

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/1341

Klageadgang: Ja

DISPENSASJON FRA PLAN FOR FRADELING AV BOLIGTOMT FRA GNR 43/1

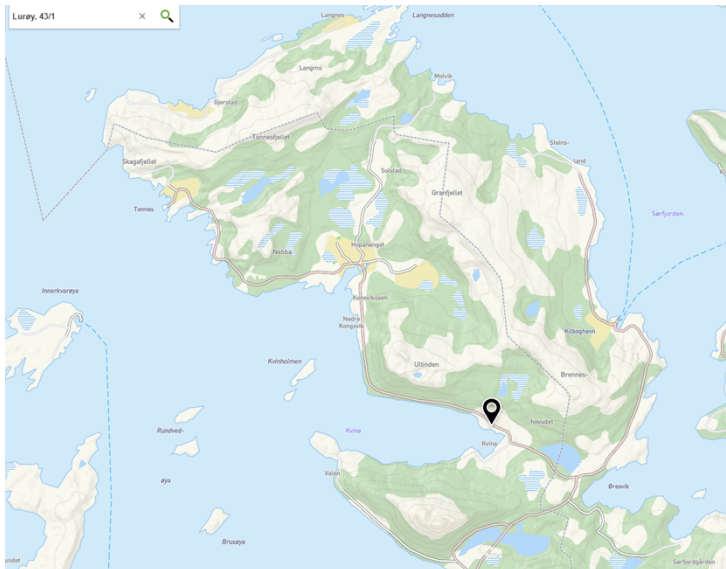
Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 43/1

Saksnr.: **Utvalg**
169/21 Formannskapet**Møtedato**
08.12.2021

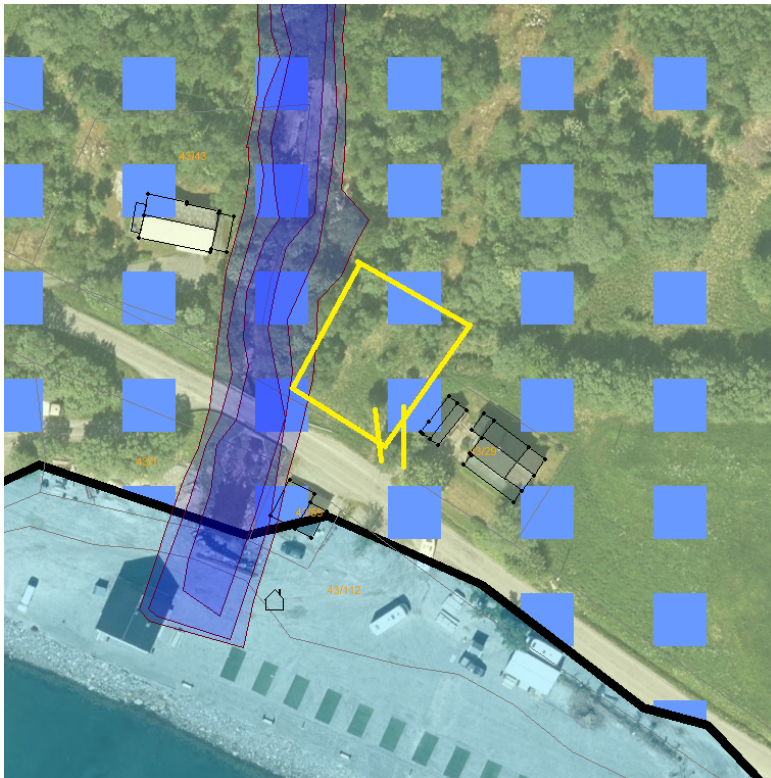
Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad om fradeling av boligtomt fra eiendom gnr. 43/1 i Kvina.



Figur 1. Oversiktskart

Tomta ønskes fradelt omtrent som vist i kartskisse nedenfor. Tomta ønskes plassert like på overside av Fylkesvei 7410 og har boligeiendommer både på vest og på østside. Møllneselva passerer den planlagte tomten like vest. Bolig ønskes plassert nesten øverst på tomten.



Figur 2. Planlagte boligtomt i bakgrunn av arealplankart og ortofoto.

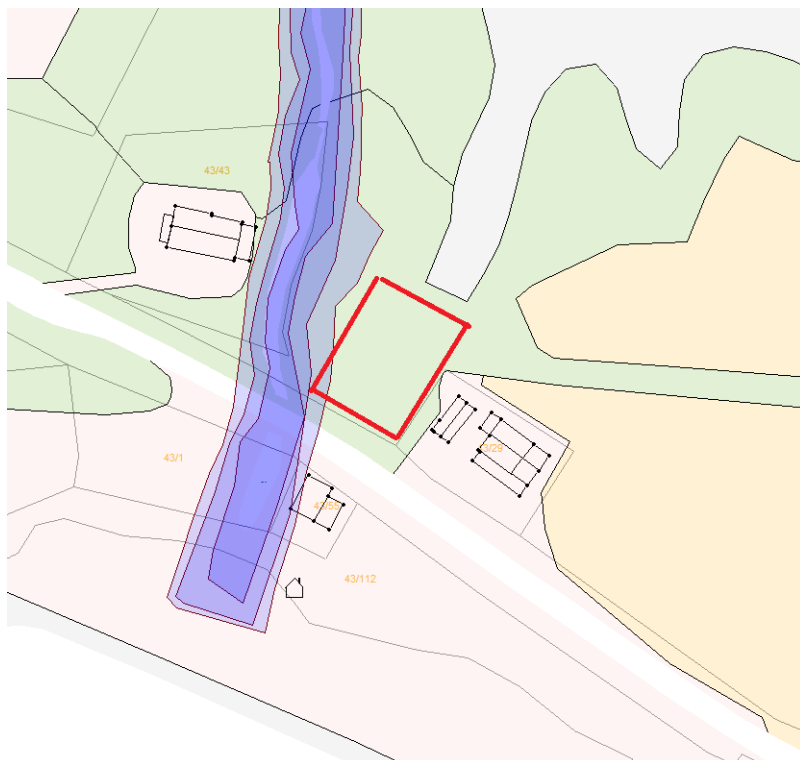
Nylig søkte samme grunneier om fradeling av en hyttetomt på akkurat samme plass. Søknaden ble behandlet som dispensasjon fra bestemmelse for spredt bolig- og fritidsbebyggelse i kommunens arealdel vedtatt juni 2006. Søknaden om dispensasjon ble avslått fordi kommunen ønsket ikke å plassere en hyttetomt i Kvina sentrum og midt i mellom 2 boligtomter. Dette strider mot kommunens prinsipper for arealforvaltning. Blanding av bolig- og fritidsbebyggelse kan lede til interessekonflikter.

Nå søkes det om fradeling av en boligtomt på samme plass. Søknaden ble sendt på høring til Lurøy innland lokalutvalg, Nordland Fylkeskommune og til Statsforvalteren i Nordland. NVE ble tilsendt en kopi av høringsbrev med søknad.

Landbruk

I forbindelse med årlig vedlikehold av FKB kartdata har det nylig skjedd en endring i AR5 kart for det aktuelle tomte som ønskes fradelt. Nå er areal der den potensielle tomte ligger ikke lenger registrert som dyrket jord i AR5 kart. Arealet er registrert som «annet markslag». Se

<https://gardskart.nibio.no/landbrukseiendom/1834/43/1/0?gardskartlayer=ar5kl7> og kartskisse nedenfor.



Figur 4. Planlagte tomt i bakgrunn av AR5 kart

Til tross for endring i registreringer, er jorda likevel «dyrkbare» og må likevel behandles som en dispensasjon fra jordlovens §9. Jorda er innklemt mellom bebyggelse, fylkesvei og skog og er ikke i bruk.

Forhold til gjeldende arealplan

Området omfattes av arealdelen kommuneplan Lurøy vedtatt juni 2006. Hele Kvina er avsatt til LNF formål med tillatt spredt bolig-, fritids- og naustbebyggelse.



Figur 5. Utdrag fra arealdelen med planlagte tomtegrenser i bakgrunn

Det heter i planbestemmelser:

LNF 2 Områder hvor spredt fritids, bolig og ervervsbebyggelse tillates

Omfang og lokalisering spredt fritids- og boligbebyggelse Pbl.§ 20-4, 2 ledd pkt.c

Tabellen nedenfor viser områder for spredt fritids- og boligbebyggelse som kan fradeles og bygges direkte med hjemmel i kommuneplanen. Det fremgår av tabellen hvor mange hytter og boliger som tillates i hvert område.

Nr.	Område	Ny fritidsbebyggelse	Ny boligbebyggelse	Ny naustbebyggelse
Nummer vist på plankartet		Antall som tillates i området		
1	Sørnesøy	5	3	5
2	Hestmannøy	3	1	3
3	Indre-Kvarøy	3	3	5
4	Kvina	3	3	5
5	Aldra	0	2	2
6	Stuvland	5	0	5
7	Kastmon (Lurøy)	0	3	0

Siden 2006 ble det ikke fradelt noen boligtomter i det aktuelle området. Derfor er det fortsatt «ledig kvote» for å fradele en ny boligtomt spredt.

Det er følgende planbestemmelser til spredt bebyggelse:

Bestemmelser for spredt fritids- og boligbebyggelse PBL § 20-4, 2. ledd pkt. b,c og f

- 1. Fritids- og boligbebyggelsen skal ikke plasseres på dyrket areal eller på produktiv skogsmark, og slik at den ikke er til hinder eller ulempe for jord- og/eller skogbruket**
2. Boliger skal lokaliseres i nærhet av eksisterende boligbebyggelse og offentlig vei.
3. Det skal legges opp til flerbruk av avkjørsler og kommunaltekniske anlegg.
4. De generelle bestemmelser for tiltak lands vann og vassdrag skal gjelde ved spredt bolig- og fritidsbebyggelse.
5. Bebyggelsen må ut fra en totalvurdering, ikke være i konflikt med landbruks-, natur-, friluft-, kulturvern- eller reindriftsinteresser
6. Tillatt antall spredt bolig- og fritidsbebyggelse fremgår av tabellen overfor.

Retningslinjer for spredt fritids- og boligbebyggelse:

- a. Ved fradeling av spredte boligtomter bør disse ikke være større enn 2 da.
- b. Ved fradeling av tomt til fritidsbebyggelse bør denne ikke være større enn 1 da.
- c. Nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelse
- d. Horisontal avstand til jord- og skogbruksområder skal tilstrebes å være minimum 25 m.

Disse bestemmelser og retningslinjer legges til grunn ved behandling av søknad om tiltak om ny eller på eksisterende fritidsbebyggelse utenfor regulert strøk.

Tomta, som ønskes fradelt er ikke lenger kartlagt som fulldyrket jord. Til tross for endring i AR5 registreringen er jorda likevel «dyrkbare» og søknaden behandles som dispensasjon fra bestemmelse for spredt bebyggelse nr. 1.

Fare for skred

I 2017 gjennomførte NGI på oppdrag av kommunen skredfarekartlegging i Kvina. Nesten hele tomte ligger utenfor skred og flomfaresoner som går langs Møllneselva. En liten del av tomte berøres av sone som viser nominell årlig sannsynlighet for flomskred på 1/5000 og tilsvarer sikkerhetsklasse S3 i tekniske forskrifter TEK17, §7-3. Sikkerhetsklasse S3 omfatter bygninger der eventuell flomskred ville hatt veldig alvorlige konsekvenser, slike som sykehus, barnehager eller en bensinstasjon.



Figur 3. Skredfaresonekart

Planlagte bygging av bolig omfattes ikke av sikkerhetsklasse S3. Da er hele den planlagte tomte aktuell for bebyggelse med tanke på skred- og flomfare.

Som fortalt ovenfor behandlet nylig kommunen søknad om plassering av en hyttetomt på akkurat samme plassering. I den forbindelse ble søknaden hørt med Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE), og kommunen ser ikke behov for å høre ny søknad med NVE på nytt. NVE sendte uttalelse den 06.07.2021 til søknad om fradeling av hyttetomt. NVE er enig med kommunen om at fare for skred i bratt terreng er avklart ved eventuell fradeling av tomt. Imidlertid er vurdering av flomfare ikke inngått i farekartleggingen og tomte berøres av aktsomhetskart for potensiell flomfare i NVE atlas. I henhold til TEK 17 §7-2 med veileder skal hytte eller bolig plasseres i sikkerhetsklasse F2 og være sikker mot en 200-års flom.

Videre merker NVE at området ligger under marin grense og er innenfor aktsomhetsområde MML (mulighet for marin leire). NVE viser til NVEs veileder 1/2019 som beskriver hvordan skredfare i områder med mulig kvikkleire skal utredes og tas hensyn til i arealplanlegging og byggesak.

Det er kommunen som er ansvarlig for å sikre i byggesaksprosessen at tomt som boligen ønskes bygget på er sikker byggegrunn i hht til TEK 17 kapittel 7 *Sikkerhet mot naturpåkjenninger*. Dersom tomte avklares i hht plan og det gis tillatelse til

fradeling av tomt som omsøkt, må det stilles vilkår i tillatelsen om at fare for flom og fare for kvikkleireskred må avklares i hht til krav i TEK17 helst før det gis tillatelse til å fradele tomta.

Vei, vann og avløp

Søker ønsker å anlegge ny avkjørsel til tomta som vist i kartskisse i figur 2 ovenfor. I forbindelse med nylig søknad om fradeling av hyttetomt på samme plass, søkte grunneier gnr. 43/1 og fikk innvilget utvidet bruk av eksisterende avkjørsel som vist i figur 2. Tillatelsen følger som vedlegg.

Så vidt kommunen kjenner, er det en vannledning som går langs tomta som søker kan koble seg på.

Det finnes en ny avløpskum på nedside av fylkesveien i forhold til den omsøkte tomta. Avløp må da krysse fylkesvei.

Det har kommet en følgende uttalelse fra Nordland Fylkeskommune

Fylkesveg

Nordland fylkeskommune eier, drifter, vedlikeholder og forvalter fylkesvegene i kommunen. Vår interesse her er fremkommelighet og trafiksikkerhet langs fylkesvegene, hvor nullvisjonen, om null drepte eller hardt skade i vegtrafikken, ligger til grunn.

Vi har ansvar for å sørge for at vegnormalene, og andre regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt. Dersom tiltaket strider mot disse, anses det å stride mot vesentlige regionale interesser.

Vi har følgende merknader til søknaden:

Fylkesveg 7410 er en lavtrafikkert fylkesveg med en årsgjennomsnittlig trafikk (ÅDT) på 300 og en tungbilandel på 10. Fartsgrensen på vedkommende strekning er 50 km/t, og siktforholdene vurderes som tilfredsstillende.

Hvis kommunen aksepter dispensasjonssøknaden, må det søkes til Nordland fylkeskommune om tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Søker kan forvente positiv behandling av en slik søknad, med vilkår om at avkjørselen utformes i henhold til gjeldende vegnormaler.

Kommentar. Dersom dispensasjon innvilges, vil kommunen stille vilkår om at det må på nytt søkes om tillatelse for utvidet bruk av eksisterende avkjørsel før tomta kan fradeles.

Kulturminner

Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsmyndighet for. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, viser fylkeskommunen 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 steinkonsen-trasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Kommentar. Innspillet tas til orientering.

Lurøy innland lokalutvalg sendte en følgende uttalelse:

Saksbehandlers innstilling:

Selv om omsøkte areal betegnes som dyrkbar, ligger den klemt mellom to boligtomter, fylkesvei og skog og er ikke i bruk. Det er usannsynlig at dette areal skulle bli aktuelt som bruk til dyret mark. Vi kan ikke se noe problem med at denne tomten blir brukt til boligtomt, den ligger jo midt inne i et bolugområde.

Tonnes, 28.10.21 Eli Hansen, leder

Vedtak i Lurøy Innland lokalutvalg, 28.10.21

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vurdering:

Før man kan eventuelt fradele tomt og starte byggesaksprosessen, skal omsøkte fradeling av hyttetomt avklares i henhold til plan. Område der tomte ønskes fradelt har formål *LNF med tillatt spredt fritidsbebyggelse (LNF2)* i kommunens arealdel vedtatt i 2006. Ingen boliger ble bygget etter juni 2006. Det er fortsatt ledig kvote for bygging av boliger spredt i den sentrale delen av Kvina.

Fradeling av tomt som omsøkt er i strid med bestemmelse til spredt fritids- og boligbebyggelse i arealdel vedtatt juni 2006. Derfor må søknaden behandles som dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Søker ønsker ikke inn til videre å få tomte fradelt som egen bruksnummer. Søker ønsker bare å få tomte avklart slik at den kan fradeles i fremtiden. Det søkes om en slags rammetillatelse for fradeling av en boligtomt.

Lurøy innland lokalutvalg har ingen innvendinger mot søknaden. Statsforvalteren i Nordland har ikke uttalt seg.

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig

tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulemperne. 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.

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.

Loven stiller vilkår som skal være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Det er fordelsovervektvilkår og vesentlighetsvilkår som skal være oppfylt. Hvilke hensyn som må vurderes i forhold til vesentlighetsvilkåret?

Det gjelder en bestemmelse som sier at «*Fritids- og boligbebyggelsen skal ikke plasseres på dyrket areal eller på produktiv skogsmark, og slik at den ikke er til hinder eller ulempe for jord- og/eller skogbruket.*»

Jorda der boligtomta ønskes plassert er dyrkbar, men dyrkes ikke fordi den ligger inneklemt mellom vei, boliger og skog. Nylig ble jorda omklassifisert i AR5 kart til «annet markslag». Saksbehandleren kan ikke se at noen hensyn bak bestemmelsen blir satt vesentlig til side ved dispensasjon. Jorda her vil trolig ikke blir dyrket i fremtiden, fordi den er vanskelig tilgjengelig. Det er ingen ulemper til landbruk ved at jorda bebygges.

Fordeler og ulemper

Kommunen skal bare vurdere fordeler og ulemper i forhold ovennevnte bestemmelsen i kommunens arealdel for spredt bebyggelse:

1. *Fritids- og boligbebyggelsen skal ikke plasseres på dyrket areal eller på produktiv skogsmark, og slik at den ikke er til hinder eller ulempe for jord- og/eller skogbruket.*

Det er ingen ulemper for landbruk dersom tomta fradeles.

Fordeler ved dispensasjon er at det kan bygges en ny bolig sentralt i Kvina, nært både havn og butikk.

Saksbehandleren mener at det er ikke noen betydelige ulemper ved dispensasjon. Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering.

Da er både vesentlighetsvilkår og fordelsovervektvilkår oppfylt i plan og bygningslovens §19-2.

Skjønnsmessig vurdering

Selv om alle vilkårene for dispensasjon i hht plan og bygningslover er oppfylt, har ingen krav for dispensasjon. Er søknad i strid med plan, og vilkårene for dispensasjon er oppfylt, kan (skal) kommunen vurdere skjønnsmessig om det er ønskelig å gi dispensasjon.

Det søkes om fradeling av en boligtomt mellom 2 eksisterende boliger i Kvina sentrum. Både adkomst, tilkobling til vann og avløp er godt løsbart. Det er gode muligheter for å koble seg til vann.

For avløp må det krysses fylkesvei. Kommunen kan stille vilkår om at løsning for avløpstrase og kryssing av fylkesvei er avklart før tomta kan fradeles.

Samme gjelder tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel. Fylkeskommunen har uttalt seg at det må søkes på nytt om tillatelse for utvidet bruk av avkjørsel. Søker må også få fullmakt fra nabo, fordi avkjørselen ligger delvis på naboens grunn. Kommunen må også stille vilkår om at fare for flom og fare for kvikkleireskred må avklares i hht til krav i TEK17 helst før det gis tillatelse til å fradele tomte.

Det er store fordeler ved at det bygges en ny bolig sentralt i Kvina. Det ser ut at det finnes løsninger for alle de tekniske spørsmålene. Saksbehandleren mener at det finnes overvekt grunner for å gi dispensasjon.

Jordloven

Søknaden må avklares i hht jordloven. Jordloven sier:

§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.

Departementet kan påby at ulovlege anlegg eller byggverk vert tekne bort.

Saksbehandleren ser ingen grunner for at det aktuelle areal ikke kan omdisponeres til formål boligbebyggelse. Arealet er ubrukelig for landbruk på grunn av sin beliggenhet. Saksbehandleren anbefaler at det aktuelle arealet omdisponeres.

Oppsummering

Tomta ønskes plassert i mellom to boligtomter.

Saksbehandleren vurderer at dispensasjon oppfyller både vesentlighetsovervekts- og fordelsovervektvilkår i plan- og bygningslovens §19-2. Etter skjønnsmessig vurdering, finnes det overvekt grunner for at søknaden innvilges.

Jorda der tomte ønskes fradelt, har liten landbruksmessig verdi. Jorda kan omdisponeres i hht jordlovens §9.

Hjemmelshaver gnr. 43/1 må søke og få ny tillatelse fra Nordland Fylkeskommune for utvidet bruk av avkjørsel som brukes av gnr. 43/29 før tomte kan fradeles.

Det må stilles vilkår at løsninger for tilkobling av tomt til vann og avløp må være avklart før tomte kan fradeles.

Det må også stilles vilkår for at sikker byggegrunn er avklart i hht til krav i TEK17.

Gebyr

Dispensasjon 3 000,-

Jordloven kr. 1 000,-

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Saken omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse i Nordland 2018-2025:

- Bo- og Nærmiljø
- Et inkluderende og likeverdig samfunn
- Voksenlivet

Kommunen ser store fordeler ved det plasseres en boligtomt mellom 2 eksisterende boligtomter sentralt i Kvina. Samling av boligbebyggelse kan føre til og etablering av «sosiale boligsoner» og kan øke trivsel for innbyggere.

Saken vurderes til å ha positiv påvirkning på folkehelse.

Vedlegg:

Søknaden

Utskrift til:

Tore Johansen, Tonnesveien 29, 8752 Konsvikosen

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra arealdelens bestemmelse for spredt fritids- og boligbebyggelse nr. 1 «*Fritids- og boligbebyggelsen skal ikke plasseres på dyrket areal eller på produktiv skogsmark, og slik at den ikke er til hinder eller ulempe for jord- og/eller skogbruket*» for fradeling av boligtomt i samsvar med søknaden.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon legger bestemmelsen vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Det er ingen landbruksinteresser i området der tomta ønskes fradelt;
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til jordlovens §9 gis det tillatelse for omdisponering av ca 1 da dyrkbar jord for fradeling av boligtomt i samsvar med søknaden;
- Hjemmelshaver gnr. 43/1 må søke og få tillatelse for avkjørsel fra fylkesvei;
- Løsninger for tilkobling til vann og avløp må være avklart og godkjent av berørte parter og kommunen før tomta kan fradeles;
- Sikker byggegrunn må være avklart hht til krav i TEK17 kapittel 7 før det gis tillatelse til å fradele tomta

Tonnes, 05.11.2021

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 17.11.2021

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 fra arealdelens bestemmelse for spredt fritids- og boligbebyggelse nr. 1 «*Fritids- og boligbebyggelsen skal ikke plasseres på dyrket areal eller på produktiv skogsmark, og slik at den ikke er til hinder eller ulempe for jord- og/eller skogbruket*» for fradeling av boligtomt i samsvar med søknaden.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon legger bestemmelsen vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Det er ingen landbruksinteresser i området der tomte ønskes fradelt;
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til jordlovens §9 gis det tillatelse for omdisponering av ca 1 da dyrkbar jord for fradeling av boligtomt i samsvar med søknaden;
- Hjemmelshaver gnr. 43/1 må søke og få tillatelse for avkjørsel fra fylkesvei;
- Løsninger for tilkobling til vann og avløp må være avklart og godkjent av berørte parter og kommunen før tomte kan fradeles;
- Sikker byggegrunn må være avklart hht til krav i TEK17 kapittel 7 før det gis tillatelse til å fradele tomte

Lurøy, 2. desember 2021

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 08.12.2021 sak 169/21

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra arealdelens bestemmelse for spredt fritids- og boligbebyggelse nr. 1 «*Fritids- og boligbebyggelsen skal ikke plasseres på dyrket areal eller på produktiv skogsmark, og slik at den ikke er til hinder eller ulempe for jord- og/eller skogbruket*» for fradeling av boligtomt i samsvar med søknaden.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon legger bestemmelsen vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Det er ingen landbruksinteresser i området der tomte ønskes fradelt;
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til jordlovens §9 gis det tillatelse for omdisponering av ca 1 da dyrkbar jord for fradeling av boligtomt i samsvar med søknaden;
- Hjemmelshaver gnr. 43/1 må søke og få tillatelse for avkjørsel fra fylkesvei;
- Løsninger for tilkobling til vann og avløp må være avklart og godkjent av berørte parter og kommunen før tomte kan fradeles;
- Sikker byggegrunn må være avklart hht til krav i TEK17 kapittel 7 før det gis tillatelse til å fradele tomte