

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/769

Klageadgang: Nei

FRADELING 18/40 FRITIDSTOMT

Saksbehandler: Torben Østrem

Arkiv: EIEND/GN/BN 18/40

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

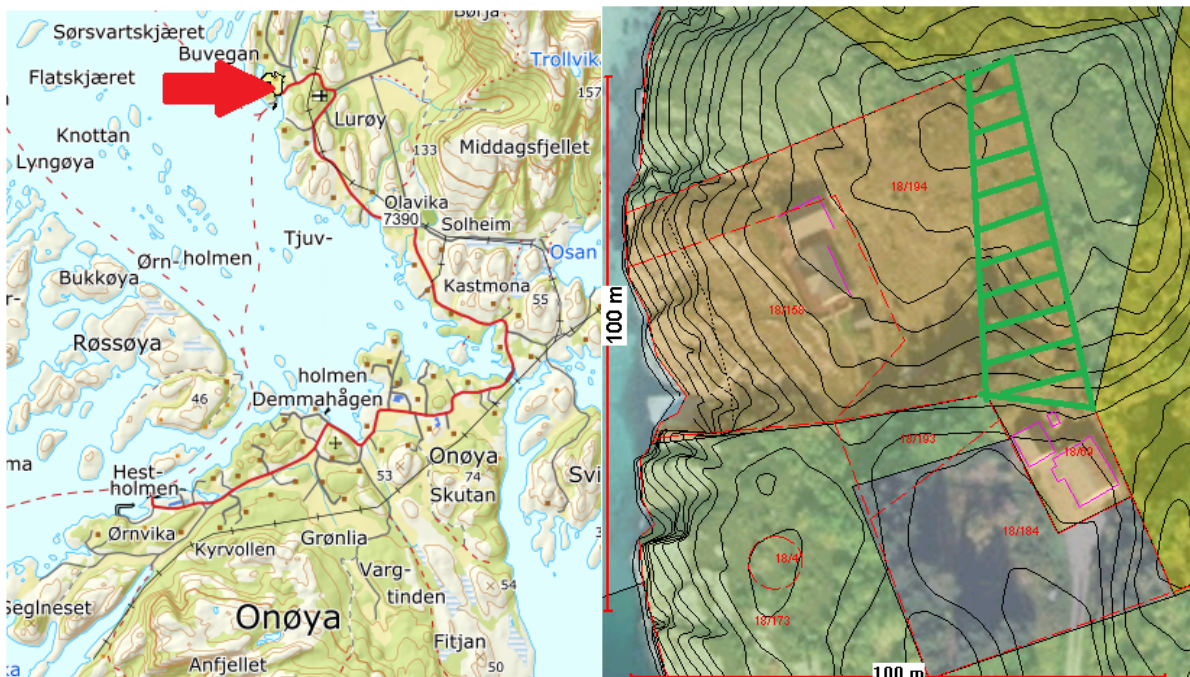
8/20 Tilsyns- og rettighetsutvalg

14.04.2020

Bakgrunn:

Lurøy kommune fikk den 24.10.2019 inn en søknad om fradeling av fritidstomt på ca 890m² fra gnr. 18 bnr. 40 på Lurøya, som vist med grønn skravur i kartutsnitt nedenfor. Området er i kommunedelplan for Onøy/Lurøy definert til fritidsformål.

Da søknaden manglet nabovarsel og det ikke var opplyst kjøper på tomte etterlyste en dette i brev datert 19.11.2019. En mottok svar 13.12.2019.



Søker og grunneier opplyser i brev datert 13.12.2019 at han så langt ikke har noen planer om salg av parsellen og at den ikke er planlagt bebygd innen de neste 5 år.

Tidligere behandling:

Onøy/Lurøy lokalutvalg har hatt søkt fradelt område på høring tidligere, men da som tilleggstomt til 18/194. Dette i sak 18/443 og FSK sak 32/18 den 02.10.2018. (om lokalutvalget ønsker tidligere dokumenter kan de ettersendes ved forespørsel).

Lokalutvalget var da negativt til en fradeling og utfallet av saken endte med klagebehandling. Under klagen til nevnte sak ble det også ønsket å endre søknaden fra tilleggstomt til selvstendig tomt, men dette ble ikke tatt til vurdering da en måtte forholde seg til opprinnelig søknad.

Fylkesmannen i Nordland stedfestet den 16.07.2019 kommunens vedtak og det ble gitt avslag på søknaden.

Den nye søknaden gjelder fradeling til bruk av selvstendig tomt og ikke tilleggstomt som ble avslått i tidligere behandling. Ved en fradeling av selvstendig tomt vil eier stå fritt til å selge parsellen til hvem han vil.

Saksbehandler sendte ovenfor stående tekst til lokalutvalget med ønske om en tilbakemelding fra Onøy/Lurøy lokalutvalg angående søknad om fradeling av fritidstomt som vist med grønn skravur i kartutsnitt ovenfor.

Vurdering:

Den 28.01.2020 fikk en svar fra lokalutvalget. Tilsyns- og rettighetsutvalget har ikke hatt møter tidligere i år, og dermed er ikke saken behandlet tidligere.

Det søkt fradelte område er regulert til fritidsformål, og søknad om fradeling kan godkjennes etter arealformålet. På bakgrunn av at saken gir relasjoner til en tidligere sak hvor det samme arealet ble søkt fradelte som tilleggstomt valgte en å sende saken på høring og til politisk behandling.

Lokalutvalgets vurdering:

Det omsøkte areal har størrelse som ligger innen prinsipp for normal tomtestørrelse til fritidsbygg, men har en form som det vil være vanskelig å utnytte for plassering av fritidsbygning.

Restarealet av eiendommen gn r 18 bnr 40 som ligger innenfor betegnelsen areal for fritidsbebyggelse får også en ukurant form. En av kommunens oppgaver i arealforvaltningen er å bidra til gode arronderingsmessige løsninger. Altså arealformer som er hensiktsmessige. Fradeling som her søkt har ikke en god arronderingsmessig utforming som egen tomt og har negativ følge for restarealet med samme formål.

Ovenstående vurdering er i seg selv nok til å være negativ til å anbefale fradelingen

Søker opplyser at det ikke er planer om salg og det er ikke planlagt bygging de neste 5 år. Etter evt fradeling vil søker/eier av tomte fritt kunne selge denne umiddelbart etter fradeling uten hensyn til denne opplysningen.

I tillegg er arealets utforming lik tidligere søknad i sak 34/18 med på å skape inntrykk av at dette kan være en måte å omgå tidligere behandling på.

Lokalutvalgets konklusjon

Med begrunnelse i arealets utforming som gir uhensiktsmessig arrondering som selvstendig tomt, bør søknaden avslås.

Behandling/vedtak i Onøy/Lurøy Lokalutvalg den 28.01.2020 sak 03/20**Enstemmig vedtak:**

Onøy/Lurøy lokalutvalg uttaler seg negativt til fradeling som omsøkt.

Arealet har tidligere vært behandlet i sak 34/18, og utvalget ser muligheten for sammenheng mellom daværende søknad og denne søknaden.

Begrunnelse for negativ uttalelse i denne saken er i hovedsak:

Det omsøkte areal har størrelse som ligger innen prinsipp for normal tomtestørrelse til fritidsbygg, men har en form som det vil være vanskelig å utnytte for plassering av fritidsbygning. Utformingen gir også negativ arrondering for restareal til formål fritidsformål fra gnr 18 bnr 40.

Det er opplyst om at det ikke er planer om salg eller bebyggelse av tomta. Det er videre ikke nevnt noe nærmere om hva som er formålet med fradelingen, annet en tomt til fritidsformål. Selv om arealformålet er i tråd med søknaden har kommunen et forvaltningsansvar og det må vurderes om hva som forvaltningsmessig rett på lang sikt.

I dette tilfellet er tomta smal og lang, som vil legge føringer for bebyggelse, eller så må utbygger skaffe avstandserklæring fra naboer. Det vil være plass til å bygge en fritidsbolig uten avstandserklæring, men plassering og utforming vil da være begrenset.

Hvis det gis tillatelse til fradeling har ikke kommunen noen kontroll på videre salg, og tomta kan omsettes fritt, f. eks som tillegg til 18/194 som behandlet av formannskapet den 02.10.2018.

Da det ikke er kjøper eller planlagt bebyggelse vil en heller ikke kunne få informasjon om en eventuell plassering av hytte, noe som også kan være betydningsfullt med tanke på avklaring om vei og parkering.

Vei, vann og avløp:

En tillatelse til fradeling innebærer også avklaring vedrørende vei, vann og avløp. Det ble den 02.03.2020 sendt en epost til grunneier hvor en spurte om planer for vei, vann og avløp da det ikke var nevnt i søknad.

I kommunedelplanens punkt 3.6 bestemmelser og retningslinjer står det følgende;

- i) Det skal avsettes minst 1,5 parkeringsplass pr. hytte ved veiforbindelse. Før fradeling gjennomføres skal det foreligge godkjent adkomst og opparbeidet parkeringsplass for vinter og sommerparkering.

Den 04.03.2020 var saksbehandler i kontakt med søker og grunneier på telefon. Epost datert 02.03.2020 ble da besvart med at det ikke var behov for avklaring om vei, vann, avløp da tomta skal være som tillegg. Det ble da spurt om det skulle være tilleggstomt til Tore Hagh, slik som søkt tidligere, og dette ble da bekreftet.

Skulle tomt fradeles som selvstendig tomt så må en da først ha dette avklart før en kan saksbehandle søknaden.

Endret formål:

Når en da har fått bekreftet det en hadde mistanke om, at denne saken og sak 18/443 har sammenheng, vil en vurdering være bære preg av dette.

Selv om tomta søkes fradelt som egen bruksenhet vil den med opplysningene den 04. mars i praksis bli oppfattet som tilleggstomt til gnr. 18 bnr. 194. Som tidligere nevnt ble søknad om tilleggstomt til 18/194 avslått av formannskapet og fylkesmannen.

I henhold til kommunedelplanen kan tomta fradeles, med krav om avklaring for vei, vann og avløp. Tomtas beskaffenhet gjør den utfordrende med plassering og utforming av hytte. Med bakgrunn i at arealet tilsynelatende skal selges til Tore Hagh, eier av 18/194 vil tomta i praksis være en tilleggstomt og retningslinjene om tomtestørrelse på 1000m² vil dermed fravikes.

Dette er en søknad som kun for kort tid siden ble avslått. Saksbehandler kan ikke se at det er noen forhold som har endret seg siden det avslaget.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

En fradeling som omsøkt vil påvirke folkehelsen negativt da eiendommen vil bli som en tilleggstomt til 18/194 og en fravikelse fra retningslinjene i kommuneplanen.

Utskrift til: Hans Olav Johannessen, Lurøyveien 115, 8766 Lurøy (klageadgang)
Planregister

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Tilsyns- og rettighetsutvalget fatter følgende vedtak:

- TRU avslår søknaden om fradeling da tomta i praksis blir som en tilleggstomt til 18/194. Dette vil da være i strid med bestemmelser i kommunedelplanen

Tonnes, 06.03.2020

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 09.03.2020

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Tilsyns- og rettighetsutvalget fatter følgende vedtak:

- TRU avslår søknaden om fradeling da tomta i praksis blir som en tilleggstomt til 18/194. Dette vil da være i strid med bestemmelser i kommunedelplanen

Lurøy, 6. april 2020

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Tilsyns- og rettighetsutvalg den 14.04.2020 sak 8/20

Enstemmig vedtak:

- TRU avslår søknaden om fradeling da tomta i praksis blir som en tilleggstomt til 18/194. Dette vil da være i strid med bestemmelser i kommunedelplanen