

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 22/536

Klageadgang: Ja

DISPENSASJON FRA PLAN FOR BYGGING AV NAUST, 21/12.

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

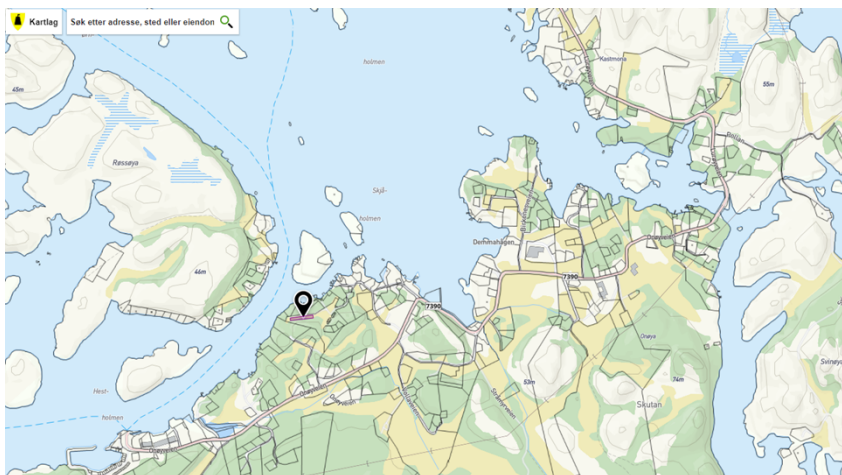
Arkiv: UNARK12-15/140

Saknr.: **Utvalg**  
61/22 Formannskapet**Møtedato**  
22.06.2022**Habilitet:**

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

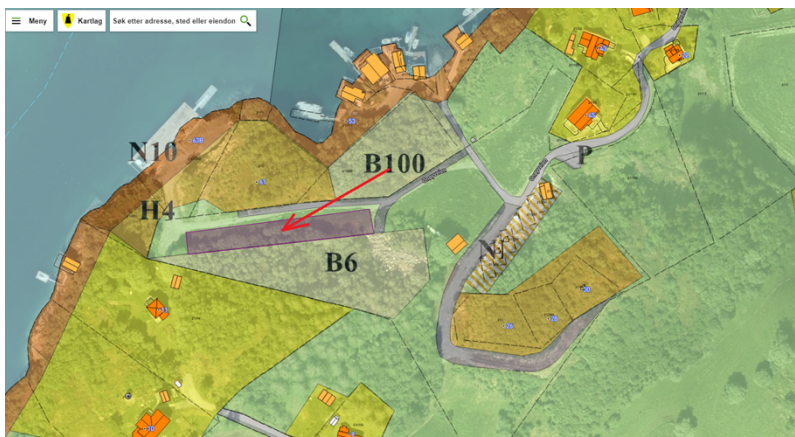
**Bakgrunn:**

Kommunen har fått søknad fra grunneier gnr. 21/12 om endring av kommunedelplan Onøy/Lurøy for bygging av naust/boder. Dette er i området «Jektvika»



Figur 1. Oversiktskart

Området der naust-boder ønskes bygget er «et belte» med LNFR formål mellom boligareal og vei. Se kartskisse nedenfor.



*Figur 2. Utdrag fra kommunedelplan Onøy/Lurøy. Området der naustene ønskes bygget vises med lilla farge.*

Se også samme kartskisse i kommunens innsynsløsning [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com):  
<https://kommunekart.com/?urlid=2b188f62-c912-431a-83bf-0924350e8e1f>  
LNFR formål gir ikke hjemmel for å bygge naust/boder. Derfor må planen endres eller gis dispensasjon før man kan eventuelt bygge disse naust/boder.

Det ble i 2018 behandlet en sak og gjort en endring for å tillatte bygging av garasjer på samme eiendom men lenger øst. Se saksfremlegg: [mindre endring](#).

Areal der naustene/bod ønskes bygget på gnr. 21/12 er i AR5 kart merket som fulldyrket jord. Det heter i søknaden:

*Det var tidligere en åkertarm, men da det ble etablert kaianlegg på nabotomta nede ved sjøen ble det anlagt vei på dette arealet, noe som spiste en del av åkeren. Den er ikke lenger egnet til maskinell høsting slik som vi driver i dag.. Arealet ligger mellom en vei og en liten haug, som er regulert til boligformål. Arealet har redusert verdi som landbruksareal og det vil være et gode om dette arealet kan opparbeides og benyttes til utvikling i kretsen. Det vil være en fordel å kunne bygge naust nært sjøen, men likevel ikke i strandsonen. Dette vil kunne bidra til å redusere trykket på strandsonen, samtidig som man etterkommer ønske om å bygge naust/boder.*

Søknaden ble sendt på høring til Onøy/Lurøy lokalutvalg. Lokalutvalget sendte følgende uttalelse:

*Onøy/Lurøy lokalutvalg stiller seg positivt til søknad om dispensasjon fra LNFR formål for bygging av naust/boder.*

#### **Vurdering:**

Arealet mellom eksisterende vei og skog er ca 100 m lang. Bredden på arealet varierer fra 5 til 12 m. Selv om det er fulldyrket jord, er det i praksis veldig vanskelig å utnytte dette arealet til landbruk. Arealet er inneklemt mellom vei og skog.

Saken kan behandles som mindre vesentlig endring kommunedelplan Onøy/Lurøy med hjemmel i plan- og bygningslovens §11-17. Siden det aktuelle området ligger i 100 m. belte, må det behandles dispensasjon fra byggeforbud i plan og bygningslovens §1-8. I tillegg må saken behandles i hht jordlovens §9.

Jordloven §9 sier:

### **§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord**

Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida.

Søknaden gjelder en ca 0,7 da stort landbruksareal som er ca 100 m bred og i gjennomsnitt 10 m bred. Grunnet slik utforming, er det i praksis vanskelig å utnytte dette arealet til landbruk. Som det fremgår av søknaden, egner ikke denne jorda til maskinell høsting. Det er gode grunner for omdisponering av dette areal til annet formål. Saksbehandleren anbefaler det gis dispensasjon fra jordlovens §9 og det tillattes bygging av naust/boder i samsvar med søknaden.

Onøy/Lurøy lokalutvalg har uttalt seg positivt til søknaden. Saksbehandleren kan ikke se at regionale myndigheter er særlig berørt i denne saken. Selv om området der det søkes om bygging av naust/boder ligger i 100 m belte inn til havet, ligger området utenfor «funksjonell strandsone». Strandsone mellom området der naust ønskes bygget og havet er i gjeldende plan gitt arealformål naust og fritidsbebyggelse. Det er også bygget en vei ned for området. Veien leder mot eksisterende kai. Samme veien kan utnyttes for adkomst til de planlagte naust- og fritidsområder. Siden areal mellom det omsøkte området og havet har byggeformål, gjelder ikke byggeforbud i plan og bygningslovens §1-8 med styrke for det omsøkte areal.

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 bebygde festetomt etter tomtefestelova.

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.

Kommunen kan behandle dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for området som ønskes utnyttet til bygging av naust/boder.

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 ulemperne. 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.

Kommunen må identifisere hvilke hensyn som gjelder bak byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 som må vurderes i hht vesentlighets vilkår i plan- og bygningslovens §19-2. Plan og bygningslovens §1-8 sier at «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.».

Området der naust ønskes bygget er utenfor funksjonell strandsone, fordi planen tillater naust- og fritidsbebyggelse mellom areal der naust ønskes bygget og havet. Verken hensyn til friluftsliv, landskap, natur- eller kulturmiljø gjelder med full styrke her. Saksbehandleren kan ikke se at noen hensyn bak byggeforbud i plan og bygningslovens §1-8 blir satt vesentlig til side ved dispensasjon.

#### Fordeler og ulemper

Fordeler ved dispensasjon er at grunneier kan utnytte til bygging av naust/boder areal som ikke kan brukes til landbruk.

Hvilke ulemper er det ved dispensasjon? Saksbehandleren kan ikke se noen ulemper for interesser i strandsone ved dispensasjon, fordi området er ikke del av funksjonell strandsone som det fremgår av saksfremlegget ovenfor.

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

#### Endring kommunedelplan Onøy/Lurøy

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.*

Lovkommentar til denne lovparagrafen sier:

*Det kan være aktuelt å foreta mindre endringer av kommuneplanens arealdel utenom større planrevisjoner. Dette kan f.eks. være arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturanlegg, eller endringer av utbyggingsformål. Bestemmelsen åpner for at kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta slike endringer enten til annet kommunalt organ eller administrasjonen i samsvar med kommunelovens regler. Slike endringer kan ikke skje før berørte myndigheter har hatt anledning til å uttale seg.*

Saksbehandleren anbefaler at det gjøres en mindre vesentlig endring av kommunedelplan Onøy/Lurøy og plankart endres som vist i skisse nedenfor.



*Figur 3. Forslag til endring av plankart kommunedelplan Onøy/Lurøy*

Endringen ikke vil ha noen større betydning for fremtidig utnyttning av planlagte boligområder og områder for fritidsbebyggelse. Adkomstvei til disse områdene finnes allerede. Området for naust/boder gis kombinert formål «naust/boder», SOSI kode 1800.

Det er også viktig å legge til noen bestemmelser til området, slik at kommunen har noe kontroll på maks. størrelse og utforming av naust/boder. Saksbehandleren anbefaler følgende bestemmelser:

*Maks. størrelse innvendig areal på naust/boder skal være 35 m<sup>2</sup> BRA. Naust/boder skal bygges i en etasje. Maks. mønehøyde er 5,5 m fra terrenget. Alle naust/boder skal bygges etter liknende tegning.*

### **Gebyr**

Gebyr for behandling av dispensasjon og endring er kr. 6200,-

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

Søknaden omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse i Nordland 2018- 2025:

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

Mulighet for å ha naust eller garasje/bod i kommunen er en viktig faktor som påvirker livskvalitet og trivsel. Samtidig kan ikke saksbehandleren se at et naust i nærheten av bolig/fritidsbolig vil gå utover natur- og friluftsinnteresser. Saken vurderes til å ha positiv påvirkning på folkehelse.

**Vedlegg:**  
Søknaden

**Utskrift til:**  
Nina Nordås Bentzen og Torgeir Nordås, Onøyveien 64, 8766 Lurøy

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til jordlovens §9 gis det dispensasjon for omdisponering av område for bygging av naust/boder i samsvar med søknaden. Jorda er vanskelig tilgjengelig for maskinell høsting på grunn av områdetets liten bredde.
- Det gis dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for bygging av naust/boder i samsvar med søknaden.
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn bak byggeforbudet i plan og bygningslovens §1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Området der naust/boder skal bygges ikke er ikke del av «funksjonell strandsoner» slik det fremgår av saksfremlegget.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, plan og bygningslovens §19-2.
- I henhold til plan og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Onøy/Lurøy. Plankartet oppdateres som vist i figur 3.
- Det legges følgende planbestemmelser til området:  
*Maks. størrelse innvendig areal på naust/boder skal være 35 m<sup>2</sup> BRA.  
Naust/boder skal bygges i en etasje. Maks. mønehøyde er 5,5 m fra terrenget.  
Alle naust/boder skal bygges etter liknende tegning.*
- Endringer møter lovens krav til endringer som ikke krever offentlig ettersyn, jfr. plan og bygningslovens §11-17.

Tonnes, 14.06.2022

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 14.06.2022

Atle Henriksen, teknisk sjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til jordlovens §9 gis det dispensasjon for omdisponering av område for bygging av naust/boder i samsvar med søknaden. Jorda er vanskelig tilgjengelig for maskinell høsting på grunn av områdets liten bredde.
- Det gis dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for bygging av naust/boder i samsvar med søknaden.
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn bak byggeforbudet i plan og bygningslovens §1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Området der naust/boder skal bygges ikke er ikke del av «funksjonell strandsoner» slik det fremgår av saksfremlegget.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, plan og bygningslovens §19-2.
- I henhold til plan og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Onøy/Lurøy. Plankartet oppdateres som vist i figur 3.
- Det legges følgende planbestemmelser til området:  
*Maks. størrelse innvendig areal på naust/boder skal være 35 m<sup>2</sup> BRA.  
Naust/boder skal bygges i en etasje. Maks. mønehøyde er 5,5 m fra terrenget.  
Alle naust/boder skal bygges etter liknende tegning.*
- Endringer møter lovens krav til endringer som ikke krever offentlig ettersyn, jfr. plan og bygningslovens §11-17.

Lurøy, 14. juni 2022

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 22.06.2022 sak 61/22****Behandling:**

Nina Bentzen inhabil jf forvaltningsloven § 6 første ledd.

**Enstemmig vedtak:**

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til jordlovens §9 gis det dispensasjon for omdisponering av område for bygging av naust/boder i samsvar med søknaden. Jorda er vanskelig tilgjengelig for maskinell høsting på grunn av områdetets liten bredde.
- Det gis dispensasjon fra byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 for bygging av naust/boder i samsvar med søknaden.
- Kommunen kan ikke se at noen hensyn bak byggeforbudet i plan og bygningslovens §1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Området der naust/boder skal bygges ikke er ikke del av «funksjonell strandsone» slik det fremgår av saksfremlegget.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, plan og bygningslovens §19-2.
- I henhold til plan og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Onøy/Lurøy. Plankartet oppdateres som vist i figur 3.
- Det legges følgende planbestemmelser til området:  
*Maks. størrelse innvendig areal på naust/boder skal være 35 m<sup>2</sup> BRA.  
Naust/boder skal bygges i en etasje. Maks. mønehøyde er 5,5 m fra terrenget.  
Alle naust/boder skal bygges etter liknende tegning.*
- Endringer møter lovens krav til endringer som ikke krever offentlig ettersyn, jfr. plan og bygningslovens §11-17.