

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/1359

Klageadgang: Ja

DISPENSASJON FRA BOLIG TIL FRITID 30/54

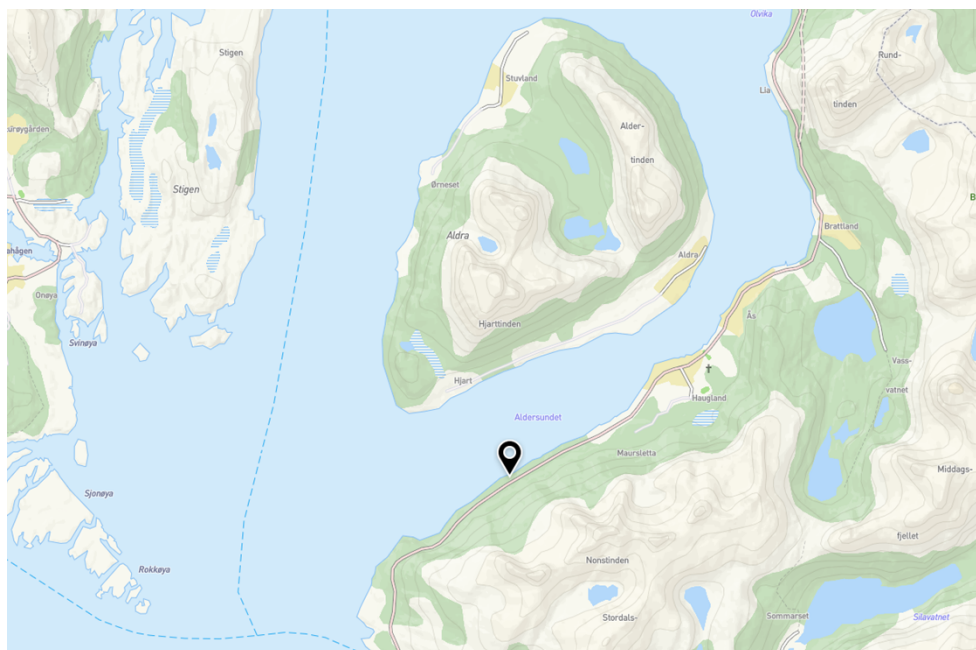
Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 30/54

Saksnr.: **Utvalg**
170/21 Formannskapet**Møtedato**
08.12.2021

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra Anne Elise Olsen, om dispensasjon fra kommunedelplan Aldersund for bruk av eiendom gnr. 30/54 som hyttetomt. Eiendommen ble etablert med en skylddelingsforretning i 1973, men har ikke lagt i matrikelkartet før nå nylig. På bakgrunn av grensegang for tomta så ble eiendom tatt med i kartverkets matrikelbase i september 2021, og da registrert som boligeiendom i henhold til skyldelingen. Av forskjellige grunner ble det ennå ikke gjennomført oppmålingsforretning for eiendommen. Etter at oppmålingsforretning er gjennomført og grensemerker er satt i terrenget vil eiendomsgrenser også justeres i matrikel.



Figur 1. Oversiktskart

I kommunedelplan Aldersund, vedtatt 24.06.2020, har eiendommen LNFR formål. LNFR formål gir ikke hjemmel til bygging av verken bolig eller fritidsbolig. Se utdrag fra plankart kommunedelplan Aldersund nedenfor.



Figur 2. Utdrag fra kommunedelplan Aldersund

Eiendommen er på ca 1,5 da og grenser til fylkesveien. Det må søkes tillatelse for ny avkjørsel hos veieier Nordland Fylkeskommune. I sør grenser eiendommen til Kleivvika hytteområde. Nærmeste hyttetomt ligger 6 m unna. På nordside ca 70 m unna er det en boligtomt som har midlertidig status «bolig brukt som fritidsbolig» og en hyttetomt. Søker bor i egen bolig lenger nord i Aldersundet, *Aldersundveien 375*.

Søknaden om dispensasjon begrunnes med at det er ikke lenger aktuelt for søker og eier å bygge en bolig. Eiendommen er omringet av fritidseiendommer fra alle sider. Hele søknaden følger vedlagt.

Søknaden ble sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland og Lurøy innland lokalutvalg.

Statsforvalteren har ikke sendt noen uttalelse.

Det heter i uttalelse fra Lurøy innland lokalutvalg:

Gjeldende tomt ligger omkranset av fritidsboliger, grensende til Kleivvika hytteområde i sør, og på andre siden en boligtomt brukt som fritidsbolig. I kommunen har vi et ønske om å samle mest mulig av fritidsbebyggelse, så vi anser at det er best egnet at denne tomten omgjøres fra boligtomt til fritidseiendomstomt.

Saksbehandlers innstilling:

Lokalutvalget har ingen innsigelser mot at omsøkte tomt gjøres om til tomt for fritidsbebyggelse.

Vedtak i Lurøy innland lokalutvalg, 28.10.21

Innstilling er enstemmig vedtatt

Vurdering:

Kommunedelplan Aldersund ble vedtatt juni 2020. Det ble ikke tatt med noen nye hyttetomter i plan. 2 nye tomter på en eiendom som grenser til Kleiva hytteområde på Bratland ble vurdert i planprosessen. Tomtene kunne ikke tas med grunnet reindriftsinteresser i område.

Eiendom gnr. 30/54 ligger sør i Aldersundet og grenser til Kleivvika hytteområde. På nordside, ca 70 m unna, ligger det en hyttetomt og en bolig, som har midlertidig status «bolig brukt som fritidsbolig».

Generelt er det ikke ønskelig med hyttetomter i nærheten av boligtomter. Nye hyttetomter burde planlegges i egne hyttefelter. I dette tilfellet grenser eiendom til Kleivvika hytteområde og er i nærheten av en annen hyttetomt på nordside. Saksbehandleren mener at mulig omdisponering av gnr. 30/54 til formål fritidsbebyggelse burde vurderes.

Så lenge tomte ikke er avklart i hht til plan, krever søknad dispensasjon. Uansett om tomte skal brukes til bolig- eller fritidsformål, kreves det dispensasjon. Imidlertid gjelder denne søknaden bare mulig bruk av tomte til fritidsformål.

§ 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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. 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.

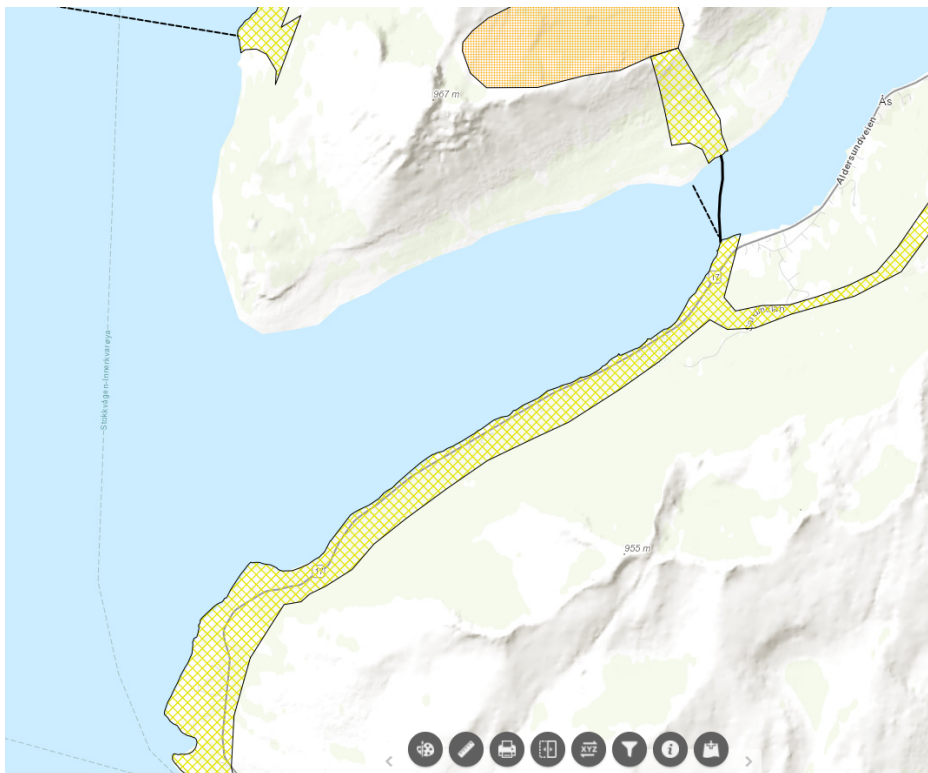
Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

For at kommunen skal kunne gi dispensasjon, må begge vilkårene - vesentlighetsvilkår og fordelsovervektvilkår i plan- og bygningslovens §19-2 være oppfylt. Dersom vilkårene er oppfylt, skal kommunen vurdere om det er i det hele tatt ønskelig å gi dispensasjon.

Hvilke hensyn er det som skal vurderes om de ikke settes vesentlig til side ved dispensasjon fra LNFR formål? «LNFR» står for landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Det er lite landbruk i området. I AR5 kart er området kartlagt som «produktiv skog». Dette gjelder både gnr. 30/54 og eiendom gnr. 30/13 på nordside. Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon setter landbrukshensyn vesentlig til side.

Området er ikke spesielt verdifull for friluftsliv. Det er ingen registrerte naturverdier i området.

Det går en flytteleie langs fylkesvei 17 i Aldersundet. Flytteleia er merket i reindriftskart, se kartskisse nedenfor.



Figur 3. Utdrag fra reindriftskart

I følge kartet, fortsetter flytteleie ca 250 m oppover fra veien. Mesteparten av leie går over bebyggelsen. Statsforvaltere har ikke sendt noen uttalelse til søknaden. Saksbehandleren kan ikke se, at fradeling av tomt kunne ha noen større betydning for mulighet for flytting med rein. Tomta ligger langs veien og 6 m fra en annen hyttetomt. Det er fortsatt 70 m åpning mellom tomta og tomter i nord.

Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon kan sette LNFR formål vesentlig til side.

Fordeler og ulemper

Fordeler ved dispensasjon er at søker kan realisere tomta si og at det kan bygges en ny fritidsbolig inn til Kleivvika hytteområde. Samling av hytter i egne områder er positivt fremfor spredt hyttebygging og blanding av hytte og boligbebyggelse.

Saksbehandleren kan ikke noen større ulemper. Nærmeste boligomt ligger ca 70 m unna. Huset har midlertidig status «bolig brukt som fritidsbolig». Tomta hadde ikke boligformål i plan, men formål LNFR. Det er ikke planlagt boligareal som omdisponeres til fritidsbebyggelse. Området er ikke planlagt og har generelt formål LNFR.

Lokalutvalget har uttalt seg positivt i saken.

Tomta grenser til eksisterende regulerte hyttefelt. Saksbehandleren forventer ikke at det er ofte privat interesse for å fradele en hyttetomt inn til en regulert hyttefelt andre

steder i kommunen. Derfor forventes det ikke at saken skal ha noe større presedensvirkning.

Det vurderes at fordeler er klart større enn ulemper.

Skjønnsmessig vurdering

Kommunen prioriterer interesser for fastboende og boligbebyggelse fremfor interesser for fritidsbebyggelse. Her søkes det om bruk av tomt til fritidsbebyggelse. Tomta fikk ikke noe bruksformål i kommunedelplan Aldersund, fordi tomta fantes ikke i matrikkel.

Det er fordel, dersom fritidsbebyggelse planlegges i egne hytteområder.

Her grenser tomta til et hytteområde.

Lokalutvalget har uttalt seg positivt til saken.

Det ser ut at det er en liten overvekt grunner for å gi dispensasjon fra kommunedelplan Aldersund for bruk av tomta til fritidsbebyggelse.

Det må søkes til Nordland fylkeskommune om ny avkjørsel fra Fylkesvei.

Tiltakshaver må også dokumentere løsninger for føring av vann og avløp som kommunen kan godkjenne før tomta kan fradeles.

Når oppmålingsforretning for eiendommen er gjennomført og grensemerker settes i terrenget, vil tomtegrenser også justeres i matrikkel. Det kan bli aktuelt å justere tomtegrenser med noen meter. Justering av tomtegrenser ikke vil være vesentlig og ikke vil ha noen større påvirkning på plassering av tomta.

Oppsummering

Som det fremgår av saksfremlegget, anbefaler saksbehandleren søknaden innvilget.

Hjemmelshaver må søke veieier Nordland Fylkeskommune om tillatelse for ny avkjørsel. Tiltakshaver må også dokumentere løsninger for føring av vann og avløp som kommunen kan godkjenne før byggetillatelse kan gis.

Tomtegrenser vil justeres noe etter at oppmålingsforretning er gjennomført, men denne justeringen forventes ikke å ha noen større betydning for noen parter.

Gebyr

Gebyr for behandling av dispensasjonssøknaden er 6000,- kr

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Saken omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse i Nordland 2018-2025:

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

Hyttetomt ønskes plassert inn til eksisterende hyttefelt og i nærheten av en annen hyttetomt på motsatt side. Det er en fordel å samle hyttebebyggelse i egne områder. Saken vurderes til å være nøytral for folkehelse.

Vedlegg:
Søknaden

Utskrift til:
Anne Elise Olsen, *Aldersundveien 375*

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i kommunedelplan Aldersund for bruk av tomta til fritidsformål;
- Planbestemmelser for fritidsbebyggelse i kommunedelplan Aldersund skal følges;
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter LNFR formål vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Tomta grenser til hytteområde og ligger nært en annen hyttetomt;
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Det må søkes til Nordland Fylkeskommune om tillatelse til ny avkjørsel;
- Tiltakshaver må også dokumentere løsninger for føring av vann og avløp som kommunen kan godkjenne før byggetillatelse kan gis;
- I forbindelse med forestående oppmåling av tomta kan det foretas justering av tomtgrenser slik det går frem av saksfremlegget

Tonnes, 30.11.2021

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 30.11.2021

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 LNFR formål i kommunedelplan Aldersund for bruk av tomta til fritidsformål;
- Planbestemmelser for fritidsbebyggelse i kommunedelplan Aldersund skal følges;
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter LNFR formål vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Tomta grenser til hytteområde og ligger nært en annen hyttetomt;
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Det må søkes til Nordland Fylkeskommune om tillatelse til ny avkjørsel;
- Tiltakshaver må også dokumentere løsninger for føring av vann og avløp som kommunen kan godkjenne før byggetillatelse kan gis;

- I forbindelse med forestående oppmåling av tomta kan det foretas justering av tomtegrenser slik det går frem av saksfremlegget

Lurøy, 2. desember 2021

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 08.12.2021 sak 170/21

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i kommunedelplan Aldersund for bruk av tomta til fritidsformål;
- Planbestemmelser for fritidsbebyggelse i kommunedelplan Aldersund skal følges;
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter LNFR formål vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Tomta grenser til hytteområde og ligger nært en annen hyttetomt;
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Det må søkes til Nordland Fylkeskommune om tillatelse til ny avkjørsel;
- Tiltakshaver må også dokumentere løsninger for føring av vann og avløp som kommunen kan godkjenne før byggetillatelse kan gis;
- I forbindelse med forestående oppmåling av tomta kan det foretas justering av tomtegrenser slik det går frem av saksfremlegget