

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/663

Klageadgang: Nei

FRADELING 29/4. HYTTETOMT. DISP KOMMUNEDELPLAN STOKKVÅGEN

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 29/4

Saknr.: Utvalg

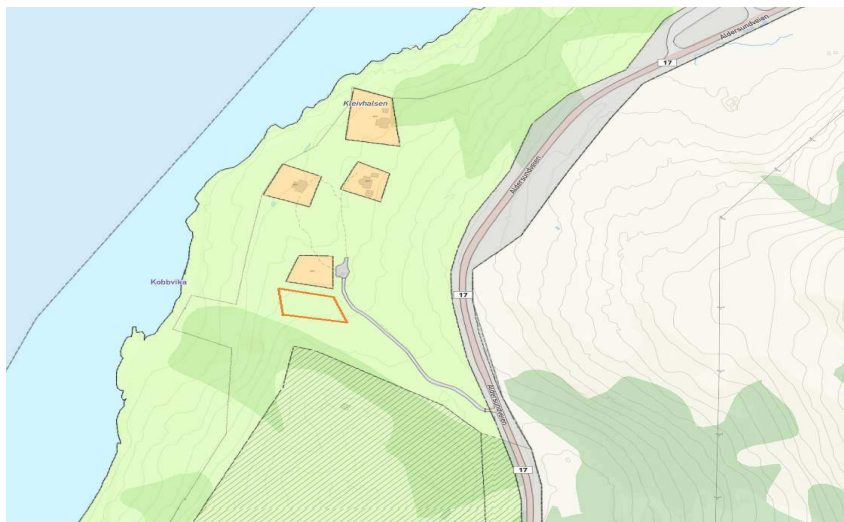
Møtedato

10/19 Formannskapet

26.02.2019

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Stokkvågen om fradeling av hyttetomt fra gnr. 29/4. Tomta ønskes fradelt i et eksisterende hytteområde omtrent som vist i skisse nedenfor (den ønskede tomte vises med oransje strek).



Areal der tomte ønskes fradelt har formål LNFR. Derfor må søknaden behandles som dispensasjon.

Kommunen er kjent med grunnlag for dispensasjonssøknaden. Det er en privat avtale fra 1991 mellom tidligere eier av gnr. 29/3 Per Pedersen og nåværende eier av gnr. 29/3 Johnny Selnes. Avtalen er ikke på noen måte bindende for kommunen, fordi kommunen er ikke part i avtalen. Kommunen kan likevel forsøke å finne en løsning i saken så lenge det ikke går over andre eksisterende interesser.

Kommunedelplan Stokkvågen er nylig revidert. Planen ble vedtatt juni 2018. Det ble senest under revisjon av kommunedelplan Stokkvågen i 2017-2018 forsøkt å avklare noen nye hyttetomter på Røholmen, men det ble ikke funnet noen akseptabel løsning. Derfor ønsker kommunen å behandle dispensasjon.

Det ble i søknadsprosessen sendt nabovarsel til alle 4 grunneiere av eksisterende fritidseiendommer i området. Det har ikke kommet noen merknader til nabovarsel.

Søknaden ble også sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland og Lurøy innland lokalutvalg. Fylkesmannen i Nordland har ikke sendt noen uttalelse.

Lurøy innland lokalutvalg behandlet saken den 1.02.2019. Lokalutvalget har ingen merknader til dispensasjonssøknaden.

Vurdering:

Tomta ønskes fradelt som del av eksisterende hyttefelt. Tomta ønskes plassert nært eiendom gnr. 29/77, men begge tomtene vil ligge parallelt hverandre langs adkomstveien og ikke vil skjermes hverandre for utsikt mot havet.

Saksbehandleren har vært på befaring sommer 2018. Sannsynligvis er det fortsatt ledig plass på den etablerte parkeringsplassen. Om nødvendig kan denne parkeringsplassen utvides noe på en enkel måte og uten større inngrep i naturen.

Selve tomta vil ligge ca 90 m i fra havet. Dersom ny hytte bygges midt på tomta, vil avstand mellom hytta og havet være ca 100 m. Siden avstand mellom den planlagte hytte er ca 100 m og hytta ønskes bygget i et tidligere godkjent og allerede utbygget hytteområde, vurderer saksbehandleren at søknaden ikke omfattes av byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens §1-8.

Det er ikke ønskelig med dispensasjon fra en nylig revidert plan, men denne saken (privat avtale mellom tidligere og nåværende eier av gnr. 29/3) har vært uten løsning i mer enn 10 år. Det er ønskelig å finne en endelig løsning i saken. Hovedgrunn til at det ikke ble funnet løsning tidligere kan være at kommunen fikk søknader og innspill som gjaldt steder og vanskelige plasseringer som forårsaket interessekonflikter. F. eks. lokalisering på Røholmen på Selnes, gnr. 29/3, kan lett føre til konflikt mellom landbruk og fritidsbebyggelse. Derfor ble dette innspillet ikke tatt med i kommunedelplan Stokkvågen.

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.

Plan- og bygningslovens §19-2 setter flere vilkår for når dispensasjon ikke kan gis. Dispensasjon ikke kan gis dersom dispensasjon setter viktige hensyn vesentlig til side. I dette tilfelle er det ingen viktige hensyn som settes vesentlig til side. Tomta ønskes fradelt slik at hytta vil ligge ca 100 m i fra havet. Derfor vil dispensasjon ikke sette byggeforbud i plan og bygningslovens §1-8 vesentlig til side.

Tomta vil ligge i et eksisterende hyttefelt med etablert adkomst og parkering. Parkeringsplassen kan utvides om nødvendig uten vesentlige terrenginngrep.

Saksbehandleren ser fordeler ved dispensasjon: ny hytte plasseres inn til eksisterende hyttebebyggelse og eksisterende infrastruktur utnyttes.

Saksbehandleren ser ingen ulemper ved dispensasjon og anbefaler at søknaden innvilges. Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon vil sette LNFR formål i kommunedelplan Stokkvågen vesentlig til side. Hytte vil plasseres inn til allerede fradelt hyttetomt i et godkjent hytteområde. Det har ikke kommet noen merknader fra naboer. Den nye hytta ikke vil stenge for muligheter for friluftsliv.

Vurdering av vedtakets påvirkning på folkehelse:

Tiltaket har ingen betydning for folkehelse.

Vedlegg: Søknaden

Utskrift til: Johnny Selnes, 8735 Stokkvågen

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Stokkvågen for fradeling av en hyttetomt i samsvar med søknaden.
- Kommunen mener at verken LNFR formål eller byggeforbud i 100 m belte blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Tomta ønskes fradelt i et eksisterende hyttefelt.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Tonnes, 31.01.2019

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 14.02.2019

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 kommunedelplan Stokkvågen for fradeling av en hyttetomt i samsvar med søknaden.
- Kommunen mener at verken LNFR formål eller byggeforbud i 100 m belte blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Tomta ønskes fradelt i et eksisterende hyttefelt.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Lurøy, 19. februar 2019

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 26.02.2019 sak 10/19**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Stokkvågen for fradeling av en hyttetomt i samsvar med søknaden.
- Kommunen mener at verken LNFR formål eller byggeforbud i 100 m belte blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Tomta ønskes fradelt i et eksisterende hyttefelt.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.