

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/917

Klageadgang: Ja

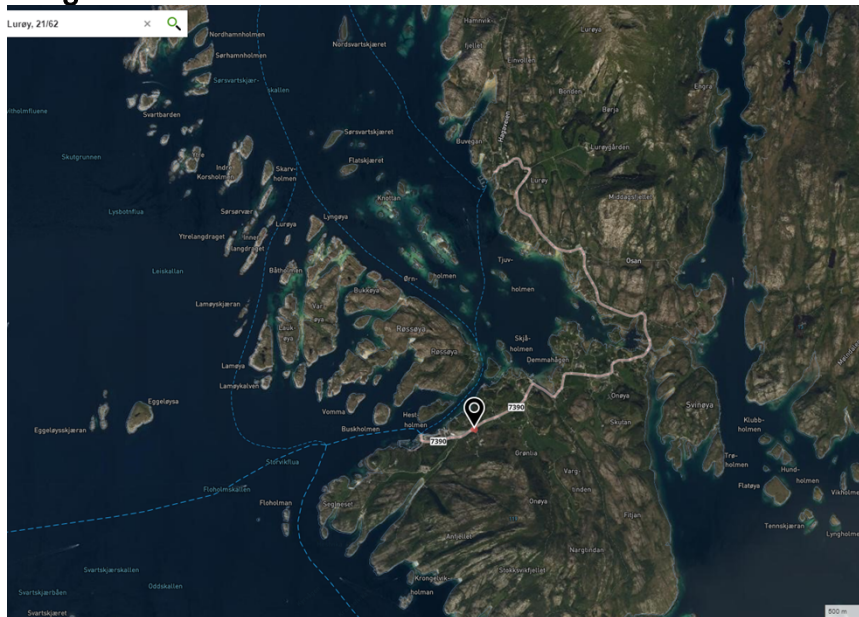
SØKNAD OM BRUKSENDRING GNR. 21/62 FRA BOLIG TIL FRITIDSBOLIG

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 21/62

Saksnr.: **Utvalg**
147/20 Formannskapet**Møtedato**
11.12.2020

Bakgrunn:



Figur 1. Oversiktskart

Lurøy kommune fikk søknad om dispensasjon/bruksendring av eiendom gnr. 21/62 fra boligformål til fritidsformål. Søker er Svein Lund fra Bergen, som er hjemmelshaver for eiendommen. Han overtok eiendom 1. juli 2020. Eiendommen har formål «bolig» i kommunedelplan Onøy/Lurøy, som ble vedtatt april 2014.. Se kartskisse nedenfor.



Figur 2. Utdrag fra kommunedelplan Onøy/Lurøy

På eiendommen er det en enebolig (matrikkelkode 111, enebolig) og en garasjehus/anneks til bolig (matrikkelkode 181).

Kommunen er restriktiv til omdisponering av boligareal i kommuneplaner. Eiendommen ligger ganske sentralt på Onøya. Det er betydelige ulemper dersom eiendommen får permanent fritidsformål. Da kan eiendommen selges som en fritidseiendom.

Det er en mulighet at boligen får midlertidig status «bolig brukt som fritidsbolig». Ved eventuell salg av eiendommen vil bruksformål til boligen gå tilbake til «bolig». Ny eier må da søke om bruksendring på nytt, i tilfelle hun/han ikke vil bo på eiendommen.

Saken ble sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland og Onøy/Lurøy lokalutvalg. Onøy/Lurøy lokalutvalg sendte følgende uttalelse:

Behandling/vedtak i Onøy/Lurøy Lokalutvalg den 26.11.2020 sak 14/20

Enstemmig vedtak:

Utvalgsmedlem Kristine Lund stiller habilitetsspørsmål i saken.

Utvalget konkluderer med inhabilitet, utvalget er likevel vedtaksdyktig.

Onøy/ Lurøy lokalutvalg stiller seg kritisk til omdisponering av boliger i områder regulert til boligformål. Boligen ligger i tillegg nært industriområde og omdisponering kan føre til økt konfliktnivå, mellom fritidsboligeiere og næringsaktivitet.

Lokalutvalget anbefaler at saken avslås.

Enstemmig vedtatt.

Fylkesmannen i Nordland har ikke sendt noen uttalelse.

Vurdering:

Kommunen er veldig restriktiv mot omdisponering av planlagt boligareal til formål fritidsbebyggelse. Bolig som ønskes endret til formål «fritidsbebyggelse» ligger sentralt på Onøy.

Boligen eies av Svein Lund fra Bergen. Boligen brukes ikke som bolig, men som fritidsbolig. Derfor søker grunneier om bruksendring. Så lenge hans eiendom har

formål «bolig», brukes den til fritidsboligformål i strid med gjeldende plan og i strid med konsesjonsloven. I slike tilfeller er det en mulighet at boligen får midlertidig status «bolig brukt som fritidsbolig». Ved eventuell salg av eiendommen vil bruksformål til boligen gå tilbake til «bolig», og ikke «fritidsbolig». Ny eier må da søke om bruksendring på nytt, i tilfelle hun/han ikke vil bo på eiendommen.

Onøy/Lurøy lokalutvalg har ikke drøftet forskjell mellom disse to statuser, som kommunen nevnte i høringsbrevet: «bolig brukt som fritidsbolig» og «fritidsbolig». Lokalutvalget anbefaler avslag av søknaden.

«Fritidsbolig» tilsvare kode 161 i matrikkel. «Bolig brukt som fritidsbolig» føres med matrikkelkode 162. Som nevnt ovenfor, status «bolig brukt som fritidsbolig» er midlertidig. Dersom eiendommen og huset med status «bolig brukt som fritidsbolig» i fremtiden ønskes solgt til en annen eier som ikke vil bo på eiendommen, må det søkes om bruksendring på nytt.

Bruksendring til midlertidig formål «bolig brukt som fritidsbolig» krever dispensasjon fra boligformål i plan.

Dersom kommunen avslår søknaden og eiendommen beholder status «bolig», har eier i prinsippet ikke rett til å beholde eiendommen. Eiendommen brukes til formål «fritidsbolig» i strid med gjeldende plan og i strid med konsesjonsloven.

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 forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, 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 boligformål i plan for bruk av bolig på eiendom gnr. 21/62 til formål «bolig brukt som fritidsbolig». Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon skal sette hensyn bak boligformål vesentlig til side. Eieren bor i Bergen og boligen er ikke brukt til formål «bolig». Derfor søker eieren om bruksendring. Nåværende situasjon, når boligen ikke er leid ut til boligformål eller brukt til boligformål av selve eieren, er i strid med konsesjonsloven.

Saksbehandleren anbefaler ikke at boligen gis permanent status «fritidsbolig». Dette strider med retningslinjer i kommunens samfunnsdel og gjeldende restriktive praksis for omdisponering av boligareal i kommunens planer.

Fordeler og ulemper

Fordeler ved dispensasjon fra plan for bruksendring til formål «bolig brukt som fritidsbolig» er at eier kan eie boligen uten å bo i den. Alternativt må han søke kommunen konsesjon, for å oppfylle krav i konsesjonsloven. Hvis konsesjon ikke kan gis, må eieren, for å oppfylle krav i gjeldende lovverk, selge boligen til en som vil bo i den permanent.

Saksbehandleren kan ikke se betydelige ulemper ved dispensasjon til formål «bolig brukt som fritidsbolig». Ved eventuell salg av eiendommen, vil status på boligen automatisk gå tilbake til «bolig».

Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Bruksendring

Saksbehandleren anbefaler at det gis det tillatelse til bruksendring av bolig på eiendom gnr. 21/62 til formål «bolig brukt som fritidsbolig». Tillatelsen skal gjelde til eventuell salg av eiendommen til ny eier.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Saken omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatområdene i Regional plan for folkehelse i Nordland 2018-2025:

- Bo- og Nærmiljø
- Et inkluderende og likeverdig samfunn
- Voksenlivet

Det er viktig å sikre at eiendommen kan bestå som en potensiell boligeiendom. Kommunen er restriktiv mot omdisponering av planlagt boligareal til formål fritidsbebyggelse. Saken vurderes til å ha marginalt positiv påvirkning på folkehelse.

Gebyr

I henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lurøy kommunestyre den 17.12.2019 er gebyr for behandling av saken kr. 4000,-.

Vedlegg:

Søknaden

Uttalelse, Onøy/Lurøy lokalutvalg

Utskrift til:

Svein Lund, NYE SANDVIKSVEIEN 56 C, 5032 BERGEN

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra boligformål i kommunedelplan Onøy/Lurøy for bruk av bolig på gnr. 21/62 til formål «bolig brukt som fritidsbolig». Dette gjelder til ny overdragelse gjøres.
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn bak boligformål blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2
- I henhold til plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til bruksendring av bolig på eiendom gnr. 21/62 til formål «bolig brukt som fritidsbolig». Dette gjelder til ny overdragelse gjøres.

Tonnes, 27.11.2020

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 03.12.2020

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 fra boligformål i kommunedelplan Onøy/Lurøy for bruk av bolig på gnr. 21/62 til formål «bolig brukt som fritidsbolig». Dette gjelder til ny overdragelse gjøres.
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn bak boligformål blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2
- I henhold til plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til bruksendring av bolig på eiendom gnr. 21/62 til formål «bolig brukt som fritidsbolig». Dette gjelder til ny overdragelse gjøres.

Lurøy, 4. desember 2020

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 11.12.2020 sak 147/20**Behandling:**

Håkon Lund inhabil etter forvaltningsloven § 6 første ledd.

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra boligformål i kommunedelplan Onøy/Lurøy for bruk av bolig på gnr. 21/62 til formål «bolig brukt som fritidsbolig». Dette gjelder til ny overdragelse gjøres.
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn bak boligformål blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2
- I henhold til plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til bruksendring av bolig på eiendom gnr. 21/62 til formål «bolig brukt som fritidsbolig». Dette gjelder til ny overdragelse gjøres.