

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/1011

Klageadgang: Ja

FRADELING 18/40.

---

Saksbehandler: Torben Østrem	Arkiv: EIEND/GN/BN 18/40
<b>Saksnr.: Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
15/21 Tilsyns- og rettighetsutvalg	16.06.2021

---

### Bakgrunn:

Lurøy kommune mottok brev den 06.10.2020 angående deling av eiendom 18/40. Da søknaden manglet søknadsskjema og nabovarsel ble dette etterspurt i brev datert 20.10.2020.

Den 30.10.2020 mottok en svar på utgående brev. I denne henvendelsen manglet det fortsatt søknadsskjema, men nabovarsel lå vedlagt.

Det ble dermed sendt ut nytt brev, datert 08.12.2020, hvor det ble opplyst om mangler på søknad, deriblant søknadsskjema, planer for vann, avløp og adkomst.

26.01.2021 fikk en søknadskjema med følgebrev hvor det ble påpekt en del ting angående saken og tidligere sak, dette vil bli referert senere i saken.



Oversiktskart.

Søknaden gjelder fradeling av fritidseiendom på ca 885m<sup>2</sup> fra gnr. 18 bnr. 40, vist med rød skravur i figur 1. Etter søknad skal parsellen selges til Tore Hagh. Området som søkes fratelt er regulert til fritidsformål i kommunedelplan for Onøy/Lurøy. Det er også opplyst om parkering på en nausttomt, som markert i figur 1. I brev datert 06.10.2020 nevnes det 5 parkeringsplasser.

Tore Hagh som er opplyst som kjøper eier fra før eiendom 18/193, 18/194 og 18/158, totalt ca 3600m<sup>2</sup>.

Siden saken har vært behandlet flere ganger med klager og klagebehandlinger hos fylkesmannen anses saken å være av prinsipiell karakter og sendes dermed på høring til Onøy/Lurøy lokalutvalg og videre til politisk behandling.

**Nabovarsel:** Eier av 18/69 og 184 har i nabovarsel motsetninger til fradelingen, dette begrunnes med tomtestørrelse, konfliktnivå og tidligere politiske behandlinger. Kommentarer på nabovarsel ligger i sin helhet vedlagt.

Da dette tiltaket etter det vi erfarer kun har til hensikt å styrke Tore Hagh sin eiendom, for videre utbygging, ønsker vi IKKE at fradeling godkjennes. Vi mener TH har stor nok tomt fra før. Med fradeling og evt. utbygging vil dette medføre økt trafikk av både bil og maskiner over vår eiendom. Det er vi sterkt imot da konfliktnivået her er høyt nok allerede. Områdeutvalget har jo tidligere også sagt sitt i denne saken, og ikke anbefalt deling.

Eier av 18/40 har følgende kommentarer på nabovarselet fra 18/69;

Merknad fra nabo Arnt Egil Eide 18/69. Denne burde det være unødvendig å kommentere. Innledningsvis synes han at Tore Hagh har stor nok eiendom. Selv om kommunen har vært inne på samme sporet ved tidligere behandling antar jeg at Fylkesmannen har gjort det klart for kommunen at dette ikke er et relevant hensyn ved behandlingen av delingssøknaden. Dernest er Eide redd for økt trafikk av både bil og maskiner over hans eiendom. Til dette anføres at det kun er Tore Hagh sin hytteeiendom 18/158 som har tinglyste rettigheter for parkering og kjøreatkomst på Eide sin eiendom. Ellers antar jeg at kommunen vurderte ulemper for naboer da de i kommuneplanen bestemte at omsøkte areal skulle ha formål fritidsbebyggelse. Dersom kommunens vedtak om å tillate Eide sin eiendom omdisponert til fritidseiendom skulle ha konsekvenser for den vedtatte arealbruk på min eiendom vil jeg etterspore dette i kommunens behandling av formålsendringen på Eide sin eiendom. Påstanden om høyt konfliktnivå er jeg spørrende til. Jeg kjenner til at kommunen har påtalt og behandlet ulovlig bygging på Eide (og Hagh) sin eiendom, men ser ikke relevansen til denne delingssøknaden.

### Vann og avløp:

Søker skriver følgende i sin søknad;

Vannforsyning: Parsellen ligger i et område som Onøy/Lurøy vannverk betjener. Nye fritidsboliger i området vil høyst sannsynlig knytte seg til dette vannverket. I delingssøknaden er det redegjort for at en utbygger også kan vurdere å bore for egen vannforsyning. Jeg tenker det var slik kommunen vurderte det da de bestemte fritidsbolig som nytt arealbruks formål på denne delen av min eiendom. Vannforsyning er i hvert fall ikke noe problem, og ved det er PBL krav knyttet til fradelingstillatelse. Ivarertatt. At kommunen krever at jeg skal innhente tillatelse for tilknytning til det lokale vannverket for å få innvilget fradelingssøknaden stiller jeg meg uforstående til. Jeg har ingen byggeplaner på parsellen, og er derfor heller ikke i posisjon til å søke om tilknytning. Ellers kan det være interessant å få dokumentert når kommunen begynte å stille et slikt krav i forbindelse med delingssøknader.

*Utklipp fra innkommet brev, datert 10.01.2021*

Saksbehandler har opplyst eier om krav til vann og skrev i brev datert 08.12.2020 følgende;

I henhold til plan- og bygningslovens (PBL) § 27-1 skal vannforsyning være sikret med rettighet. I den forbindelse må det foreligge en godkjenning fra Onøy/Lurøy vannverket om at det er gitt tillatelse til å tilknytte seg vannverket.

*Utklipp fra brev datert 08.12.2020*

Lurøy kommune forholder seg til plan- og bygningslovens kapittel 27 i sin saksbehandling. Nedenfor er PBL § 27-1. Som en kan se skal vannforsyning være sikret ved tinglyst dokument eller annen måte som kommunen godtar før opprettelse av ny eiendom.

**Plan og bygningsloven § 27-1.****Vannforsyning**

*Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. Rettighet til å føre vannledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende.*

*Når offentlig vannledning går over eiendommen eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal, skal bygning som ligger på eiendommen knyttes til vannledningen. Vil dette etter kommunens skjønn være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller særlige hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.*

*Kommunen kan i andre tilfeller enn nevnt i andre ledd, kreve at bygningen skal knyttes til offentlig vannledning når særlige hensyn tilsier det.*

**Avløp:**

Det foreligger en erklæring hvor Tore Hagh erklærer at avløpsledning fra den omsøkte tomta kan legges over hans eiendommer, 18/193, 18/194 og 18/158.

En forutsetning for avløp vil være at det tilknyttes vann.

**Parkering:**

Parkering og atkomst: Parkeringsplasser for den fradelte parsellen gis det rett til ved den angitte nausttomta som i dag er en del av 18/40. Slik rett vil bli tinglyst på 18/40, og vil bli hensyntatt og følge nausttomta om denne blir fradelt. Når det gjelder atkomst til parsellen vil jeg tinglyse rett til gangatkomst over 18/40.

Nausttomta som ønskes brukt til parkering er ikke godkjent til dette formålet. En må dermed gjøre en vurdering på dette i forhold til fremtidig bruk av naust og det konkrete tiltaket.

Det er videre nevnt i søknaden at det skal tinglyses gangrett over 18/40, men ikke hvor.



Figur 1, søkt fradelt område med rød skravur. Nausttomt til parkering vist med rød pil.

### Tidligere behandling.

Denne saken har vært oppe til behandling flere ganger, første gang i 2018. En vil nedenfor oppsummere litt om tidligere behandlinger og vedtak.

### Søknad 2018:

- Lurøy kommune mottok den 20.07.2018 søknad angående arealoverføring på ca 885m<sup>2</sup> fra 18/40 til 18/194.
- **Behandling/vedtak i Tilsyns- og rettighetsstyre den 24.10.2018 sak 30/18**
  - Med bakgrunn i PBL § 1-1 fjerde ledd, Onøy/Lurøy lokalutvalgs uttalelse, sammen med retningslinjer om areal for fritidstomter avslås søknad om fradeling av tilleggstomt fra 18/40 til 18/194.
- Den 12.11.2018 mottok en klage på vedtaket.



- **Behandling/vedtak i Tilsyns- og rettighetsstyre den 27.03.2019 sak 2/19 TRS** finner ingen nye momenter i klagen som tilsier at vedtaket fra 24.10.2018 i sak 30/18 skal endres. TRS avslår klagen og saken sendes til Fylkesmannen for endelig behandling.
- **Fylkesmannens vedtak på klagebehandling datert 16.07.2019**  
Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 24.10.2018 hvor det ble gitt avslag til fradeling fra gnr. 18 bnr. 40 som tilleggsareal til gnr. 18 bnr. 194.  
Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev datert 28. september 2009 fra Kommunal- og regionaldepartementet, jf. forvaltningsloven § 34.  
Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

#### Søknad 2019:

- Lurøy kommune fikk den 24.10.2019 inn en søknad om fradeling av fritidstomt på ca 890m2 fra gnr. 18 bnr. 40 på Lurøya, Området er i kommunedelplan for Onøy/Lurøy definert til fritidsformål.
  - Da søknaden manglet nabovarsel og det ikke var opplyst kjøper på tomte etterlyste en dette i brev datert 19.11.2019. En mottok svar 13.12.2019.
- **Vedtaket i Tilsyns- og rettighetsutvalg den 14.04.2020 sak 8/20**
  - TRU avslår søknaden om fradeling da tomte i praksis blir som en tilleggstomt til 18/194. Dette vil da være i strid med bestemmelser i kommunedelplanen
- Lurøy kommune fikk den 18.05.2020 inn en klage for avslag på søknad om fradeling av fritidstomt på gnr. 18 bnr. 40
- **Behandling/vedtak i Tilsyns- og rettighetsutvalg den 18.06.2020 sak 24/20**
  - TRU finner ingen nye momenter i klagen som tilsier at vedtaket skal omgjøres.  
TRU fastholder dermed sitt vedtak av 14.04.2020; *TRU avslår søknaden om fradeling da tomte i praksis blir som en tilleggstomt til 18/194. Dette vil da være i strid med bestemmelser i kommunedelplanen.*
  - Vedtaket sendes til Fylkesmannen i Nordland for endelig behandling.
- **Fylkesmannens vedtak på klagebehandling datert 05.08.2020**
  - Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 14.04.20 i sak PS 8/20. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev datert 28. september 2009 fra Kommunal- og regionaldepartementet. Jf. forvaltningslovens § 34. Avgjørelsen kan ikke påklages videre. Jf. forvaltningsloven § 28.

Onøy/Lurøy lokalutvalg har hatt søkt fradelt område på høring tidligere, både som tilleggstomt og som egen fritidstomt, begge søknadene ble avslått og påklaget, hvor Statsforvalteren (tidligere fylkesmannen) har stadfestet kommunens vedtak.

Lurøy kommune sendte saken på høring til Onøy/Lurøy lokalutvalg for uttalelse.

**Uttalelse fra Onøy/Lurøy lokalutvalg:**

Onøy/Lurøy, 08.03.2021

**Enstemmig vedtak:**

- Onøy/Lurøy lokalutvalg uttaler seg positivt til fradeling av tomt 18/40. En avslutning av denne saken vil kunne bidra til bedre miljø i området.
- Det er ikke ønskelig at eiendommen skal sammenføres med omkringliggende eiendommer.

Det forutsettes at adkomsten skal være over 18/40.

**Vurdering:**

Da nøyaktig samme areal har vært behandlet to ganger tidligere, med politiske vedtak, klagebehandling og stadfesting av kommunens vedtak fra fylkesmannen (nå Statsforvalteren) vil det være naturlig å se denne saken i sammenheng med de to foregående.

Området er som nevnt regulert til fritidsformål og det søkes om fradeling av tomt til fritidsformål med Tore Hagh som kjøper.

En del av grunnen til tidligere avslag på søknaden er at parsellen har vært tenkt som tilleggstomt til Tore Haghs eksisterende tomter 18/193, 18/194 og 18/158, som er totalt ca 3600m<sup>2</sup>.

Denne søknaden gjelder fradeling av tomt til selvstendig fritidseiendom (samme som søknad i 2019) og det vil da være krav til vann, avløp og adkomst jf plan- og bygningslovens (PBL) kapittel 27.

**Lokalutvalgets vurdering.**

I saksfremlegget fra lokalutvalget fremkommer det ikke noen vurdering eller drøfting rundt saken.

Høringssvaret ligger i sin helhet vedlagt.

I epost fra lokalutvalgssekretær er det nevnt at bakgrunnen for at lokalutvalget har endret mening fra nei til ja handlet blant annet om enkeltpersoners rett til å selv bestemme.

En bør fremover forvente at lokalutvalgene begrunner sine uttalelser bedre i vedtakene slik at saksbehandlere slipper å etterspørre begrunnelse.

**Egnethet.**

Onøy/Lurøy lokalutvalget har nevnt enkeltpersoners rett til å selv bestemme over sine egne areal. Grunneier selv skal råde over sin eiendom, ved kjøp/salg/utleie eller andre avtaler. Men som forvaltningsmyndighet har kommunen et ansvar for å styre arealbruken i et langsiktig perspektiv, deriblant egnethet etter PBL § 26-1.

**§ 26-1. Opprettelse og endring av eiendom**

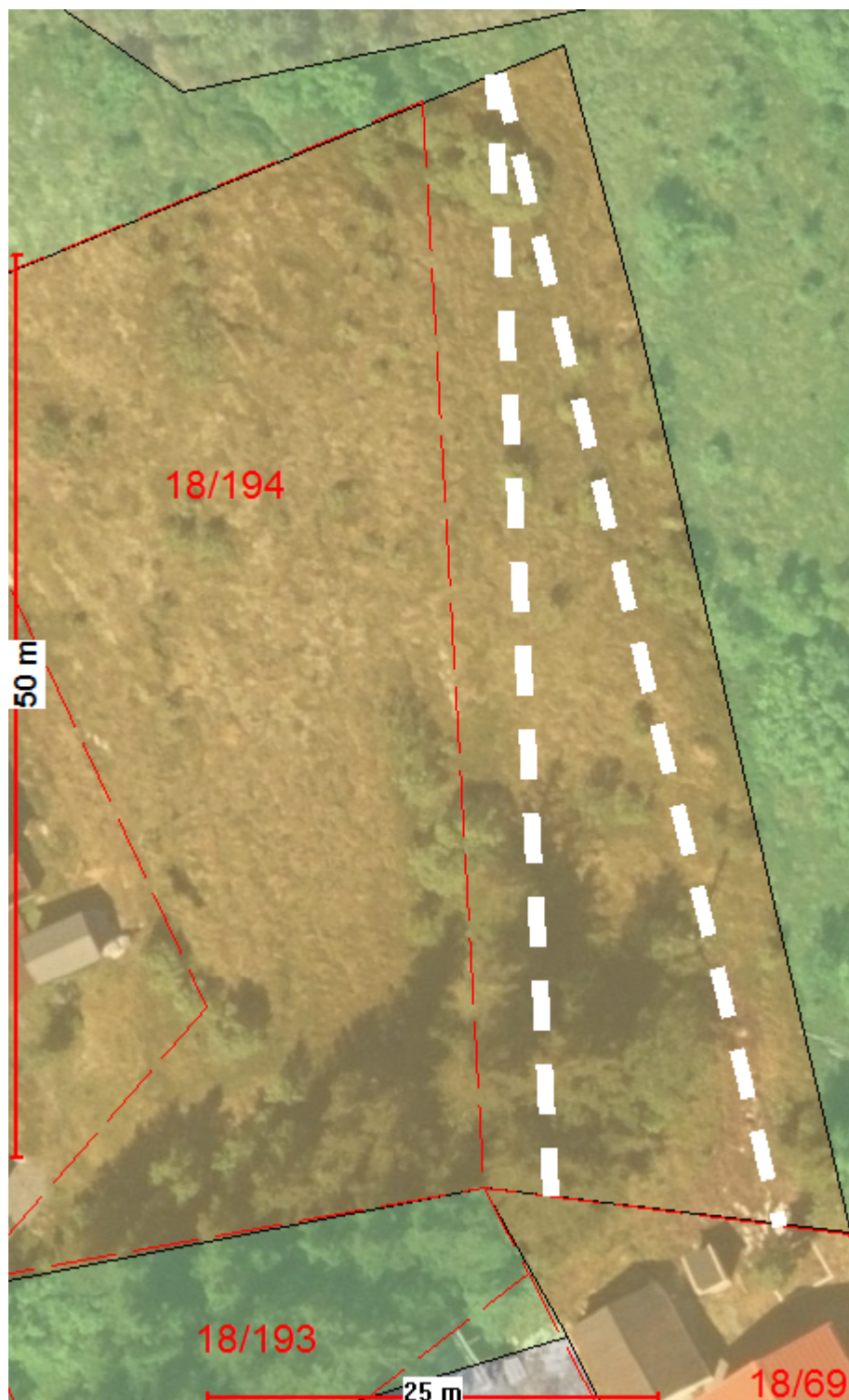
Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, jf. matrikkellova, eller endring av eksisterende eiendomsgrenser, må ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring som nevnt i første punktum, må heller ikke gjøres slik at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

Som Fylkesmannen i Nordland skriver i brev datert 05.08.2020 antar de at det vil komme en ny søknad, og henviste til PBL § 26-1.

Tomta som søkes fradelt er avlang. Ca 8m bredde i nord, 20m i sør og 63m lang. For bebyggelse skal bygning plasseres 4 meter fra grense. Ved en avstand på 4 meter fra nabogrense anses ikke tomte som egnet til fritidsbebyggelse, jf. figur 2 nedenfor.

Tomta vil som nevnt i tidligere behandling i praksis bli som tilleggstomt til 18/194. Selv om tomte ikke anses som egnet til egen bruksenhet, bør den heller ikke fradeles som tilleggstomt til 18/194, jf kommunedelplanens punkt 5.3 og PBL § 1-1 som sier at det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.





Figur 2, hvit stiplet linje tilsvare 4 meter fra nabo- og formålsgrense. Bebyggelse skal da være innenfor hvit stiplet linje.

**Adkomst/parkering.**

I søknaden er det nevnt at parkering skal foregå på nausttomt tilhørende 18/40, som skal gi fem parkeringsplasser jf brev datert 06.10.2020. Søker har således planen klar for parkering.

Før en kan godkjenne planlagt og ønsket parkering jf PBL § 27-4 må nausttomta omdisponeres og gis endret bruk etter PBL § 1-6. Om bruken endres må også nausttomtas egnethet vurderes etter PBL § 26-1.

Det må også foreligge en godkjent avtale fra veieier og eier av 18/173 for å få tillatelse til å søke om opparbeide avkjørsel til nausttomta.

Lokalutvalget har ikke uttalt seg om parkering på nausttomt.

Når det gjelder adkomst til hyttetomta er det nevnt at denne skal være en gangrett over eiendommen 18/40. Det er ikke nevnt hvor denne gangretten skal være.

**Vann og avløp.**

Det foreligger en avtale mellom kjøper Tore Hagh og selger hvor det gis tillatelse til å legge avløpsledning over eiendommene 18/158, 18/193 og 18/194. Det er også nevnt bruk av avløp fra slamavskiller til sjø.

Løsning for avløp anses dermed som avklart, men det vil være vilkår om at denne avtalen tinglyses jf. PBL § 27-2

Et vilkår for avløp avhenger av vanntilknytting. I brev datert 10.01.2021 stiller søker og grunneier seg uforstående til at det er krav til tilknyttingstillatelse fra vannverket før fradeling kan tillates. En har i brev datert 08.12.2020 henvist til PBL § 27-1 og at det må foreligge en godkjenning fra Onøy/Lurøy vannverk om å tilknytte seg vannverket.

Til tross for at en har opplyst søker om dette, og det likevel ikke foreligger kan ikke tomta fradeles etter PBL § 27-1.

Da tomta ikke er tilknyttet vann, vil heller ikke vilkårene i § 27-2 være oppfylt.

**Nabovarsel og tomtestørrelse.**

Eier av 18/69 og 18/184 har i nabovarsel motsetninger til fradelingen, dette begrunnes med tomtestørrelse, konfliktnivå og tidligere politiske behandlinger. Kommentarer på nabovarsel ligger i sin helhet vedlagt.

Når det gjelder tomtestørrelse sier planverket at retningslinjene for fritidstomter er på 1000m<sup>2</sup>. Denne søknaden omhandler en selvstendig tomt, og ikke som tilleggstomt. En kan spekulere i hensikten til kjøp av tomta, men en må likevel forholde seg til søknaden. Fylkesmannen antyder også i tidligere brev til en omgåelse av kommunedelplanens punkt 5.3 om tomtestørrelse.

**5.3, Kommunedelplan Onøy/Lurøy**

b) Ved fradeling av tomt til fritidsbebyggelse bør denne ikke være større enn 1 da.

Når det gjelder økt trafikk og konfliktnivå er dette privatrettslige ting som må avklares mellom de to partene. En vil dermed ikke gå nærmere inn på dette i saksvurderingen.

**Konklusjon**

Denne saken berøre mange ulike punkter. Ut fra søknaden er formålet med fradelingen tomt til selvstendig fritidstomt. Med de to foregående behandlingene i

tankene vil det være nærliggende å anta at formålet er en styrking av privat eiendom, som nevnt av lokalutvalget og kommentar på nabovarsel.

Det er ikke avklart med vannløsning, og dermed ikke avløp jf. PBL §§ 27-1 og 27-2. Ser en på disse punktene alene kan ikke fradeling tillates.

Parkering er også uklart. Etter PBL § 1 - 6 må det endres tiltak (omdisponering fra naust til parkering) på nausttomta for å kunne benytte denne til parkering. Ved en omdisponering av hele eller deler av nausttomta må en også vurdere nausttomtas egnethet jf § 26 - 1.

§ 26-1 sier følgende angående egnethet; det må ikke dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov. Tomta som ønskes fradelt anses som uegnet (se figur 2) til selvstendig fritidseiendom og den bør dermed ikke fradeles jf. plan- og bygningslovens § 26-1.

Ut fra en samlet vurdering vil ikke søknaden kunne tillates. Dette begrunnes med at tomta er uegnet til selvstendig bruksenhet jf. PBL § 26 -1. Det foreligger ikke tillatelse til vann jf. §27 - 1 og dermed vil ikke avløp være avklart jf § 27-2.

Adkomst og parkering er delvis avklart, men dette krever en endring av tiltak for nausttomt jf. PBL § 1 - 6.

En vil også opplyse om at det vil være motstridende jf kommunedelplanens punkt 5.3 å søke fradeling av arealet som tilleggstomt. Dette er også styrket i PBL § 1 -1 som sier at det skal legges vekt på langsiktige løsninger.

#### **Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:**

En fradeling som omsøkt vil føre til økt privatisering av området. I et langsiktig perspektiv bør fritidsbebyggelsen være konsentrert, dette begrunnes med tilgjengelighet på arealer. Store tomter vil føre til at nye arealer blir tatt i bruk, som igjen fører til at allemannsretten og bruk av områder blir privatisert.

En anser en fradeling som omsøkt som negativt for bo- og nærmiljøet.

#### **Vedlegg:**

Søknadsbrev datert 31.09.2020  
Klage nabovarsel  
Søknad fradeling  
Høringssvar Onøy/Lurøy lokalutvalg.  
Epost uttalelse Onøy/Lurøy lokalutvalg

#### **Utskrift til:**

Hans Olav Johannessen Lurøyveien 115, 8766 Lurøy (klageadgang)  
Tore Alfred Hagh, Fridtjof Nansens gate 2 D, 8622 Mo i Rana  
Arnt Ove Eida, Markvollveien 49, 8804 Sandnessjøen.

#### **Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Tilsyns- og rettighetsutvalget (TRU) fatter følgende vedtak:

- TRU avslår søknad om fradeling da tomta ikke anses som egnet til egen bruksenhet, samt at den i praksis blir tilleggstomt. Vedtaket begrunnes med hjemmel i PBL §§ 1-1, 1-6, 26-1 og kapittel 27.

Tonnes, 21.05.2021

Torben Østrem, Avdelingsingeniør

**Etatssjefens innstilling:**

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 21.05.2021

Atle Henriksen, teknisk sjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Tilsyns- og rettighetsutvalget (TRU) fatter følgende vedtak:

- TRU avslår søknad om fradeling da tomta ikke anses som egnet til egen bruksenhet, samt at den i praksis blir tilleggstomt. Vedtaket begrunnes med hjemmel i PBL §§ 1-1, 1-6, 26-1 og kapittel 27.

Lurøy, 21. mai 2021

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Tilsyns- og rettighetsutvalg den 16.06.2021 sak 15/21**

**Behandling:**

**Enstemmig vedtak:**

- TRU avslår søknad om fradeling da tomta ikke anses som egnet til egen bruksenhet, samt at den i praksis blir tilleggstomt. Vedtaket begrunnes med hjemmel i PBL §§ 1-1, 1-6, 26-1 og kapittel 27.