

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/521

Klageadgang: Ja

## FRADELING 29/4 - HYTTETOMT

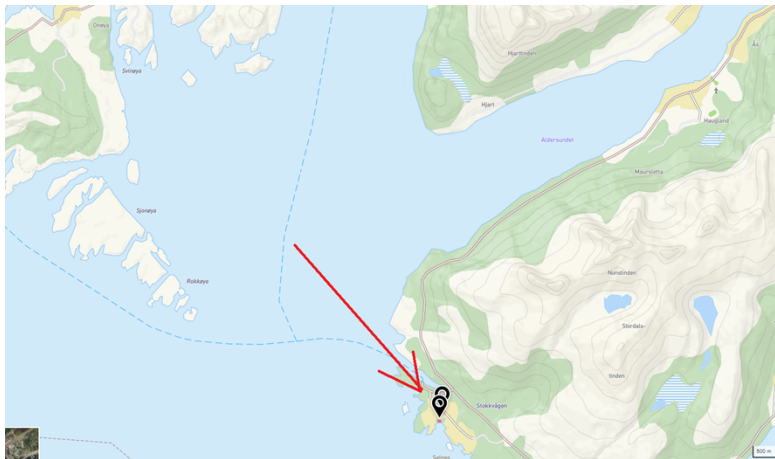
Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 29/4

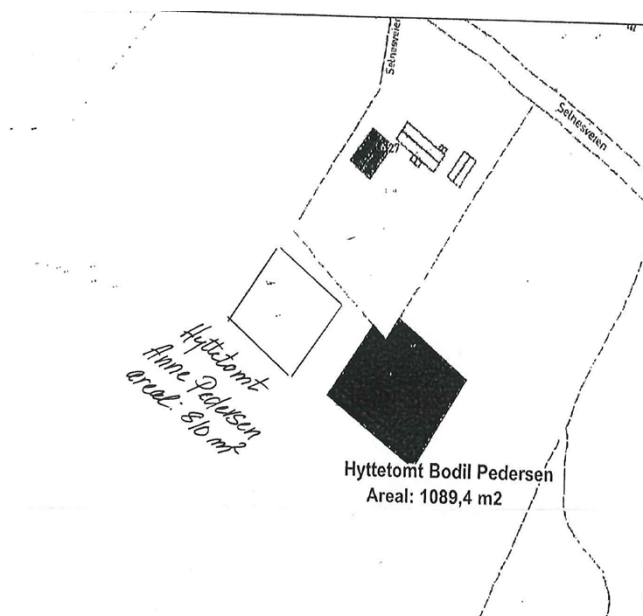
Saksnr.: **Utvalg**  
144/20 Formannskapet**Møtedato**  
11.12.2020

### Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra grunneier gnr. 29/3 om dispensasjon fra kommunedelplan Stokkvågen for fradeling av hyttetomt. Hyttetomt ønskes plassert «bak» eiendom gnr. 29/46. Kjøper av tomt er Anne Ingeborg Pedersen fra Mo i Rana.



Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Ønsket plassering av ny hyttetomt

Adkomst til den omsøkte tomta vil foregå via en eksisterende adkomstvei som leder til eksisterende tomt gnr. 29/106. Gnr. 29/106 tilhører Bodil Pedersen som er søster til Anne Ingeborg Pedersen. Kommunen har dokumentasjon fra Bodil Pedersen om at hun aksepterer trase til den nye tomta som vist i kartskisse nedenfor.



*Figur 3. Med blå farge vises omtrentlige grenser for den planlagte hyttetomt. Planlagt adkomst vises med svart farge*

Ved søknaden følger kopi av sendt nabovarsel til eiere av gnr. 29/46 og gnr. 29/106.

#### Bakgrunn for søknaden

Kommunen har kunnskap om at søknad fradeling av hyttetomt til Anne Ingeborg Pedersen har bakgrunn i en privat avtale mellom Per Pedersen (far til Anne Ingeborg Pedersen) og nåværende grunneier gnr. 29/3 -Johnny Selnes. Da Johnny Selnes kjøpte i 1991 eiendom gnr. 29/3 fra Per Pedersen, inngikk de en muntlig avtale om at Per Pedersen sine 3 barn får fradelt sine hyttetomt fra gnr. 29/3. Denne avtalen er på ingen måte bindende for kommunen. Kommunen kan være villig til å avklare de omsøkte tomtene i henhold til gjeldende plan så lenge dette ikke strider mot befolkningens og kommunens interesser.

Under planarbeid kommunedelplan Stokkvågen, som ble vedtatt juni 2018, forsøkte kommunen å ta med noen hyttetomter på Røholmen på eiendom gnr. 29/3 på bakgrunn av innspill fra grunneier Johnny Selnes. I innspillet viste søker og grunneier til ovennevnte private avtalen mellom han og tidligere eier Per Pedersen. Det viste seg i planprosessen at hyttetomter på Røholmen ville ført til konflikt med landbruksinteresser på grunn av adkomst over dyrket jord som er i bruk. Derfor ble det avklart en hyttetomt inn til eiendom gnr. 21/46, som tilhører familien til tidligere eier av gnr. 29/3 Per Pedersen.

#### Forhold til gjeldende plan

Området der tomta ønskes fradelt har formål LNFR i kommunedelplan Stokkvågen. LNFR formål gir ikke hjemmel til fradeling av hyttetomt. Derfor behandles søknaden som dispensasjon.



Figur 4. Utdrag fra plankart kommunedelplan Stokkvågen

Både gnr. 29/46 - tidligere våningshus til gnr. 29/3 og hyttetomt gnr. 29/106 tilhører eiere som er i samme familie som søker Anne Ingeborg Pedersen.

Søknaden ble sendt på høring til Lurøy innland lokalutvalg og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.

Lurøy innland lokalutvalg sendte den 15.10.2020 følgende uttalelse: Lurøy innland lokalutvalg mener området som er omsøkt fradelt består av berg og ikke egnet for dyrking. Og ligger ved en annen fritidstomt.

Lokalutvalget gir derfor medhold i søknaden om dispensasjon for fradeling

Fylkesmannen i Nordland har ikke sendt noen uttalelse.

#### Søknad om rivning av Nordlands hus og bygging av hytte på gnr. 29/46

Kommunen har nylig fått søknad om dispensasjon fra plan om å rive boligen på nabetomt gnr. 29/46. Det søkes også om å oppføre en ny fritidsbolig (saltdalshytte). Tomta tilhører samme familie som søker Anne Ingeborg Pedersen. Søknad om rivning av boligen og oppsett av hytte behandles i en annen sak i dette møtet. I prinsippet har saken vedrørende ønsket rivning av boligen på gnr. 29/46 ikke noe betydning for behandling av denne søknad om dispensasjon for fradeling av en hyttetomt.

#### **Vurdering:**

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, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. 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.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

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.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensyn bak bestemmelse det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I dette tilfelle gjelder det, først og fremst, hensyn bak LNFR formål. Området grenser også til boligareal der familiemedlem eier en tidligere våningshus med noen nyere bygninger. Eiendommen brukes i prinsippet som fritidseiendom, men det tidligere våningshuset har bruksformål «bolig brukt som fritidsbolig». Saksbehandleren kan derfor ikke se at fradeling av hyttetomt vil påvirke negativt bruk av nærliggende eiendom gnr. 29/46.

Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon vil sette hensyn bak LNFR formål vesentlig til side. Selv om området er kartlagt som overflatedyrket jord, jorda høstes ikke på grunn av dårligere kvalitet. Det er en grøft ca 45 m bak den sørlige eiendomsgrense gnr. 29/46 som gjør jordstykket der hyttetomta ønskes fradelt er inneklemt mellom eiendom gnr. 29/46 og grøfta og er vanskeligere tilgjengelig.

#### Fordeler og ulemper

Fordeler ved dispensasjon er at søker Anne Ingeborg Pedersen får fradelt en hyttetomt i samsvar med søknaden. Denne tomt er den 3. tomt som blir avklart som dispensasjon og fradelt fra Johnny Selnes sine eiendommer siden revisjon av kommunedelplan Stokkvågen.

Da har alle 3 Per Pedersens barn fått mulighet å ha egne hyttetomter og kommunen forstår at det blir ikke aktuelt å fradele flere hyttetomter i forbindelse med en ovennevnt privat avtale som tidligere eier Per Pedersen inngikk med Johnny Selnes i 1991. 2 hyttetomter vil grense til gnr. 29/46, mens den 3. ligger i hyttefeltet nord for Grønsvik Kystfort på eiendom gnr. 29/4. Alle hyttetomtene er samlet, ingen tomter ble fradelt spredt. Ulemper for andre interesser er minimale. Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper.

#### Jordloven

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.

Saksbehandleren anbefaler at for hele det aktuelle arealet på ca 0,8 daa som er kartlagt som overflatedyrket jord, gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bygging av fritidsbolig. Saksbehandleren kan ikke se at beitearealet har betydelig verdi for landbruk. Området er ikke brukt til landbruk

**Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:**

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

Bo- og Nærmiljø  
Voksenlivet

Saken har tilnærmet nøytral samlet påvirkning på folkehelse. Kommunen går i møte private interesser - håndheving en privat avtale mellom grunneiere. På annen side bidrar saken til mer fritidsbebyggelse sentralt på Selnes.

**Vedlegg:**

søknaden

**Utskrift til:**

Johnny Selnes, Anne Ingeborg Pedersen

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Stokkvågen for fradeling av en hyttetomt og føring av adkomstvei som vist i figur 3.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak LNFR formål vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bygging av fritidsbolig som omsøkt.
- Planbestemmelser for fritidsbebyggelse i kommunedelplan Stokkvågen gjøres gjeldende for den nye tomte som fradeles.

Tonnes, 05.11.2020

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 17.11.2020

Atle Henriksen, teknisk sjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Stokkvågen for fradeling av en hyttetomt og føring av adkomstvei som vist i figur 3.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak LNFR formål vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bygging av fritidsbolig som omsøkt.
- Planbestemmelser for fritidsbebyggelse i kommunedelplan Stokkvågen gjøres gjeldende for den nye tomte som fradeles.

Lurøy, 4. desember 2020

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 11.12.2020 sak 144/20****Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Stokkvågen for fradeling av en hyttetomt og føring av adkomstvei som vist i figur 3.
- Kommunen kan ikke se at dispensasjon setter noen hensyn bak LNFR formål vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Det gis dispensasjon fra jordlovens §9 for bygging av fritidsbolig som omsøkt.
- Planbestemmelser for fritidsbebyggelse i kommunedelplan Stokkvågen gjøres gjeldende for den nye tomte som fradeles.