

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/1113

Klageadgang: Ja

FRADELING/AREALOVERFØRING 12/157. TILLEGG TIL 12/259

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 12/157

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

23/21 Tilsyns- og rettighetsutvalg

20.10.2021

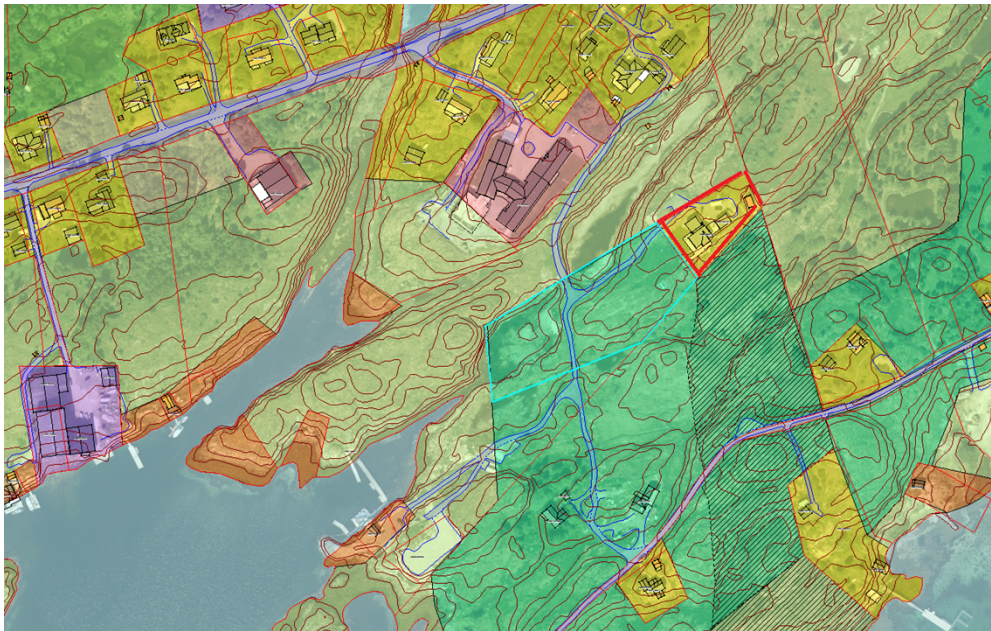
## Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra grunneier gnr. 12/157 Hilmar Larsen om fradeling av tilleggsareal til boligtomt gnr. 12/259 på Sleneset. Kjøpere av tilleggsareal og eiere av gnr. 12/259 er Espen Pettersen og Camilla Edvardsen.



Figur 1. Oversiktskart

Areal som ønskes fradelte som tilleggsareal (arealoverføring) er 7,8 da stort og vises med blå farge i skisse nedenfor. Boligeiendom gnr. 12/259 vises med rød farge.



Figur 2. Utdrag fra plankart kommunedelplan Sleneset

Areal som ønskes fradelt som tilleggsareal har formål LNFR med tillatt spredt boligbebyggelse i kommunedelplan Sleneset. I følge bestemmelser er det tillatt å fradele maks. 8 boligtomter i hele område der spredt bebyggelse er tillatt på overside av Slipsteinneset veien. Da er det sikkert stort nok reserve til å kunne fradele omsøkte areal. Når det aktuelle arealet på 7,8 da er eventuelt fradelt som tilleggsareal til gnr. 12/157, vil hele tomta til sammen på 11,85 da ha boligformål. Retningslinjer i kommunedelplan Sleneset sier at ved spredt fradeling av boligtomter bør disse ikke være større enn 2 da. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, man trenger i prinsippet ikke dispensasjon fra de. En så stor boligtomt kan potensielt være delt i flere boligtomter i fremtiden.

Ved søknaden følger nabovarsel og erklæring om arealoverføring.

Det går en privat vei over areal som ønskes fradelt som tilleggsareal. Dersom søknaden innvilges, skal rettigheter for bruk av veien følge til gnr. 12/157.

Saken ble sendt på høring til Sleneset lokalutvalg. Lokalutvalget behandlet saken i møte den 06.09.2021. Lokalutvalget har en følgende uttalelse:

*For Sleneset lokalutvalg kan det gjennom uttalelser i tidligere saker vises til at det er et prioritert ønske å legge til rette for fastboende og fastboende eierskap til arealer i kretsen.*

*Lokalt eierskap til arealer er viktig for best mulig fremtidig utvikling av lokalsamfunnet. Eiendom som selges eller gjennom arv går over til utenbygds eierskap har større mulighet til å bli «fredet» for annen bruk enn fritidsformål. Sleneset krets har i hovedsak god erfaring med eiere av fritidseiendommer, men i Lurøy kommune er erfaringene etter hvert at det også kan oppstå beklagelige konflikter som hemmer lokal utvikling. Argument om å søke å beholde eiendommer i kretsen til lokalt eierskap er derfor meget viktig.*

*Etter evt arealoverføring vil den nye tomta bli liggende inntil eksisterende grense mot gnr 12 bnr 4, og det vil ikke oppstå mellomliggende arealer som skaper dårlig arrondering av eiendomsstruktur i området.*

*Som tilleggsareal vil arealet ned mot sjøen, med vei, inngå i boligtomt og få en langt mer privatiserende status. Nedenfor omsøkt areal er det ikke mulig for ferdsel i strandsonen forbi eiendommen. Muligheten for ferdsel i området må sikres ved klausuler om bruk av vei gjennom fremtidig boligtomt. Ferdselsrett må sikres fra Kløverheimen til krysset mot Slipsteinneset.*

*Sleneset lokalutvalg kan uttale seg positivt til tilleggsareal fra gnr 12 bnr 157 til gnr 12 bnr 259, under forutsetning av at det tinglyses rettighet for allmenn ferdsel langs vei fra Kløverheimen til grense mot gnr 12 bnr 4. Begrunnelse for en positiv uttalelse er sikring av fremtidig lokalt eierskap på areal*

#### **Enstemmig vedtak:**

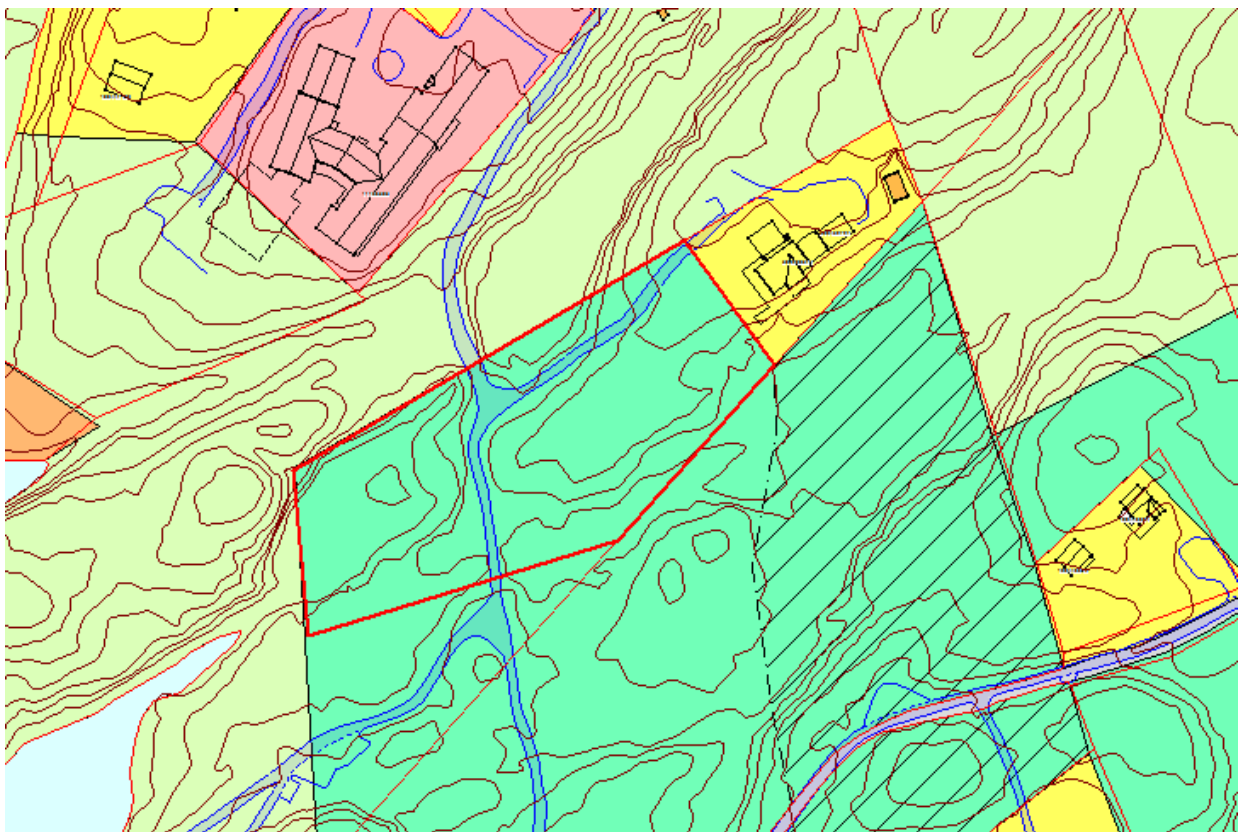
*Sleneset lokalutvalg fatter følgende vedtak:*

*Sleneset lokalutvalg uttaler seg positivt til arealoverføring fra gnr 12 bnr 157 til gnr 12 bnr 259 som omsøkt. Dette begrunnes med at gnr 12 bnr 157 nærmer seg et generasjonsskifte og arealoverføringen sikrer areal i lokalt eierskap*

*Det må settes vilkår om tinglyst ferdselsrett for allmenheten langs vei over gnr 12 bnr 157 og gnr 12 bnr 259 fra Kløverheimen til grense mot gnr 12 bnr 4*

#### **Vurdering:**

Den «øvre» del av arealet som ønskes fradelt og som ligger på østside av privat vei egner seg for bebyggelse. Potensielt kan den øvre delen bygges på og/eller vurderes delt fra som en selvstendig tomt. Den nedre delen (på nedsida av privat vei) ligger lavt over havet. Slik arealet er nå, kan det på grunn av flomfare ikke bygges på med hus som folk skal bo i.



**Figur 3. Tomtegrenser tilleggsareal**

Kommunen vurderer mulighet å fradele hele det omsøkte arealet i sin helhet som tilleggsareal til boligtomta. Saksbehandleren ser fordeler ved at en fastboende kan få



en noe større tomt og det kan i fremtiden bygges en ny bolig på tomta. Dersom det nærmer seg generasjonsskifte i gnr. 12/157, så er det fordel at en del av eiendom havner i «lokale hender» og blir del av boligeiendom gnr. 12/259.

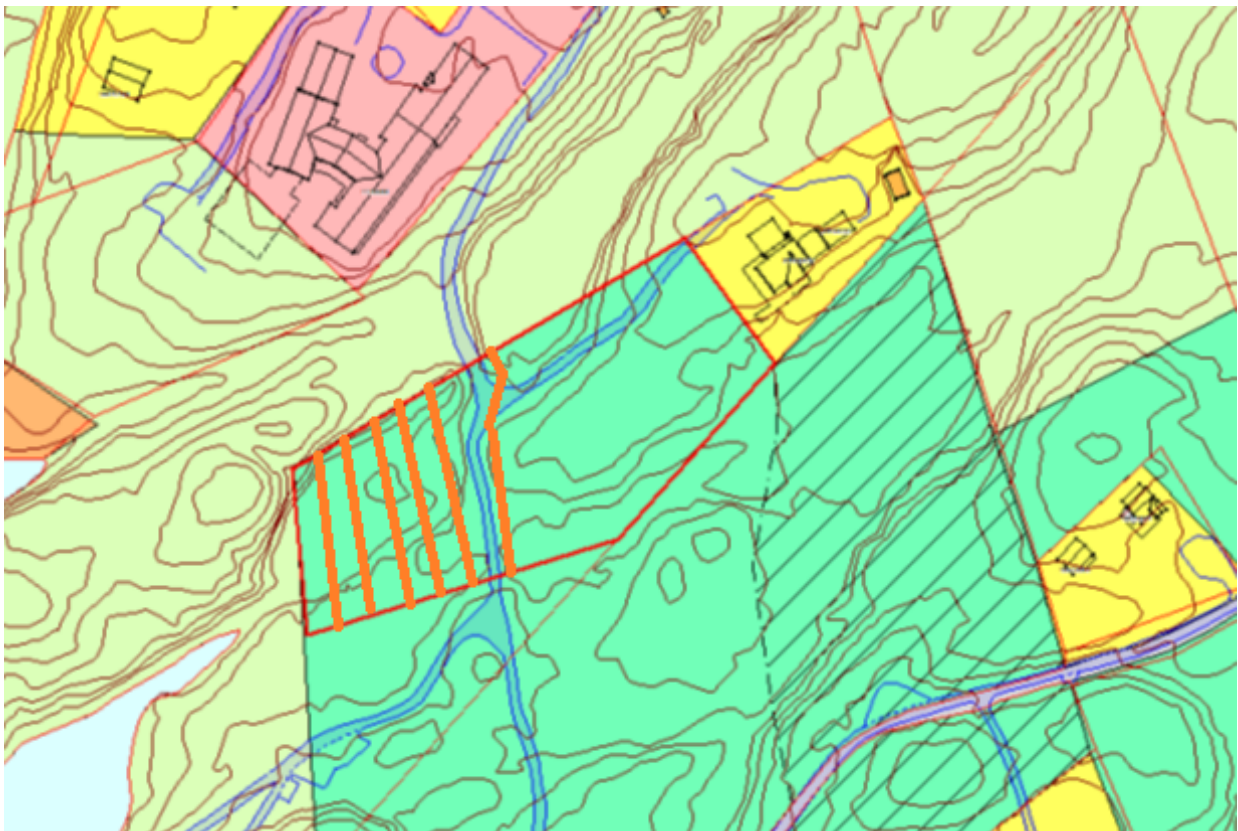
Det er ikke nødvendig å dispensere fra retningslinje i kommunedelplan Sleneset som sier at boligtomter som fradeles fra arealformål LNFR med tillatt spredt bebyggelse bør ikke være større enn 2 da.

Saksbehandleren er positiv til omsøkte fradeling og anbefaler søknaden godkjent. Ved fradeling må settes det krav om at tilleggstomta skal sammenføres med eiendom gnr. 12 bnr. 259, jf. Plan- og bygningslovens § 21-4 b. Dette for å unngå å få mange små sammenfallende tomter med samme eier.

Private vei som krysser det aktuelle arealet som ønskes fradelt brukes som adkomst til flere eiendommer. Rettigheter for bruk av denne veien som følger gnr. 12/157 skal ved fradeling fra gnr. 12/157 overføres til gnr. 12/259.

I tillegg til bruk som adkomstvei, har veien også funksjon som ferdselsvei for turgåere i kretsen. Veggen er privat og ligger i dag utmark og åpen for fri ferdsel (til fots).

Saksbehandleren anbefaler at i tillegg til tillatelse om fradeling av areal gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Sleneset og areal ned for den private veien og mot sjøen gjøres om til arealformål LNFR uten tillatt spredt bebyggelse. Areal skravert med oransje farge i skisse nedenfor gjøres om til ren LNFR formål.



*Figur 4. Forslag til mindre vesentlig endring av kommunedelplan Sleneset*  
Slik vil det ikke lenger være hjemmel i plan for ny bebyggelse utenom bebyggelse nødvendig for stedbunden næring ned for den oransje streken som vises i figur 4.

Plan og bygningsloven sier:

**§ 11-17. Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel**

*For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).*

Endring fra arealformål LNFR med tillatt spredt boligbebyggelse til «ren» LNFR formål er en liten endring som ikke vil ha større betydning for noen parter. Saksbehandleren kan ikke se at det er noen myndigheter blir berørt som følge av en slik endring. Lokalutvalget har allerede uttalt seg i saken og anbefaler at rettigheter for bruk av vei til adkomst og bruk av utmark til turgåing sikres ved eventuell fradeling av tilleggsareal. Saksbehandleren kan ikke se at endringen strider mot bestemmelser i plan og bygningslovens § 11-17.

**Gebyr**

Gebyr for behandling av fradelingssøknad er kr. 2 500,-

**Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:**

Mulighet for en familie å eie en større tomt gjør det mulig å opparbeide større privat uteoppholdsareal.

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

- Bo- og Nærmiljø
- Et inkluderende og likeverdig samfunn
- Barn og ungdom
- Herunder helsefremmende oppvekstarenaer
- Voksenlivet

Saken vurderes til å ha positiv effekt på folkehelse.

**Vedlegg:**

Søknaden

**Utskrift til:**

Hilmar Larsen

Espen Pettersen og Camilla Edvardsen

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Tilsyns- og rettighetsstyre fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Sleneset. Areal skravert med oransje farge i figur 4. gjøres om til «ren» LNFR formål uten tillatt spredt bebyggelse.
- I medhold av plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til fradeling av tilleggstomt på til 12/259 fra 12/157 på følgende vilkår;
  - tillegg skal sammenføres med gnr 12 bnr 259
  - rettigheter for bruk av den private vei skal følge til gnr. 12/259

Tonnes, 12.10.2021

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 12.10.2021

Atle Henriksen, teknisk sjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Tilsyns- og rettighetsstyre fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Sleneset. Areal skravert med oransje farge i figur 4. gjøres om til «ren» LNFR formål uten tillatt spredt bebyggelse.
- I medhold av plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til fradeling av tilleggstomt på til 12/259 fra 12/157 på følgende vilkår;
  - tillegg skal sammenføres med gnr 12 bnr 259
  - rettigheter for bruk av den private vei skal følge til gnr. 12/259

Lurøy, 13. oktober 2021

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Tilsyns- og rettighetsutvalg den 20.10.2021 sak 23/21**

**Behandling:****Enstemmig vedtak:**

- I henhold til plan- og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Sleneset. Areal skravert med oransje farge i figur 4. gjøres om til «ren» LNFR formål uten tillatt spredt bebyggelse.
- I medhold av plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til fradeling av tilleggstomt på til 12/259 fra 12/157 på følgende vilkår;
  - tillegg skal sammenføres med gnr 12 bnr 259
  - rettigheter for bruk av den private vei skal følge til gnr. 12/259