

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/24

Klageadgang: Ja

FRADELING 44/1. TILLEGG TIL 44/15

Saksbehandler: Torben Østrem

Arkiv: EIEND/GN/BN 44/1

Saksnr.: Utvalg
20/21 Formannskapet

Møtedato
17.03.2021

Bakgrunn:

Lurøy kommune fikk den 11.01.2021 inn en dispensasjonssøknad angående fradeling av tilleggstomt fra 44/1 til 44/15.

Søknaden gjelder fradeling av et areal på 1030m² som skal selges som tilleggstomt til Kongsvikbygg AS.





Figur 1, Oversiktsbilde, søkt område merket med rød pil. Skravert rødt område søkes fradelt som tillegg til 44/15

Ved søknaden lå det kvittering for nabovarsel fra Nordland fylkeskommune og eiendom 44/7 jf plan- og bygningslovens § 21-3. Ingen av partene hadde kommentarer til nabovarselet.

I begrunnelsen for dispensasjon skrives følgende;

Søknad om dispensasjon – vedlegg til søknad om fradeling/arealoverføring fra 44/1 til 44/15

Vi trenger mer plass for å forbedre trafikkavviklingen rundt forretningslokalet. I dag er vi sperret slik at det ikke er mulig å kjøre rundt bygget. Dette vanskeliggjør varemottak, leveranser og salg.

Med å få denne tilleggeparsellen så kan vi etablere en vei rundt bygget. Det gir også på sikt en mulighet til potensiell utvidelse av lager, både ute og inne.

Vi søker derfor om å gjøre om dette arealet fra LNFR til næringsformål. Kommunedelplan for Kongsvik er gammel (den ble vedtatt i 2003). Vi håper derfor at det kan være en grei sak å få dispensasjon til næringsutvikling.

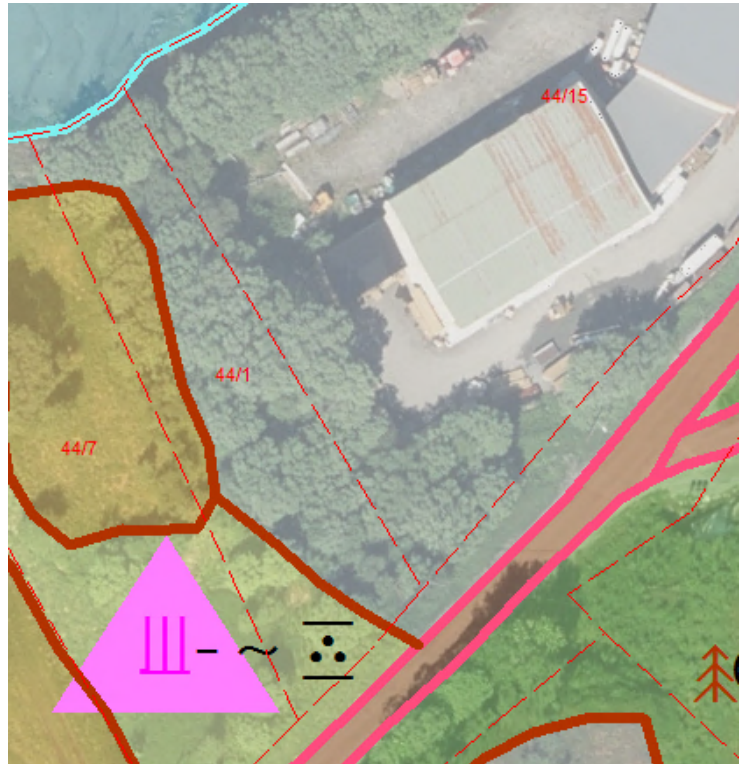
Kongsvikbygg er en byggevareforhandler. Med mye trafikk med tilhenger ønskes det å etablere en bilvei rundt bygget. Dette er noe som vil skape en mye bedre trafikksituasjon da en blant annet vil unngå å bruke fylkesveien til snuplass.

Området som søkes fradelt er i kommunedelplan for Kongsvik regulert til landbruksnatur og friluftsområde (LNF). Dette området ønskes i søknaden å omregulert til næringsformål/industri (samme formål som på eiendom 44/15).

Området som søkes fradelt består av løvskog og er ikke benyttet til LNF-formål.

Arealressursflaten/bonitetstypen er definert til åpen fastmark, med små områder til innmarksbeite og fulldyrka jord, som vist på figur 2. I områder med åpen fastmark kan en bebygge området (såfremt det er tillat i planverk) mens fulldyrka jord og innmarksbeite skal avklares etter jordloven.

Lurøy kommune sendte saken på høring til Statsforvalteren, Lurøy innland lokalutvalg og Nordland fylkeskommune med spørsmål om kommentarer om fradeling samt omregulering av arealet til industriformål.



Figur 2, fulldyrka (oransje), innmarksbeite (lys gul) og resten er åpen fastmark (som hele 44/15).

Vurdering:

Lurøy kommune har ikke fått noen tilbakemelding fra lokalutvalget eller Statsforvalteren innenfor den gitte fristen. Det ansees derfor at disse ikke har merknader til søknaden.

Søknaden anses ikke for å innebære noen store ulemper for landbruk, friluftsliv eller andre samfunnsinteresser.

Nordland fylkeskommune kommer med følgende uttalelse;

44 bnr 15 fra gnr 44 bnr 1 - Lurøy kommune

Som myndighet etter vegloven og kulturminneloven gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse:

Fylkesveg 7410

Eiendommen ligger i uregulert område, dette betyr at veglovens bestemmelser gjelder her. Årsdøgntrafikken er 260 kjøretøy/døgn (2019) og skiltet fartsgrense er 50 km/t og kravet til sikt på 45 meter er oppfylt i begge retninger.

Utvidelse av manøvreringsareal på egen eiendom er positivt da det gir økt trafiksikkerhet på strekningen. Saken omfatter fradeling av areal som skal sammenføres med eiendommen gnr. 44 bnr. 15, dette krever ikke tillatelse etter vegloven. Eksisterende avkjørsel er imidlertid noe utflytende, vi anbefaler at denne strammes opp slik at det blir mer definerte avkjørsler.

Kulturminner

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. *Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.* Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/ uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Som en kan se av uttalelsen til fylkeskommunen er det ikke noen motsetninger til søknaden, men det anbefales at eier lager mer definerte avkjørsler fra sin eiendom og inn på fylkesveien.

Videre opplyses det om meldeplikt etter kulturminneloven. Tiltakshaver skal under markinngrep vise aktsomhet og snarest melde fra om funn av gamle gjenstander, ansamling av kull eller steinsamlinger jf. kulturminnelovens § 8.

Jf plan og bygningslovens § 19 skal fordelene være vesentlig større enn ulempene for å gi dispensasjon.

En tillatelse til fradeling som omsøkt vil skape et positive ringvirkninger for Kongsvikbygg AS som bedrift, men også for området rundt. Det vil bli ryddigere, og ikke minst mer trafiksikkert i form av utkjøring til fylkesvei.

Landbruk:

Dersom det hadde vært drift på naboeiendommen kunne det ha vært hensiktsmessig at grensen gikk langs det fulldyrka areal. Driveplikten på bnr 7 oppfylles anses ikke som oppfylt. Heller ikke på det lille fulldyrka areal på bnr 1. Slik situasjonen er i dag vil det derfor fornuftig og forsvarlig å fradele hele teigen på 1 dekar (jfr. jordlovens § 1 og 12. Samt tillatelse til omdisponering av 0,2 dekar fulldyrka jord og 0,3 da dyrkbar jord jfr jordlovens § 9.

Da arealet er lite og ligger inntil tidligere fradelt tomt til trelastbutikk/lager vil det ha liten negativ virkning for eksisterende og fremtidig jordbruksdrift i bygda.

Fordelene i denne saken anses dermed for å være vesentlig større enn ulempene jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Gebyr:

Behandling av dispensasjon:	6000,-
Fradeling:	13.800,-
Tinglysing:	540,-
Totalt:	<u>20.340</u>

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Fradelingen som omsøkt vil være positiv i forhold til økt trafiksikkerhet, samt en utvikling av kretsen i form av utvikling av bedriften.

Vedlegg:**Utskrift til:**

Planregister
Landbruksavdelinga
Konsvikbygg AS
Lisbeth Kongsvik (klageadgang)

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at formannskapet fatter følgende vedtak:

- Det gis tillatelse til omdisponering av ca 1 da, herav 0,2 dekar fulldyrka jord og 0,3 da dyrkbar jord til næringsformål. jfr jordlovens § 9.
Begrunnelse: Parsellen er ikke drivverdig alene og den ligger langt fra øvrig del av landbrukseiendommen og anses ikke naturlig å tilhøre øvrige driftenheter.
- Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Konsvikosen og omsøkt parsell godkjennes fradelt til næringsformål.
Begrunnelse: En finner fordelen større enn ulempene jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Tiltaket ansees som nødvendig for å sikre og utvikle lokalt næringsliv.
- Det gis tillatelse til fradeling av teig fra gnr. 44 bnr. 1 til 44/15 jf. PBL § 20-1 m, jordlovens §§ 1 og 12. på følgende vilkår:
 - Eiendommen skal sammenføres med 44/15

Tonnes, 08.03.2021

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 10.03.2021

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at formannskapet fatter følgende vedtak:

- Det gis tillatelse til omdisponering av ca 1 da, herav 0,2 dekar fulldyrka jord og 0,3 da dyrkbar jord til næringsformål. jfr jordlovens § 9.
Begrunnelse: Parsellen er ikke drivverdig alene og den ligger langt fra øvrig del av landbrukseiendommen og anses ikke naturlig å tilhøre øvrige driftsenheter.
- Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Konsvikosen og omsøkt parsell godkjennes fradelt til næringsformål.
Begrunnelse: En finner fordelene større enn ulempene jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Tiltaket ansees som nødvendig for å sikre og utvikle lokalt næringsliv.
- Det gis tillatelse til fradeling av teig fra gnr. 44 bnr. 1 til 44/15 jf. PBL § 20-1 m, jordlovens §§ 1 og 12. på følgende vilkår:
 - Eiendommen skal sammenføres med 44/15

Lurøy, 11. mars 2021

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 17.03.2021 sak 20/21**Enstemmig vedtak:**

- Det gis tillatelse til omdisponering av ca 1 da, herav 0,2 dekar fulldyrka jord og 0,3 da dyrkbar jord til næringsformål. jfr jordlovens § 9.
Begrunnelse: Parsellen er ikke drivverdig alene og den ligger langt fra øvrig del av landbrukseiendommen og anses ikke naturlig å tilhøre øvrige driftsenheter.
- Det gis dispensasjon fra kommunedelplan for Konsvikosen og omsøkt parsell godkjennes fradelt til næringsformål.
Begrunnelse: En finner fordelene større enn ulempene jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Tiltaket ansees som nødvendig for å sikre og utvikle lokalt næringsliv.
- Det gis tillatelse til fradeling av teig fra gnr. 44 bnr. 1 til 44/15 jf. PBL § 20-1 m, jordlovens §§ 1 og 12. på følgende vilkår:
 - Eiendommen skal sammenføres med 44/15