

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

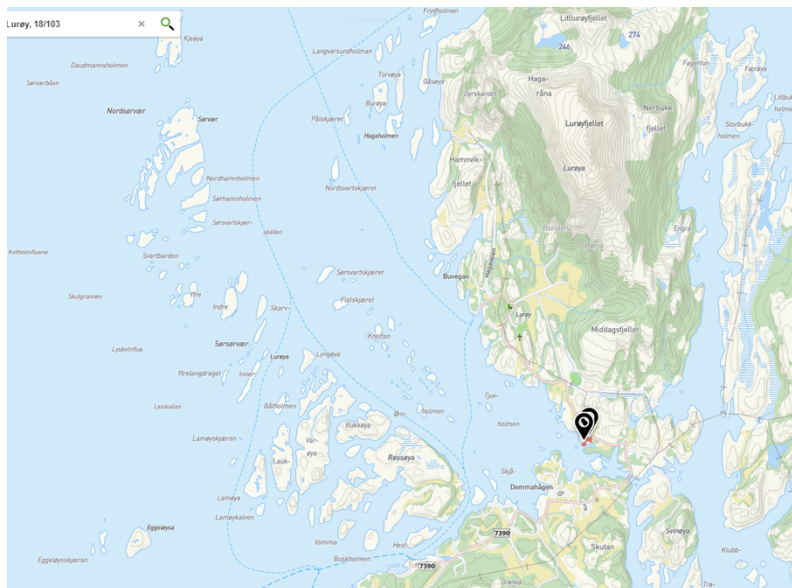
Arkivsak: 22/244

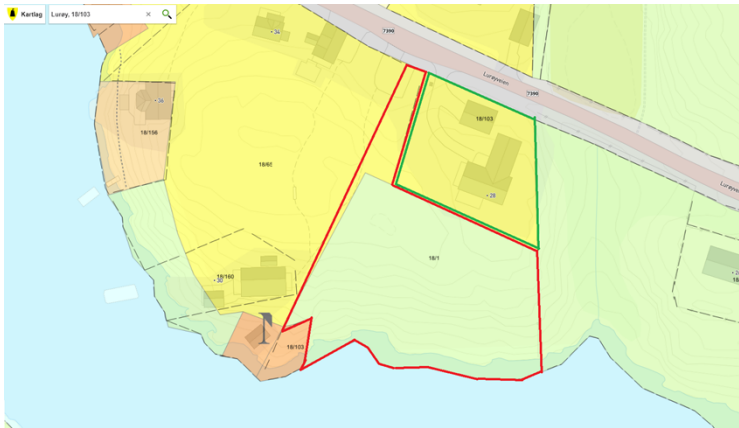
Klageadgang: Ja

KLAGE PÅ AVSLAG DISPENSASJON FRA LNF FORMÅL TIL BOLIG TIL 18/103

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 18/1

Saksnr.: **Utvalg**
56/22 Formannskapet**Møtedato**
22.06.2022**Habilitet:**
Ingen kjent administrativ inhabilitet.**Bakgrunn:**
Lurøy formannskap behandlet den 25.05.2022 søknad om dispensasjon fra plan for fradeling av tilleggsareal fra gnr. 18/1 til boligeiendom gnr. 18/103. Se oversiktskart nedenfor.*Figur 1. Oversiktskart*



Figur 2. Ønsket tilleggsareal

Eiere av boligeiendom gnr. 18/103 ønsker å kjøpe hele teig som er vist med rød farge i skisse overfor.

Plankart kommunedelplan Onøy/Lurøy er også tilgjengelig digitalt, se <https://kommunekart.com/?urlid=bb9d87-c522-4805-b404-71c35ece3430>

Plandokumenter:

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_1834/gl_planarkiv.aspx?planid=2013001

Teigen tilhører nå eiendom gnr. 18/1.

Søknaden ble avslått i formannskapet med følgende vedtak i sak 49/22

- *I hht plan og bygningslovens §19-2 avslås søknaden*
 - *Dispensasjon kan sette interesser i strandsonen og byggeforbud i plan og bygningslovens §1-8 vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2;*
 - *Areal på begge sider av bukt som ligger ned for gnr. 18/103 er verdifull friluftareal for kommende generasjoner;*
 - *Kommunen finner ikke overvekt grunner for å kunne gi dispensasjon.*

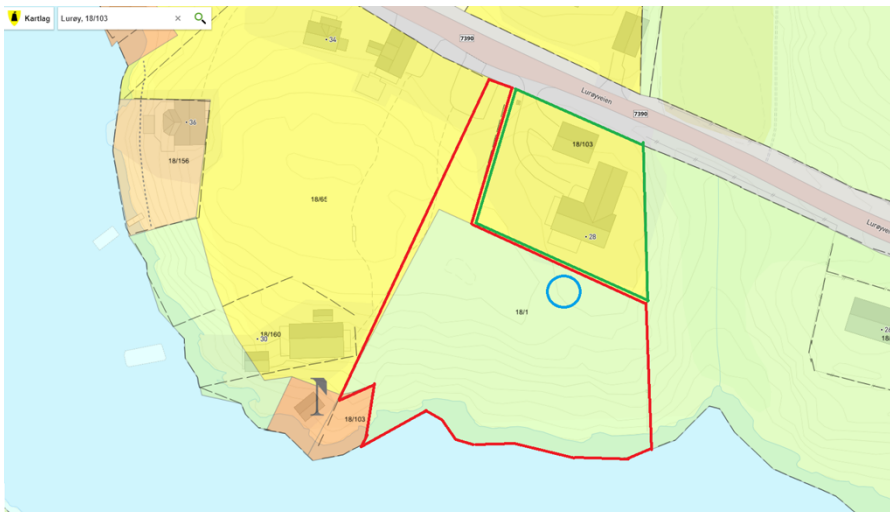
Onøy/Lurøy lokalutvalg var positiv til søknaden i sin uttalelse. Men på bakgrunn av den opprinnelige søknadens innhold så var det innstilt negativt fra administrasjonen (se vedlagte sak)

Mesteparten av arealet har formål LNFR i kommunedelplan Onøy/Lurøy og gir ikke hjemmel for bygging med unntak av tiltak som er nødvendig for stedbunden næring. Forbudsgrense mot sjø, jfr. plan- og bygningslovens §1-8 er i planbestemmelser satt lik arealformålsgrænse boligformål som omfatter gnr. 18/103. Det betyr at byggeforbud i 100 m belte inn til havet omfatter alt av LNFR areal som ønskes fradelt.

Ut i fra søknaden var det ikke tydelig hva arealet, som ønskes fradelt vil brukes til. Når det søkes om å fradele areal som tillegg til en boligtomt, skal kommunen anta at det blir aktuelt å bygge på det arealet på et senere tidspunkt. Slik det fremgår av statsforvalterens uttalelse, er det juridisk komplisert å ha både LNFR formål og boligformål på samme eiendom.

Det omsøkte areal har verdi som et potensiell friluftsområde. Dersom all strandsone mellom eksisterende gnr. 18/103 og havet blir sammenføyd med boligeiendom gnr. 18/103, kan det før eller senere oppstå situasjon der kommunen mister mulighet til å avslå en eventuell byggetillatelse i strandsone mellom havet og nåværende gnr. 18/103. Derfor ble hele søknaden avslått.

Den 16. mai 2022 fikk kommunen klage på avslag av søknad om fradeling tilleggsareal til gnr. 18/103. I klagen er flere nye momenter, som kommunen ikke hadde informasjon om tidligere. Søker skriver at det er ikke intensjon om å bygge på mesteparten av areal mellom havet og nåværende gnr. 18/103. Det er et ønske om å bygge en grillhytte noen meter ned for boligen gnr. 18/103. Resten av areal skal holdes uten bebyggelse, men familien ønsker å få styringen for området i fremtiden. Derfor søkes det om å få fradelt strandsone ned for gnr. 18/103 i fra gnr. 18/1. Av klagen fremgår det også at kjøper av tomt aksepterer at «tilleggsareal» fradeles fra gnr. 18/1 som separat bruksnummer, uten sammenføring med boligeiendommen. Dette gir kommunen mulighet å sette forskjellige bruksformål på del av areal som skal inngå i gnr. 18/103 og resten av areal, som familien ønsker å kjøpe for å kunne ha det i sin eie. Hele klagen følger saksfremlegget som vedlegg.



Figur 3. Plassering av grillhytte vises med blå farge

Vurdering:

Når det er klart at det ikke er aktuelt å bygge mellom den planlagte grillhytta og havet, kan kommunen vurdere å flytte byggegrense noen meter ned for nåværende boligeiendom, slik at grillhytta kan inngå i boligeiendommen, mens resten av areal skal fradeles som LNFR areal og separat bruksnummer. Søknaden ble allerede i første runden hørt med lokalutvalg, som er positive til mulighet om å fradele strandsoneareal som tillegg til gnr. 18/103.

Kommunen kan behandle dispensasjon fra LNFR formål og dispensasjon fra byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 for utvidelse av boligformål ca 15 m nedover fra eksisterende arealformålsgrense.

Plan og bygningsloven sier:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

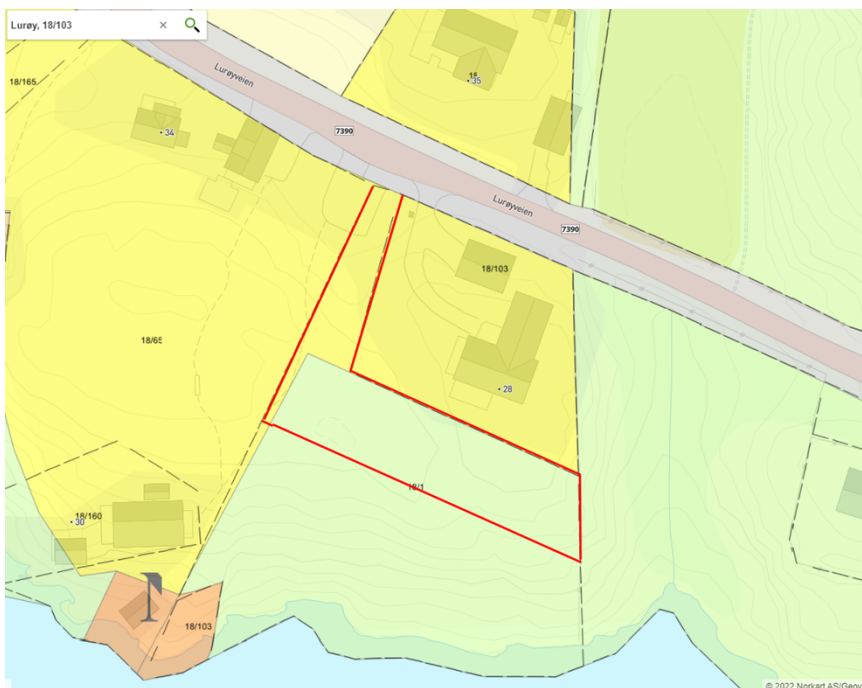
Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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 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.

For å kunne bygge en grillhytte slik som det fremgår av denne klage, er det nødvendig med ca 15 m bredt areal i retning havet. Areal på side av gnr. 18/103, som også ønskes fradelt fra gnr. 18/1 og sammenføyd med boligeiendom, har allerede boligformål fra før. Se figur nedenfor.



Figur 4. Dispensasjon fra LNFR formål og byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens

Areal ned for gnr. 18/103 har formål landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde (LNFR). Hvilke hensyn er det som er aktuelle for LNFR areal ca 15 m ned fra boligtomta? Det er ingen landbruksinteresser i området. Området er ikke markert som flytteleie i reindriftskart på nett.

Natur og friluftsjnteresser gjelder i noen grad for området. Dersom boligformål utvides 15 m nedover mot havet, vil det være ca 25 m av strandsone igjen som er tilgjengelig for bruk til friluftsliv.

Ingen spesielt verdifulle naturverdier er registrert i området. Friluftsjnteresser i strandsone ned for boligeiendommen er også mer potensielle, enn at det er registrert noe større friluftsjnteress i området. Saksbehandleren kan ikke se at utvidelse av boligformål med ca 15 m nedover mot havet vil sette verken natur- eller friluftsjnteresser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

I tillegg til LNFR formål, skal kommunen også behandle dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens §1-8. 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, ()

For dispensasjon fra byggeforbudet gjelder i stor grad de samme hensyn som ved dispensasjon fra LNFR formål. Som det fremgår av plan og bygningslovens §1-8: *i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.*

Det er ikke registrert noen større friluftsjnteresser i området. Området har samtidig noe verdi som et potensielt friluftsområde som ligger attraktivt og grenser til sannstrand og badeplass. Gitt at det er ikke registrert noe større allmenn friluftsjnteress, vil ikke omdisponering av ca 15 m bred areal like ned for boligen sette friluftsjnteresser og interesser for allmenn ferdsel vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon fra plan og byggeforbud i 100 m belte inn til havet i plan og bygningslovens §1-8 vil sette noen hensyn bak plan eller lovens bestemmelser vesentlig til side, jfr.

Fordeler og ulemper

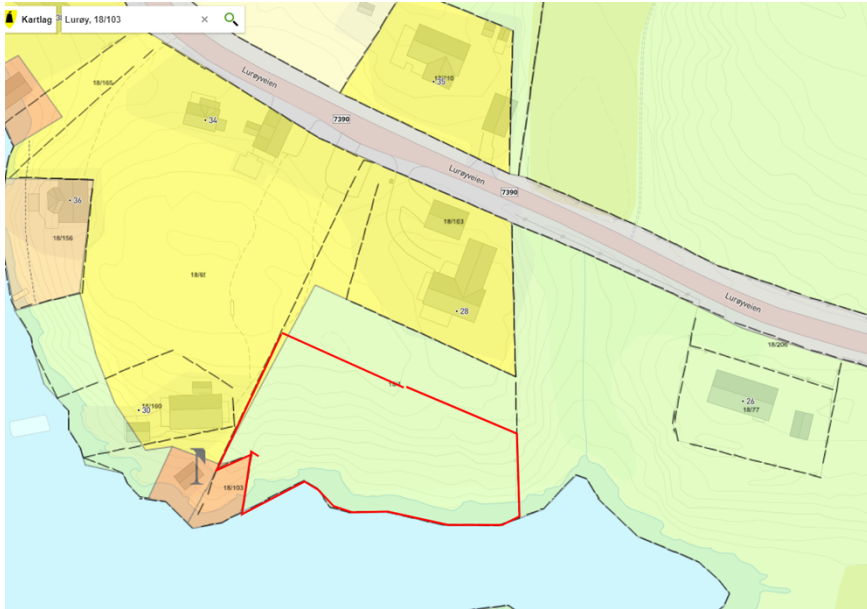
Fordeler ved dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens §1-8 og dispensasjon fra LNFR formål for flytting av arealformålsgrense ca 15 m ned mot havet er at en ung familie vil få noe større boligomt og mulighet for å bygge en egen grillhytte.

Saksbehandleren kan ikke se noen større ulemper ved dispensasjon. Området kan ikke brukes for landbruk. Det er ingen registrerte friluftsjnteresser i området, selv om området har noe potensielt verdi som friluftsområde. Det er ca 25 m avstand igjen havet som vil bli tilgjengelig for bruk til friluftsliv.

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

Strandsoneareal mot havet

Del av LNFR mellom havet og den utvidete boligtomta kan vurderes fradelt fra gnr. 18/1 som et eget bruksnummer, se kartskisse nedenfor.



Figur 5. LNFR areal som vil fradeles fra gnr. 18/1 som eget bruksnummer

I klagen fra grunneier gnr. 18/1 kommer det frem at eiere av gnr. 18/103 er interessert å eie strandsoneareal ned for sin boligeiendom for å sikre seg kontroll over dette arealet i fremtiden. Dersom arealet ikke kan sammenføres med boligtomta, ønsker de å eie dette arealet som et eget bruksnummer. Kommunen kan vurdere å gi tillatelse for fradeling av areal som er merket med rød farge i figur 4 «til uendret bruk». Arealet har formål LNFR i gjeldende plan, og vil fradeles til gjeldende formål. Forbudsgrense mot sjø vil gå på overside av arealet. LNFR formål gir ikke hjemmel for noen tiltak bortsett tiltak som er nødvendig for stedbunden næring. I praksis vil det bety at man ikke kan få tillatelse til noen tiltak på det aktuelle areal.

Oppsummering

Det har kommet nye momenter i klage på kommunens avslag av tidligere søknad om fradeling tilleggsareal til gnr. 18/103. Kjøper av tomte har intensjon om å bygge grillhytte like ned for sin bolig. Kjøper ønsker å ha også resten av strandsoneareal ned til havet i familiens eie uten intensjon for noen tiltak i fremtiden. Det er i henhold til plan akseptabelt at resten av strandsoneareal ned mot havet fradeles til uendret formål som et eget bruksnummer. Området har ikke noe direkte landbruksverdi for gnr 18 bnr 1.

Kommunen ser overvekt grunner for at byggegrense mot havet flyttes ca 15 m ned for eiendomsgrense gnr. 18/103 som vist i figur 4. med hensikt å tillate bygging av grillhytte ned for familiens bolig. Slik det fremstår vil det ikke ødelegge funksjonell strandsone

Fra veileder for funksjonell strandsone (2018) Nordland fylkeskommune så finner vi dette om funksjonell strandsone.

«Hva menes med funksjonell strandsone? Fastsetting av den funksjonelle strandsonelinje er en faglig oppgave, uavhengig av plan- og bygningsloven. Med funksjonell strandsone menes den sone som står i innbyrdes samspill med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den kan dermed være både smalere og bredere enn 100 m (i åpent og lite kupert landskap vil strandsonen gjerne være bredere). Landskapselementer som kan gjøre at den funksjonelle strandsonen er bredere enn 100-metersbeltet er f.eks. viktige friluftsområder og verdifulle naturtyper. Den funksjonelle strandsonen begrenses i første rekke av fysiske anlegg som bygninger og veier, men også av topografi, m.m. 4 Grensen for den funksjonelle strandsone kan i noen tilfeller settes lengre fra sjøen enn 100 meter. Dette er særlig aktuelt i områder som er viktig for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Om byggegrense mot sjø ikke er fastsatt på grunnlag av en konkret vurdering av den funksjonelle strandsonen, bør det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen gjelde. Bruk av særskilt bestemmelse om byggeforbud i en smalere sone langs sjøen bør bare brukes unntaksvis. Dette må i så fall begrunnes ut fra konkrete, angitte forhold. Fastsetting av særskilt byggegrense langs sjø er først og fremst aktuelt der det er planlagt for utbyggingsformål nærmere sjøen enn 100 m. Byggegrense mot sjøen kan eventuelt erstattes av en bestemmelse om at grensa for utbyggingsformålet også skal være byggegrense. I områder som ligger lenger fra sjø enn 100 m er det naturlig å la grensa for utbyggingsformålet også være byggegrense mot sjøen. Her vil det ikke være særskilt krav om fastsetting av byggegrense mot sjø»

Det anbefales at klage tas til følge og at det gis tillatelse til grensejustering av eksisterende boligeiendom slik at eiendommen utvides med ca 15 m ned mot havet. Vilkår for dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte inn til havet i plan og bygningslovens §1-8 og vilkår for dispensasjon fra LNFR formål er oppfylt.

Kommunen gir tillatelse til fradeling resten av strandsoneareal mellom havet og der hvor grillhytta planlegges bygget til uendret formål (LNFR) og som eget bruksnummer.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Saken er klagebehandling av kommunens tidligere avslag søknad om fradeling tilleggsareal. Det har kommet frem nye momenter i klagen. Kommunen anbefaler å gi dispensasjon for arealoverføring av ca 1250 m² som tillegg til boligtomt på gnr. 18/103. Når ca 15 bred areal mot havet overføres til boligeiendom, er det ca 25 m avstand igjen til havet som kan utnyttes til friluftsliv, selv om dette areal blir fradelt som et eget bruksnummer uten å endre gjeldende LNFR formål. Kommunen kan ikke se at friluftstinteresser blir skadelidende som følge av dispensasjon eller fradeling av strandsone som eget bruksnummer til uendret formål.

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

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

Saken vurderes til være nøytral på folkehelse.

Vedlegg:

Klage

Saksfremlegg fra forrige behandling i formannskapet

Opprinnelig søknad

Utskrift til:

Malin Hågensen Nordås og Skjalg Nordås, Lurøygårdsveien 7, 8766 Lurøy

May Iren og Dag Terje Johansen, Lurøyveien 28, 8766 Lurøy

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Planutvalget finner nye momenter i klagen på vedtak i fsk-sak 49/22 og gir delvis medhold i klagen.
- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål for arealoverføring av ca 1250 m2 fra gnr. 18/1 til gnr. 18/103 som vist i figur 4. i saksfremlegget.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak LNFR formål vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Det er ikke registrert noen viktige naturverdier eller noen større friluftaktivitet i området.
- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for overføring av ca 1250 m2 LNFR areal til boligeiendom gnr. 18/103 som vist i figur 4.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak byggeforbud i plan og bygningslovens §1-8 vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Det er ikke registrert noen viktige naturverdier eller noen større friluftaktivitet i området.
- I medhold av plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse for overføring av ca 1250 m2 areal fra gnr. 18/1 til gnr. 18/103 som vist i figur 4.
- I medhold av plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til fradeling av ca 2400 m2 strandsonereale. fra gnr. 18/1 som vist i figur 5. Vilkår er at dette fradeles som eget bruksnummer.

Tonnes, 08.06.2022

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 09.06.2022

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Planutvalget finner nye momenter i klagen på vedtak i fsk-sak 49/22 og gir delvis medhold i klagen.
- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål for arealoverføring av ca 1250 m2 fra gnr. 18/1 til gnr. 18/103 som vist i figur 4. i saksfremlegget.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak LNFR formål vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Det er ikke registrert noen viktige naturverdier eller noen større friluftaktivitet i området.
- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for overføring av ca 1250 m2 LNFR areal til boligeiendom gnr. 18/103 som vist i figur 4.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak byggeforbud i plan og bygningslovens §1-8 vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Det er ikke registrert noen viktige naturverdier eller noen større friluftaktivitet i området.
- I medhold av plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse for overføring av ca 1250 m2 areal fra gnr. 18/1 til gnr. 18/103 som vist i figur 4.
- I medhold av plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til fradeling av ca 2400 m2 strandsoneareal. fra gnr. 18/1 som vist i figur 5. Vilkår er at dette fradeles som eget bruksnummer.

Lurøy, 14. juni 2022

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 22.06.2022 sak 56/22**Enstemmig vedtak:**

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Planutvalget finner nye momenter i klagen på vedtak i fsk-sak 49/22 og gir delvis medhold i klagen.
- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra LNFR formål for arealoverføring av ca 1250 m² fra gnr. 18/1 til gnr. 18/103 som vist i figur 4. i saksfremlegget.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak LNFR formål vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Det er ikke registrert noen viktige naturverdier eller noen større friluftaktivitet i området.
- I henhold til plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for overføring av ca 1250 m² LNFR areal til boligeiendom gnr. 18/103 som vist i figur 4.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak byggeforbud i plan og bygningslovens §1-8 vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Det er ikke registrert noen viktige naturverdier eller noen større friluftaktivitet i området.
- I medhold av plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse for overføring av ca 1250 m² areal fra gnr. 18/1 til gnr. 18/103 som vist i figur 4.
- I medhold av plan og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til fradeling av ca 2400 m² strandsoneareal. fra gnr. 18/1 som vist i figur 5. Vilkår er at dette fradeles som eget bruksnummer.