

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/584

Klageadgang: Nei

### SØKNAD OM DISPENSASJON FOR FRADELING AV EN HYTTETOMT FRA GNR. 24/4

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 24/4

Saknr.: Utvalg

Møtedato

123/16 Formannskapet

30.11.2016

#### Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Onøy/Lurøy for deling av eiendom Gnr. 24/4, se oversiktskart nedenfor.



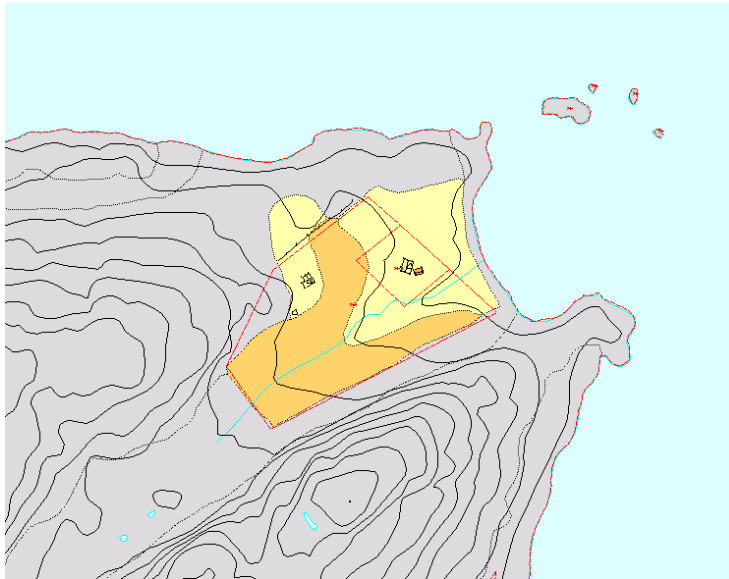
Det skulle deles i fra en hyttetomt på 2,6 daa fra den sørvestlige enden av eiendommen. Gnr. 24/4 er 12,9 daa stort. Se kartskisse nedenfor.



Hele Stigen inkludert eiendom Gnr. 24/4 har formål LNF i arealdelen kommuneplan Lurøy, vedtatt den 20.06.2006. Hyttebygging tillattes ikke.

Mesteparten av tomta som søkes fradelt ligger utenfor 100 m belte langs havet.

Det finnes et våningshus på eiendom Gnr. 24/4 fra 1920 tallet. Familiene som bodde på eiendom drev enkeltmannsforetak med fiske og eiendommen gav føde til et lite antall sauer og det ble dyrket grønnsaker til selvbruk. Mot slutten av 1970 tallet ble eiendommen fraflyttet. Eiendommen har ikke vært bebodd siden da. En del av eiendommen ble fradelt som egen eiendom 24/15 i 1979. Det finnes ikke noe vei til denne delen av Stigen, og all adkomst skjer med båt.



Den sørvestlige halvparten av eiendommen 24/4 er registrert som fulldyrket jord, resten er overflatedyrket jord, se kartskisse ovenfor. I praksis har eiendommen og jorda ikke noe større verdi som landbrukseiendom, fordi det ikke finnes vei. Det er vanskelig å tenke at noen kunne bo her og drive eiendommen.

Det finnes flere eiendommer i samme størrelsesorden som Gnr. 24/4 i bukta lenger sørøst for Gnr. 24/4. Eiendommene brukes ikke til landbruk, og bygninger på de tidligere landbrukseiendommer er fradelt med rett til å bruke som fritidshus. Se oversiktskartet øverst i saksfremlegget.

Store deler av Stigen ellers og område rundt Gnr. 24/4 brukes for beite med sau. Søkeren opplyser om at det er tinglyst gjerdeplikt for eiendom 24/4. Siden eiendommen er inngjerdet, foregår det ikke beite på selve Gnr. 24/4.

Familien som eier Gnr. 24/4 ønsker å dele den i 2, slik at 2 av søsken skulle få hver sin del. Den sørvestlige delen på ca 2,6 daa som ønskes fradelt skulle brukes til fritidsbebyggelse. Adkomst til den nye tomta skulle skje via Gnr. 24/1, langs gjerde på utsiden av eiendom. Se kartskisse nedenfor.



Pr. i dag er det tinglyst adkomstrett i fra eier til Gnr. 24/1, som skal utvides til å gjelde den nye tomte. Denne utvidelse av avtalen må på plass før ny tomt kan opprettes.

Saksbehandleren ser positive momenter ved at eiendommen vil brukes til fritidsbebyggelse, fordi eiendommen kan i praksis vanskelig brukes som landbrukseiendom. Søknaden ble videresendt til Onøy/Lurøy lokalutvalg og Fylkesmannen i Nordland. Onøy/Lurøy lokalutvalg behandlet saken den 08.11.2016. Lokalutvalget kom med følgende uttalelse:

Onøy Lurøy lokalutvalg **tilrår** innvilgelse av søknad om fradeling fra gnr 24 bnr 4 til fritidsformål som omsøkt.

Dette begrunnes i at lokalutvalget synes søkers formål med lik fordeling/eierforhold mellom familiemedlemmer veier tungt for fradeling. Lokalutvalget ser også at fradeling kan få positive ringvirkninger for lokalt næringsliv og lokalsamfunnet i sin helhet.

Saksbehandleren hadde telefonsamtale med Fylkesmannen i Nordland den 17. og 18. november 2016 ved Åge Holm for landbruk, Ole Christian Skogstad for miljø og Mildrid Elvik Svoen for reindrift. Fylkesmannen i Nordland har ikke innvendinger mot fradeling av hyttetomt.

### Vurdering:

Eiendommen har stått tom i mange år, og har heller ikke vært i bruk som beite på grunn av inngjerdingen. På grunn av at det ikke finnes vei til eiendommen, er det vanskelig å tenke at noen vil bosette seg på den i fremtiden. Saksbehandleren mener, at eiendommen har ikke noe praktisk verdi som landbrukseiendom. Det har ikke kommet noen innvendinger mot fradeling av hyttetomt i fra lokalutvalg eller Fylkesmannen i Nordland.

### Adkomst

Søkeren har planer om å ha adkomst til den nye hyttetomta langs gjerde på utsiden av Gnr. 24/4, slik det er vist i kartskisse lenger ovenfor i saksfremlegget. Det har ikke kommet noen merknader til nabovarselet fra eier til Gnr. 24/4. Rett til adkomst gjennom Gnr. 24/4 skulle tinglyses på den nye eiendommen ved fradeling.

### 100 m belte langs havet

Mesteparten av den planlagte hyttetomta ligger lenger i fra havet enn 100 m. Fradeling av hyttetomt og bygging av hytta vil ikke på noen måte stenge for fri ferdsel i strandsonen og således vil heller ikke en fradeling her være i strid mot intensjonen i plan og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv lang sjø og vassdrag)

### 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 forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, 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 LNF formål i arealdelen kommuneplan Lurøy og byggeforbud i 100 m beltet langs sjø i plan- og bygningslovens §1-8 for deling av eiendommen som omsøkt. Saksbehandleren kan ikke se noen betydelige ulemper ved deling av eiendommen. Eiendommen har ikke noe betydelig verdi som landbrukseiendom. Det er fordeler ved dispensasjon i at eiendommen skal kunne utnyttes til fritidsbebyggelse. Eiendommen har vært ubebodd i 30 år og utnyttelse av eiendommen til fritidsbebyggelse vil bidra til mer aktivitet i bygda.

Saksbehandleren mener at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr plan og bygningslovens § 19-2.

Saksbehandleren kan ikke se at noen hensyn bak bestemmelsen om byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8 det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, siden bygging av hytta på eiendommen som ønskes fradelt ikke vil forhindre fri ferdsel i strandsonen. Saksbehandleren anbefaler at søknaden innvilges.

Gebyr

Gebyr for behandling av søknad om dispensasjon er kr. 3400,- .

**Utskrift til:** Laila Jørgine Jensen, Skiftedalsvien 26, 5354 Straume  
Marit Nygård, maritny@bkkfiber.no;  
karusellen@barnehage.no; bvjensen44@gmail.com;  
anita\_jensen82@yahoo.no

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens § 19-2 innvilges søknaden.
- Formannskapet finner at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr plan og bygningslovens § 19-2
- Ingen hensyn bak bestemmelsen om byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8 det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, jfr plan og bygningslovens § 19-2
- Det skal foreligge signert avtale om veirett over gnr 24 bnr 1 før tomta kan opprettes.

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Tonnes, 11.11.2016

**Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 11.11.2016

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens § 19-2 innvilges søknaden.
- Formannskapet finner at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr plan og bygningslovens § 19-2
- Ingen hensyn bak bestemmelsen om byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8 det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, jfr plan og bygningslovens § 19-2
- Det skal foreligge signert avtale om veirett over gnr 24 bnr 1 før tomta kan opprettes.

Lurøy, 22. november 2016

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 30.11.2016 sak 123/16****Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens § 19-2 innvilges søknaden.
- Formannskapet finner at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr plan og bygningslovens § 19-2
- Ingen hensyn bak bestemmelsen om byggeforbud i plan- og bygningslovens § 1-8 det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt, jfr plan og bygningslovens § 19-2
- Det skal foreligge signert avtale om veirett over gnr 24 bnr 1 før tomta kan opprettes.