

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/478

Klageadgang: Ja

FRADELING 45/6 BOLIGTOMT

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 45/6

Saknr.: Utvalg

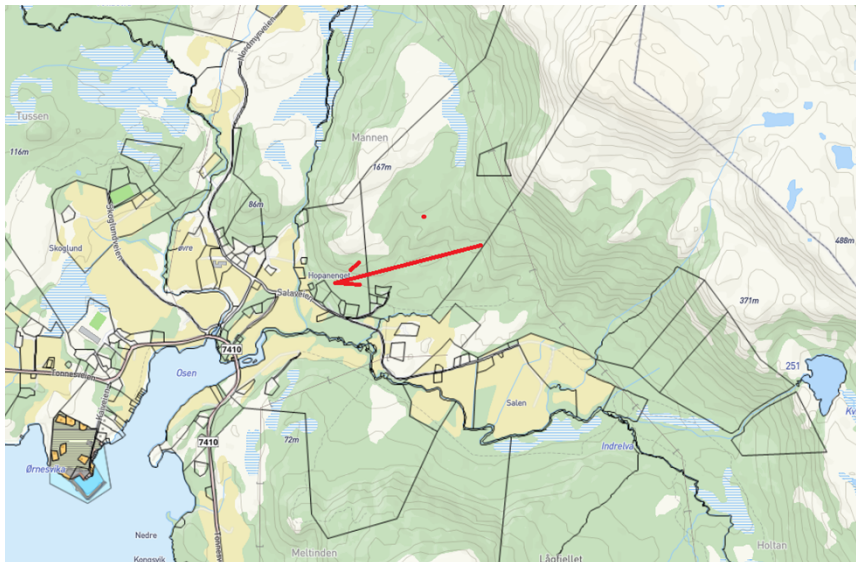
Møtedato

62/20 Formannskapet

17.06.2020

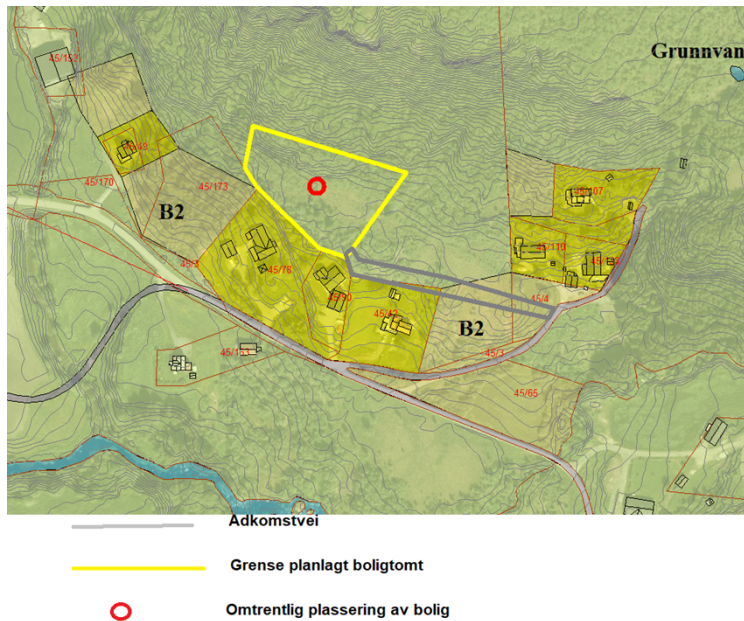
Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad om dispensasjon fra LNF formål i kommunedelplan Konsvikosen om fradeling av en boligtomt og føring av adkomstvei.



Figur 1. Oversiktskart

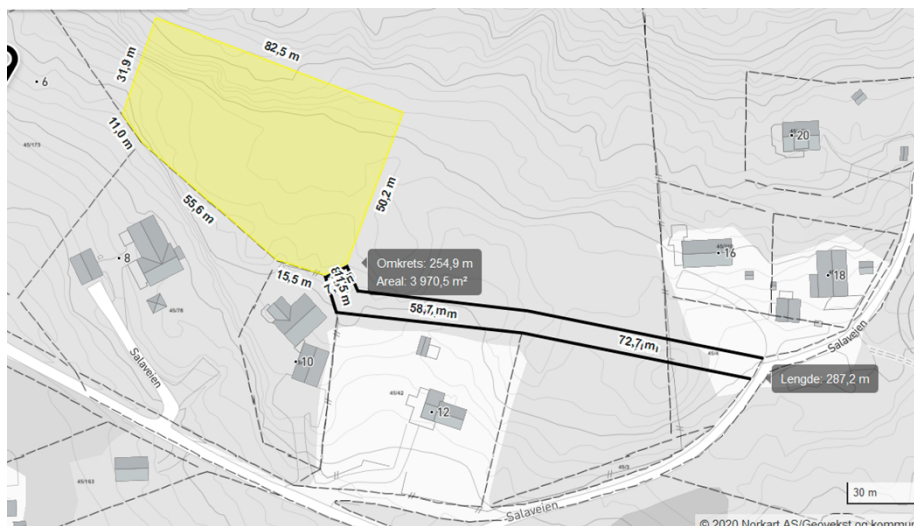
Adkomstveien planlegges delvis på LNF areal, delvis på boligareal. Boligtomta ligger i sin helhet på LNF areal. Se utdrag fra arealplankart kommunedelplan Konsvikosen nedenfor.



Figur 2. Utdrag fra arealplankart

Kommunedelplan Konsvikosen ble vedtatt i 2003 og er første delplan som skal revideres etter at kommunens arealdel fra 2006 er revidert. Det planlegges å revidere plan for Konsvikosen i 2022. Planen er tilgjengelig på www.kommunekart.com.

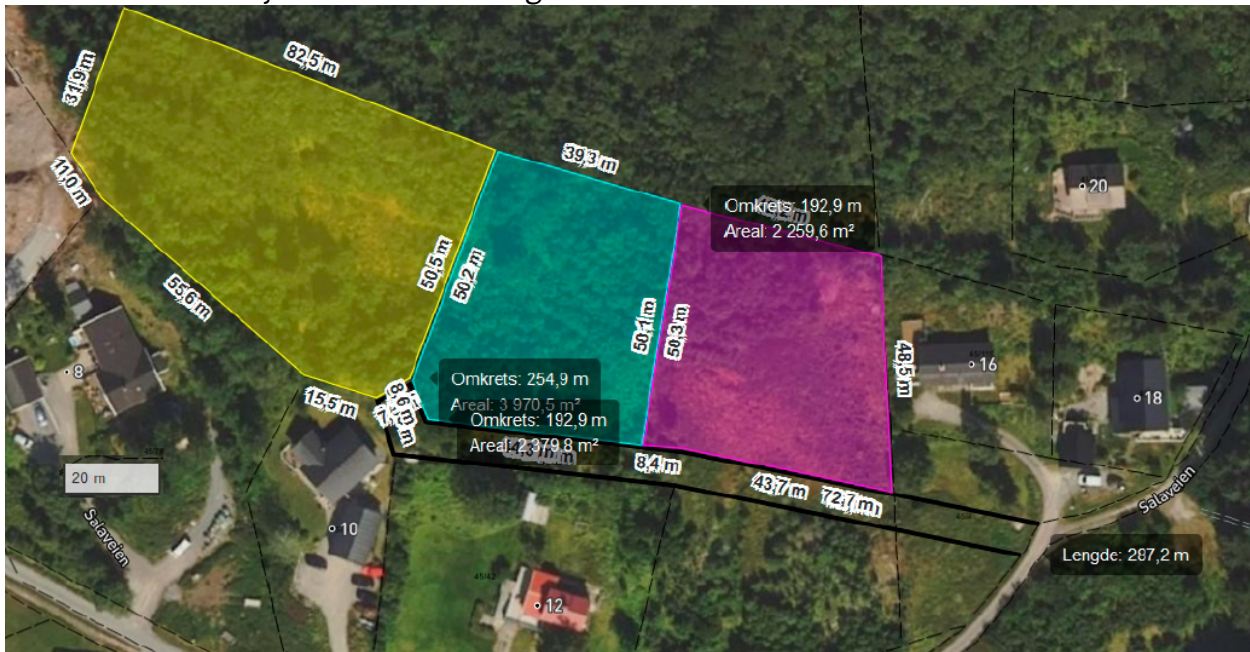
Den 01.04.2020 ble det foretatt befarings i området der representant fra kommunen, hjemmelshaver gnr. 45/6 Jim Hopaneng, kjøper av tomta/søker dispensasjon Joachim Collington og Ørjan Karlsen, grunneier gnr. 45/4 deltok. Partene kom til en omforent løsning, som gjenspeiles i kartskisse som følger revidert søknad, se nedenfor.



Figur 3. Kartskisse – vedlegg til dispensasjonssøknad

Boligen planlegges plassert med senterpunkt omtrent som vist i figur 2 ovenfor. Ved søknaden følger også kopi og kvittering for nabovarsel. Alle naboene samtykker med tiltaket. Hele dispensasjonssøknad med begrunnelse følger som vedlegg.

Det ble under befaringen også tenkt på mulig fremtidig plassering av nye tomter, slik at areal i området utnyttes hensiktsmessig.



Figur 4. Kartskisse fra befaringen (referat)

Omsøkte tomt vises med gul farge i venstre øvre hjørne. Adkomstvei vises med grå farge. Linjer i lilla og oransje farger viser mulig fremtidig plassering av 2 nye tomter.

Selve søknad om fradeling/dispensasjon og informasjon i nabovarsel omfatter bare intensjon om fradeling av en ny boligtomt og føring av adkomstvei, mens mulighet for 2 nye tomter er bare nevnt som fremtidig mulighet, uten at de er del av søknaden.

Søknad om dispensasjon fra plan begrunnes med at søker ønsker å bosette seg på en tomt der hele familien med småbarn kan trives og vokse. Nærhet til natur, trygghet og trivsel legges stor vekt. Søker viser til kommunens prioriteringer for nyetablerere og at kommunen har tilskudd for både boligbygging og anlegg av vei.

Ønsket størrelse på tomten (ca. 4 000 m²) begrunnes bl. annet med at omkringliggende boligtomter er i samme størrelsesorden. Den omsøkte boligtomten ligger på en skråning med fall på tvers av tomten mot Salaveien. Fallhelning er ikke så stor i nedre delen av tomten, men er bratt stigende i øvre delen av tomten. Søker mener også at kommunedelplan Kongsvikosen er utdatert.

I gjeldende plan er det flere ledige boligtomter i nærheten av den omsøkte tomten. Søker er ikke interessert å bygge på noen av disse tomtene, men ønsker seg en romslig tomt som kommer nært naturen og med en sikker adkomst (med sikker adkomst menes trafiksikkerhet for småbarn).

Det er store fordeler ved at en småbarnsfamilie får seg en boligtomt slik de ønsker, så lenge valg av tomten ikke skjer på bekostning av andre viktige interesser. Kommuneplanens samfunnsdel har visjon «Å skape gode oppvekstvilkår for innbyggerne i Lurøy bygd på kvalitet, trygghet og trivsel». En av målsetningene heter «Nye boligtilbud bør fokusere på viktige trivselsfaktorer. Nærhet til tjeneste - og aktivitetstilbud i kretsene vil stimulere tjenester og tilbud og øke attraktivitet på boligene».



Figur 5. Den flateste delen av ønsket tomt, utsikt mot øst

I naturbase er det ingen registreringer av viktige naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse der den nye tomta ønskes plassert. Området er heller ikke et viktig friluftsområde. Det finnes ingen registreringer av kulturminner.

Det er merket en flyttlei for rein i [reindrifskart](#) . Flyttleia, slik den vises i reindrifskartet, berører den omsøkte tomta.

Høring av søknaden

Søknad om dispensasjon ble sendt på høring til Lurøy innland lokalutvalg, Fylkesmannen i Nordland og Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistriktet.

Lurøy innland lokalutvalg behandlet saken i møte den 13.05.2020 og gjorde et følgende vedtak:

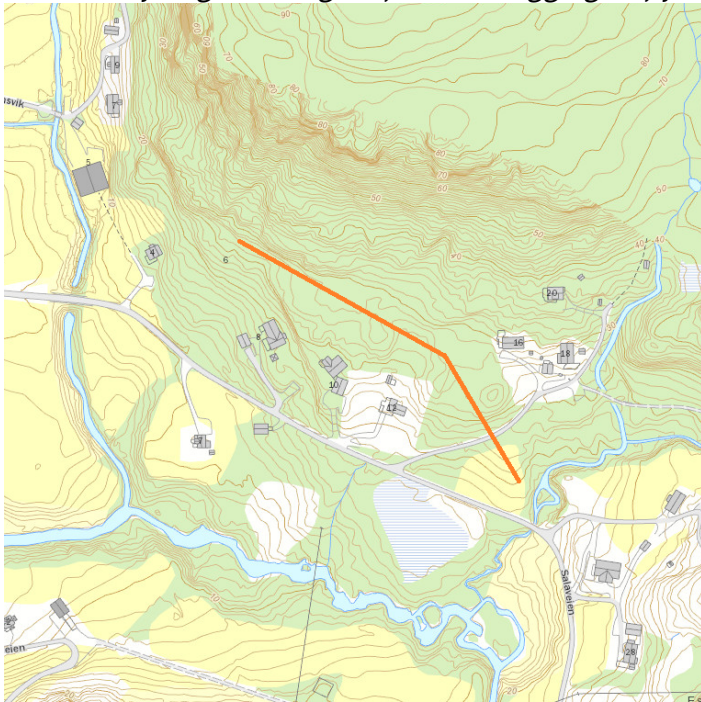
Enstemmig vedtak:

- Lokalutvalget mener boligbygging er veldig positivt og anbefaler at søknad om dispensasjon innfris.

Fylkesmannen i sin uttalelse den 28.05.2020 fraråder kommunen å gi dispensasjon. Fradeling av boligtomt og etablering av adkomstvei vil vesentlig tilsidesette reindriftsinteressene, som er et av hensynene LNFR-formålet skal ivareta. Det første vilkåret for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er med det ikke oppfylt, og kommunen har ikke hjemmel til å innvilge dispensasjon. Det heter i uttalelsen:

Slik kommunen beskriver i høringsbrevet, går det ei flyttlei for rein over tiltaksområdet. Reinen følger lia i overkant av dagens bebyggelse, og passerer mellom bebyggelsen i området hvor adkomstveien har planlagt avkjørsel (se Fig. 1). Passasjen i overkant av og mellom eksisterende bebyggelse er allerede smal. Ytterligere utbygging her vil etter vår vurdering hindre muligheten til å flytte med rein gjennom tiltaksområdet. Dette gjelder allerede ved fradeling av en boligtomt med adkomstvei, slik denne søknaden gjelder. Fradeling av ytterligere to boligtomter vil forsterke effekten.

Flyttleier har et særlig vern etter reindriftslovens § 22, og det er ikke lov å iverksette tiltak som hindrer bruk av flyttleiene. Det er flyttleias funksjon som er vernet i loven, og ikke bare et konkret begrenset areal eller terrengformasjon. Det er kun Landbruks- og matdepartementet som har myndighet til å godkjenne omlegging av flyttleier.



Figur 6. Kartskisse tatt fra Fylkesmannens uttalelse, som viser retning flyttleie

Etablering av en eller flere boliger samt en adkomstvei slik omsøkt er i strid med reindriftslovens § 22. Denne bestemmelsen er formulert som en forbudsbestemmelse, gjennom formuleringen «Reindriftens flyttleier må ikke stenges (...)». Reindrift er en av interessene LNFR-formålet skal ivareta. Et tiltak som er i strid med reindriftslovens § 22 vil etter vår vurdering derfor vesentlig tilsidesette reindriftsinteressene i området.

Vi ber kommunen vurdere alternative tomteområder som ikke kommer i konflikt med flyttleia for reindrift.

Konklusjon

Tiltaket vil vesentlig sette til side hensynet til reindriftras flyttleie som krysser gjennom tiltaksområdet. Reindrift er en av interessene LNFR-formålet skal ivareta. Det første vilkåret for å innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 er med det ikke oppfylt. Kommunen har derfor ikke hjemmel til å innvilge dispensasjon i dette tilfellet. Fylkesmannen fraråder at kommunen gir dispensasjon i dette tilfellet.

Hele uttalelsen følger som vedlegg.

Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistriktet har ikke sendt noen uttalelse.

Norges Vassdrags- og energidirektoratet (NVE) er tidligere gjort kjent med saken. Del av den planlagte tomta ligger i et utløpsområde for snøskred (maskinelt beregnet område). Så lenge skogen får stå og fungere som sikring, går ikke NVE imot omsøkte dispensasjon.

NVE har gjort en juridisk betraktning i 2018 om skog som sikring:
http://publikasjoner.nve.no/rapport/2018/rapport2018_100.pdf

Vurdering:



Figur 7. Utdrag fra reindrifskart

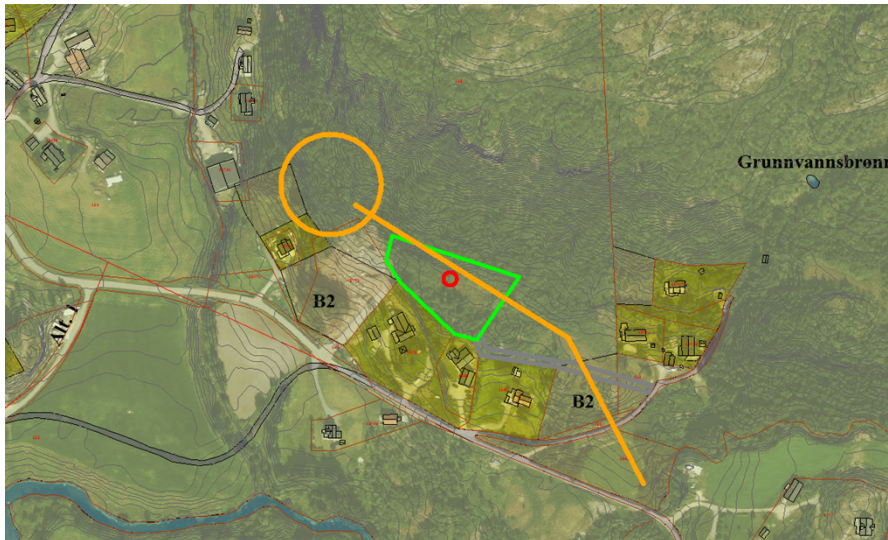
I reindrifskart vises den kartlagte flytteleia ca 300 m brei. Flytteleie går både på nedside og på overside av bebyggelsen. Fylkesmannen viser i sin uttalelse til reindrifslovens §22 som sier at flytteleie ikke kan stenges.

Det heter i Fylkesmannens uttalelse:

Det er flytteleias funksjon som er vernet i loven, og ikke bare et konkret begrenset areal eller terrengformasjon. Det er kun Landbruks- og matdepartementet som har myndighet til å godkjenne omlegging av flytteleier.

Det er ikke sagt i uttalelsen fra Fylkesmannen, om Fylkesmannen eller representanter fra Hestmona/Strandtindene reinbeitedistriktet har vært på befarings i området.

Kommunen har noe lokalkunnskap om terrengutforming i området. Bruk av passasjen over eksisterende bebyggelse, som Fylkesmannen viser til i sin uttalelse (se figur 6. ovenfor), er vanskelig. Dersom man kopierer en linje, som viser retning på passasjen over den omsøkte tomte slik Fylkesmannen viser den (se figur 6. ovenfor) til en plantegning (se skisse nedenfor),



Figur 8. Ønskelig passasje for rein, forslag til tomtegrenser, plandata

så ser man, at selv om man kommer over den omsøkte boligtomta på relativt flatt terreng, har man ingen vei å gå videre. I område vist med oransje sirkel er det tett skog, veldig bratt stigende terreng og steinblokker. Saksbehandleren kan ikke se at denne passasjen er mulig å bruke.

For at det skal i det hele tatt være mulig å komme seg til området, må det østlige boligområde B2 holdes ledig. Dersom det østlige boligområde i kommunedelplanen bebygges, vil det ikke være mulig å bruke denne delen av flytteleia i det hele tatt (se figurer 2. og 6. ovenfor).



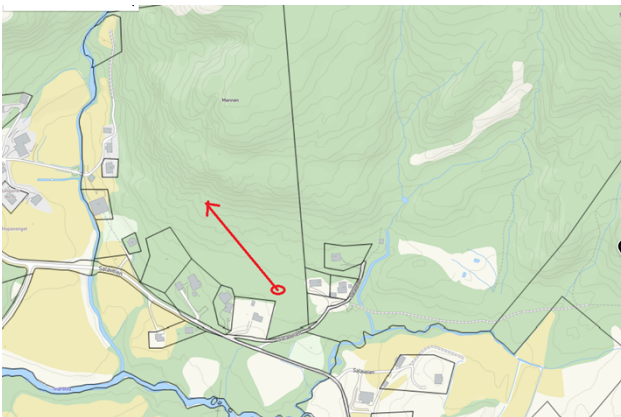
Figur 9. Muligheter for flytting

Kommunen har ikke noe god kunnskap om reindrift, men ut fra lokalkunnskap som kommunen har, er det ikke mulig å flytte i område vist med oransje sirkel i figur 8. ovenfor. Derfor tror kommunen at rein må enten flyttes over eller under passasjen som Fylkesmannen viser til i sin uttalelse (se figur 6.). Derfor er den omsøkte boligtomta ikke i vei for flytting med rein.

Bilde nedenfor er tatt i starten av passasjen over den omsøkte tomta, og det er tett granskog og vanskelig terreng i sikt lenger framme.



Figur 10. Bilde med utsikt mot starten av passasjen over den omsøkte boligtomta



Figur 11. Sted og retning hvor bildet ble tatt

Kommunen legger bort intensjoner om å oppføre enda 2 nye boliger som vist i figur 4. Fradeling av tomter, som vises med lilla og grønn farge i figur 4., ikke vil være aktuelt verken før eller etter den kommende revisjon av kommunedelplan Konsvikosen. Kommunen ønsker å ta det østlige boligområde B2 ut av kommunedelplan Konsvikosen i planens kommende revisjon.

Kommunedelplan Konsvikosen ble utarbeidet mange år tilbake. Det er få attraktive tomter i plan igjen, som kan brukes til boligbygging. Det er behov for nye attraktive boligområder i Konsvikosen, og det er positivt at familier med små barn ønsker å flytte til bygda.

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.

Dispensasjon ikke kan 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.

Saksbehandleren kan ikke se at hensynene bak formål Landbruk-, natur-, friluftsliv- og reindrift blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon. Passasjen som Fylkesmannen viser til i sin uttalelse og figur 6. ovenfor, er allerede problematisk. Bygging av ny bolig som vist i figur 2 ikke vil ha større betydning for mulighet flytting med rein i området. Det er også veldig viktig at det østlige boligområde B2 holdes fri for bebyggelse, fordi bebyggelse her ville stengt flytteleie helt.

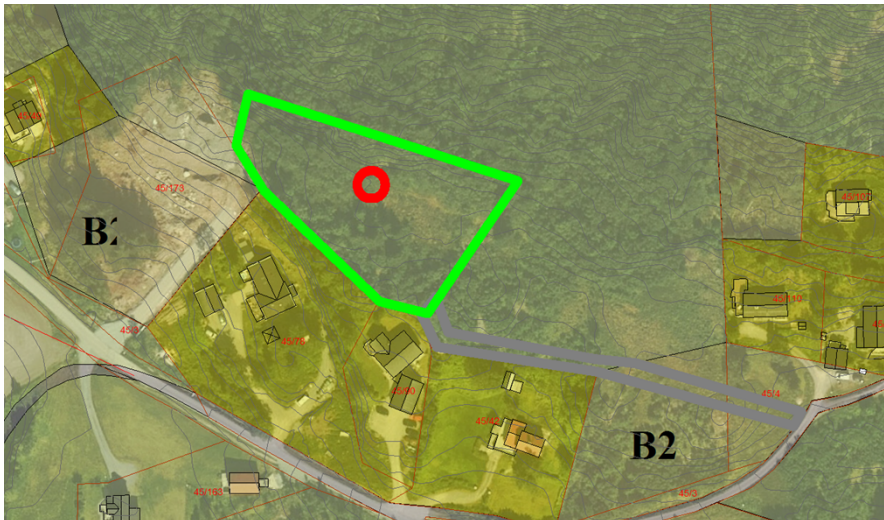
Bygging av bolig og føring av adkomstvei vil ikke slik saksbehandler vurderer det legge hensyn bak reindriftsinteresser vesentlig til side.

Forslag til løsning

Saksbehandleren anbefaler en følgende løsning i saken. For å beholde mulighet for flytting med rein i området, ønsker kommunen å ta ut det østlige boligområde B2 ut av kommende revisjon kommunedelplan Konsvikosen.

Kommunen vil ikke tillatte ny bebyggelse på det østlige område B2, fordi mulig bebyggelse ville stengt flytteleie for rein. Dette tas med i vedtak om dispensasjon.

Saksbehandleren anbefaler at søknad om fradeling av boligtomt og føring av ny adkomstvei som vist i figur 2 innvilges delvis. I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon for fradeling av en boligtomt og føring av ny adkomstvei som vist i figur 12 nedenfor.



Figur 12. Forslag til løsning

Den øvre grense for ønsket tomt flyttes med 10 m nedover i forhold til opprinnelig søknad (figur 12. vs. figur 2.).

Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon vil sette reindriftsinteresser vesentlig til side, fordi passasjen over den omsøkte boligtomta er allerede vanskelig. I reindriftskart vises flytteleia 300 m bred, og det er flere traseer/passasjer i området for å komme forbi med rein. Bebyggelse som vist i figur 12. ikke vil sette reindriftsinteresser «vesentlig til side».

Fordeler og ulemper

Kommunen ser store fordeler ved at en familie med barn vil få mulighet å flytte til Konsvikosen og bygge en bolig slik de søker om. Kommuneplanens samfunnsdel har visjon «Å skape gode oppvekstvilkår for innbyggerne i Lurøy bygd på kvalitet, trygghet og trivsel». En av målsetninger heter «Nye boligtilbud bør fokusere på viktige trivselsfaktorer. Nærhet til tjeneste - og aktivitetstilbud i kretsene vil stimulere tjenester og tilbud og øke attraktivitet på boligene».

Familien med barn bosatt i bygda er en viktig faktor for å kunne opprettholde tilbud for skole og barnehage.

Det er også en stor fordel at kommunen vil fjerne mulighet å bygge på det østlige boligområde B2 (se figur 2. ovenfor), fordi bebyggelsen her ville fullstendig stenge mulig passasje for flytting med rein.

Kommunen har bare begrenset kunnskap om reindrift, men det ser ut som flytting med rein over den omsøkte boligtomta er allerede vanskelig på grunn av at denne passasjen ender i en blindvei. Passasjen stopper på nordside av det vestlige boligområde B2, eiendom gnr. 45/174 (se figur 2 ovenfor), og det er tvilsomt om fradeling av den omsøkte boligtomten vil ha noe større praktisk betydning for reindriftsinteresser. Fradeling av boligtomt og bygging av bolig som vist i figur 12. kan ha en viss ulempe for reindriftsinteresser, men det er flere muligheter for flytting med rein i denne delen av Konsvikosen.

Mulighet for en småbarnsfamilie å flytte til bygda og bygge bolig de ønsker har en stor vekt i kommunens vurdering av fordeler og ulemper.

En begrensning av mulighet for flytting av rein i området, der det ikke sikkert er noen reel mulighet for flytting likevel, har i kommunens øyene en mindre vekt.

Det er også en fordel at kommunen ønsker å ta det østlige boligområde B2 ut av plan. I periode før planrevisjon vil det ikke tillattes ny bebyggelse i område B2.

Saksbehandleren vurderer, at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Mulighet for en familie å bygge bolig som de ønsker, har stor betydning for trivsel. Det er flere familier med små barn i nærheten, og saken kan bidra til sosialisering og et inkluderende bomiljø.

Saken omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse:

- Bo- og Nærmiljø
- Et inkluderende og likeverdig samfunn
- Barn og ungdom
- Herunder helsefremmende oppvekstarenaer
- Voksenlivet

Saken vurderes til å ha positiv effekt på folkehelse.

Vedlegg: Søknaden
Uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland

Utskrift til: Jim Hopaneng, 8752 Konsvikosen
Tina Haugen, 8752 Konsvikosen
Fylkesmannen i Nordland
Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon for fradeling av en boligtomt og føring av adkomstvei som vist i figur 12. i saksfremlegget.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon vil sette reindriftsinteresser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Passasjen over tomta som ønskes fradelt er allerede vanskelig på grunn av terrengutforming. Det finnes andre alternativ for flytting av rein i området innenfor samme flytteleia.

- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Kommunen tillater ikke ny bebyggelse i område B2 (del av gnr. 45/6) i henhold til gjeldende kommunedelplan Konsvikosen. Bebyggelse kan komme i konflikt med reindriftsinteresser.
- Området B2 (del av gnr. 45/6) tas ut av plan i kommende revisjon kommunedelplan Konsvikosen. Bebyggelse kan komme i konflikt med reindriftsinteresser.
- Vedtaket gis oppsettende virkning til klagefristens utløp.

Tonnes, 05.06.2020

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 09.06.2020

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 for fradeling av en boligtomt og føring av adkomstvei som vist i figur 12. i saksfremlegget.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon vil sette reindriftsinteresser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Passasjen over tomte som ønskes fradelt er allerede vanskelig på grunn av terrengutforming. Det finnes andre alternativ for flytting av rein i området innenfor samme flytteleia.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Kommunen tillater ikke ny bebyggelse i område B2 (del av gnr. 45/6) i henhold til gjeldende kommunedelplan Konsvikosen. Bebyggelse kan komme i konflikt med reindriftsinteresser.
- Området B2 (del av gnr. 45/6) tas ut av plan i kommende revisjon kommunedelplan Konsvikosen. Bebyggelse kan komme i konflikt med reindriftsinteresser.
- Vedtaket gis oppsettende virkning til klagefristens utløp.

Lurøy, 9. juni 2020

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 17.06.2020 sak 62/20**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon for fradeling av en boligtomt og føring av adkomstvei som vist i figur 12. i saksfremlegget.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon vil sette reindriftsinteresser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Passasjen over tomta som ønskes fradelt er allerede vanskelig på grunn av terrengutforming. Det finnes andre alternativ for flytting av rein i området innenfor samme flytteleia.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Kommunen tillater ikke ny bebyggelse i område B2 (del av gnr. 45/6) i henhold til gjeldende kommunedelplan Konsvikosen. Bebyggelse kan komme i konflikt med reindriftsinteresser.
- Området B2 (del av gnr. 45/6) tas ut av plan i kommende revisjon kommunedelplan Konsvikosen. Bebyggelse kan komme i konflikt med reindriftsinteresser.
- Vedtaket gis oppsettende virkning til klagefristens utløp.