

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/1293

Klageadgang: Ja

FRADELING AV TILLEGGSAREAL FRA GNR 47/1 TIL GNR 47/128

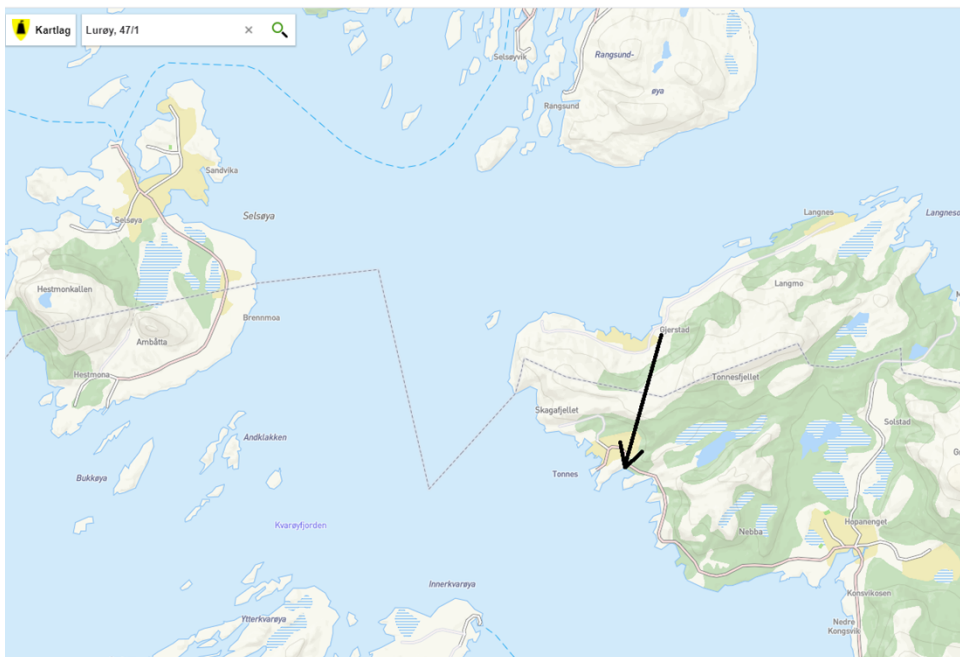
Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 47/1

Saksnr.: **Utvalg**  
171/21 Formannskapet**Møtedato**  
08.12.2021

## Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra grunneier av eiendommen gnr. 47/1 på Tonnes om fradeling av areal på ca 950 m<sup>2</sup> som tillegg til hyttetomt gnr. 47/128. Se oversiktskart nedenfor.



Figur 1. Oversiktskart

Arealet som ønskes fradelte ligger mellom hyttetomta og fylkesveien.



Figur 2. Areal som ønskes fradelt vises med rød farge

Det aktuelle areal har formål LNFR i gjeldende plan. Arealet skal brukes til adkomst til hytta og parkeringsplasser.

Søker har sendt nabovarsel til berørte grunneiere, bl. annet Nordland Fylkeskommune som forvalter fylkesveien.

Eier til hyttetomt gnr. 47/128 har tinglyst rett for adkomst over gnr. 47/1 som vist i skisse nedenfor.

#### Erklæring om rettighet(er) i fast eiendom

(erklæring ved etablering av ny matrikkelenhet)



Figur 1 kart som viser rettigheter

Figur 3. Tinglyst rett for adkomst, parkering og føring av infrastruktur

Det er allerede en opparbeidet adkomst til gnr. 47/128 som er synlig på ortofoto, se figur 2. og 3. ovenfor. Adkomst går delvis over fylkeskommunal grunn.

Søknaden ble sendt på høring til Lurøy innland lokalutvalg, Statsforvalteren i Nordland og Nordland Fylkeskommune. Nordland Fylkeskommune ble også tilsendt 2 bilder som viser eksisterende adkomst til hyttetomt på gnr. 47/128. Se figur nedenfor.



Figur 4. Bilder som viser adkomst til gnr. 47/128

Nordland Fylkeskommune har uttalt seg i saken den 27.09.2021. Det heter i uttalelsen:

*Som myndighet etter vegloven og kulturminneloven gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse:*

**Fylkesveg**

*Vi har ingen merknader til at eier av eiendommen gnr 47 bnr 1 fradeler tilleggsareal til eier av eiendommen gnr 47 bnr 128.*

*Vi minner samtidig om at alle fysiske inngrep på eiendommen i nærheten av fylkesvegen jfr. Vegloven er søknadsppliktige. Dette gjelder også endringer på selve adkomsten og/ eller tilrettelegging for parkering. Vi gjør oppmerksom på at parkering eller plassering av andre påkjøringsfarlige objekter innenfor fylkesvegens sikkerhetssone, her 5 meter, ikke tillates.*

**Kulturminner**

*Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, viser fylkeskommunen derfor til tiltakshavers aktsomhets og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/ uventede steinkonsentrasjoner, må Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.*

*Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.*

Den 16.11.2021 fikk kommunen en tilleggsuttalelse fra Nordland Fylkeskommune. Det heter i uttalelsen:

*Dette er tiltak som ikke er omsøkt og Nordland fylkeskommune har ikke gitt tillatelse til dette. Fylkeskommunen vil derfor opplyse om at dersom vi, ved en senere anledning, skulle få behov for arealet, må inngrepet som har vært gjort fjernes/flyttes uten noen erstatning fra oss.*

**Vurdering:**

Eksisterende adkomstvei til hytte på gnr. 47/128 starter i fra eiendom gnr. 47/1 men veitrase går senere ut av eiendommen over på fylkeskommunal veigrunn. Se figur 2 ovenfor. Nordland Fylkeskommune ble gjort oppmerksom på det. Fylkeskommunen minner i sin uttalelse om at alle fysiske inngrep på eiendommen i nærheten av fylkesvegen jfr. Vegloven er søknadspliktige. Dette gjelder også endringer på selve adkomsten og/ eller tilrettelegging for parkering. Fylkeskommunen gjør også kommunen oppmerksom på at parkering eller plassering av andre påkjøringsfarlige objekter innenfor fylkesvegens sikkerhetssone, her 5 meter, ikke tillates. I brev sendt senere skriver veieieren at dersom Fylkeskommunen, ved en senere anledning, skulle få behov for arealet, må inngrepet som har vært gjort fjernes/flyttes uten noen erstatning fra veieieren.

Den opparbeidede adkomst til gnr. 47/128 er ikke meldt til Lurøy kommune. Det ble aldri gitt noe tillatelse for å føre vei over fylkeskommunal grunn og en slik mulighet vurderes ikke aktuell av kommunen. I denne saken behandles det bare søknad om tilleggsareal for adkomst til tomta.

Grunneier gnr. 47/128 har en tinglyst rett for å føre adkomst over gnr. 47/128 og i grenseland med fylkeskommunal grunn.

Så lenge det er ikke søkt om føring av adkomstvei til hytta, har eksisterende adkomst status som sti.

**Størrelse på tomt**

I kommunens arealdel er det en retningslinje om at tomter for fritidsbebyggelse ikke skal være større enn 1 da. Eksisterende tomt gnr. 47/128 er på 0,94 da. Dersom det fradeles tilleggsareal som omsøkt, vil tomta bli ca 1,8 da. Tilleggsarealet ønskes bare brukt til adkomst og parkering. Det er ikke aktuelt å bygge noe på den delen av tomta.

Det er ikke nødvendig å dispensere fra retningslinjen om størrelse på hyttetomt.

**Forslag til løsning**

Eksisterende adkomstvei er ikke søkt om og er ikke godkjent. Den har da status som sti, som delvis går over fylkeskommunal grunn. Denne stien ikke skal vises på plankart, selv om kommunen gir tillatelse til fradeling av tilleggsareal som omsøkt. En aktuell endring i plankart er inntegning av parkeringsareal for fritidsbebyggelse omtrent som vist i figur 3. ovenfor.

Bruk av sti til fritidsbolig ikke er i strid med LNFR formål i kommunedelplan Tonnes. Inntegning av eksisterende parkeringsareal langs vei til Tonnes havn er en relativt liten justering av plankart.

Det er ikke avklart for veiadkomst til hytta. Eksisterende adkomst er ikke godkjent og traseen går delvis ut på fylkeskommunal grunn. Dersom det senere skulle vært aktuelt å få godkjent en adkomstvei til hytte gnr. 47/128, må det søkes om det.

Nå behandles det bare fradeling av tilleggsareal til adkomst og parkering. Tilleggsareal skal fortsatt ha formål LNFR.

Det har skjedd ganske omfattende endringer i området i det siste. I henhold til dispensasjonsvedtak den 17.02.2016 i sak 8/16 der Lurøy formannskap ga dispensasjon fra kommunedelplan Tonnes for bygging av garasjer, ble det tilrettelagt areal for bygging av garasjer. Se vedtaket her [http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1834/2014001/diverse/tonnes\\_havn.pdf](http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/1834/2014001/diverse/tonnes_havn.pdf) Arealet er nå foreløpig utnyttet til parkering. Det er også adkomst til Tonnes havn som ikke er tidligere tatt med i kommunedelplanen.

Dersom kommunen skal oppdatere plankart kommunedelplan Tonnes og vise parkeringsareal for fritidsbebyggelse, burde hele området tas med sammenhengende. Mulighet for bygging av garasjer som det fremgår av ovennevnte dispensasjonsvedtak må da også tas med i plankartet. Siden adkomst til gnr. 47/128 ikke er meldt til kommunen og er ikke godkjent, kan den ikke vises på plankart kommunedelplan Tonnes, verken trase som den er tinglyst i grunnboka eller som den faktisk er. Likevel kan kommunen vurdere å gi tillatelse til fradeling av tilleggsareal som omsøkt. Parkeringsareal kan med fordel vises på plankart kommunedelplan Tonnes.

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 delegere 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](#).

Det heter i Regjeringens kommentar til plan og bygningslovens § 11-17:

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 delegere 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. I dette ligger det at endringen ikke må komme i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn som ellers ville medført innsigelse mot planen.

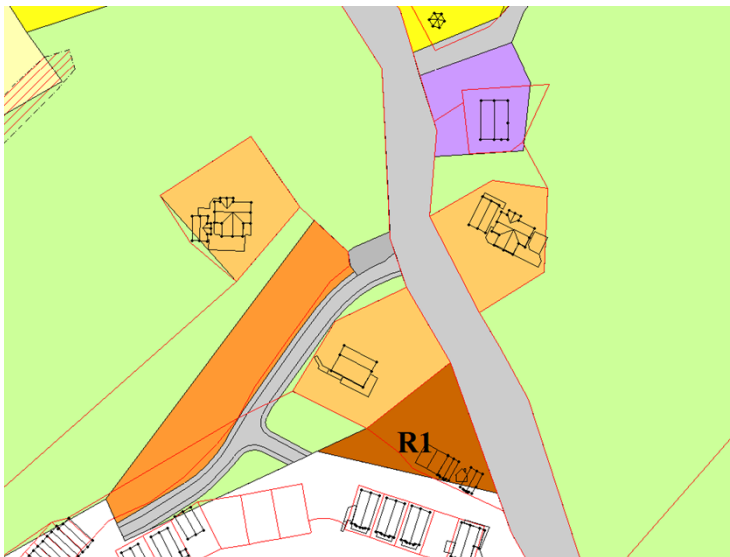
Kommunen har sendt høringsbrev til Statsforvalteren, Fylkeskommunen og lokalutvalg. Det ble sagt at saken vil avklares i hht plan som dispensasjon. Fylkeskommunen har uttalt seg som veieier. Lurøy innland lokalutvalg har ingen innvendinger i saken. Statsforvalteren har ikke sendt noen uttalelse.

Areal som ønskes fradelt som tilleggsareal har LNFR formål. Sti til gnr. 47/128 eksisterer allerede. Bruk av sti strider ikke med LNFR formål. Endringen omfatter da bare parkeringsareal nederst på det areal som ønskes fradelt som tilleggsareal. Opprinnelig ble det tenkt at også selve veien skulle tas med i vedtak dispensasjon fra plan eller planendring. Saksbehandleren ser i ettertid at det ville vært feil å ta med veien i vedtak endring kommunedelplan Tonnes. Veitrase er ikke avklart, og selve veien er bygget uten tillatelse. Den har da status som sti.

Saksbehandleren kan ikke se endringen ikke oppfyller krav som plan- og bygningslovens stiller til mindre vesentlige endringer. I prinsippet vil bare eksisterende parkeringsareal tegnes inn i plankartet. Det vil ikke åpnes for noen andre endringer.

Når det gjelder område for garasjer, så er dette allerede avklart i dispensasjonsvedtak den 17.02.2016 i sak 8/16. Inntegning av område for garasjer og adkomstvei til havna er bare oppdatering av plankart i henhold til eksisterende situasjon.

Saksbehandleren anbefaler at det gjøres en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Tonnes og parkeringsareal for gnr. 47/128 tas med i plankartet. Samtidig vil plankart oppdateres i henhold til dispensasjonsvedtak den 17.02.2016 i sak 8/16. Plankartet anbefales oppdatert som vist i kartskisse nedenfor.



*Figur 4. Forslag til endring plankart kommunedelplan Tonnes*

Saksbehandleren anbefaler at det gis tillatelse til fradeling av tilleggsareal til gnr. 47/128 fra gnr. 47/1 som omsøkt. Det stilles vilkår at arealet sammenføres med hoved eiendommen.

Søker må også gjøres oppmerksom på at del av adkomstveien ligger delvis på fylkeskommunal grunn. Adkomstveien er opparbeidet uten å søke om tillatelse.

### **Gebyr**

Gebyr for fradelingstillatelse er kr. 1500,-

**Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:**

Mulighet for å ha adkomst og parkeringsareal på egen tomt kan bidra til økt trivsel ved bruk av eiendommen.

Fradeling av tilleggsareal forventes ikke å ha noen negativ effekt for andres sine interesser. Saken omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse:

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

Saken vurderes til å ha marginalt positiv effekt på folkehelse.

**Vedlegg:**

Søknaden

Rettighetserklæring adkomstvei

**Utskrift til:**

Bjørnar Mora, Petter Dass gate 1, 8624 Mo i Rana;  
Øystein Arntsen, Tonnesveien 286, 8750 Tonnes;  
Nordland Fylkeskommune

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre endring i kommunedelplan Tonnes. Parkeringsareal for fritidsbebyggelse tegnes inn på plankart.
- Område for bygging av garasjer som det fremgår av dispensasjonsvedtak den 17.02.2016 i sak 8/16 og adkomstvei til Tonnes havn tegnes inn i plankart kommunedelplan Tonnes.
- Plankartet oppdateres som vist i figur 4. i saksfremlegget;
- I henhold til plan- og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til fradeling av tilleggsareal for adkomst og parkering i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:
  - Arealet sammenføres med gnr. 47/128 ev gjennomføres som arealoverføring.
- Søker gjøres oppmerksom om at opparbeidet adkomst ikke er søkt om og den tilsynelatende ligger på grunn som fylkeskommunen eier.

Tonnes, 24.11.2021

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 25.10.2021

Atle Henriksen, teknisk sjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre endring i kommunedelplan Tonnes. Parkeringsareal for fritidsbebyggelse tegnes inn på plankart.
- Område for bygging av garasjer som det fremgår av dispensasjonsvedtak den 17.02.2016 i sak 8/16 og adkomstvei til Tonnes havn tegnes inn i plankart kommunedelplan Tonnes.
- Plankartet oppdateres som vist i figur 4. i saksfremlegget;
- I henhold til plan- og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til fradeling av tilleggsareal for adkomst og parkering i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:
  - Arealet sammenføres med gnr. 47/128 ev gjennomføres som arealoverføring.
- Søker gjøres oppmerksom om at opparbeidet adkomst ikke er søkt om og den tilsynelatende ligger på grunn som fylkeskommunen eier.

Lurøy, 2. desember 2021

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 08.12.2021 sak 171/21**

**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre endring i kommunedelplan Tonnes. Parkeringsareal for fritidsbebyggelse tegnes inn på plankart.
- Område for bygging av garasjer som det fremgår av dispensasjonsvedtak den 17.02.2016 i sak 8/16 og adkomstvei til Tonnes havn tegnes inn i plankart kommunedelplan Tonnes.
- Plankartet oppdateres som vist i figur 4. i saksfremlegget;
- I henhold til plan- og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til fradeling av tilleggsareal for adkomst og parkering i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:
  - Arealet sammenføres med gnr. 47/128 ev gjennomføres som arealoverføring.
- Søker gjøres oppmerksom om at opparbeidet adkomst ikke er søkt om og den tilsynelatende ligger på grunn som fylkeskommunen eier.