

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/86

Klageadgang: Nei

FRADELING/DISP FRA KOMMUNEDELPLAN 12/157

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 12/157

Saksnr.: Utvalg

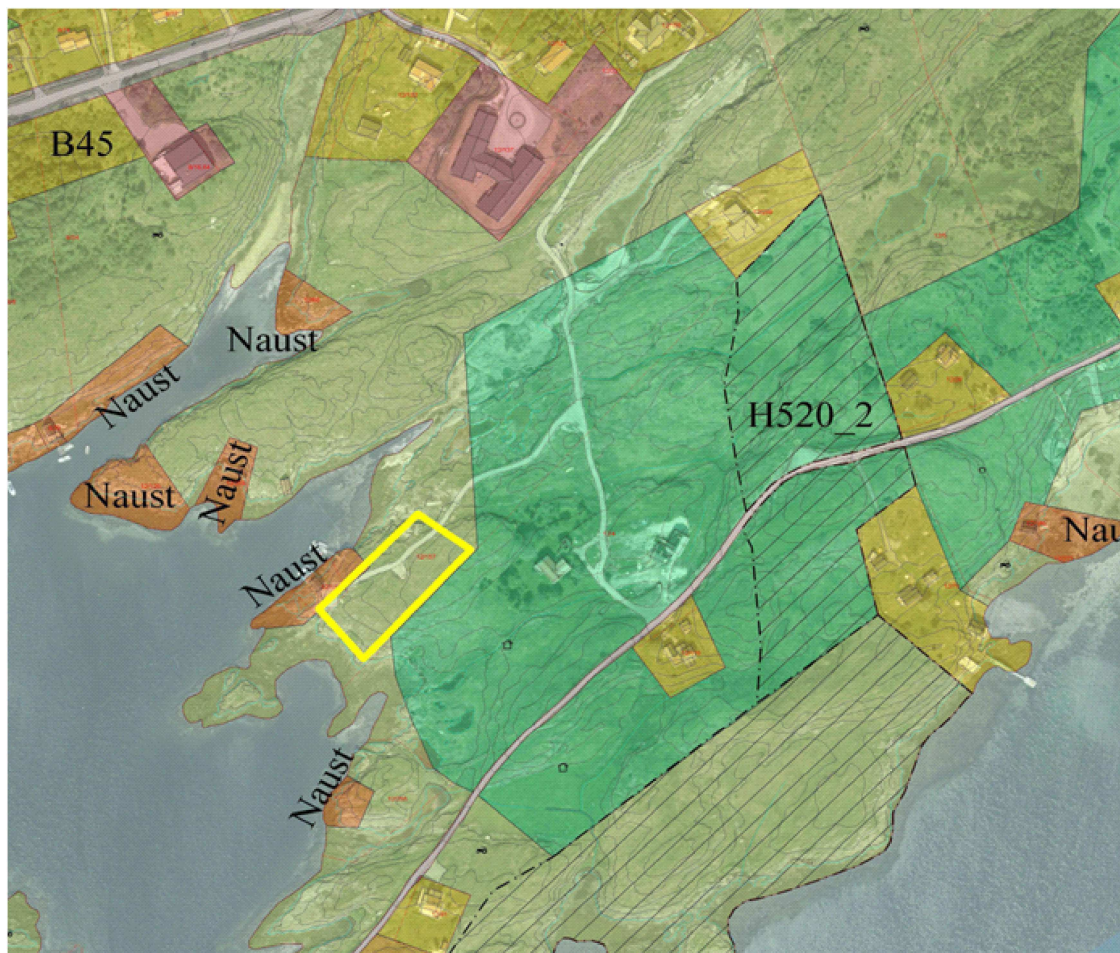
Møtedato

72/14 Formannskapet

27.08.2014

Bakgrunn:

Lurøy kommune har den 28.04.2014 fått klage fra Hilmar Larsen, eier til Gnr. 12/157 på Sleneset. Vedkommende klager på vedtak i Lurøy formannskap i møte den 09.04.2014 der formannskapet avslo søknad fra Hilmar Larsen om fradeling av en boligtomt på Slipsteinneset. Tomta ønskes fradelt på areal som i gjeldende kommunedel har LNFR formål (ønsket plassering av tomta vist med gull farge).



Boligbygging på LNFR areal er ikke tillatt og søknaden ble derfor behandlet som en dispensasjonssøknad.

Behandling i formannskapet den 09.04.2014

I saksfremlegget skriver saksbehandleren, om at det er ikke ønskelig å dispensere fra nylig vedtatt kommunedelplan når planen åpner for boligbygging så mange andre steder på Sleneset. Kommunen argumenterte sin innstilling ved at det kunne bygges også nært der Hilmar Larsen søkte om. Man måtte bare flytte tomte noe og inn i område som har arealformål *LNFR med tillatt spredt boligbebyggelse*. Til tross for lokalutvalgets positive innstilling, avslår formannskapet søknaden mot 1 stemme. Kommunen fant ikke gode nok grunner til å kunne gi dispensasjon.

Søknaden om dispensasjon fra plan så også ut lite begrunnet. Det var uklart for hvorfor det ikke kunne bygges andre steder der planen tillot det.

I sin klage begrunner Hilmar Larsen sin valgte plassering av tomte ved at den ligger nært en opparbeidet adkomstvei, og at det på den høyden er forholdsvis rimelig å opparbeide tomte uten større kostnader. Dessuten liker kjøper Roar Pettersen plasseringen av tomte med tanke på utsikt ut i havet.

Vurdering:

Befaring

Saksbehandleren har vært på befaring på det aktuelle område den 12.08.2014. Hele det område på Slipsteinneset som i gjeldende plan har formål *LNFR med tillatt spredt boligbebyggelse* ble befart. Området ble forsøkt vurdert i forhold til mulige plasseringer av bolighus.

Det finnes egentlig ikke så mange potensielle tomter som ville vært lette å opparbeide i området der spredt bebyggelse tillattes, da mange steder er det for lavt og det må fylles mye masse i tilfelle det bygges hus. Andre steder er terrenget vanskelig og det kreves betydelig med grunnarbeid før en skal kunne bygge. Det finnes 2 gode alternativ der det ser ut å være lite grunnarbeid før en kan bygge et hus. Det ene alternativet er et høydedrag foran eiendom gnr. 12/259 (sørvest for gnr. 12/259). Dette blir ikke aktuelt, da en ny bolig ville skjermes mye av utsikten for den eksisterende boligen.

Et annet alternativ er å plassere huset i nærheten der Hilmar Larsen søker om, men litt lenger øst. Da ville huset ligge på eiendom Gnr. 12/4. Se kartskisse nedenfor:



Så vidt kommunen vet er det ikke aktuelt for kjøperen å bygge på Gnr. 12/4.

Sett i lys av den vanskelige situasjon på arbeidsmarkedet på Sleneset, kan kommunen forstå at søkeren ønsker ikke å bruke store midler på å opparbeide en hustomt. Selv om man holder seg på eiendom Gnr. 12/157, kan tomte plasseres hensiktsmessig med tanke på utsikt og nødvendig grunnarbeid og sikkert i forhold til flom. Se bilde nedenfor. Man kunne bygge på kote ca 5 m over havet. Dette kan være høyt nok i forhold til høyflo.



Eneste problem da er at er det nødvendig med dispensasjon fra eller endring av kommunedelplan Sleneset.

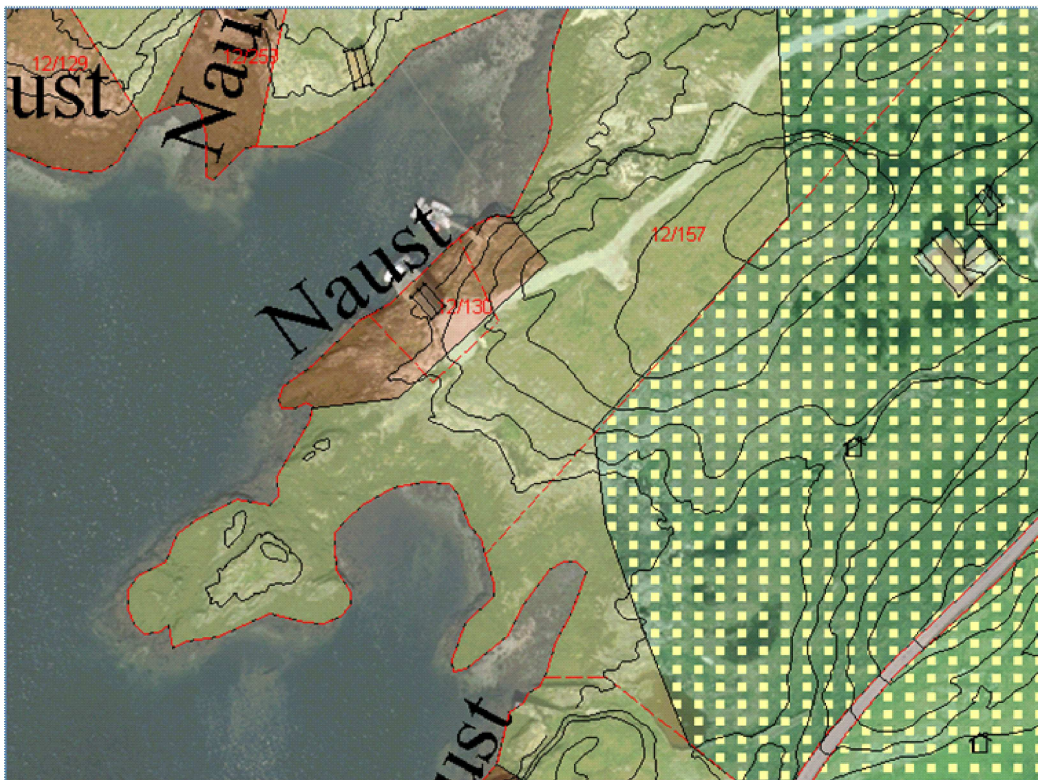
Kommunedelplan Sleneset

Planen ble vedtatt mars 2012. Sleneset er et ganske stort areal, og planrullering var en ganske omfattende prosess. Det er vanskelig å være like nøyaktig i små detaljer over hele plan.

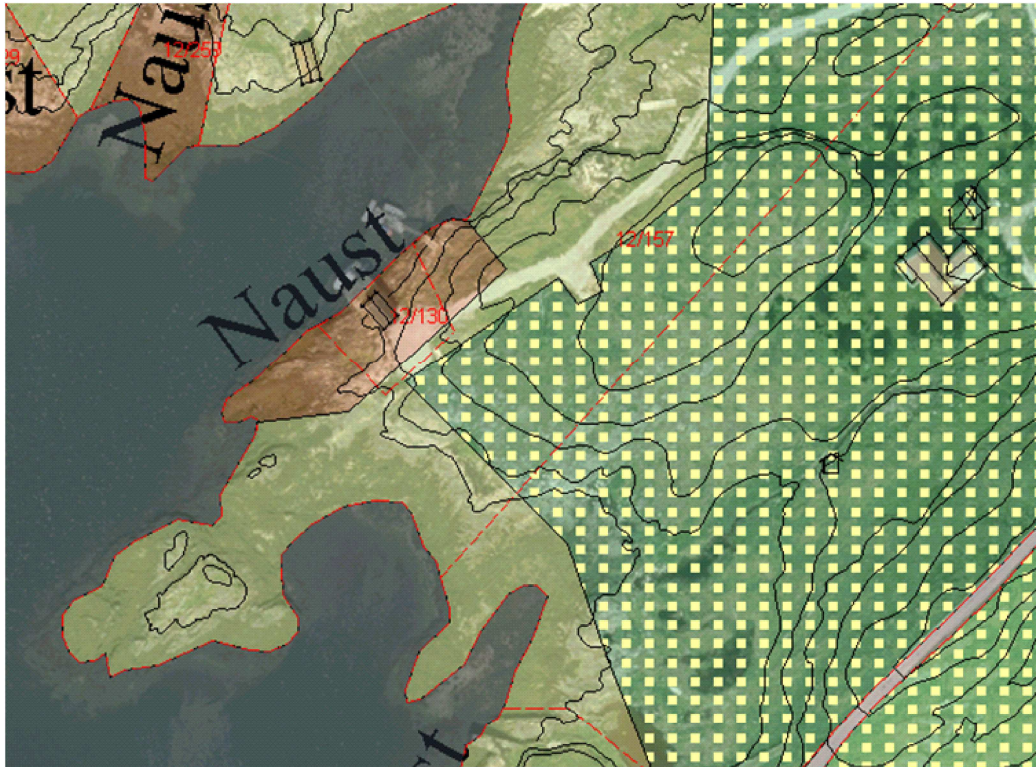
50 m byggegrense inn til havet har vært retningsgivende for planarbeidet. Bestemmelse om 50 m byggegrense inn til havet er forankret i kommunens arealdel vedtatt juni 2006.

Kystlinja på Sleneset er slik at det er mange steder på øya vanskelig å unngå å bygge innenfor 50 m

Der Hilmar Larsen søker om å bygge bolig, er terrenget høyt, slik at man kan bygge et hus nesten uten å fylle med masse. Byggegrense i kommunedelplanen er imidlertid trukket i fra havet med hensikt for å bevare fri allmenn ferdsel til/fra odden. Under befaringen viste det seg, at odden ser ikke ut til å ha noe verdi som et friluftsområde eller turmål. Odden er bebygget med et naust i fra nordside. Resten av odden er lite attraktiv for turgåing. Dermed er det ikke stort hensikt å trekke byggegrense lenger i fra havet enn det er på samme arealformål litt lenger sør. Se utdrag fra gjeldende kommunedelplan nedenfor.



Dersom man kunne flytte formålsgrænse for LNFR med tillatt spredt boligbebyggelse ca 25 m nordover, kunne man åpne for en gunstig plassering av en ny bolig uten å stenge for allmenn ferdsel i strandsonen. Se eksempel på kartskisse nedenfor.



I så fall burde man gi en dispensasjon fra planen. For dispensasjon gjelder Plan- og bygningslovens §19-2:

§ 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.

Ved en vurdering av dispensasjon må fordeler være klart større enn ulemper. Dette ser ut til å være oppfylt, da man trenger å flytte byggegrensa i kommunedelplan Sleneset så vidt over 20 m på et ca 2 daa stort areal for å åpne for gunstig husplassering. Kommunen finner i utgangspunkt store fordeler ved at kjøperen får eventuelt dispensasjon til å bygge bolig i samsvar med søknaden.

Det ser ut at det ikke er noe verdi av betydning som ville gå tapt med tanke på friferdsel til og fra odden.

Ved en dispensasjon måtte man også fravike byggeforbud i 100 m belte i PBL §1-8:

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann..

..Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (lovens bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte), eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.”

Kommunen vurderer at bestemmelsen om byggeforbud i 100 m belte ikke blir ”vesentlig tilsidesatt”, da det er snakk om bare en liten justering av arealformåls grense, der ny grense ikke ville føre til stengning av allmennheten fra strandsonen. Kommunen finner ikke at det er noen viktige interesser i strandsonen som kunne vært berørt.

Fare for flom

I følge Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) kan havnivå i Lurøy i neste 100 år stige til 3,26 m. over NN1954 nivå (normal null 1954). Dette nivået representerer nullnivået (høydekote 0) i landkart, og er det mest brukte referansenivå i planleggingsarbeid.

Dersom Hilmar Larsen for dispensasjon for å bygge bolig i samsvar med søknaden, kan det være hensiktsmessig å sette vilkår at gulvnivå i boligen ikke skal ligge lavere enn til 3,26 m. over NN1954 nivå.

Konklusjon

Kommunen finner gode nok grunner til å kunne gi dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset og byggeforbud i Plan- og bygningslovens §1-8. Kommunen anbefaler at det gis dispensasjon for bygging av bolig i samsvar med søknaden. Kommunen finner fordeler ved dispensasjon større enn ulemper. Kommunen finner ikke at bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 blir ved dispensasjon vesentlig tilsidesatt.

Kommunen anbefaler at gulvnivå til boliger ikke er lavere enn 3,26 over NN1954 nivå.

Vedlegg: Klage fra Hilmar Larsen
Saksfremlegg - behandling av søknad om bygging av bolig i formannskapet den 09.04.14

Utskrift til: Hilmar Larsen 8762 Sleneset
Roar Pettersen 8762 Sleneset
Fylkesmannen i Nordland

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:
Klagen tas til følge. I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset og bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 i samsvar med søknaden. Kommunen finner fordeler ved dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen finner ikke at hensynene bak bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Boligen (gulvnivå) kan ikke bygges lavere enn 3,26 m over NN1954 nivå.

Tonnes, 14.08.2014

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 14.08.2014

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:
Klagen tas til følge. I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset og bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 i samsvar med søknaden. Kommunen finner fordeler ved dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen finner ikke at hensynene bak bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Boligen (gulvnivå) kan ikke bygges lavere enn 3,26 m over NN1954 nivå.

Lurøy, 21.08.2014

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 27.08.2014 sak 72/14**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:
Klagen tas til følge. I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Sleneset og bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 i samsvar med søknaden. Kommunen finner fordeler ved dispensasjon klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Kommunen finner ikke at hensynene bak bestemmelse om byggeforbud i 100 m belte i Plan- og bygningslovens §1-8 eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Boligen (gulvnivå) kan ikke bygges lavere enn 3,26 m over NN1954 nivå.