

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/18

Klageadgang: Ja

### RAMMETILLATELSE FOR BYGGING AV BOLIG, GNR 50/4

---

Saksbehandler: Atle Henriksen

Arkiv: EIEND/GN/BN 50/4

**Saknr.:** Utvalg

**Møtedato**

26/18 Formannskapet

18.04.2018

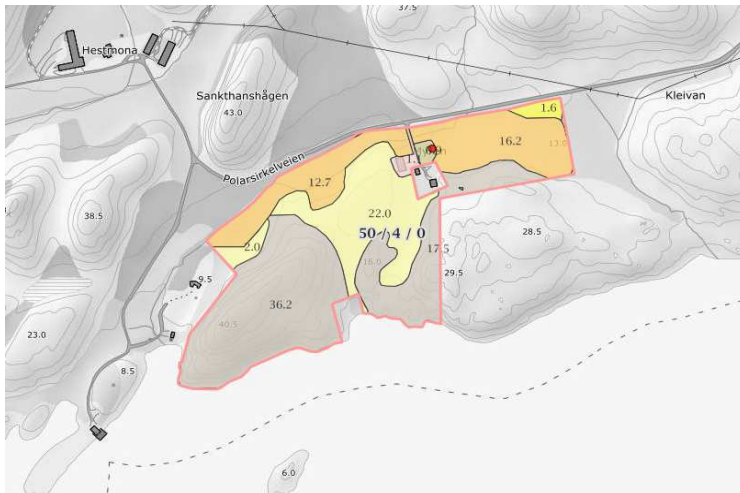
#### Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått en søknad om rammetillatelse for oppsett av bolig på gnr. 50/4 på Hestmona. Se oversiktskart nedenfor.



Figur 1. Oversiktskart, eiendom gnr. 50/4

Eiendommen er på 110,7 da. I følge NIBIO har eiendommen ca 29 da fulldyrket jord, 1,6 da overflatedyrket jord, 1,3 daa bebygget areal, 24 da innmarksbeite og 54 daa skrinfastmark.



Figur 2. Gårdskart over eiendom gnr. 50/4

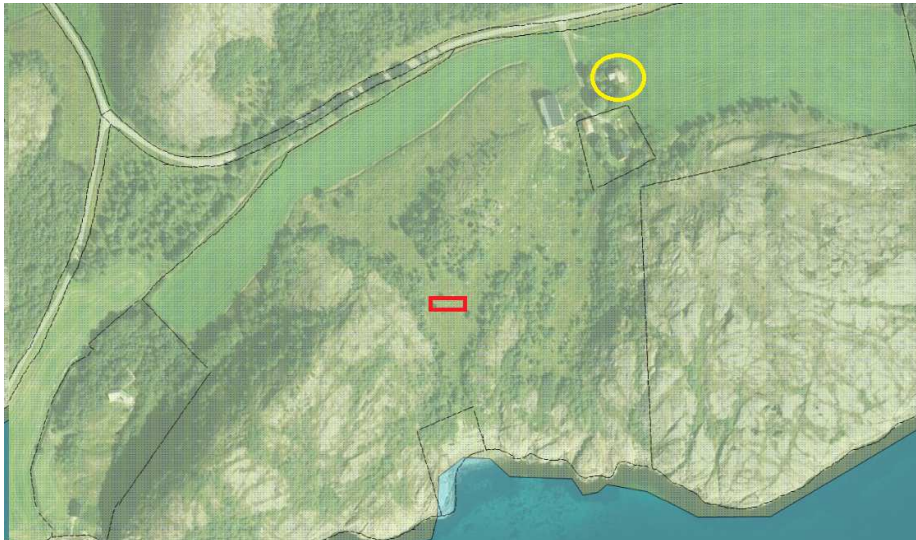
Boligen ønskes plassert som vist i kartskisse nedenfor:



Figur 3. Ønsket plasseringa av boligen (lyst blå) og adkomstvei (gul)

Adkomstvei ønskes forlenget fra eksisterende adkomstvei som vist med gul farge i figur 3.

Området har formål LNF med tillatt spred bebyggelse i gjeldende arealdel vedtatt den 20.06.2006. Se kartskisse nedenfor. Boligen som ønskes bygget vises med rød farge.



Figur 4. Ortofoto/Utsnitt av arealdelen over området

Søker bor i dag i huset som ligger nærmest Fylkesveien (som vist med gul ring i Figur 4). Huset er i kjempedårlig stand og derfor søker grunneieren om oppsett av en ny bolig. Søker driver med sauer. I starten av januar 2018 hadde søker 25 sauer og 35 lam. Det opprinnelige våningshus ble fradelt i 2007 som eiendom gnr. 50/22 og eies av den forrige gårdseier. Han har også et nausttomt og adkomstrett fra boligen til naustet. Det er en stil til naustet. Adkomstvei som søker og grunneier til gnr. 50/4 ønsker ført til sin nye bolig vil gå i samme trase som stien. Veien ønskes lagt i fjellkant og vil omdisponere relativt lite beiteareal. Vann- og strømledningen vil føres i samme trase.

Arealdelens bestemmelser til spredt bebyggelse sier:

- 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.*

Søknaden ble sendt videre til Fylkesmannen i Nordland, Hestmona lokalutvalg og Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt for uttalelse.

Hestmona lokalutvalg kom med følgende svar til høringsbrevet:

*Ang. saken om rammetillatelse til oppsett av bolig på Gnr 50/4 Hestmona.*

*Hestmona lokalutvalg har ingen mulighet til å behandle denne saken, av hensyn til inhabilitet. Lokalutvalget består av Anders (som søker) Carl Einar (som er far til søker) og Tor Mathisen som har eid gården som huset skal bygges på. (.)*

Fylkesmannen i Nordland og Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistriktet har ikke sendt noen uttalelse.





**Byggeforbud i 100 m belte**

Plan og bygningsloven sier:

§ 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag

*I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

*Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtfestelova.*

*Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.*

*Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.*

*For områder langs vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser, skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11 nr. 5 vurdere å fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.*

Avstand fra havet til punkt der huset vil stå kan være ca 60-90 m. Plan- og bygningslovens §1-8 setter byggeforbud i 100 m belte inn til havet der annen byggegrense ikke er satt i gjeldende arealplan. Kommunens arealdelen sier at det skal holdes et byggefri sone langs havet på minimum 50 m. Samtidig tillater arealdelen spredt boligbebyggelse i område der boligen ønskes bygget. Dermed er bygging av bolig innenfor byggegrense satt i gjeldende arealplan og ikke i strid med plan og bygningslovens §1-8.

**Arealdelens bestemmelser til spredt bebyggelse sier:**

*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*

Kommentar: den omsøkte adkomstveien og selve boligen kan i mindre grad være til ulempe for beite med sau.

*2. Boliger skal lokaliseres i nærhet av eksisterende boligbebyggelse og offentlig vei.*

Kommentar: boligen ønskes lokalisert i noen avstand fra eksisterende boliger.

*3. Det skal legges opp til flerbruk av avkjørsler og kommunaltekniske anlegg.*

Kommentar: adkomstveien vil være forlengelse av eksisterende adkomstvei og vil føres i samme trase om en eksisterende sti.

*4. De generelle bestemmelser for tiltak lands vann og vassdrag skal gjelde ved spredt bolig- og fritidsbebyggelse.*

Kommentar: søknaden er ikke i strid med disse bestemmelser.

*5. Bebyggelsen må ut fra en totalvurdering, ikke være i konflikt med landbruks-, natur-, friluft-, kulturvern- eller reindriftsinteresser*

Kommentar: plassering av bolighus som omsøkt og føring av adkomstveien vil resultere i bare mindre ulemper til beite av dyr. Ulempene er forholdsvis små.

Samtidig har søknaden de fordeler at grunneier som driver gårdsdrift på eiendommen vil få mulighet for et nytt våningshus. Ut i fra totalvurdering er ikke plassering av bolig og adkomstvei i konflikt med landbruks-, natur-, friluft-, kulturvern- eller reindriftsinteresser.

*6. Tillatt antall spredt bolig- og fritidsbebyggelse fremgår av tabellen overfor.*

Kommentar: arealdelen tillater spredt bygging av 1 bolig, 3 hytter og 3 naust på Hestmona. Eksisterende våningshus ble fradelt fra eiendommen i 2007 og har bruksnummer gnr. 50/22. Det nye huset som ønskes bygget er tenkt å brukes som våningshus. Dermed kan bygging av bolig vurderes fratatt bestemmelsespunkt 6 som gjelder omfang og lokalisering av spredt bebyggelse.

### **Dispensasjon fra arealdelens bestemmelser**

Bygging av boligen som omsøkt er også delvis i strid med arealdelens bestemmelser for spredt bolig- og fritidsbebyggelse, nemlig bestemmelser 1 og 2. 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.*

Søknaden er ikke helt i tråd med bestemmelser:

- 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.*

Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon fra arealdelens bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse nr. 1 og 2 vil sette hensyn bak bestemmelsene vesentlig til side. Plassering av boligen er ikke til hinder for jord- og/eller skogbruk. Boligen kan ha mindre ulempe i at ca 2 daa beiteareal omdisponeres. På sommeren foregår beite stort sett i fjell, og tap dette beitearealet har liten praktisk betydning for sauehold.

Fordeler ved dispensasjon er at grunneier som driver landbruk på eiendommen får mulighet til å bygge våningshus til seg selv. Ulemper er omdisponering av ca 1,5 – 2,0 beiteareal og utvidelse av eksisterende sti for bruk som kjørevei/trase for infrastruktur. Mesteparten av beite foregår på andre areal enn det arealet som omdisponeres. Dette arealet har ikke stor betydning for beite av dyr. Derfor er fordeler ved dispensasjon klart større enn ulemper etter samlet vurdering.



**Konklusjon:**

Saksbehandleren mener at det er gode grunner for at det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bygging av boligen og føring av adkomstvei og infrastruktur.

Saksbehandleren mener at det er overvekt grunner for å kunne gi dispensasjon fra bestemmelser 1. og 2. til spredt bebyggelse i arealdelen (se ovenfor i saksfremlegget). Fordeler ved dispensasjon er at grunneier som driver landbruk på eiendommen får mulighet til å bygge våningshus til seg selv. Ulemper er omdisponering av ca 1,5 – 2,0 beiteareal og utvidelse av eksisterende sti for bruk som kjørevei/trase for infrastruktur. Mesteparten av beite foregår på andre areal enn det arealet som omdisponeres. Dette arealet har ikke stor betydning for beite av dyr. Derfor er fordeler ved dispensasjon klart større enn ulemper etter samlet vurdering.

**Vedlegg:** søknaden

**Utskrift til:** Anders Isachsen, Polarsirkelveien 17, 8197 Storselsøy

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bygging av bolig og føring av adkomstvei samt trase for infrastruktur i samsvar med søknaden.

I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra areadelens bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse 1. og 2. som det går frem av saksfremlegget, og det tillatelse bygging av bolig på gnr 50 bnr 4.

Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter hensyn ved disse bestemmelser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2

Fordeler ved dispensasjon fra areadelens bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse 1. og 2. er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Tonnes, 10.04.2018

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 10.04.2018

Atle Henriksen, teknisk sjef



**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bygging av bolig og føring av adkomstvei samt trase for infrastruktur i samsvar med søknaden.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra areadelens bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse 1. og 2. som det går frem av saksfremlegget, og det tillatelse bygging av bolig på gnr 50 bnr 4.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter hensyn ved disse bestemmelser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2
- Fordeler ved dispensasjon fra areadelens bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse 1. og 2. er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Lurøy, 10. april 2018

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 18.04.2018 sak 26/18****Behandling:**

Carl Einar Isachsen inhabil etter forvaltningsloven § 6, 1. ledd.

**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bygging av bolig og føring av adkomstvei samt trase for infrastruktur i samsvar med søknaden.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra areadelens bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse 1. og 2. som det går frem av saksfremlegget, og det tillatelse bygging av bolig på gnr 50 bnr 4.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter hensyn ved disse bestemmelser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2
- Fordeler ved dispensasjon fra areadelens bestemmelser til spredt bolig- og fritidsbebyggelse 1. og 2. er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.