



MØTEINNKALLING

Utvalg : Planutvalget
Møtested: Rådhuset - Ordførerens kontor
Møtedato: 09.04.2014 Tid: 10:00

Representantene innkalles herved. Eventuelle forfall bes meldt snarest, og senest innen tirsdag 08.04.14 til tlf 78 42 40 11. Vararepresentantene skal bare møte etter særskilt innkalling.

SAKLISTE

Vedtak	Saksnummer	Journr.
	Innhold	
	14/2	14/39
	SØKNAD OPPRETNING AV MATRIKKELENHET	

Måsøy kommune, 9690 Havøysund, 2. april 2014.

Anne Karin Olli/Sign.
Ordfører

SØKNAD OPPRETNING AV MATRIKKELENHET

Saksbehandler: Stein Kristiansen
 Arkivsaksnr.: 14/39

Arkiv: G/BNR 5/31

Saksnr.: Utvalg
 2/14 Planutvalget

Møtedato
 09.04.2014

Innstilling:

Planutvalget godkjenner med hjemmel i pbl. §§1922, 20-1m og arealdelen av kommuneplanen, den omsøkte fradeling av en parsell på ca 950 m² fra eiendommen Gnr.5 Bnr.31 for salg som tomt til ny fritidsbolig. Det innvilges varig dispensasjon mhp. avstandskrav i kommuneplanens arealdel hva angår avstand til flomål og andre byggeenheter. Jfr. Pbl. §1-8. Tillatelsen gis på følgende vilkår;

Avstand fra planlagt bebyggelse til nærmeste nabogrense skal i utgangspunktet ikke være mindre enn 4 meter. Oppføring av bygning nærmere eiendomsgrense enn 4 meter skal ev. være godkjent av aktuell nabo.

Avstand til nabobygning (hovedenhet) skal ikke være mindre enn 12 meter.

Avstand fra planlagt bebyggelse til flomål skal ikke være mindre enn 30 meter.

Det må søkes særskilt om tillatelse til tiltak etter plan og bygningslovens kap.20, før bygningsarbeid kan igangsettes. Heri ligger også søknad om utslippstillatelse.

Det tillates beite på den del av eiendommen som ikke er gjerdet inn
 Eventuelle gjerder og bygninger holdes vedlike eller fjernes helt slik at de ikke er til skade for mennesker og dyr

Skulle det under arbeid i marka komme frem gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidene stanses omgående og melding sendes Finnmark fylkeskommune og Sametinget.

Dokumenter:

14/39-9 S - Saksfremlegg / møtedokument SØKNAD OPPRETNING AV MATRIKKELENHET 19.03.2014
 SKR R - Reservert / konsept

14/39-8 I - Inngående HØRINGSUTTALELSE VEDR. FRADELING PÅ EIENDOM 5/31 07.03.2014 SKR
 J - Journalført av arkivet Kvalsund kommune

14/39-7 I - Inngående UTTALELSE TIL SØKNAD OM FRADELING AV 2018/5/31 OG OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG OG GARASJE 04.03.2014 SKR J - Journalført av arkivet Fylkesmannen i Finnmark, Beredskapsavdelingen

14/39-6 I - Inngående ANG ETABLERING AV TOMT TIL FRITIDSBOLIG - LILLEFJORD MÅSØY KOMMUNE 17.02.2014 SKR J - Journalført av arkivet Sametinget

14/39-5 I - Inngående UTTALELSE VEDR. SØKNAD OM DISPENSASJON ETTER PBL. § 19-2 FOR FRADELING UNDER 5/31 LILLEFJORD 14.02.2014 SKR J - Journalført av arkivet Finnmark fylkeskommune

14/39-4 I - Inngående KVITTERING FOR NABOVARSEL 17.02.2014 SKR J - Journalført av arkivet De berørte parter

14/39-3 U - Utgående VEDR. OPPRETNING AV MATRIKKELENHET - MANGLER 28.01.2014 SKR E - Ekspedert Tormod Larsen

14/39-2 U - Utgående OPPRETNING ELLER ENDRING AV MATRIKKELENHET 28.01.2014 SKR E - Ekspedert

14/39-1 I - Inngående SØKNAD OM TILTAK; OPPRETNING ELLER ENDRING AV MATRIKKELENHET GNR 5/31 18.10.2013 SKR J - Journalført av arkivet Tormod Larsen

Innledning:

Tormod Larsen, Neptuns vei 21, 9600 Hammerfest, søker den 18.10.2013 om tillatelse til "fradeling av parsell" fra eiendommen Gnr. 5 Bnr. 31 «Lesida» i Lillefjord. Eiendommen skal selges til; Øystein Larsen, Neptunsvei 10, 9600 Hammerfest. Eiendommen skal benyttes til oppføring av ny fritidsbolig med tilhørende uthus.

Saksutredning:

I arealdelen av kommuneplanen er det aktuelle området avsatt til LNF-område A. Bestemmelsen her sier;

Bestemmelser

I LNF-sone A tillates spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse. Avstanden mellom de enkelte byggeenheter skal være minst 75 m. Avstanden til automatisk fredete kulturminner, flomålet og til vassdrag skal være minimum 50 m. Med byggeenhet menes hovedbygning med ett tilhørende uthus (utedo kan komme i tillegg). Det faste utvalget for plansaker kan i spesielle tilfeller fravike avstandskravene når dette vil gi bedre løsninger mhp. bygningers innbyrdes beliggenhet og andre lokale forhold. Bygninger skal tilpasses omkringliggende bygningsmasse mhp. form og utseende. (§20-4 2. ledd bokstav b)

Hovedbygg tillates oppført i inntil 1,5 etasjer. Samlet grunnflate skal ikke overstige 200 m² for boligheter og 100 m² for fritids- og ervervsenheter. Bygninger skal føres opp i treverk med saltak og takvinkel mellom 20 og 37 grader. (§ 20-4 2. ledd bokstav b)

Retningslinjer

Landbruks-, og kulturminneinteressene innenfor LNF-områdene er ikke avklart, og alle bygge- og delingssøknader må sendes på høring til landbruks- og kulturminnemyndighetene. Avkjørsel til offentlig veg må godkjennes av de aktuelle vegmyndighetene. Det tillates innlagt vann når godkjent avløp er etablert.

Antall byggeenheter som tillates innenfor det enkelte LNF-område er avmerket på plankartet.

I denne saken dreier det seg om fradeling av et areal på ca. 950 m² til oppføring av ny fritidsbolig med tilhørende uthus. Omsøkt tiltak anses som leitimt og i tråd med aktuell arealdisponering i kommuneplanens arealdel. Det planlegges med innlegging av vann og avløp i bygningsmassen. Utslippstillatelse vil bli behandlet i forbindelse med fremtidig byggesak. Tiltaket medfører så langt en kan se ingen endringer i forhold omkring avkjørsel da tiltaket knyttes opp mot eksisterende fritidsbolig og privat veg.

Aktuelle naboer er oversendt nabovarsel mot personlig underskrift eller som rekommandert brev. En har ikke mottatt merknader fra noen av de aktuelle naboer.

Høringskriv for uttalelse er oversendt aktuelle instanser den 28.1.2014, med uttalelsesfrist 14.3.2014.

Innenfor fristens utløp er det innkommet uttalelse fra;

Fylkesmannens miljøvernnavdeling, Finnmark fylkeskommune, Sametinget og Landbrukskontoret.

Nedenfor følger en opplisting av de viktigste kommentarer høringsinstansene har til saken;

Fylkesmannen i Finnmark.

Fylkesmannen bemerker at hyttens plassering er i strid med kommuneplanens arealdel ved at hytte er tenkt oppført nærmere annen bebyggelse enn 75 meter, samt innenfor 50-metersbeltet mot sjø. Ved en dispensasjonsbehandling forutsettes det at dispensasjon gis fra kommuneplanens bestemmelser og plan- og bygningslovens §1-8. De påminner om § 28-1 som sier at; Grunn kan bare bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og/eller miljøforhold.

Vurdering..

Fra sakbehandlers side kan en ikke se at planlagt tiltak, selv om det er i strid med kravene i kommuneplanens arealdel, ikke skulle kunne godkjennes.

En kan heller ikke se at omsøkt tiltak er av et omfang som vil påføre det lokale økosystemet særlig økt belastning. Jfr. Naturmangfoldslovens §§ 7-12.

Så langt en kjenner tomtas beskaffenhet kan en heller ikke se at tomta skulle være spesielt utsatt for særlige natur og /eller miljøforhold.

Finnmark fylkeskommune har en lang rekke planfaglige merknader. Spesielt nevnes hva slags type bygg som kan tillates oppført, planprosess og en merknad om at en ved dispsaker unndrar berørte parter som kunne ha interesse i saken en anledning til å uttale seg.

Videre at søknad om dispensasjon må grunngis iht. pbl. §19-1. At en dispensasjon vil kunne skape presedens, at strandsone skal beskyttes jfr. 100 meters beltet. Ut i fra planmessige forhold vil Finnmark fylkeskommune fraråde at det blir innvilget dispensasjon.

Fylkeskommunen har ingen merknader mhp. kulturminner. Det vises til det aktuelle høringsbrev for fullstendig høringsuttalelse.

Vurdering.

Aktuell dispensasjonssøknad er som Finnmark fylkeskommune påpeker mangelfull, da det ikke foreligger en særlig begrunnelse. Pr. telefon har søker imidlertid understreket at ny fritidsbolig skal bygges av nær slekt. For å kunne bygge flere enheter på den aktuelle tomte må det således dispenseres fra aktuell plan. Tomtenes utnyttelsesgrad innenfor LNF-områdene var ikke et tema ved planprosessen. Heller har man sett dette som retningsgivende for en ønsket utvikling, og da spesielt i de mest grissgrendte stedene. Tilfellene Lillefjord og Slotten med flere burde egentlig vært utlagt med samme arealkategori som eksempelvis Snefjord, som ble regulert til «byggdebebyggelse». At det ikke ble gjort medfører erfaringsmessig et vist behov for

dispensasjoner i de mest tettbygde områdene. Dette forholdet bør imidlertid rettes opp i «ny» arealdel.

En kan ikke se at dispensjoner mhp. avstander mellom byggeenheter og flomål, skal være av spesiell interesse for andre instanser enn de som faktisk får disse sakene på høring pr. i dag. Dette så lenge det samlede antall enheter som er forhåndsgodkjent for de aktuelle LNF-områdene ikke overskrides.

En er ikke enig med fylkeskommunen om at en dispensasjon vil skape presedens. Dette fordi hver enkelt sak er unik, så lenge en for eksempel behandler en teoretisk byggelinje langs sjø fra sak til sak pga. ulike avstander fra sted til sted i kommunen. For eksempel ville det normalt heller ikke bli innvilget dispensasjoner hvis det foreligger vesentlige merknader fra naboer. Dette vil jo variere fra sak til sak og kan etter undertegnendes skjønn ikke medføre noen form for presedens.

Når det gjelder 100-metersbeltet kommenteres dette ikke nærmere da 100 metersbeltet ikke er et tema i denne saken. For dette området gjelder det en 50 metersregel i kommuneplanens arealdel, som er satt pga. forhold mellom topografi og eksisterende bygningsmasse i LNF-A og B områdene.

Sikringsbestemmelse vedrørende kulturminner inntas i et eventuelt godkjenningsvedtak.

Landbrukskontoret.

Landbrukskontoret har ingen merknader til tiltaket, men ønsker følgende vilkår inntatt i vedtaket; Eventuelle gjerder og bygninger holdes vedlike eller fjernes helt slik at de ikke er til skade for mennesker eller dyr.

Vurdering.

Vilkår inntas i et ev. godkjenningsvedtak

Sametinget har ingen merknader til tiltaket.

Dispensasjonssøknaden.

Kjøper i samråd med tiltakshaver har søkt om dispensasjon mhp. avstand til annen byggeenhet. Mrk at reduksjon av avstand til flomål er påført av kommunen i ettertid pga. at det ikke var omsøkt av tiltakshaver på søknadstidspunktet. Planen krever en avstand til flomål på 50 meter. Dispensasjonen forutsetter en reduksjon, kontrollmålt mot situasjonsplan til ca. 30 meter til flomål og 12 meter til annen byggeenhet. Jfr. situasjonsplan.

Vurdering.

Oppføring av byggeenheter nærmere enn 75 meter krever behandling som en disp.sak etter plb. bestemmelser. Grunntanken var at arealdelens avstandskrav skulle sikre en forsvarlig avstand mellom hus og hytter (Spredt utbygging). I ettertid må en imidlertid erkjenne at disse avstandskravene i praksis ikke er hensiktsmessige pga. topografi og bygningstetthet i enkelte av områdene i kommunen. Flere av LNF-områdene burde vært i en annen arealkategori som tillater tettere bebyggelse, for eksempel som i Snefjord. Dette regner en med blir konsekvensene ved en rullering av kommuneplanens arealdel. Denne mangelen bør imidlertid ikke tale i dissfavør for «kundene».

Når det gjelder avstand til flomål på ca. 30 meter anser en dette som forsvarlig så lenge nabohytte i området ligger omtrentlig med samme avstand til flomålet.

En kjenner ikke til at området er spesielt utsatt for naturbasert eller menneskeskapt fare utover det som er allment kjent mhp. arktiske klimatiske forhold, heri høye vindlaster. Områdene rundt er bebygget med boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.

En kan heller ikke se at omsøkt tiltak i vesentlig grad vil kunne påvirke naturmangfoldet i området da det fra før av er ført opp både boliger, fritidsboliger og sjøhus/naust i nærområdet.

Med bakgrunn i overstående anbefaler en at ”delingssaken” og søknad om dispensasjon på gitte vilkår, blir godkjent.

Etatssjefens/rådmannens vurdering (også personal- og økonomiske konsekvenser):

Vedlegg:

Kartskisse.

Havøysund, den 19.3.2014



Stein Kristiansen
Konst. teknisk sjef



Ann Jorunn Stock
Konst. rådmann

