

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/554

Klageadgang: Ja

FRADELING 29/1 NAUSTTOMT

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 29/1

Saksnr.: Utvalg
76/18 Formannskapet

Møtedato
26.09.2018

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra Aslaug Selnes Frogner (grunneier gnr. 29/1) om dispensasjon fra plan for fradeling av nausttomt. Kjøper av nausttomta er Svein Selnes fra Brumunddal. Tomta ønskes fradelt i Varpen, Selnes. Se kartskisse nedenfor.



Ønsket plassering av tomte vises med rød farge i kartskisse ovenfor. Ved søknaden følger nabovarsel.

Kjøper av tomte eier hyttetomt i nærheten (vises med gul farge i kartskisse ovenfor). Ved fradeling av hyttetomta ble det i 2007 tinglyst rett til fradeling av nausttomt på et bestemt sted. I følge denne avtalen, skulle nausttomta fradeles i vika nærmest hyttetomta. Siden denne vika er en av få viker som er ubebygget, anbefaler kommunen at man heller søker om fradeling av nausttomt i vika lenger øst, der det er allerede 4 naust + 4 naustretter fra før.

Søknaden er i strid med reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde, vedtatt i 2012. Derfor skal søknaden behandles som dispensasjon. Søkeren er med i Sauvika hytteforening og fikk via hytteforeningen informasjon om reguleringsarbeidet som foregikk i området i 2012. Søkeren opplyser likevel at han ikke viste at det var viktig å få avklart hans tinglyste naustrett i forhold til plan.

Grunneiere til 29/1 Aslaug Selnes Frogner og Kjetil Frogner initierte i 2016 prosess endring reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde, men stedet der naustet ønskes fradelt ble ikke tatt med i reguleringsområdet for endringen. Oppstartvarsel med grenser for endringen ble sendt ut den 31.05.2016 – mer enn et helt år før søknad om fradeling av nausttomt kom. Når søknaden om fradeling av nausttomt kom, var arbeid med reguleringsendringen allerede godt i gang.

Det kan her også sies at naustområdet var på dette stedet i den opprinnelige reguleringsplanen for Varpen hytteområde (vedtatt 1994), men ble senere flyttet til dagens plassering.

Saksbehandleren ser positive momenter i saken, ved at naust ønskes fradelt i nærheten av eksisterende naustbebyggelse og i tilknytning til et hytteområde. Søknaden ble den 23.07.2018 sendt på høring til Lurøy innland lokalutvalg og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse. Fylkesmannen i Nordland sendte sin uttalelse den 31.08.2018. Det heter i uttalelsen:

Det aktuelle området i Sauvika hvor naustparsell søkes fradelt er i reguleringsplanen for Selnes havn og Varpen hytteområde av 11.12. 13 regulert som rent LNFR-område. Innenfor dette området er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som inngår direkte som ledd i stedbunden næring. I tillegg gjelder byggeforbudet i hundremetersbeltet langs sjøen fullt ut her.

Kommunen opplyser i sin oversendelse om at kjøper av hyttetomt i nærheten har en tinglyst rett til fradeling av nausttomt. Iverksetting av tiltak som omfattes av pbl., herunder opprettelse av eiendom, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Vi finner den omsøkt lokalisering som uheldig gitt den omfattende prosessen som har vært tilknyttet til reguleringsplanen og avsettelsen av blant annet LNFR-formål ut fra allmenne hensyn. I følge kommunen er Sauvika er en av få viker som er helt eller delvis ubebygget. Det er i planen innregulert flere områder for naustbebyggelse, og ny naustbebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres hit. Vi er enig med kommunens anbefaling om at fradeling av nausttomt i denne vika bør skje lenger vest og innenfor avsatt naustformålet hvor det allerede er oppført fire naust. Gjennom å forholde seg til arealavklaringene i reguleringsplan vil en unngå ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen, samtidig som en unngår uthuling av planverktøyet.

Vi er skeptisk til omsøkte dispensasjon, og ber om å bli underrettet om vedtak i saken.

Lurøy innland lokalutvalg har ikke kommet med høringsuttalelse (sendt til de på høring den 23.07.2018). Det har gått nesten 2 måneder siden høringsbrevet ble sendt ut. Derfor ønsker saksbehandleren å legge saken til politisk behandling uten å vente uttalelse fra lokalutvalg.

Vurdering:

Fylkesmannen er skeptisk til omsøkte dispensasjon. Fylkesmannen mener at det er uheldig å gi dispensasjon fra gjeldende plan *Selnes havn og Varpen hytteområde*. Området der naustet ønskes fradelt har LNFR formål og er i 100 m belte inn til havet. Derfor omfattes området av byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8. Fylkesmannen mener at fradeling av nausttomt burde skje i vika der det er naust fra før og innenfor avsatt naustformålet hvor det allerede er oppført fire naust. Gjennom å forholde seg til arealavklaringene i reguleringsplan vil en unngå ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen, samtidig som en unngår uthuling av planverktøyet.

Hele eksisterende naustområde som Fylkesmannen viser til er fradelt som gnr. 29/58 og er delvis bebygget med naust. Det er bygget 4 naust vegg mot vegg i området, så er det plass til ytterligere 4 naust, hvis man vil fortsette å bygge i samme stil. Det er til sammen 8 grunneiere som eier eiendommen. Saksbehandleren hadde den 03.09.2018 telefonsamtale med kjøper av tomta. I prosess nabovarsling har søkeren hatt kontakt med grunneiere til eiendom gnr. 29/58, men har ikke fått noe tilbud om å kjøpe deres eiendeler av nausteiendommen. Eierne til gnr. 29/58 eier selv hytter i nærheten og kan ha behov for naust. Søkeren har også vurdert mulighet om å søke dispensasjon om en ny tomt på side av den fradelte nausteiendommen gnr. 29/58, men dette er ikke aktuelt på grunn av terrengutforming. Bygging av naust der ville vært avhengig av sprenging av fjellgrunn. Derfor ble det søkt om dispensasjon for bygging av naust på nordøstside av vika.

Plan og bygningsloven sier:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

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.

Fordeler og ulemper

Søkeren eier hyttetomt siden 2007 og har behov for et nausttomt. Nausttomt ønskes fradelt i samme vik og ca 40 m i fra regulert naustområde. Saksbehandleren ser fordeler ved dispensasjon som omsøkt, fordi fradeling av naust vil skje i et regulert hytteområde og nærheten av et regulert naustområde. Naboer ble varslet og har ikke sendt noen merknader til nabovarsel.

Saksbehandleren kan ikke se betydelige ulemper ved dispensasjon. Saksbehandleren mener, at det er akseptabelt med mindre streng praksis for dispensasjoner for bygging av naust i allerede regulerte hytteområder. I dette tilfelle søkes det om bygging av naust nært et regulert naustområde. Vi unngår også med dette en diskusjon om å ta i bruk nok en «vik» til bebyggelse i dette området.

Byggeforbud i 100 m belte

Plan og bygningslovens § 1-8 sier at «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser». Lovparagrafen setter byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag der ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

I dette tilfelle gjelder det bygging av naust i et regulert hytteområde og i nærheten av et regulert naustområdet. Strandsonen er allerede delvis privatisert. Det er flere hytter som ligger nærmere enn 100 m det stedet der naust ønskes bygget.

Søkeren ser ikke noen mulighet å bygge naust innenfor det regulerte naustområdet. På grunn av terrengutforming, er det heller ikke aktuelt å søke om å bygge naust tett inn til det fradelte naustområde gnr. 29/58.

Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon for bygging av naust ville satt hensyn bak LNF formål eller hensyn til natur- og kulturmiljø i 100 m belte vesentlig til side. Strandsonen er allerede delvis privatisert og omfattes av et regulert hytteområde der flere hytter ligger i 100 m belte nært den omsøkte nausttomta. Et regulert naustområde ligger i ca 40 m avstand.

Saksbehandleren anbefaler at det gis dispensasjon fra reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde for fradeling av nausttomt som omsøkt.

Vurdering av vedtakets påvirkning på folkehelse:

Vedtaket vil ikke ha noen navneverdi betydning til folkehelse.

Vedlegg:

Utskrift til: Aslaug Frogner Selnes; aslaugsfrogner@gmail.com
Svein Selnes, Kongsvegen 53, 2380 Brumunddal

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon for fradeling av nausttomt i samsvar med søknaden;
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter hensyn bak LNF formål eller natur- og friluftinteresser i strandsonen vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Kommunen mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Ved å samle naustbebyggelse i en vik unngår en å ta i bruk uberørte områder. Umiddelbar nærhet til 8 nausttomter/retter taler også for at dette ikke sette formål i reguleringsplanen vesentlig tilside.

Tonnes, 04.09.2018

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 18.09.2018

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 for fradeling av nausttomt i samsvar med søknaden;
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter hensyn bak LNF formål eller natur- og friluftsinnteresser i strandsonen vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Kommunen mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Ved å samle naustbebyggelse i en vik unngår en å ta i bruk uberørte områder. Umiddelbar nærhet til 8 nausttomter/retter taler også for at dette ikke sette formål i reguleringsplanen vesentlig til side.

Lurøy, 21. september 2018

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 26.09.2018 sak 76/18**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon for fradeling av nausttomt i samsvar med søknaden;
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter hensyn bak LNF formål eller natur- og friluftsinnteresser i strandsonen vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Kommunen mener at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Ved å samle naustbebyggelse i en vik unngår en å ta i bruk uberørte områder. Umiddelbar nærhet til 8 nausttomter/retter taler også for at dette ikke sette formål i reguleringsplanen vesentlig til side.