

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/265

Klageadgang: Ja

FRADELING BOLIGTOMT, GNR. 12 BNR. 6

Saksbehandler: Torben Østrem

Arkiv: UNARK12-15/

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

17/20 Formannskapet

01.04.2020

Bakgrunn:

Søker: Gnr 12 bnr 6 på Sleneset, eier: Ernst Grønbeck, 8764 Lovund

Erverver: Lovundlaks as, 8764 Lovund

Lurøy kommune fikk den 19.02.2020 inn en søknad om fradeling av boligtomt på Sleneset. Området som søkes fradelte er ca 5,5 daa og er i kommunedelplan for Sleneset regulert til bolig og landbruks- natur og friluftsområde (LNF).



Figur 1 Oversiktsbilde Sleneset

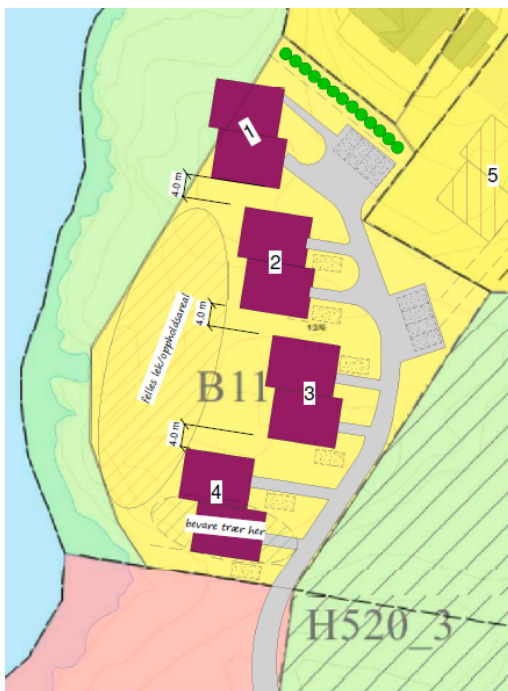
Området det søkes fradelte fra er i kommunedelplan for Sleneset betegnet som del av B11. B11 er boligområde og omfatter 3 områder.

Del av den omsøkte tomta omfatter LNF-området langs sjøen.

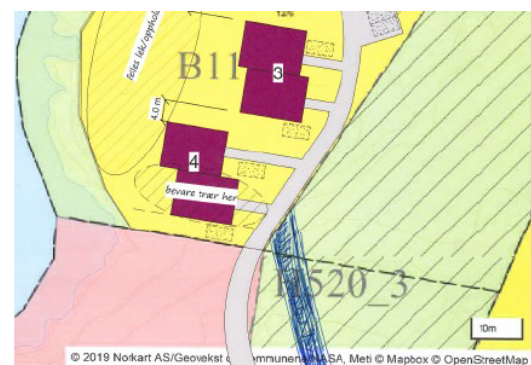
For B11 så heter i det i bestemmelsene at det kan bygges inntil 3 nye boliger i planperioden.

I NIBIOs Kilden (en kartløsning for blant annet reindrift) er det definert en flyttlei for rein i det området hvor det søkes arealoverføring. Hovedsakelig symboliserer flyttlei en aktiv flytting / driving av rein, og ifølge reindriftslovens § 22 må ikke reindriften flyttleier stenges. (flyttlei for rein er definert med gult i figur 3)

I søknadsprosessen så har vi mottatt en foreløpig situasjonsplan fra utbygger. Denne er brukt som illustrasjon i saksbehandlingen, men har ikke noe ytterligere funksjon. Planen viser 4 boliger, noe som er i strid med planverket. Det er ikke søkt om dispensasjon fra antallet boliger som er tillatt.



Den 30.08.2019 fikk tiltakshaver tillatelse fra Statens Vegvesen om utvidet avkjørselstillatelse for bolig i kommunedelplanens område B11. Det ble da søkt om å legge vei rundt område H520_3 som vist i figur 6. Siden en nå sender en annen sak på høring ønsker en å få vurdert muligheten



til å legge veitrasé i en rett linje over område H520_3 i kommunedelplan for Sleneset, som vist i figur 4 alternativ 2.

Figur 6 → alternativ veitrasé.

Høringen som ble sendt ut gikk ut på flyttlei for rein, fradeling LNF-område rundt bolig 1, ferdsel langs strandlinjen samt en endring av veitrasé.

Lurøy kommune sendt saken på høring og etterspurte tilbakemelding på følgende punkter:

- Mindre justering mellom LNF og boligområde slik at en kan bygge boliger som vist i situasjonsplanen i figur 3.
- Fradeling av LNF-område
- Bygging av veitrasé i område H520_3 i kommunedelplan for Sleneset, som vist i figur 4 alternativ 2.

Vurdering:

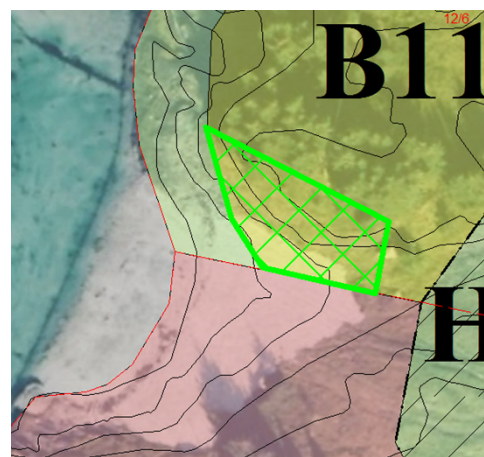
Det er ikke formelt søkt om dispensasjon, med da søknaden gjelder endring og omdisponering av et mindre LNF areal sendes saken til formannskapet for behandling.

Eiendomsgrensen mellom 12/6 og 12/138 er ikke nøyaktig målt. Dette innebærer at grensen mellom de to eiendommene må avklares i forbindelse med en fradeling. Ut fra skylddelingsforretning kan det tyde på at grensen går lenger nord og skal være merket med kors i berg.

Innsyn til badestrand:

Det er også en vurdering angående boliger tett oppå/ved badestrand. Det er i situasjonsplanen skrevet en bevaring av trær sør for bolig 4. En slik skog kan benyttes til skjerming mot stranda. Men skog kan også ha påvirkning på utsikt, som videre kan føre til at trær felles og eier av bolig har direkte innsyn på stranda.

Det er i stor grad slik at mennesker fraviker bruk av tur og friluftsområder om det kommer bebyggelse nært innpå. Innsyn til strand kan virke skjemmende og kan føre til sjeldnere bruk. En byggegrense mot strand burde vært inntegnet i kommunedelplan. Da det ikke er byggegrense i plan, har kommunen et ansvar for å kontrollere slike tilfeller. For å ivareta friluftssinteresser anbefales det en buffersone på ca 10m som omgjøres til LNF-område, som vist med grønt i figur 7. Denne bufferen vil skape avstand



mellom bolig og strand, som forminsker en følt privatisering.

Figur 7 → buffersone for strand skravert grønt.

På denne måten så oppnår en også å opprettholde størrelse på LNF-område.

Bebyggelsesgrad:

Situasjonsplanen en har mottatt i forbindelse med fradelingen omhandler bygging av fire boligbygg. Det er i kommunedelplan for Sleneset område B11 tillatt med et antall på 3 boligbebyggelser. Dette innebærer at en ifølge planverket ikke kan bygge de fire boligbyggene som vist i situasjonsplanen.

Lokalutvalgets uttalelse:

Oppføring av fire boliger i område B11 krever omdisponering av et mindre antall m2 for å sikre plassering av nordligste bolig. Etablering av boligene i dette området er en av de større satsingene i kretsen og har stor betydning for næringsdrift som er i utvikling i kretsen. Arealet som må omdisponeres fra NLF til boligformål vil ta litt av areal ned mot strandlinje, men ikke så mye at det vil ha betydning for bruken av strandsonen eller strandlinjen. Det er etablert kunstig strand lenger sør i strandsonen, og denne omdisponeringen vil ikke ha betydning for bruken av denne. Det er sannsynlig at omtalt strand vil få en utvidet bruk etter etablering av de fire boligene. Omdisponering fra NLF til boligformål for plassering av bolig 1 har store fordeler for kretsen og ingen ulemper.

Enstemmig vedtak:

Sleneset lokalutvalg uttaler til arealdisponeringer fra gnr 12 bnr 6:
Omsøkt tilleggsareal fra gnr 12 bnr 6 til gnr 12 bnr 245 kan innvilges, bortsett fra strandlinje som må sikres for fri ferdsel.
Begrunnes med at det er mulig å ferdes fra Slenesveien nedenfor gnr 12 bnr 245 til opparbeidet strand lenger sør i strandlinjen
Omdisponering og fradeling av areal fra gnr 12 bnr 6 til oppføring av bolig 1 nord i område B11 i arealplan for Sleneset kan innvilges med begrunnelse i at det ikke er ulemper for det resterende LNF område, og etablering av de fire boligene, i sammenheng med næringslivets satsing i kretsen, har meget stor positiv betydning.

Fylkesmannen i Nordland.

Fylkesmannen i Nordland kom med følgende uttalelse;

Det søkes om dispensasjon fra kommunedelplanen for Sleneset og pbl. § 1-8 for arealoverføring fra eiendom 12/6 til gnr/bnr 12/245. Etter det opplyste er begrunnelsen for tilleggstomta grunneieres ønske om å eie tomta hvor røkeri, flaggstang, garasje er plassert, samt bruke bukta i vest til å sette småbåt på land.

Det er angitt en byggegrense mot sjø på 50 meter, og forbudet etter § 1-8 vil gjelde fullt ut her og således ramme den aktuelle eiendommen. Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til søknaden, men forutsetter her at evt. fremtidige tiltak etter pbl. § 1-6 på eiendommen lokaliseres innenfor område avsatt til boligformål og ikke nærmere sjø enn dagens bebyggelse. LNFR-området langs strandsonen forutsettes besvart.

Fylkesmannen refererer i sin uttalelse til plan- og bygningslovens (PBL) § 1-8 som gjelder byggegrense på 50m til sjø, samt § 1-6 som sier at omdisponering av LNF areal ikke kan skje dersom det er i strid med plan.

I dette tilfellet et det ikke søkt om dispensasjon og en omdisponering av areal vil dermed være i strid med PBL. Fylkesmannen har ikke kommentert flyttlei eller veitrasé direkte, men henvisningen til § 1-6 vil være overordnet dette.

En anser en fradeling av tomt til sjø som en mulig sperring av ferdsel. Fradeling og omdisponering av LNF areal vil dermed stride imot reindriftlovens § 22 som sier at flyttleier ikke må stenges. En mindre justering og omdisponering av LNF areal rundt bolig 1 (figur 8) anser en imidlertid som uproblematisk med tanke på flyttlei og bevaring av strandsonen.

Siden avstanden til sjølinjen for denne nye boligtomta er vesentlig større enn for ønsket utvidelse av 12/242 (sak 19/848) ser en forskjeller på de to sakene.

Ved en justering av LNF-område slik at bolig 1 kan bygges vil det være nok areal mot sjø til at en ferdsel langs strandlinjen vil bli ivaretatt. Selve boligområdet vil nok bli følt privatisert, men strandlinjen som er LNF område vil bli ivaretatt.

Da det ikke er søkt dispensasjon og en i henhold til kommunedelplan for Sleneset ikke kan bygge mer enn tre boliger vil en økning av antall boligbebyggelse i planverket stride mot planbestemmelsene. (I denne sammenhenger er en bolig definert som et bygg med inntil 2 selvstendige boenheter)

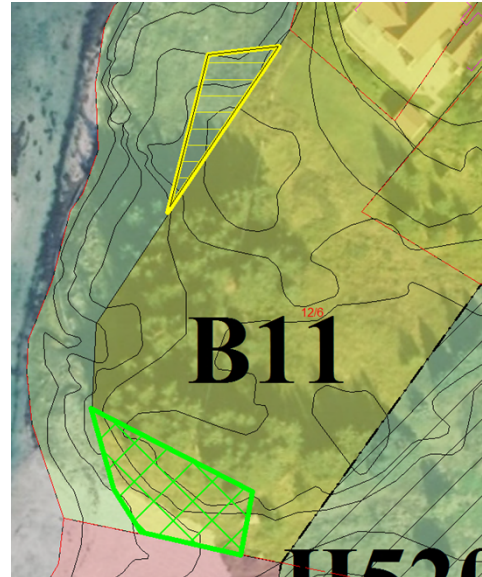
Utbygger har opplyst om at det er bolig 1, 2 og 3 i situasjonsplanen som det skal bygge søkes om i første omgang. Samtidig har utbygger vurdert andre løsninger med flere boligbygg, slik at en kan ikke legge for mye vekt i en ubehandlet situasjonsplan. Det er da viktig at formannskapet presiserer hva som er tillatt i vedtaket. Et eventuelt ønske om endring i forhold til antall mm skal da behandles som dispensasjon og legges frem på høring til naboer/gjenboere, lokalutvalg og berørte faglige instanser.

Da en er usikker på hvordan et bygg nært strand vil påvirke bruk av stranda bør settes en buffersone fra strandlinje som i figur 7, dette for å være føre var. Eiendomsgrensene er heller ikke nøyaktige, og en plassering av bolig 4 vil kanskje ikke være mulig slik som tegnet i situasjonsplanen.

Det vil være store fordeler ved en omdisponering av ca 170m² LNF areal til boligformål som vist i figur 6. Omdisponering vil gjøre bygging av boliger som ønsket mulig, noe som vil være meget positivt for kommunen og Sleneset som krets.

Figur 8 → gult skravert område omdisponeres til bolig.

Saksbehandler finner ikke hjemmel til å kunne tillate fradeling i sin helhet som omsøkt. Dette på grunn av at det ikke er søkt om dispensasjon, samt fylkesmannen og lokalutvalgets uttalelser angående fradeling av strandsonen.



En bolig nært badestrand vil kunne være negativt for fremtidig bruk. Selv om arealet er definert som bolig område, har kommunen som forvaltningsmyndighet et ansvar for å kontrollere slike tilfeller. I denne saken bør badestrandas interesser ivaretas, og det anbefales at formannskapet lager en buffersone som vist i figur 7.

Forslaget om byttet mellom LNF og boligformål er sendt til selger og kjøper for uttalelse. Kjøper har i epost den 25.03 sagt seg enig i forslaget. Selger har ikke kommentert det.

Det ikke er søkt dispensasjon om økning i antall boligbygg og en må forholde seg til dagens bestemmelser på tre boliger. Gjør oppmerksom på et boligbygg også kan være en tomannsbolig.

En stiller seg imidlertid positiv til tiltaket og anser en omdisponering som vist i figur 8 som fordelaktig. Da fylkesmannen har uttalt seg om omdisponering av LNF-område bør en holde omdisponeringen av LNF-areal til et minimum, som vist i figur 8.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Det er meget positivt med ny boligbebyggelse på Sleneset. Bygging vil føre til økt aktivitet og sannsynligheten for befolkningsøkning i kretsen vil øke med en bygging. Det vil være viktig for folkehelsen at interesser rundt friluftsområder ivaretas, som i denne saken er badestrand. Om en ikke lager en buffersone rundt badestrand kan det bygges bolig helt inntil stranda, sannsynligheten til en privatisering og fravikelse av området for allmennheten vil da øke betraktelig.

Vedlegg:

Gebyr: Behandling av søknad: 2500,-
Fradeling av tomt 20750,- + 1550,-
Tinglysning matrikkelbrev og rettighetserklæring 1050,-

Utskrift til: Ernst Grønbeck, Postboks 22, 8764 Lovund (klageadgang)
Lovundlaks AS
Planregister

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet (FSK) fatter følgende vedtak:

- I medhold av § 11-17 i plan –og bygningsloven gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan for Sleneset der en omdisponerer ca 170m² LNF-område til boligformål og et område gjøres om fra boligformål til LNF jfr gult og grønt område i figur 8 i saksutredningen. Endringen begrunnes i at det gir en bedre utnyttelse av boligarealet og samtidig gir en bedre fremkomst/ferdsel langs sjøen og oppretter avstand til sandstrand.
- I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 pkt. m innvilges søknad om fradeling av tomt til boligformål fra 12/6 delvis.
 - Fradelt areal skal ikke omfatte mer areal enn området som etter omdisponering er avsatt til boligformål
 - Reindriftsområde H520_3 må ikke berøres ved fradeling eller vei.
 - Det er i henhold til plan tillatt å bygge maks 3 boliger på B11. Byggegrense følger formålsgrense.
- Lurøy kommune har gitt veirett over sin eiendom 12/138
Rettighetserklæring for vei tinglyses for dette.

Tonnes, 27.03.2020

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 29.03.2020

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet (FSK) fatter følgende vedtak:

- I medhold av § 11-17 i plan –og bygningsloven gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan for Sleneset der en omdisponerer ca 170m² LNF-område til boligformål og et område gjøres om fra boligformål til LNF jfr gult og grønt område i figur 8 i saksutredningen. Endringen begrunnes i at det gir en bedre utnyttelse av boligarealet og samtidig gir en bedre fremkomst/ferdsel langs sjøen og oppretter avstand til sandstrand.

- I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 pkt. m innvilges søknad om fradeling av tomt til boligformål fra 12/6 delvis.
 - Fradelt areal skal ikke omfatte mer areal enn området som etter omdisponering er avsatt til boligformål
 - Reindriftsområde H520_3 må ikke berøres ved fradeling eller vei.
 - Det er i henhold til plan tillatt å bygge maks 3 boliger på B11. Byggegrense følger formålsgrense.
- Lurøy kommune har gitt veirett over sin eiendom 12/138 Rettighetserklæring for vei tinglyses for dette.

Lurøy, 30. mars 2020

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 01.04.2020 sak 17/20

Enstemmig vedtak:

- I medhold av § 11-17 i plan –og bygningsloven gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan for Sleneset der en omdisponerer ca 170m² LNF-område til boligformål og et område gjøres om fra boligformål til LNF jfr gult og grønt område i figur 8 i saksutredningen. Endringen begrunnes i at det gir en bedre utnyttelse av boligarealet og samtidig gir en bedre fremkomst/ferdsel langs sjøen og oppretter avstand til sandstrand.
- I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 pkt. m innvilges søknad om fradeling av tomt til boligformål fra 12/6 delvis.
 - Fradelt areal skal ikke omfatte mer areal enn området som etter omdisponering er avsatt til boligformål
 - Reindriftsområde H520_3 må ikke berøres ved fradeling eller vei.
 - Det er i henhold til plan tillatt å bygge maks 3 boliger på B11. Byggegrense følger formålsgrense.
- Lurøy kommune har gitt veirett over sin eiendom 12/138 Rettighetserklæring for vei tinglyses for dette.