

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 15/424

Klageadgang: Nei

DISPENSAJON FRA KOMMUNEDELPLAN ONØY/LURØY FRADELING AV BOLIGTOMT

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 21/269

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

77/15 Formannskapet

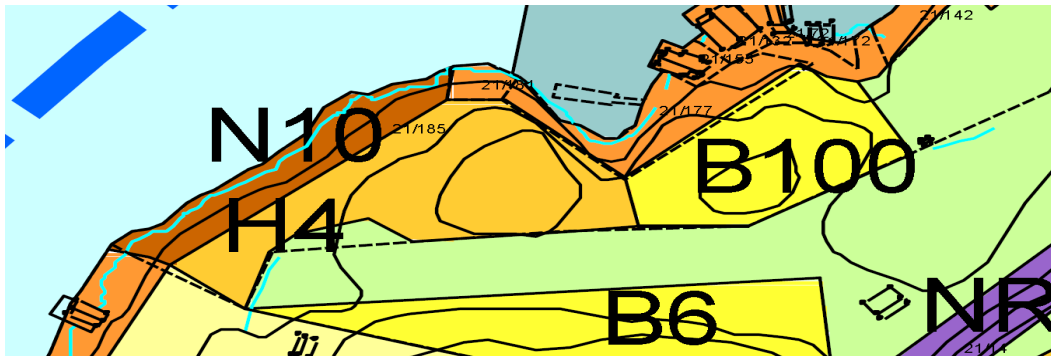
04.09.2015

Bakgrunn:

Kommunen har fått en søknad fra Ole Kristian Johannsen om dispensasjon fra kommunedelplan Onøy/Lurøy for bygging av en bolig i område som er avsatt til formål fritidsbebyggelse i kommunedelplanen. Kjøper av tomta er Thomas Johansen som jobber i Lurøyveiding og ønsker bo i nærheten av en kai/brygge. Han vil bygge en kai/brygge i nærliggende naustområde N10 og vil at boligen ligger så nært kaia som mulig. Derfor søker grunneier Ole Kristian Johannsen om dispensasjon fra byggeformål "fritidsbebyggelse" til byggeformål "bolig". Ved søknaden følger en kartskisse som viser hvordan han ønsker å utnytte resten av eiendommen:



Ved søknaden følger også en nabovarsel der begge naboer samtykker i tiltaket. Boligen skulle bygges i areal merket med "1". Areal "2" skulle utnyttes til bygging av naust med kai og adkomst. Se utdrag fra plankart kommunedelplan Onøy/Lurøy nedenfor.



Areal "3" skulle i fremtiden utnyttes til bygging av en hytte og et naust. Dersom man vil bygge en hytte øverst på areal "3" med et naust inn til havet, er utnyttelse av areal "3" i samsvar med kommunedelplanen.

Adkomst til eiendommen skulle foregå som vist med svart strek.

Søknaden ble videresendt til Onøy/Lurøy lokalutvalg. Onøy/Lurøy lokalutvalg behandlet saken i møte den 01.09.2015. Lokalutvalget kom med en positiv uttalelse til søknaden:

Vurdering:

Ved behandling av kommuneplanens arealdel for Onøy/Lurøy ga lokalutvalget sterke signaler om betenkeligheter med å legge fritidsområder i nærhet til sjøen i dette området. I debatten om dette var det hensyn til fast bosetting og næring rettet mot sjøen som ble vektlagt. Denne søknaden kan oppfattes som i tråd med lokalutvalgets daværende ønske om å vektlegge mulighetene for fastboende og næringsaktivitet. Slik etablering er meget viktig for kretsen.

Søknaden viser at det ønskes oppført hytte med tilhørende naust vest i området der det fra før er fritidseiendom videre i vest/sørvestlig retning. Omsøkt bolig oppføres i østlige del av H4 som grenser til boligområde B100. Næringsareal etableres i østlige del av N10 som grenser til område der det fra før er etablert sjørelatert næring. H4 (uten det vestlige areale til fritidsbebyggelse), B100 og B6 vil utgjøre et samlet område for boligbygging til fastboende.

Konklusjon

Det er saksbehandlers oppfatning at dispensasjon til oppføring av bolig gir større positive effekter enn negative, og dispensasjon fra kommuneplanens arealdel bør innvilges.

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Onøy/Lurøy lokalutvalg fatter slikt vedtak :
Onøy/Lurøy lokalutvalg ser større fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon, og er positiv til dispensasjon fra kommuneplanen som omsøkt.

Enstemmig vedtak:

Onøy/Lurøy lokalutvalg ser større fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon, og er positiv til dispensasjon fra kommuneplanen som omsøkt.

Søknaden berører ikke regionale interesser, derfor ble søknaden ikke sendt til Fylkesmannen i Nordland.

Vurdering:

I eksisterende praksis vurderer kommunen interesser for boligbebyggelse foran interesser for fritidsbebyggelse. I dette tilfelle er det en ansatt i Lurøyveiding AS som ønsker å kjøpe boligtomt med tilgang til naust. Derfor søker grunneier Ole Johannesen om dispensasjon fra formål "fritidsbebyggelse" til formål "boligbebyggelse". Kommunen ser fordeler ved en slik dispensasjon, da kommunen ønsker å gå i møte en fastboende som vil bosette seg i nærhet av et naustområde med mulighet for å bygge en kai.

Onøy/Lurøy lokalutvalg er positiv til dispensasjon til boligformål og mener at denne søknaden kan oppfattes som i tråd med lokalutvalgets ønske om fast bosetting. Under rullering av kommunedelplan Onøy/Lurøy kom lokalutvalget med innspill der lokalutvalget var mer negativ til ny fritidsbebyggelse ved havet, men mer positiv til boligbebyggelse. Lokalutvalget mener at bosetting og næring rettet mot sjøen er viktig for kretsen.

Begge naboer samtykker i tiltaket. Så vidt kommunen kan se, finnes det ingen viktige interesser, som kan være i strid med søknaden. Selv om den aktuelle delen av eiendom til Ole Kristian Johansen ble i kommunedelplan Onøy/Lurøy avsatt til formål fritidsbebyggelse på bakgrunn av hans innspill, er det ikke noe ulemper å endre eksisterende byggeformål "fritidsbebyggelse" til byggeformål "boligbebyggelse".

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.

Kommunen ser fordeler ved dispensasjon, da dette åpner for at en person som i jobbforbindelse har behov for å bo nær kai, kan bygge seg en bolig. Kommunen kan ikke se noen ulemper ved en slik dispensasjon.

Kommunen kan ikke se at noen bestemmelser i gjeldende plan settes vesentlig til side ved dispensasjon. Området som søkes omdisponert allerede har byggeformål i gjeldende plan.

Vedlegg:

Utskrift til: Ole Kristian Johannesen
Thomas Johansen

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:
I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 innvilges søknaden om dispensasjon fra kommunedelplan Onøy/Lurøy for fradeling av boligtomt. Kommunen finner fordeler ved dispensasjon større enn ulemper ved samlet vurdering. Kommunen finner ikke at noen bestemmelser i arealplan settes vesentlig til side ved dispensasjon.

Tonnes, 14.08.2015

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 14.08.2015

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 innvilges søknaden om dispensasjon fra kommunedelplan Onøy/Lurøy for fradeling av boligtomt.
- Kommunen finner fordeler ved dispensasjon større enn ulemper ved samlet vurdering.
- Kommunen finner ikke at noen bestemmelser i arealplan settes vesentlig til side ved dispensasjon.

Lurøy, 2. september 2015

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 04.09.2015 sak 77/15

Behandling:

Håkon Lund fikk sin habilitet vurdert og ble erklært habil.

Enstemmig vedtak:

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 innvilges søknaden om dispensasjon fra kommunedelplan Onøy/Lurøy for fradeling av boligtomt.
- Kommunen finner fordeler ved dispensasjon større enn ulemper ved samlet vurdering.
- Kommunen finner ikke at noen bestemmelser i arealplan settes vesentlig til side ved dispensasjon.