

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 22/78

Klageadgang: Ja

FRADELING AV HYTTETOMT FRA GNR 36/8

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis
Saksnr.: **Utvalg**
12/22 Tilsyns- og rettighetsutvalg

Arkiv: EIEND/GN/BN 36/8
Møtedato
22.06.2022

Habilitet:

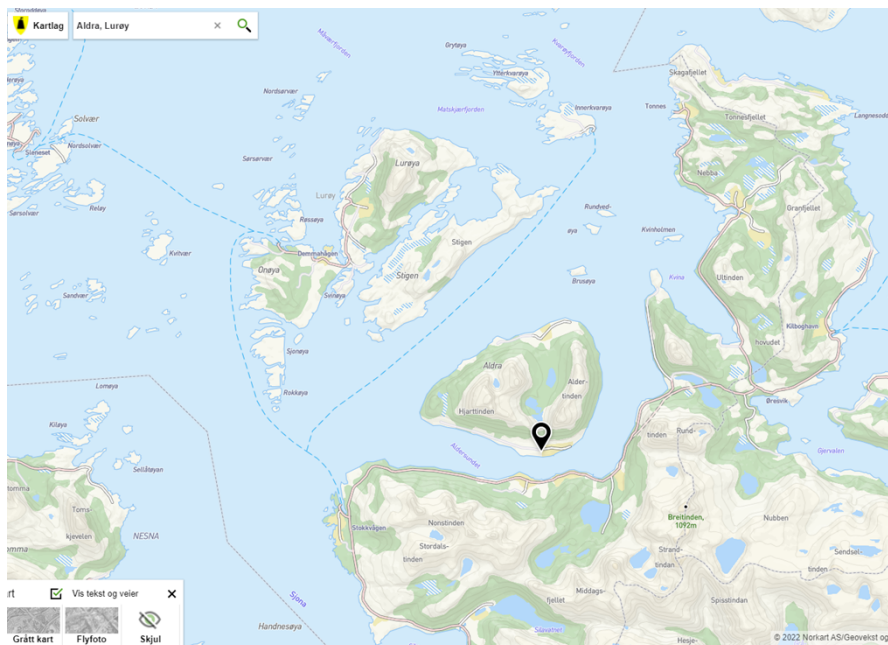
Ingen kjent administrativ inhabilitet.

Bakgrunn:

Kommunen har fått søknad fra Unni Pedersen på vegne av eiere av gnr. 36/8 (etter fullmakt) på Aldra om tillatelse til fradeling av en hytte- og nausttomt.

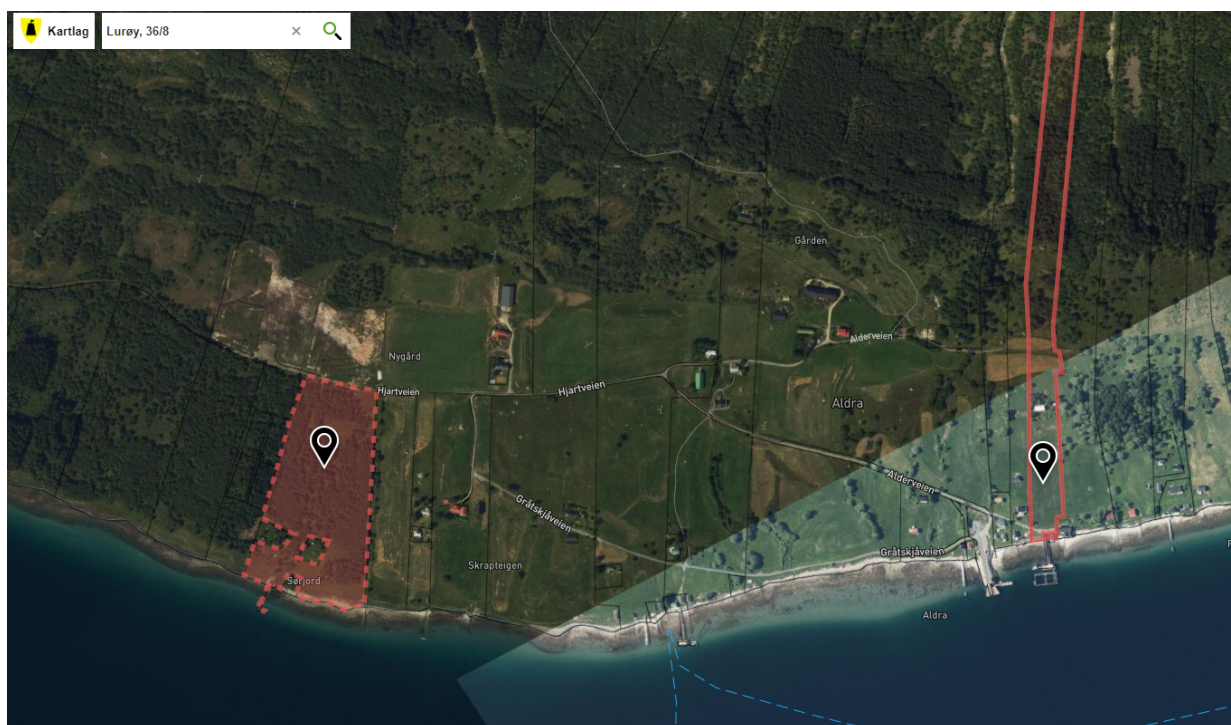
Søknaden begrunnes med at Unni Pedersen ønsker fortsatt å ha tilknytning til øya der hennes familien kommer fra og ønsker derfor å eie en tomt. Det er enighet mellom eiere av gnr. 36/8 om at eiendommen skal fordeles på denne måten.

Søker har ikke angitt konkret plassering av hytte eller naust på tomten. Det er ingen planer om å bygge før etter noen år. Det er ønskelig å fradele en tomt for bygging av hytte og naust i fremtiden.

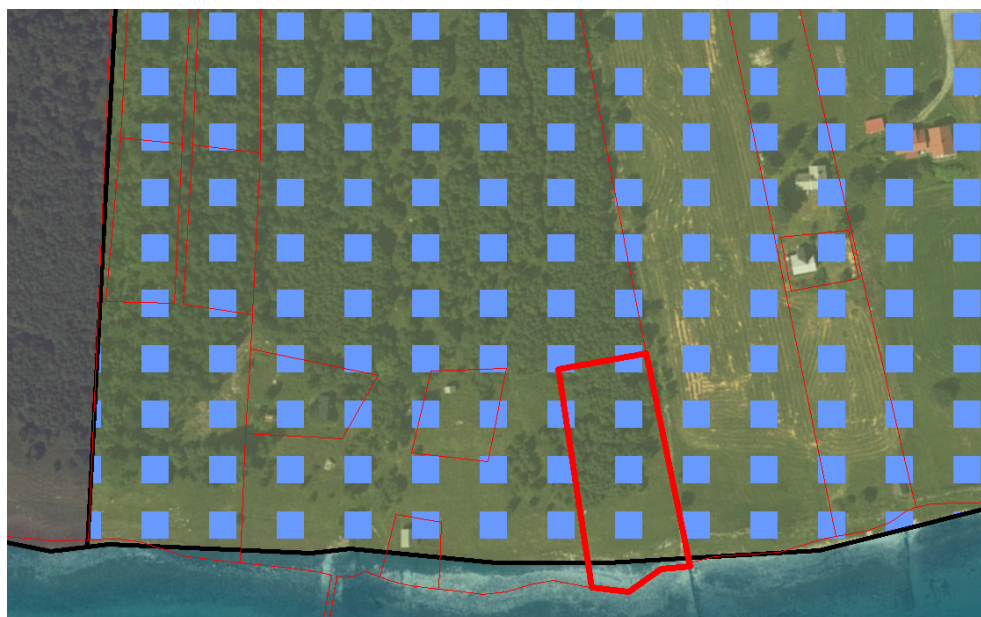


Figur 1. Oversiktskart

Den omsøkte tomt er på ca 2,6 da og grenser til havet. Se kartskisse nedenfor.



Figur 2. Eiendom gnr. 36/8



Figur 3. Den omsøkte tomt (grenser vises med rød linje) i bakgrunn av plankart arealdel

Område der tomta ønskes fradelt omfattes av arealdel kommuneplan Lurøy, vedtatt juni 2006. Området har arealformål LNF med tillatt spredt bolig- og naustbebyggelse. Ingen hyttetomter tillattes fradelt. Søknaden må derfor behandles som dispensasjon fra bestemmelser i arealdelen.

August 2014 ble det i Lurøy formannskap behandlet søknad om fradeling av 3 hyttetomter fra eiendom gnr. 36/3 som ligger ca 400 m lenger nord. Søknaden ble av saksbehandler, etatsjef og rådmann anbefalt avslått i hovedsak fordi tomtene ligger for nært landbruksareal. Formannskapet endret rådmannens innstilling og ga dispensasjon fra bestemmelser i arealdelen for fradeling av 3 hyttetomter i samsvar med søknaden. Begrunnelse var at det er allerede blanding av både bolig- og fritidsbebyggelse på Aldra. Dessuten hadde lokalutvalg uttalt seg positivt til saken. Tomtene er ennå ikke fradelt. Hele saken kan ses [her](#).

Hvis man sammenlikner denne søknaden med tidligere søknad om fradeling av hyttetomter fra gnr. 36/3, så ligger den omsøkte hyttetomt mye lenger unna landbruksområder enn tomtene som ble behandlet i 2014. Området der tomta ønskes fradelt er dekket av skog og brukes ikke til landbruk. Det er 2 hyttetomter tidligere fradelt fra samme eiendom som ligger ca 100 meter lenger sør. All landbruk ligger nord for område der tomta ønskes fradelt.

Som nevnt ovenfor, opplyser søker at det er ikke planer om å bygge på tomta de nærmeste årene, men tomt ønskes avklart og fradeling for bygging av 1 hytte og 1 naust.

Vurdering:

Planbestemmelser sier:

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
8	Sjonøy	3	0	3
9	Nord-Solvær	5	1	3
10	Sør-Solvær	2	0	5
11	Ytre Kvarøy	3	0	3
12	Kjørravika, Onøy	3	0	3
13	Kvalholmen og Lyngøy	5	0	0
14	Nord-Solvær	5	1	3
15	Storrøssøy	4	0	4

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

I tillegg til disse bestemmelsene gjelder også generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse som angir maks. tillatt utnyttingsgrad, maks. høyde, krav til parkeringsareal, osv. Ordlyden til bestemmelse for fritidsbebyggelse nr. 12 er:

Bebyggelsen skal ikke hindre fri ferdsel langs strandlinje. Det holdes en byggefri sone langs stranden på minimum 50 meter. Tomtegrense på fradelt byggetomt skal ikke være nærmere strandsonen enn 40 meter.

Alle plandokumenter arealdel kommuneplan Lurøy finnes [her](#).

Søknaden er da i strid med denne bestemmelsen, fordi tomt ønskes fradelt helt ned til sjøen. Begrunnelse for det er at det er ønskelig å ha en grei adkomst med båt og mulighet for plassering av naust i strandsonen. Søknaden må da behandles som dispensasjon også fra denne bestemmelsen.

Planbestemmelser tillater ikke at hytta plasseres nærmere havet enn 50 m. I praksis vil det bety at man kan bygge hytte øverst på tomta. Naust vil naturligvis bygges i strandsonen.

Størrelse på tomta som ønskes fradelt er ca 2,6 da. Det er retningslinjer i arealdelen for at tomt for fritidsbebyggelse ikke bør være større enn 1 da. Retningslinjer er ikke juridisk bindende og det er derfor ikke nødvendig å dispensere fra disse, men de skal vektlegges i behandlingen.

Normalt er det ikke ønskelig at det dannes tomter til fritidsbebyggelse som er vesentlig større enn 1 da. I dette tilfelle oppfattes søknaden delvis som en rammetillatelse. Det søkes om mulighet for å bygge hytte og naust.

Det er ikke sagt noe i søknaden om adkomst, vann eller avløp. Det er naturlig at adkomst skal føres fra Hjartveien. Det er i tillegg aktuelt med sjøadkomst. Det må påregnes både privat vann og avløp for den planlagte hytta.

Dersom tomta fradeles og søker på et senere tidspunkt ønsker å dele tomta i 2, vil dette måtte behandles som dispensasjon på nytt.

Søknaden ble sendt på høring til Lurøy innland lokalutvalg, Statsforvalteren i Nordland og Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt. Lurøy innland lokalutvalg behandlet saken i møte den 06.04.2022. Det ble fattet følgende vedtak:
Lurøy Innland lokalutvalg stiller seg positivt til søknad fra medeier av gnr. 36/8 Unni Pedersen, om tillatelse til fradeling av en hytte- og nausttomt.

Statsforvalteren i Nordland skriver i sin uttalelse sendt den 19.05.2022:

Det er i utgangspunktet uheldig med dispensasjon fra bestemmelse om type bygning, og det generelle tiltaksforbudet i strandsonen. En fradeling til fritidsformål vil gi søker en berettiget forventning om senere utnyttelse i henhold til fradelingsformålet. En slik forventning vil gjøre seg gjeldende i den nærmeste tid etter fradelingen, og vil normalt sett være beskyttet i tre år etter dispensasjonsvedtaket. Fremtidig oppføring av fritidsbolig betinger imidlertid også dispensasjon fra de samme bestemmelsene som nevnt foran. Dersom vilkårene for dispensasjon er til stede, vil det derfor allerede ved fradelingen av parsellen være hensiktsmessige å fastsette vilkår om at evt. fremtidig fritidsbolig ikke kan oppføres nærmere sjø enn 50 meter. Dette for å sikre at ikke fritidsboligen lokaliseres nærmere sjø enn eksisterende tilsvarende bebyggelse i området, og at allmennhetens mulighet for ferdsel i strandsonen ikke forverres.

Kommentar: Saksbehandleren er enig med Statsforvalteren som ser det hensiktsmessig å stille vilkår om at fritidsbolig ikke kan bygges nærmere havet enn 50 m slik bestemmelser for spredt bebyggelse setter krav om.

Reinbeitedistriktet har ikke sendt noen uttalelse til søknaden.

Det er få fastboende på Aldra. Det er også relativt få fritidshus her. Øya er ikke tett bebodd.

Området der tomta ønskes fradelt ligger unna landbruksareal. Saksbehandleren kan ikke se at mulig bygging av en ny hytte i området ville hatt noen større betydning for landbruksinteresser eller interesser til fastboende i området.

Søknaden må behandles som dispensasjon fra kommunens arealdel. Det er tillatt bare spredt bygging av boliger og naust, ikke hytter. Tidligere i 2014 ble det gitt dispensasjon for bygging av 3 hytter som omtalt i saksfremlegget ovenfor.

I tillegg må saken behandles som dispensasjon fra arealdelens bestemmelse for fritidsbebyggelse som sier at hyttetomt ikke skal fradeles nærmere havet enn 40 m. Saksbehandleren kan forstå at det kan være aktuelt med sjøadkomst til sin eiendom på Aldra, siden det er relativt langt til rutegående transport.

Dersom kommunen gir dispensasjon fra denne bestemmelsen, så må det stilles vilkår om at hytte ikke skal bygges nærmere havet enn 50 m. I praksis betyr det at hytta skal ligge nesten øverst på tomta.

Kommunen kan gi dispensasjon fra planbestemmelser dersom alle vilkår i plan og bygningslovens §19-2 er oppfylt. Det er vesentlighetsvilkår og fordelsovervektvilkår som skal være oppfylt. Plan og bygningslovens §19-2 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 ulempene. 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.

Hvilke hensyn er det som kommunen må vurdere om de ikke setter planbestemmelser vesentlig til side?

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.

Plan og bygningslovens §1-8 setter byggeforbud i 100 m belte inntil havet der en annen byggegrense ikke er satt i gjeldende arealplan. Det skal tas *særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser* i 100 m belte inn til havet.

Ved å sette 50 m byggegrense i fra havet vil kommunen i stor grad sikre hensyn til *natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*. Tatt hensyn til at det er relativt få fastboende og hyttebrukere på relativt stort areal på Aldra, kan ikke saksbehandleren se at dispensasjon vil sette byggeforbud i 100 m belte vesentlig til side.

Det er også hensyn til type tillatt spredt bebyggelse på denne delen av Aldra, som må vurderes i forhold til ordlyden i plan og bygningslovens §19-2. Det er i arealdelen ikke tillatt fradelte noen hyttetomter, bare bolig- og nausttomter.

På denne siden av Aldra er det ca 10 boliger og ca 10 fritidsboliger. Bebyggelsen er relativt spredt. Saksbehandleren kan ikke se at fradeling en ny fritidstomt i samsvar med søknaden kan føre til noen konflikt med bolig- eller landbruksinteresser. Tidligere ble det tillatt fradeling av 3 hyttetomter i et område som ligger mye nærmere landbruksland.

Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon vil sette bestemmelse om type bebyggelse på Aldra vesentlig til side.

Samtidig må kommunen vurdere om bestemmelse som sier at tomtegrense fritidsbebyggelse skal være lenger unna havet enn 40 m, ikke er vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon.

Mulighet for å legge til en egen eiendom med båt kan være et godt alternativ. Dersom kommunen tillater fradeling av tomt inn til havet i samsvar med søknaden, må det på regnes søknad om bygging av kai og/eller flytebrygge senere. Det er gitt bestemmelser verken til arealformål *LNf med tillatt spred bebyggelse* eller til arealformål *bruk og vern av sjøareal* i kommunens arealdel som tillater bygging av kai eller flytebrygge. Derfor må en slik eventuell søknad behandles som dispensasjon. Det er flere kaier og flytebrygger ut fra andre eiendommer på denne siden av Aldra. Kommunen kan ikke se at fradeling av tomt inn til havet vil sette planbestemmelse til fritidsbebyggelse nr. 12 vesentlig til side.

Fordeler og ulemper

Fordeler ved dispensasjon må være klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Fordeler ved dispensasjon er at en medeier gnr. 36/8 med tilknytting til Aldra får mulighet for å eie en hyttetomt med tilgang til strandsone. Å eie strandsone på Aldra betyr mulighet for sjøadkomst til egen eiendom uten å måtte gå i fra kommunalkaia. Saksbehandleren kan ikke se noen større ulemper ved dispensasjon. Tomta ligger unna all landbruk og relativt nært 2 andre hyttetomter. Det er viktig å sette vilkår om at fritidsbolig ikke kan bygges nærmere havet enn 50 m.

Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Oppsummering

På Aldra er det blanding av bolig- og fritidsbebyggelse. Det søkes om å fradele en større fritidstomt som ligger unna boligbebyggelse og unna landbruksaktivitet. Søknaden krever dispensasjon fra arealdelens bestemmelser og fra byggeforbudet i plan- og bygningslovens §1-8. Vilkår for dispensasjon i plan og bygningslovens §19-2 er oppfylt og kommunen kan gi dispensasjon.

Saksbehandleren kan ikke se at fradeling av en hyttetomt vil føre til konflikt med bolig- eller fritidsbebyggelse og anbefaler at søknaden innvilges.

Fritidsbolig kan ikke plasseres nærmere havet enn 50 m.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Saken gjelder fradeling av en hyttetomt. Tomta som anbefales tillatt fradelt, ligger unna all landbruk og boligbebyggelse på Aldra. Kommunen kan ikke se at saken har noen større ulemper for interesser på Aldra.

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

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

Bruk av fritidsbolig kan bidra til økt fysisk aktivitet og friluftsliv. Saken vurderes til å ha marginalt positiv effekt på folkehelse.

Vedlegg:
søknaden

Utskrift til:
Unni Pedersen, Snefjellåveien 100, 8616 MO I RANA

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at tilsyns- og rettighetsutvalget fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for fradeling av hyttetomt i samsvar med søknaden;
 - Fritidsbolig kan ikke bygges nærmere havet enn 50 m.
 - Naust kan bygges ved sjøen
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra den generelle bestemmelsen for fritidsbebyggelse nr. 12, som sier at om at tomtegrense fradelt hyttetomt ikke kan komme nærmere strandsone enn 40 m
 - Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak bestemmelsen for fritidsbebyggelse nr. 12 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra arealdelens bestemmelse om omfang og lokalisering spredt fritids- og boligbebyggelse for fradeling av hyttetomt i samsvar med søknaden;

- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak bestemmelsen om omfang og lokalisering spredt fritids- og boligbebyggelse vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 pkt m gis det tillatelse for fradeling av hyttetomt i samsvar med søknaden. Det settes følgende vilkår:
 - Fritidsbolig kan ikke bygges nærmere havet enn 50 m
 - Det må foreligge vegrett/adkomstrett til offentlig veg før tomta kan fradeles

Tonnes, 25.05.2022

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 03.06.2022

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at tilsyns- og rettighetsutvalget fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for fradeling av hyttetomt i samsvar med søknaden;
 - Fritidsbolig kan ikke bygges nærmere havet enn 50 m.
 - Naust kan bygges ved sjøen
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra den generelle bestemmelsen for fritidsbebyggelse nr. 12, som sier at om at tomtegrense fradelt hyttetomt ikke kan komme nærmere strandsone enn 40 m
 - Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak bestemmelsen for fritidsbebyggelse nr. 12 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra arealdelens bestemmelse om omfang og lokalisering spredt fritids- og boligbebyggelse for fradeling av hyttetomt i samsvar med søknaden;
 - Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak bestemmelsen om omfang og lokalisering spredt fritids- og boligbebyggelse vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
 - Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;

- I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 pkt m gis det tillatelse for fradeling av hyttetomt i samsvar med søknaden. Det settes følgende vilkår:
 - Fritidsbolig kan ikke bygges nærmere havet enn 50 m
 - Det må foreligge vegrett/adkomstrett til offentlig veg før tomta kan fradeles

Lurøy, 14. juni 2022

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Tilsyns- og rettighetsutvalg den 22.06.2022 sak 12/22

Enstemmig vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for fradeling av hyttetomt i samsvar med søknaden;
 - Fritidsbolig kan ikke bygges nærmere havet enn 50 m.
 - Naust kan bygges ved sjøen
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra den generelle bestemmelsen for fritidsbebyggelse nr. 12, som sier at om at tomtegrense fradelt hyttetomt ikke kan komme nærmere strandsone enn 40 m
 - Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak bestemmelsen for fritidsbebyggelse nr. 12 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra arealdelens bestemmelse om omfang og lokalisering spredt fritids- og boligbebyggelse for fradeling av hyttetomt i samsvar med søknaden;
 - Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak bestemmelsen om omfang og lokalisering spredt fritids- og boligbebyggelse vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
 - Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 pkt m gis det tillatelse for fradeling av hyttetomt i samsvar med søknaden. Det settes følgende vilkår:
 - Fritidsbolig kan ikke bygges nærmere havet enn 50 m
 - Det må foreligge vegrett/adkomstrett til offentlig veg før tomta kan fradeles