

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/410

Klageadgang: Ja

KOMMUNEDELPLAN TONNES. MINDRE ENDRING, GNR 47/9

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/140

Saksnr.: **Utvalg**
62/21 Formannskapet**Møtedato**
26.05.2021

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra Jacob Iversen om fradeling hyttetomt fra gnr. 47/9. Søker eier selv eiendommen.

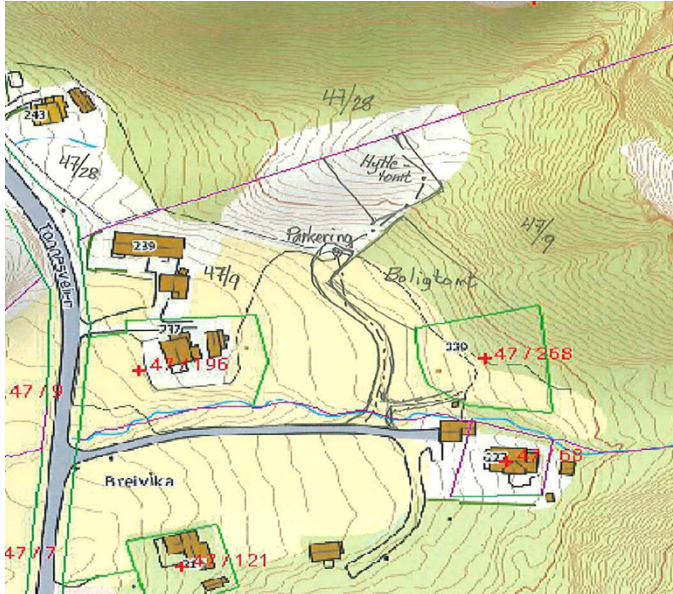


Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Utdrag fra plankart. Hyttetomt, som man søker fradelt om, vises med rød pil

Hyttetomta som ønskes fradelt er i samsvar med kommunedelplan Tonnes. Se hytteområde i plan, som vises med rød pil i figur 2. ovenfor.



Figur 3. Kopi av kartskisse fra søknad om fradeling av hyttetomt

Det søkes samtidig om tillatelse til føring av adkomstvei til hyttetomt som vist i figur ovenfor. Adkomstveien ble ikke detaljert planlagt i kommunedelplan Tonnes, som ble vedtatt i 2014. Det skjer ofte at kommunen ikke har så detaljert informasjon om hvordan tomter vil fradeles i ettertid, føring av adkomst, osv. Kommunedelplaner har ikke samme detaljeringsgrad som reguleringsplaner. Ikke alltid eier av hyttetomt har adkomst helt frem til tomta.

Den omsøkte adkomstveien ikke er vist i plankart kommunedelplan Tonnes. Derfor må ønske om føring av adkomstvei behandles som dispensasjon eller endring av plan.

Befaring

Den 27.04.2021 ble det holdt befaring i området, der Lurøy kommune v/Torben Østrem og grunneier gnr. 47/9 og søker Jacob Iversen deltok. Det ble markert mulig trase for adkomstvei til hyttetomta. Samme adkomstvei kan føre til nylig fradelte boligtomt gnr. 47/268 og til eventuell ny boligtomt B10. Se kartskisse nedenfor.



Figur 4. Intensjon for føring av vei og justering av boligareal i plan

Ved å planlegge en adkomstvei til både hytte og boliger, vil man samtidig løse flere problemstillinger.

Jordloven



Figur 5. AR5 kart

Adkomstvei ønskes ført over areal som er kartlagt som dyrket jord. Planlagt boligareal ønskes utvidet i retning mot havet og inn til adkomstveien. Søknaden må behandles etter jordloven.

Høring av søknaden

Saken ble sendt på høring til Lurøy innland lokalutvalg. Saksbehandleren kan ikke se at regionale interesser er berørt, derfor ble ikke saken oversendt til regionale myndigheter.

Lurøy innland lokalutvalg hadde møte den 19.05.2021. Lokalutvalget fattet følgende vedtak: *Det anbefales å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.*

Vurdering:

Det er ca 1,3 da som ønskes omdisponert til adkomstvei og ny boligareal. Landbruksarealet grenser til eksisterende vei. Arealet grenser også til boligbebyggelse fra 2 sider. Driveplikten oppfylles ved at arealet er leid ut på langsiktig avtale. Arealet brukes uregelmessig (ikke hvert år) til produksjon av rundballer. Det ser ut at ca 0,3 da av de 1,3 da, som er kartlagt som fulldyrket jord i AR5 kart, ikke utnyttes på grunn av terrengutforming og på grunn av skygge og dårligere vekst. Det gjelder de ca 0,3 da som havner innenfor rød stiplet linje i figur 5. ovenfor. Da er det i praksis enda mindre landbruksareal som ønskes omdisponert til vei og boligbebyggelse. Hele landbruksarealet på gnr. 47/9 er forholdsvis lite og har begrenset betydning for landbruksinteresser. Det er uansett behov for adkomst til eksisterende boligtomt gnr. 47/268, ny boligtomt B10 og den omsøkte hyttetomt.

Føring av adkomstvei vil redusere landbruksareal med ca 1,0 da.

Jordloven sier:

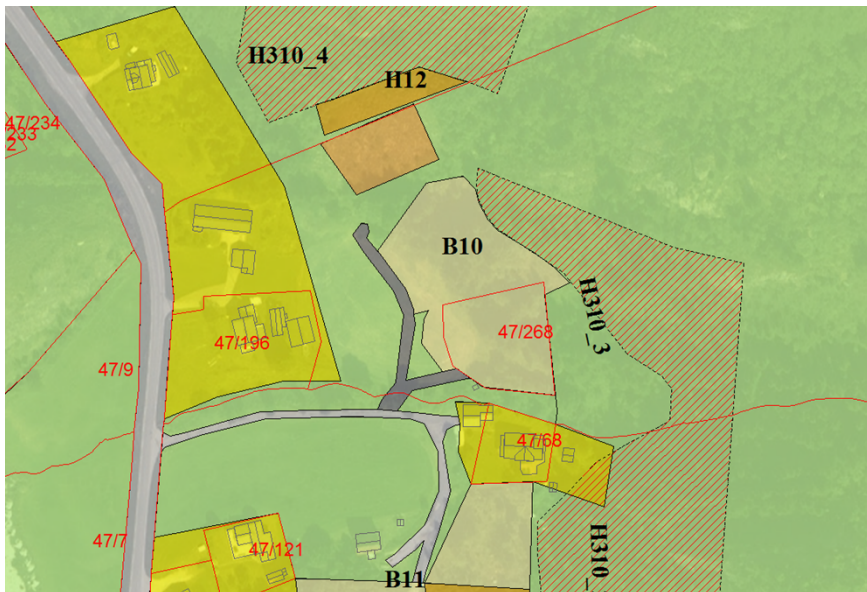
§ 9. Bruk av dyrka og dyrkbar jord

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.

Departementet kan i særlege høve gi dispensasjon dersom det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika. Ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgagnet ei omdisponering vil gi. Det skal òg takast omsyn til om arealet kan førast attende til jordbruksproduksjon. Det kan krevjast lagt fram alternative løysingar.

Samtykke til omdisponering kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla lova skal fremja.

Dispensasjonen fell bort dersom arbeid for å nytta jorda til det aktuelle føremålet ikkje er sett igang innan tre år etter at vedtaket er gjort.



Figur 6. Forslag til endring av plankart kommunedelplan Tonnes

Vei som ønskes ført vi tjene som adkomst til hyttetomt, fremtidig boligtomt B10 og eksisterende boligeiendom gnr. 47/268. Både bolig og fritidsbebyggelse er i samsvar med gjeldende kommunedelplan Tonnes. Grenser for boligområde B10 justeres noe og området utvides inn til veien. Saksbehandleren kan ikke se at føring av adkomstvei og utvidelse av boligareal strider mot jordlovens §9.

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](#).

Det heter i regjeringens lovkommentar: *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 infrastrukturbygg, 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.*

Saksbehandleren mener at føring av veitrase til tidligere godkjente i plan bolig- og fritidsområder og justering av områdegrenser B10 kan behandles som en mindre vesentlig endring i htt plan og bygningslovens §11-17.

Saken er sendt på høring til Lurøy innland lokalutvalg. Lokalutvalget vurderer at tiltaket har større positive konsekvenser enn negative. Omdisponering av lite produktiv landbruksjord til boligtomt og adkomstvei, har nytteverdi i en krets med mangel på tilrettelagte tomter. Lokalutvalget anbefaler å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.

Saksbehandleren kan ikke se at regionale myndigheter er berørt i saken.

Saksbehandleren anbefaler at det gjøres en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Tonnes og plankart for eiendom gnr. 47/9 endres som vist i figur 6. ovenfor.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Saken omfattes av følgende av de 7 prioriterte resultatområdene i regional plan for folkehelse i Nordland:

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

Saken gjelder endring av plan med hensikt å føre adkomstvei til hyttetomt og til eksisterende og fremtidig boligbebyggelse. Ny boligbebyggelse planlegges tett inn til eksisterende boligbebyggelse, slik at det vil dannes «sosial boligsone» der både voksne og barn kan sosialisere seg sammen. Mulighet å ha egen bolig bidrar positivt til psykisk helse. Både den planlagte bolig- og fritidsbebyggelse er i samsvar med overordnet plan.

Bruk av fritidsbolig kan bidrar til livskvalitet, trygget og trivsel. Det er gode muligheter for friluftsliv i området. Saken vurderes til å ha positiv påvirkning på folkehelse.

Vedlegg:

Søknad om fradeling
Uttalelse fra lokalutvalg

Utskrift til:

Jakob Iversen, 8750 Tonnes

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for omdisponering av ca 1,3 da landbruksland for føring av adkomstvei og justering av områdegrensener B10
- I henhold til plan og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i plankart kommunedelplan Tonnes for eiendom gnr 47/9. Plankart endres som vist i figur 6.

Tonnes, 04.05.2021

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 19.05.2021

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for omdisponering av ca 1,3 da landbruksland for føring av adkomstvei og justering av områdegrensener B10
- I henhold til plan og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i plankart kommunedelplan Tonnes for eiendom gnr 47/9. Plankart endres som vist i figur 6.

Lurøy, 21. mai 2021

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 26.05.2021 sak 62/21**Behandling:**

Morten A Olsen inhabil jf forvaltningsloven § 6, første ledd.

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for omdisponering av ca 1,3 da landbruksland for føring av adkomstvei og justering av områdegrensener B10
- I henhold til plan og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i plankart kommunedelplan Tonnes for eiendom gnr 47/9. Plankart endres som vist i figur 6.