig og oppretting av terrasse i samsvar med søknaden.
- Før kommunen kan gi ferdigattest for hytte, må begge eiendommene være føyd sammen til en eiendom.
- Det skal etableres minst 3 parkeringsplasser på eiendommen.
- Kommunen mener at dispensasjon ikke vil sette noen hensyn bak arealformål fritidsbebyggelse og i planbestemmelsene vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Kommunen vurderer at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering. jfr. plan- og bygningslovens §19-2.