

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/703

Klageadgang: Ja

### FRADELING TO HYTTETOMTER FRA 50/4

Saksbehandler: Torben Østrem

Arkiv: EIEND/GN/BN 50/4

Saksnr.: Utvalg

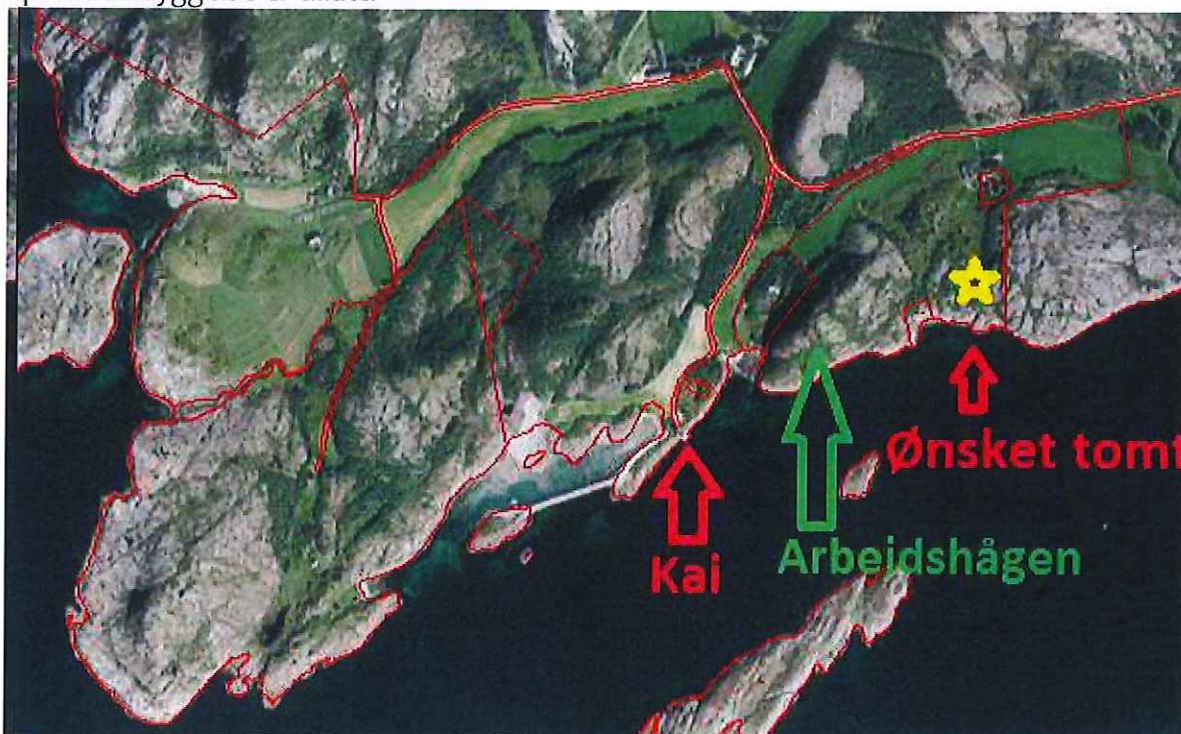
Møtedato

3/19 Tilsyns- og rettighetsstyre

27.03.2019

#### Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått inn en søknad om fradeling av to hyttetomter fra gnr. 50 bnr. 4 på Hestmona. Tomtene er ifølge søknad 1000m<sup>2</sup> hver, og ligger i et LNF-2 område, hvor spredt bebyggelse er tillatt.



Figur 1, oversiktsbilde

I arealplanen for Lurøy kommune, som er gjeldende plan for dette område, er det tillatt fradelt tre fritidstomter på Hestmona. Det er tidligere fradelt én tomt, gnr. 50 bnr. 23. Ved en tillatelse til fradeling av de to omsøkte tomtene vil det i henhold til arealplanen ikke være åpent for fradeling av flere fritidstomter.

Ut fra tomt inntegnet i kart som fulgte søknaden så er det i overkant av 50 meter fra sjøen og til tomtegrensen. I Lurøy kommune har en unntak fra 100-meters regelen om byggefri sone, da denne er 50 meter. En trenger dermed ikke å dispensere fra PBL § 1-8, som omhandler forbud mot tiltak i sjø og vassdrag. Men tomtene må da være minst 50 meter fra sjø.

I søknaden var det ikke nevnt noe vedrørende parkering, men i epost i etterkant er det nevnt at parkering skal være på egen tomt. Dette innebærer da at det må opparbeides kjørevei frem til tomtene. Det er bekreftet fra søker at vei skal tilsvare den røde linjen i kartutsnittet. Den røde linjen tilsvarer en gammel eksisterende sti, og en vei vil da bli en oppgradering av denne stien.

Saken ble sendt til høring den 09.01.2019 hvor en ba høringspartene om en uttalelse angående fradeling av to hyttetomter.

**Høringsparter:**

Fylkesmannen i Nordland  
Nordland Fylkeskommune  
Hestmona Lokalutvalg  
Hestmannen/Strandtind reinbeitedistrikt

En har fått tilbakemelding på høringsbrevet fra Nordland fylkeskommune, Hestmona lokalutvalg og Fylkesmannen i Nordland. Nedenfor følger et referat av uttalelsene. Uttalelsene ligger i sin helhet vedlagt.

Hestmann/Strandtindene har ikke kommet med en uttalelse.



Figur 2; plassering av tomt med hytte.

**Nordland fylkeskommune:**

Uttalelsen deres går på kulturminner, og i deres arkiv er det ikke registrert noen verneverdige kulturminner. Men det opplyses om at ikke alle kulturminner er registrert, og henviser til aktsomhets- og meldeplikt jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

**Hestmona lokalutvalg:**

Lokalutvalget har ansett samtlige medlemmer som inhabil, men uttaler at de ikke har noen merknader til fradelingen.

**Fylkesmannen i Nordland:**

Da saken ikke gjelder en dispensasjon har fylkesmannen i sin høringsuttalelse tatt utgangspunkt i plassering av tomtene.

Fylkesmannen nevner i sitt brev at Hestmona er en del av vinterbeitene for Hestmann/Strandtind reinbeitedistrikt og at det går svømmelei til sørenden av Hestmona. Strendene øst og vest for Arbeidshågen (se figur 1) nevnes som de eneste egnede stedene for ilandstigning for rein.

Når rein flyttes langs svømmeleier er den særlig sårbar for forstyrrelser ved ilandstigningspunkt. Blir reinen skremt ved aktivitet eller fysisk barrierer ved ilandstigning kan det resultere i at den snur og konsekvenser kan resultere i drukning. Det er dermed viktig at ilandstigningspunkt blir ivaretatt for å opprettholde svømmeleia.

For å unngå forstyrrelser for rein ved ilandstigning bør tomtene trekkes lengst mulig bort fra sjøen og så langt øst som mulig. Dette slik at hytta blir skjermet av bergknausene langs stranda. Ved bruk av svømmelei er det viktig å ta hensyn ved å ha eventuelle hunder i hus, legge ned støyende aktiviteter og arbeid. Denne informasjon må videreformidles ved eventuelt videresalg.

**Parkering/ avkjørselstillatelse:**

Grunneier har fått tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra Fylkesvei 404. I tillatelsen er gitt på diverse vilkår fra vegvesenet. Avkjørselstillatelsen med vilkår ligger i sin helhet vedlagt.

Parkering er opplyst om skal foregå på egen tomt.

**Vurdering:**

Selv om saken ikke gjelder dispensasjon står det i arealplanen at alle fradelinger og byggesaker i LNF 2 områder skal sendes på høring i forkant av kommunal behandling.

Ut fra høringsuttalelsene er det ingen motsetninger til fradeling av de to tomtene. Fylkesmannen har imidlertid kommet med noen synspunkt angående plassering av hytter i forhold til forstyrrelser for reinens svømmelei. Som en kan se på figur 2, så er tomtene inntegnet helt inntil bergkanten, så en anser at synspunktene fra fylkesmannen er ivaretatt.

**Parkering/avkjørsel:**

I arealplanens punkt 6 står det i punkt e, at i områdene LNF 2 kan tomter fradeles med hjemmel i kommuneplanen når det foreligger avkjørselstillatelse fra vegmyndighetene. Dette punktet er oppfylt da søker på forhånd har søkt og fått godkjent en tillatelse fra Statens vegvesen.

I arealplanens bestemmelser og retningslinjer står det i punkt 7 at det skal avsettes minst 1.5 parkeringsplass per hytte. Videre står det at det skal være godkjent adkomst og opparbeidet parkeringsplass før fradeling gjennomføres.

Tomtene skal plasseres minimum 50 meter fra sjølinjen, så det vil ikke være snakk om å dispensere fra PBL § 1-8, som omhandler forbud mot tiltak i sjø og vassdrag. Men det vil da være et vilkår for fradeling at tomt er minimum 50 meter fra sjølinjen.

Ved en tillatelse vil antall tillatte fritidstomter (3 stk) på Hestmona være fradelt i henhold til arealplanen. Ved en fjerde tomt må det dermed søkes dispensasjon. Ved fradeling i områder med fastsatt antall vil det være første mann til mølla prinsippet som gjelder.

Fradelingssøknaden er ikke være i strid med planverket og søker har på forhånd avklart avkjørsel og parkering. Saksbehandler ser ingen momenter som tilsier at en ikke skal innvilge søknaden, og anbefaler TRS å godkjenne søknaden.

**Vurdering av vedtakets påvirkning på folkehelse:**

Etter en vurdering av **saken**, vil en tillatelse være svært positivt for Hestmona som krets. Ved å få aktivitet i form av fritidsbebyggelse, vil dette kunne påvirke folkehelsen positivt i form av fysisk og psykisk helse. Salg av fritidstomter vil også ha en positiv økonomisk påvirkning.

**Gebyr:** Fradeling av to tomter er i denne saken kr. 44.000,- + tinglysing på kr. 1050,-

**Vedlegg:** Høringsbrev fra Fylkesmannen i Nordland.  
Høringsbrev Nordland Fylkeskommune.  
Høringsbrev Hestmona lokalutvalg.  
Avkjørselstillatelse fra Statens Vegvesen.

**Utskrift til:** Anders Isachsen (klagerett)  
Hestmann/Strandtindene reinbeitedistrikt (klagerett)  
Fylkesmannen i Nordland  
Planregister

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Tilsyns- og rettighetsstyret fatter følgende vedtak:

- Tilsyns- og rettighetsstyret gir tillatelse til fradeling av to fritidstomter (hver på inntil 1000m<sup>2</sup>) i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 punkt m og § 21-4.
- Tomt skal plasseres minimum 50 meter luftlinje i fra sjølinjen.
- Det gis ikke tillatelse til tiltak for oppføring av bygning før parkering og vei er tilfredsstillende etablert og meldt ferdig til Teknisk Etat.
- Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.
- Ved bruk av svømmelei for rein skal hunder holdes i hus, og støyende arbeid skal midlertidig stoppes.

Tonnes, 13.03.2019

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

**Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltes.

Tonnes, 17.03.2019

Atle Henriksen, teknisk sjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Tilsyns- og rettighetsstyret fatter følgende vedtak:

- Tilsyns- og rettighetsstyret gir tillatelse til fradeling av to fritidstomter (hver på inntil 1000m<sup>2</sup>) i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 punkt m og § 21-4.
- Tomt skal plasseres minimum 50 meter luftlinje i fra sjølinjen.
- Det gis ikke tillatelse til tiltak for oppføring av bygning før parkering og vei er tilfredsstillende etablert og meldt ferdig til Teknisk Etat.
- Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.
- Ved bruk av svømmelei for rein skal hunder holdes i hus, og støyende arbeid skal midlertidig stoppes.

Lurøy, 21. mars 2019

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Tilsyns- og rettighetsstyre den 27.03.2019 sak 3/19****Enstemmig vedtak:**

- Tilsyns- og rettighetsstyret gir tillatelse til fradeling av to fritidstomter (hver på inntil 1000m<sup>2</sup>) i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 punkt m og § 21-4.
- Tomt skal plasseres minimum 50 meter luftlinje i fra sjølinjen.
- Det gis ikke tillatelse til tiltak for oppføring av bygning før parkering og vei er tilfredsstillende etablert og meldt ferdig til Teknisk Etat.
- Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.
- Ved bruk av svømmelei for rein skal hunder holdes i hus, og støyende arbeid skal midlertidig stoppes.

