

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/70

Klageadgang: Ja

DELING 21/1 - HYTTETOMT

Saksbehandler: Torben Østrem

Arkiv: EIEND/GN/BN 21/1

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

47/16 Formannskapet

24.05.2016

Bakgrunn:

Viser til søknad datert 30.12.2015 angående fradeling av tomt fra gnr 21 bnr 1 til fritidsformål

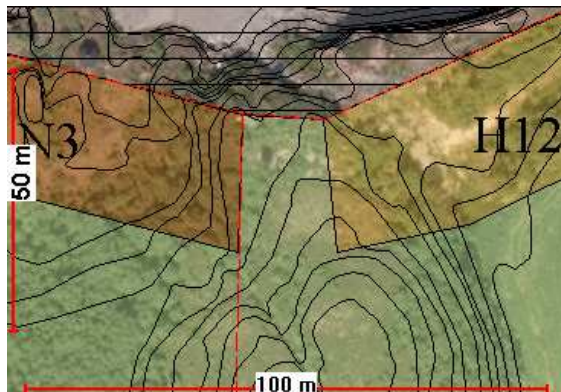
Søknaden gjelder en fradeling av én hyttetomt på ca 750m². Det er Bård Arne Bentzen som har søkt om fradelingen, mens Nina Bentzen er grunneier. I forbindelse med overtakelsen fra Bård Arne til Nina, inngikk det i avtalen at Bård Arne kan disponere salg av blant annet denne tomte.

SAKSOPPLYSNINGER

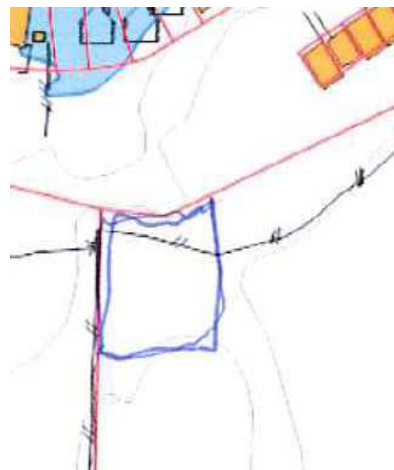
Grunneier : Nina Bentzen, 8766 Onøy

Kjøper : Solveig Risøy Eriksen, Mo i Rana

Planstatus : Kommunedelplan for Onøy/Lurøy.



Figur 1; Utsnitt KDP for Onøy/Lurøy



Figur 2; Utsnitt fra søknad

Området som søkes fradelt ligger delvis i område H12 i kommunedelplan for Onøy/Lurøy, hvor det er regulert til fritidsformål. Som en kan se på figur 2, er det søkt om tomt inntil nabogrensen i nord-vestre hjørne. Dette området er i kommunedelplanen regulert som LNFR område, og kan i utgangspunktet ikke fradeles til fritidsformål.

Når daværende grunneier, Bård Arne Bentzen, sendte inn ønske om hytteområde til kommunedelplanen var området tegnet inntil grensen mot 21/17. I kommunedelplanen er hytteområdet H12 tegnet ca 16m fra nabogrensen, figur 1. Etter å ha undersøkt høringsinnspill vedrørende kommunedelplanen kan ikke finne noen grunner for at område H12 ikke er lagt til eiendomsgrensen, slik som ønsket fra grunneier.

Uttalelse Onøy/Lurøy lokalutvalg under høring av KDP.

H12 – under forutsetning at hytter bygges i samme stil som den øvrige bebyggelse i området, og at antall hytter reduseres fra 3 til 2 er lokalutvalget positive til forslaget.

Kommentar: kommunen slutter seg til lokalutvalgets mening og anbefaler at antall hytter reduseres fra 3 til 2. Det settes inn en planbestemmelse som krever at hytter bygges i samme stil som den øvrige fritidsbebyggelse i område (Onøy havn).

Vurdering:

Det vil være lite hensiktsmessig å la det være en liten del av 21/1 mellom hytteområde og nabogrensen, i tillegg har tilgrensende eier i vest godkjent og signert nabovarsel for fradeling av hyttetomta. Om det blir bygd hytte i grensen på nåværende område H12, samt naust/garasje på N3 vil det være lite hensiktsmessig, og rotete med en liten tarm på 16m*26m mellom dem. En ser dermed ikke noe grunn for at det skal være en åpning mellom søkt fradelt hyttetomt og grensen til 21/17.

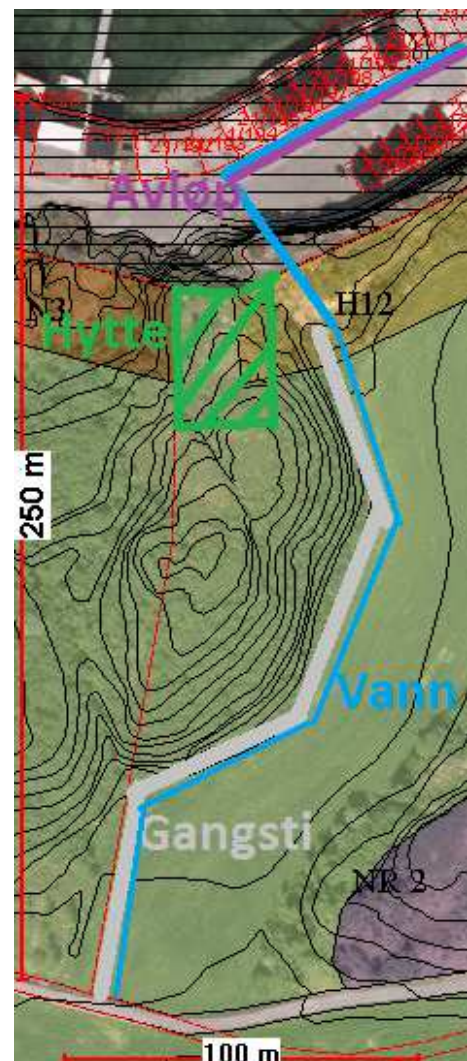
I forbindelse med Plan- og bygningslovens § 11-17 kan kommunestyret delegere myndighet til å vedta mindre planendringer, denne er delegert til formannskapet. En ser på dette som en mindre justering av plangrensen. Lokalutvalget kom ikke med innspill på tomt under høring av KDP, nabo har godkjent tiltaket og en ser dermed ikke behov for å fremlegge saken til partene.

Parkering, adkomst, vann og avløp.

Vedrørende parkering, adkomst, vann og avløp er det følgende planer. Parkeringsplass skal opparbeides i område NR2, som er regulert til næringsformål. Vann skal tilknyttes eksisterende vannledning, som vist på figur 3. Når det gjelder adkomst er denne gjengitt i figur 3. Det er sakt at adkomst skal være en gangsti langs dyrkamarka, men at det skal kjøres over marka mens byggingen pågår. Avløpet er tenkt tilknyttet det kommunale, som ligger i grøft langs rorbuene og går ut i havet.

Vil også gjøre oppmerksom på pkt 3.6 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse;

o) Fritidsbebyggelse i område H12 skal bygges i samme stil som eksisterende rorbubebyggelse ved Onøy havn.



Figur

3.3 Krav til løsninger for vann, avløp, veg (§ 11-9 punkt 3)

a) I nye byggeområder for boliger og fritidsboliger kan ikke utbygging finne sted før forutsatt vann og avløpsløsninger samt veier er tilfredsstillende etablert.

c) Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg der slikt er utbygd.

3.6 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse (§ 11-9 punkt 5, §11-10)

I tillegg til generelle bestemmelsene til byggeområder, gjelder disse bestemmelser til fritidsbebyggelse. Disse bestemmelser og retningslinjer legges til grunn ved behandling av tiltak på ny eller eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

Bestemmelser for fritidsbebyggelse:

c) Største tillatt mur- eller pilarhøyde er 60 cm over planert terreng. Terrasse må ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne høyde kan bare omfatte mindre del av terrassen.

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.

l) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

o) Fritidsbebyggelse i område H12 skal bygges i samme stil som eksisterende rorbubebyggelse ved Onøy havn.

Retningslinjer:

- Møneretningen skal fortrinnsvis være 90 grader på fallende terreng.
- Allmennhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Hytta skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet
- Hytta må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktivitet som følger med vil være til skade for det biologiske mangfold i området. Dvs i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, dyr eller planter.
- Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hytten
- Det er i utgangspunktet ikke tillatt med inngjerding av hyttetomt

Gebyrer:

Oppmålingsgebyret for tomt er i denne saken kr. 20.300.- + kr. 525,- i tinglysningsgebyr, totalt kr. 20.825,- pr tomt. Faktura på oppmålingsgebyret sendes Solveig Risøy Eriksen.

Utskrift til: Solveig Risøy Eriksen, Oskarbakken 25, 8618 Mo i Rana

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet fatter følgende vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 11-17 vedtar formannskapet en mindre endring av kommunedeplanen og gir tillatelse til fradeling av hyttetomt i medhold av PBL § 20-1 pkt m.

Tonnes, 13.05.2016

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 13.05.2016

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet fatter følgende vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 11-17 vedtar formannskapet en mindre endring av kommunedeplanen og gir tillatelse til fradeling av hyttetomt i medhold av PBL § 20-1 pkt m.

Lurøy, 19.05.2016

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 24.05.2016 sak 47/16**Behandling:**

Nina Bentzen og Siw Moxness inhabil etter forvaltningsloven § 6, 1. ledd.
Børre Johannessen inhabil etter forvaltningsloven § 6, 2. ledd.

Håkon Lund tiltrådte ved behandling av inhabilitet og sak.

Enstemmig vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 11-17 vedtar formannskapet en mindre endring av kommunedeplanen og gir tillatelse til fradeling av hyttetomt i medhold av PBL § 20-1 pkt m.