

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/653

Klageadgang: Ja

## FRADELING 24/1. DISPENSASJON LNFR OMRÅDE

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 24/1

Saknr.: Utvalg

Møtedato

129/17 Formannskapet

08.12.2017

### Bakgrunn:

Lurøy kommune har mottatt søknad om fradeling av tomt for båt plass fra Sameie Lurøysund (4 medeiere som eier  $\frac{1}{4}$  del av gnr. 24/1 hver) representert av medeier Elin Norum Holmen. Kjøper av tomta er Stein Sjursen som bor og har registrert adresse på eiendom gnr. 24/15 ved siden av stedet der det søkes om fradeling av tomt. Ved søknaden følger dispensasjonssøknad og kart. Søker ønsker å fradele en tomt på 2375 m<sup>2</sup> som vist i kartskisser nedenfor.

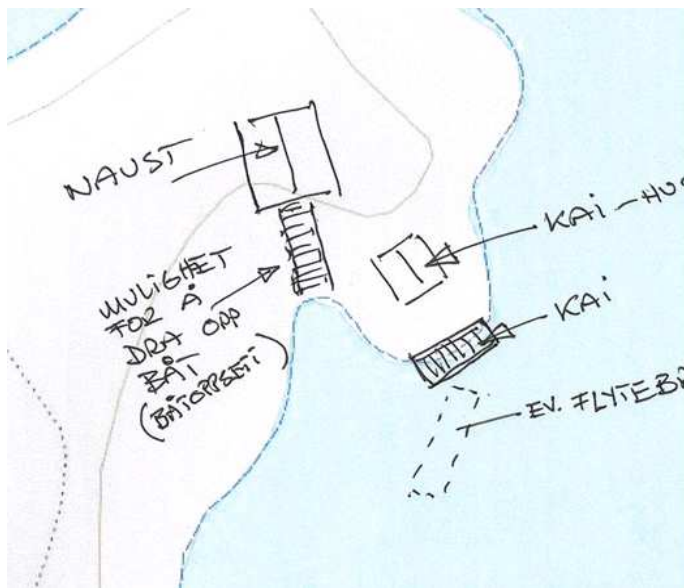


Figur 1. Oversiktskart – søknad om fradeling av tomt til båt plass, gnr. 24/1



Figur 2. Detaljkart – søknad om fradeling av tomt til båtplass, gnr. 24/1

Kjøper av tomta, Stein Sjursen, ønsker å bygge et naust, kai og kaihus som vist i kartskisse nedenfor.



Figur 3. Ønsket plassering av naust, kai med eventuell flytebrygge og kaihus

Areal der tomta ønskes fradelt har formål LNFR i kommunedelplan Onøy/Lurøy. Bygging av naust og kai er ikke tillatt, unntatt bygninger som er nødvendig for stedbunden næring. Søknaden om fradeling må derfor behandles som dispensasjon.

Det er ingen rutetransport til stedet, og eneste måte man kan komme seg hit er egen båt. Boligen til Stein Sjursen på gnr. 24/15, ligger ca 140 m vest i fra stedet der han ønsker å bygge naust. Stein Sjursen opplyser kommunen at han har lenge ønsket å kunne bruke ei kai for å komme seg på land. Det er mye utstyr som man trenger å ta vare på når en bruker sjøen som transportvei. Derfor trenger han både naust og kaihus for å kunne ta vare for dette utstyret. Det er ikke nødvendig med et større terrenngrep enn fjerning av noen steiner i forbindelse med båtoppsett. Dette ønsker han å gjøre manuelt.

Saksbehandleren mener at søknad om dispensasjon fra LNFR formål i kommunedelplan Onøy/Lurøy er godt begrunnet, jfr. Plan- og bygningslovens §19-1.

Søknaden ble sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland og Onøy/Lurøy lokalutvalg. Onøy/Lurøy lokalutvalg sendte sin uttalelse den 15.11.2017. Lokalutvalget skriver i sin uttalelse:

**Behandling/vedtak i Onøy/Lurøy Lokalutvalg den 14.11.2017 sak 44/17  
Enstemmig vedtak:**

*Onøy Lurøy lokalutvalg stiller seg positiv til søknad om dispensasjon fra LNFR område for etablering av kai, naust og båtplass til gnr 24 bnr 15. Dette under forutsetning av at arealet avgrenses til det nødvendige, og sammenføres med gnr 24 bnr 15.*

Fylkesmannen i Nordland sendte uttalelse den 23.11.2017:

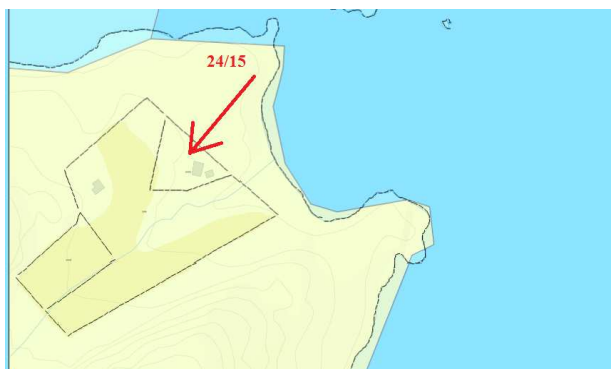
Det er et viktig nasjonalt mål å sikre allmennheten ferdselsrett og ivareta natur- og landskaphensyn i hundremetersbeltet langs sjøen. Fylkesmannen er ut fra dette skeptisk til fradeling av parsell på odden og oppføring av naust, båtopptrekk, kai og kaihus her. Det finnes, slik vi ser det, åpenbare alternativer nærmere søkers eiendom som i mindre grad skader hensynene som ligger bak strandsonevernet og LNF(R)-formålet, jf. kartutsnitt under. Videre kan vi ikke se at det er behov for både naust og kaihus, og at eventuell dispensasjon derfor bør begrenses til naust og muligens en enkel flytebryggeanordning.

Fylkesmannen stiller spørsmål ved om begge vilkårene i pbl. § 19-2 for dispensasjon lar seg oppfylle for omsøkte tiltak. Vi ber med bakgrunn i statlige planretningslinjer for en differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen kommunen om å vurdere alternative lokaliteter.

Vi ber om underretting av vedtak i saken.

**Vurdering:**

Hele området inkludert areal der tomte ønskes fradelt har formål LNF i gjeldende arealdelen fra 2006. Se kartskisse nedenfor.



Figur 4. Plansituasjon

Fylkesmannen er negativ til søknaden. Fylkesmannen mener at det er viktig å ivareta nasjonalt mål å sikre allmennheten ferdselsrett og ivareta natur- og landskapshensyn i hundremetersbeltet langs sjøen i planlegging. Det finnes alternativ for bygging av naust som er nærmere boligen til søker, slik at hensyn for strandsonvern er bedre ivaretatt. Dessuten så er det være krevende å behandle dispensasjon for bygging av både naust og kaihus. Ut i fra strandsonvern og landskapsvern så kunne man redusere omfang for bebyggelse til bare et bygg.

Lokalutvalget er positive til søknaden med forutsetning at tomta reduseres til det nødvendige og sammenføres med gnr. 24/15.

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.*

Området der naust, kai og kaihus ønskes bygget har formål LNF. Derfor gjelder byggeforbud i 100 m belte. Søknaden må derfor behandles som dispensasjon fra både byggeforbudet i 100 m belte og dispensasjon fra LNF formål i arealdelen.

Området er registrert som et inngrepsfri naturområde i naturbasen. Ellers er det ingen registreringer av verken vernede eller rødlistede arter i naturbasen. Likevel gjelder lovens bestemmelse om at: *I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.* Landskap er også del av naturmangfold. Derfor burde tiltak i 100 m belte lokaliseres slik at konsekvenser for landskap er minimale.

### Dispensasjon

#### **§ 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.*

Kjøper av tomta bor selv på eiendom gnr. 24/15. Eiendommen har ingen annen adkomst en adkomst sjøvei med egen båt. Derfor er det forståelig at kjøperen ønsker en god plass for båt i ly fra dårlig vær. Saksbehandleren har hatt telefonsamtale med Stein Sjursen. Kjøper av tomt mener at stedet for bygging av kai, naust og sjøhus er valgt slik fordi stedet vil sikre godt ly for båten i dårlig vær. Selv om det finnes mulighet for å bygge kai nærmere boligen, er dette stedet bedre egnet som plass for kai når det er sterk vind og bølger. Dette er viktig når båt brukes som transportmiddel for adkomst til egen bolig store deler av året.

Blant annet for å imøtekomme innspill fra lokalutvalget og fylkesmannen har vi sett på mulighet å redusere størrelse på tomta, slik som vist med rød strek i kartskisse nedenfor.



Figur 5. Mulighet for å redusere tomtestørrelse

Dette vil sikre mulighet å komme til enden av odde uten å gå på nausteiendommen. I praksis vil denne reduksjon ha veldig liten betydning. Odden kan oppleves som «privatisert» selv om man reduserer tomta til halvparten av odden. Derfor mener saksbehandleren at man åpner ikke betydelige fordeler ved å redusere tomta. Eiendommen kan selvfølgelig sammenføres med kjøpers eiendom gnr. 24/15, slik at begge parseller får samme bruksnummer, og dette bør settes som et krav da årsak til at en evt gir en dispensasjon vil være for å avhjelpe adkomst for denne boligen.

Når det gjelder behov for både naust og kaihus slik fylkesmannen skriver i sin uttalelse, så er saksbehandleren enig med kjøper av tomta at man ofte har man behov for både naust og kaihus når man bor i Nord Norge med båt som eneste transportmiddel hele året. Kaihus har den fordel at man kan legge redningsvest og annet redskap i fra seg på kaia.

Mål om å sikre kommunens beboere gode bovilkår inngår i både kommunens samfunnsdel og boligstrategisk boligplan. Derfor mener saksbehandleren at bygging av både kaihus og naust i et lite tilgjengelig område der båt er eneste transportmiddel for fastboende ikke vil føre til unødvendig stort inngrep i naturen.

### **Konklusjon**

Saksbehandleren anbefaler at det gis dispensasjon fra LNF formål i kommunedelplan Onøy/Lurøy og byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 for fradeling av tomt for bygging av kai, kaihus og naust i samsvar med søknaden. Ved kaia kan man ha båt plass og legge ut flytebrygge inn til 10 m i havet.

### Vurdering av dispensasjon i henhold til naturmangfoldlovens §8-12

#### § 8.(kunnskapsgrunnlaget)

*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

*Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.*

Det er ikke kartlagt noen vernede eller rødlistede arter i området.

Kunnskapsgrunnlaget er godt.

#### § 9.(føre-var-prinsippet)

*Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.*

Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon vil føre til alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

#### § 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

Saksbehandleren mener at dispensasjon for fradeling av tomt og bygging av kai, kaihus og naust ikke vil føre til betydelig økning i samlet belastning på naturmangfoldet

#### § 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

*Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

Kommunen er kjent med innhold i paragrafen.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

*For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

Saksbehandleren mener at valg av lokalisering for tiltaket gir de beste samfunnsmessige resultater ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold. Lokaliseringen vil sikre bedre ly for båten i forhold til andre plasseringer som er nærmere søkes eiendom. Fjerning av stein for bygging av kai, kaihus og naust vil gjøres manuelt.

**Vedlegg:** Søknaden

**Utskrift til:** Finn Norum, Lurøyveien 66, 8766 Lurøy  
Kenneth Norum, Onøyveien 96, 8766 Lurøy  
Rune Norum, Revefaret 6, 6908 Florø  
Elin Holmen, Burmaveien 15, 8770 Træna  
Stein Sjursen, [stein.sjursen@gmail.com](mailto:stein.sjursen@gmail.com)

#### Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i arealdel kommuneplan Lurøy og fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for fradeling av tomt og bygging av kai, kaihus, naust og flytekai i samsvar med søknaden.
- Det må søkes om byggetillatelse og slik må innvilges før det kan startes opp arbeider på tomta.
- Kommunen finner at fordeler ved dispensasjoner er klart større enn ulemper etter samlet vurdering.
- Kommunen kan ikke se at bestemmelse om byggeforbud i 100-m belte inn til havet i plan- og bygningslovens §1-8 settes vesentlig til side ved dispensasjon.
- Begrunnelse for dispensasjon: Tomta er nødvendig for å skaffe bedre adkomst til bolighus på 24/15.
- Tomta skal sammenføres med gnr 24 bnr 15

Tonnes, 02.12.2017

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

#### Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 03.12.2017

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i arealdel kommuneplan Lurøy og fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for fradeling av tomt og bygging av kai, kaihus, naust og flytekai i samsvar med søknaden.
- Det må søkes om byggetillatelse og slik må innvilges før det kan startes opp arbeider på tomta.
- Kommunen finner at fordeler ved dispensasjoner er klart større enn ulemper etter samlet vurdering.
- Kommunen kan ikke se at bestemmelse om byggeforbud i 100-m belte inn til havet i plan- og bygningslovens §1-8 settes vesentlig til side ved dispensasjon.
- Begrunnelse for dispensasjon: Tomta er nødvendig for å skaffe bedre adkomst til bolighus på 24/15.
- Tomta skal sammenføres med gnr 24 bnr 15

Lurøy, 4. desember 2017

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 08.12.2017 sak 129/17****Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål i arealdel kommuneplan Lurøy og fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for fradeling av tomt og bygging av kai, kaihus, naust og flytekai i samsvar med søknaden.
- Det må søkes om byggetillatelse og slik må innvilges før det kan startes opp arbeider på tomta.
- Kommunen finner at fordeler ved dispensasjoner er klart større enn ulemper etter samlet vurdering.
- Kommunen kan ikke se at bestemmelse om byggeforbud i 100-m belte inn til havet i plan- og bygningslovens §1-8 settes vesentlig til side ved dispensasjon.
- Begrunnelse for dispensasjon: Tomta er nødvendig for å skaffe bedre adkomst til bolighus på 24/15.
- Tomta skal sammenføres med gnr 24 bnr 15