

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/301

Klageadgang: Ja

FRADELING 20/1 BOLIGTOMT

Saksbehandler: Torben Østrem

Arkiv: EIEND/GN/BN 20/1

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

131/17 Formannskapet

08.12.2017

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått en søknad fra opplysningsvesenets fond (OVF), grunneier 20/1, om dispensasjon fra kommunedelplan Onøy/Lurøy (vedtatt 02.04.2014). OVF søker om dispensasjon fra kommunedelplanen for fradeling av tomt til bolig i et område som i kommunedelplanen er regulert til LNF-1 område.



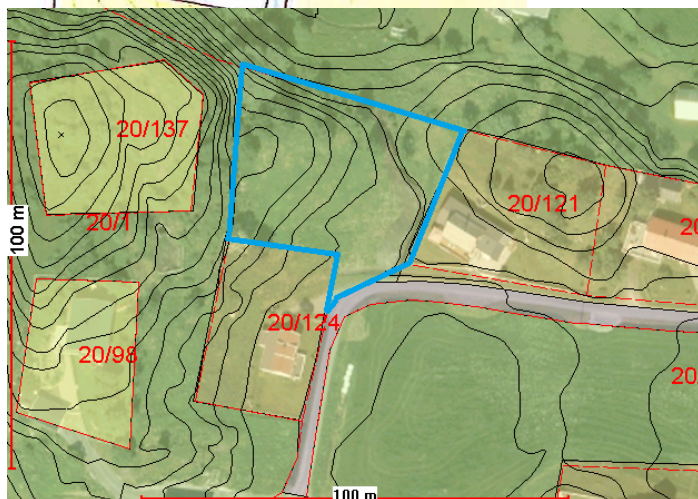
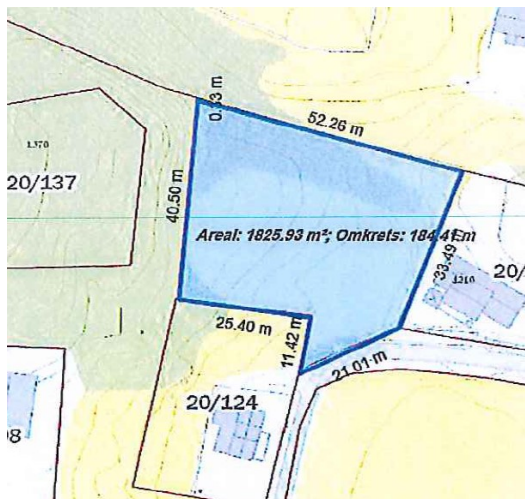
Figur 1, oversiktskart, hvor ønsket plassering er vist med gul stjerne.

Ved søknaden, innkommet 24.04.17 fulgte kart som viser hvordan tomta ønskes fradelt (figur 2). Nabovarsel fra 20/137, 20/7, 20/124 og 20/121 fulgte søknaden. Vedrørende nabovarsel kom det innspill fra naboene.

Innspillet dreier seg i hovedsak om at de mener at tomta skal brukes til fritidsbolig, og ikke helårsbolig som omsøkt, og de fraråder i innspillet om at det gis tillatelse til fradeling av fritidsbolig. Bakgrunnen for innspillet er at det går rykter som sier at tomta skal brukes til fritidsformål, og ikke helårsbolig. I tillegg kommenteres det en avløpsgrøft som ikke ønskes ødelagt. (Innspill vedrørende nabovarsel ligger vedlagt)

Det søkt fradelte området ligger på et skogdekt høydedrag (merket blått i figur 2). Området blir ikke brukt til fritidsområde eller beiteland. Når det gjelder adkomstvei, så er ikke dette nevnt, men tomta vil grense inntil kommunal vei.

Når det gjelder 100-metersbeltet (avstand fra sjø), er det etter PBL § 11-11 pkt 5 bestemmelser som sier at det skal være forbudt å sette opp bygge- og anleggstiltak i 100-metersbeltet. Omsøkt tomt vil være innenfor denne grensen, men samtidig er det bebyggt på alle sider av den omsøkte tomte, slik at en eventuelt fradeling ikke vil gjøre de store endringene med tanke på bygging innenfor 100-metersbeltet.



Figur 2, utsnitt søknad tomt.

Figur 3, utsnitt kommunedelplan, med avmerket tomt.

Lurøy kommune sendte den 22.08.2017 saken på høring til Nordland fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland og Onøy/Lurøy lokalutvalg for uttalelse angående dispensasjon. Det er ikke kommet tilbakemelding fra fylkesmannen. Nedenfor følger uttalelse fra lokalutvalg og fylkeskommunen.

Behandling/vedtak i Onøy/Lurøy Lokalutvalg den 29.08.2017 sak 29/17

Vurdering:

Beskrivelsen av plassering av tomta er godt vist i tilsendte dokument. Omsøkt areale ligger i sammenheng med tidligere etablerte boligtomter.. Arealet er i LNF-1 område, men det vurderes til ikke å ha nevneverdig negativ innvirkning på LNF formålet om dispensasjon gis til fradeling til boligformål.

I en planprosess er det vanskelig å forutse alle muligheter for fremtidige ønsker i bruk av arealer. Kommunedelplanen for Onøy/Lurøy er forholdsvis ny, og dispensasjoner bør ikke gis uten at det foreligger gode grunner for det. Det har i tidligere saker blitt vist stor velvilje ved etablering av boligtomter. Etablering av fastboende er meget viktig for kretsen og for Lurøy kommune og er god grunn til å innvilge dispensasjon som omsøkt i dette tilfellet. Fordelen med dispensasjon er langt større enn ulemper.

Konklusjon lokalutvalg

Søknad om dispensasjon fra Arealplan for Onøy Lurøy, der det søkes om fradeling til boligformål fra gnr 20 bnr 1 bør gis en positiv uttalelse.

Enstemmig vedtak:

Onøy/Lurøy lokalutvalg uttaler seg positivt til å gi dispensasjon fra arealplan for kretsen, slik at det kan gis tillatelse til fradeling til boligformål ca 1800m² fra gnr 20 bnr 1 som omsøkt. Dette begrunnes med den viktigheten etablering av fast bosetting har, og at dette gir større fordeler enn ulemper.

Lokalutvalgets positive uttalelse forutsetter at det bygges helårsbolig med standard som tilfredstiller krav til helårsbolig. Dette sikres gjennom dokumentasjon til og kontroll av UN-etaten i Lurøy.

Uttalelse Nordland Fylkeskommune

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse:

Planfaglig

Så langt vi kan se vil tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik dette blant annet er formulert i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer.

Kulturminnefaglig

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. *Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.* Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Vurdering:

Innspill fra nabo:

Når det gjelder grøft som nabo har anlagt så vil en evt ny eier av tomt her normalt måtte ta hensyn til slike installasjoner i grunnen når tiltak på tomta planlegges og utføres.

Lurøy kommune vil forholde seg til søknaden, der det søkes om fradeling til boligtomt.

Nabo skriver at det ryktes at tomta skal benyttes til fritidsformål.

Rykter kan vi ikke forholde seg til i forbindelse med saksbehandling, så vi bad kjøper om å avklare dette.

Det ble sendt ut forespørsel til kjøper med blant annet spørsmål om bekreftelse på formål. Vi fikk svar i brev datert 31.07.17 (mottatt 16.08.17), som ikke direkte bekrefter formålet med fradeling, men som inneholder en begrunnelse for dispensasjonssøknaden. Vi bekreftet mottak av dette brevet og orientert der kjøper om regelverket i epost datert 22.08.17.

I epost datert 25.08.17 svarer da kjøper på dette med blant annet en opplysning om at de blir å ta kontakt med fylkesmannen om det ikke blir fortgang i saken.

På bakgrunn av dette så sender så Un-sjefen en e-post til Bente Lise Kristiansen datert 25.08.17, der han orienterer kjøper om saksgangen.

Svaret var:

«Viser til din henvendelse

Når det kommer en søknad inn til kommunen som er i strid med gjeldende planverk så må en sørge for å la denne undergå en god og grundig behandling.

Som ledd i dette skal det være en grunnlagt dispensasjonssøknad.

Dette ble kort tid etter at søknaden kom inn etterspurt hos søker. Søker er her grunneier. Vi fikk aldri svar fra grunneier på denne henvendelsen.

Vi kan ikke gå videre med saksbehandling uten en slik søknad, da plan- og bygningslovens krever en begrunnet søknad ved dispensasjon, og krav til saksbehandlingstid starter da heller ikke å løpe før søknad er komplett.

Saksbehandler fikk omsider kontakt med grunneier pr telefon og fikk da beskjed om at en slik begrunnelse måtte kjøper evt skrive.

Det gikk da raskt ut mail til deg den 31.juli om dette.

Vi mottar svar på dette fra deg den 16. august, og kan først da starte på saksbehandlingen.

Før vi kan sende en søknad på høring med mer så må vi ha bakgrunnsopplysninger på plass. Bruken av tomt er da viktig. Vi har i dette tilfellet fått innspill på at tomta ikke skal benyttes til helårsbolig men til fritidsbruk. Og da må vi avklare dette.

Vi ser i flere tilfeller at konsesjonsloven og plan -og bygningsloven ikke oppfylles ved at eier ikke bebor boligen. Dette kan skape store problemer for de i ettertid da det ikke er i henhold til lovverket og søknaden, og vi må sikre at slikt ikke skjer. Derfor har jeg instruert saksbehandler til å forsikre seg i slike dispensasjonssaker om at kjøper er kjent med sine forpliktelser, og han gjør således sin jobb når han etterspør direkte svar på dette spørsmålet om bygget vil bli tilflyttet og brukt som helårsbolig.

Vi beklager dersom du oppfatter dette som ubehagelig, men gjør vi ikke disse undersøkelsen så gjør vi ikke en god nok jobb med saksbehandlingen i slike dispensasjonssaker.

Og det bør jo heller ikke være noe problem å bekrefte dette.

Videre saksgang nå er at søknaden sendes på høring hos blant annet Lokalutvalg, Fylkesmannen og Fylkeskommunen, før den tilslutt legges frem for formannskapet til behandling. Dette tar normalt ca 3 mnd.

Vi ønsker selvsagt nye innbyggere i Lurøy, men håper på forståelse for at vi må følge lovverket.»

Kjøper har ikke gitt noe ytterligere bekreftelse i ettertid.

Hele dialogen er vedlagt saken.

Vi må imidlertid forholde oss til hva det er søkt om, nemlig boligformål. Videre saksbehandling forholder seg til det.

På samme måte som i mange andre saker vil det så vil vi også i denne saken anbefales et punkt i vedtaket om at det ikke kan påregnes dispensasjon til omgjøring til fritidsformål av denne tomte dersom den godkjennes til boligformål.

Her kan det vises til at nabotomt 20/137 var fradelt som boligtomt, bebygd som bolig og eier søker nå om dispensasjon for å gjøre den om til fritidsformål med en gang det foreligger ferdigattest. Denne saken vil komme opp til behandling med det første.

100 m belte langs havet

Stort sett hele den planlagte boligtomta vil bli liggende i 100 metersbeltet. Fradeling av boligtomt og bygging av bolig vil ikke ha noen stor innvirkning på området, samt at det er bebyggelse på alle sider av tomte.

En fradeling vil ikke på noen måte stenge for fri ferdsel i strandsonen og således vil heller ikke en fradeling her være i strid mot intensjonen i plan og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv lang sjø og vassdrag). Funksjonell strandsone vil på ingen måte bli berørt av dette tiltaket.

Adkomst og parkering

Det er i søknaden ikke nevnt noe om parkering og adkomst. Tomte slik som omsøkt vil grense til kommunal vei, så adkomst vil således ikke være noe problem. Parkering må tilrettelegges på egen tomt, eller ved tinglyst avtale med annen grunneier.

Vann og avløp

Vann og avløp, i likhet med parkering skal avtales skriftlig ved en rettighetserklæring som skal tinglyses. Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett der slikt er etablert. Utbygging kan ikke forekomme før vei, vann og avløp er tilfredsstillende etablert.

Kulturminner

Det er pr i dag ikke registrert kulturminner der det søkes fradelt tomt. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Ved tillatelse til fradeling, gjøres det oppmerksom på at tiltakshaver skal være aktsom ved markinngrep, og har meldeplikt ved oppdagelse av fornminner, jf. Kulturminnelovens § 8 andre ledd. Oppdages gamle gjenstander, ansamling av trekull eller unaturlig steinkonstruksjon må Kulturminner i Nordland varsles umiddelbart.

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, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Saksbehandleren anbefaler at det gis dispensasjon fra LNF formål i kommunedelplanen for Onøy/Lurøy, og byggeforbud i 100 m beltet langs sjø i plan- og bygningslovens §1-8 for deling av eiendommen som omsøkt.

En kan ikke se noen betydelige ulemper ved deling av eiendommen til boligformål. Omsøkt område har ikke noe betydelig verdi som landbrukseiendom. Fordelen ved dispensasjon er at eiendommen skal kunne utnyttes til boligbebyggelse. En utnyttelse til boligbebyggelse vil bidra til mer aktivitet i bygda og vekst i kommunen.

Saksbehandleren mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr plan og bygningslovens § 19-2. Hensyn bak bestemmelsen om byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8 det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir ikke vesentlig tilsidesatt, siden bygging av bolig på eiendommen som ønskes fradelt ikke vil forhindre fri ferdsel i strandsone.

Saksbehandleren anbefaler at søknad om tomt til boligbebyggelse innvilges og presiseres at det kun gis tillatelse til fradeling av tomt til boligformål. Ved eventuell søknad om omdisponering skal søknaden avslås, med mindre det foreligger gode begrunnelser.

Gebyr

Gebyr for fradeling vil i denne saken bli kr. 21.000,- + 525,- for tinglysning av tomt, totalt kr. 21.525,-

I tillegg kommer dispensasjonsgebyr på kr 3500,-

Total kostnad for fradeling og behandling vil i denne saken bli 25.025,- dette jf. gebyrregulativ for 2017. Gebyr sendes Bente Lise Kristensen.

Vedlegg: Innspill naboer
Søknad dispensasjon
Lokalutvalgsvedtak omdisponering, sak 45/17
Lokalutvalgsvedtak høring, 29/17
Uttalelse Nordland fylkeskommune

Utskrift til: Bente Lise Kristensen
Opplysningsvesenets fond, PB 535 Sentrum. 0105 Oslo
Nordland Fylkeskommune

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Formannskapet finner at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr plan og bygningslovens § 19-2.
- En fradeling vil ikke på noen måte stenge for fri ferdsel i strandsonen og således vil heller ikke en fradeling her være i strid mot intensjonen i plan og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv lang sjø og vassdrag). Tomta ligger utenfor funksjonell strandsone.
- Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Onøy/Lurøy og fra plan og bygningslovens §1-8 (forbud mot tiltak i strandsona).
- Det gis videre tillatelse til fradeling av boligtomt på ca 1800m² fra gnr 20 bnr 1 som vist saksfremleggets figur 2, jfr plan og bygningslovens §20-1
- Tiltakshavers har aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.
- Før tomt kan fradeles må adkomst og avløp til tomta avklares
- Det påpekes at det ikke kan påregnes dispensasjon på et senere tidspunkt for omgjøring av tomt til annet formål.

Tonnes, 16.11.2017

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 19.11.2017

Atle Henriksen, utbyggings- og nærings sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Formannskapet finner at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr plan og bygningslovens § 19-2.
- En fradeling vil ikke på noen måte stenge for fri ferdsel i strandsonen og således vil heller ikke en fradeling her være i strid mot intensjonen i plan og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv lang sjø og vassdrag). Tomta ligger utenfor funksjonell strandsone.
- Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Onøy/Lurøy og fra plan og bygningslovens §1-8 (forbud mot tiltak i strandsona).
- Det gis videre tillatelse til fradeling av boligtomt på ca 1800m² fra gnr 20 bnr 1 som vist saksfremleggets figur 2, jfr plan og bygningslovens §20-1
- Tiltakshavers har aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.
- Før tomt kan fradeles må adkomst og avløp til tomta avklares
- Det påpekes at det ikke kan påregnes dispensasjon på et senere tidspunkt for omgjøring av tomt til annet formål.

Lurøy, 22. november 2017

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 08.12.2017 sak 131/17**Behandling:**

Nina Bentzen erklært inhabil etter forvaltningsloven § 6, 2. ledd.

Enstemmig vedtak:

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Formannskapet finner at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr plan og bygningslovens § 19-2.
- En fradeling vil ikke på noen måte stenge for fri ferdsel i strandsonen og således vil heller ikke en fradeling her være i strid mot intensjonen i plan og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv lang sjø og vassdrag). Tomta ligger utenfor funksjonell strandsonen.
- Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Onøy/Lurøy og fra plan og bygningslovens §1-8 (forbud mot tiltak i strandsona).
- Det gis videre tillatelse til fradeling av boligtomt på ca 1800m² fra gnr 20 bnr 1 som vist saksfremleggets figur 2, jfr plan og bygningslovens §20-1
- Tiltakshavers har aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.
- Før tomt kan fradeles må adkomst og avløp til tomta avklares
- Det påpekes at det ikke kan påregnes dispensasjon på et senere tidspunkt for omgjøring av tomt til annet formål.