

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 22/456

Klageadgang: Ja

## DISPENSASJON FRA LNFR FORMÅL FOR FRADELING AV 2 FRITIDSTOMTER OG EN NAUSTTOMT

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 30/16

Saknr.: **Utvalg**  
60/22 Formannskapet

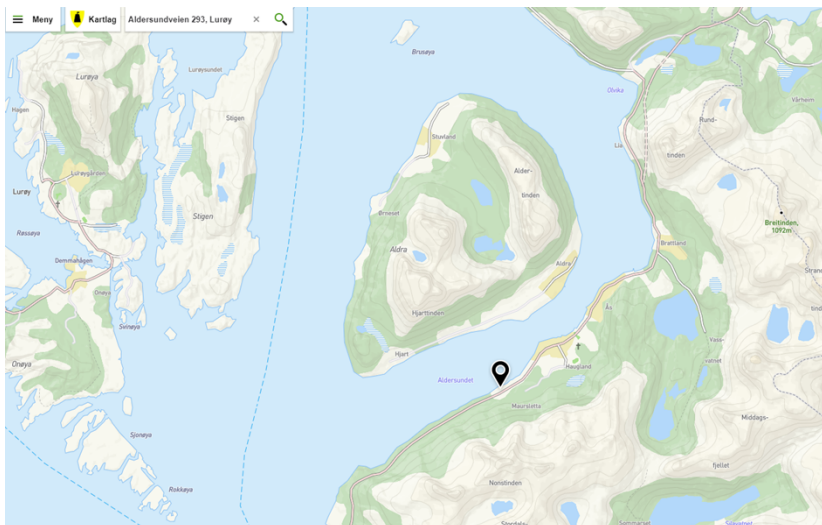
**Møtedato**  
22.06.2022

### Habilitet:

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

### Bakgrunn:

Kommunen har fått søknad fra grunneier gnr. 30/16 *Helly Andersen* om dispensasjon fra [kommunedelplan Aldersund](#), vedtatt juni 2020 for fradeling av eksisterende fjøsbygning til fritidsformål og fradeling av en til fritidstomt. Det søkes også om mindre utvidelse av naustområde på gnr. 30/16.



Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Kopi av kartvedlegg som følger søknaden

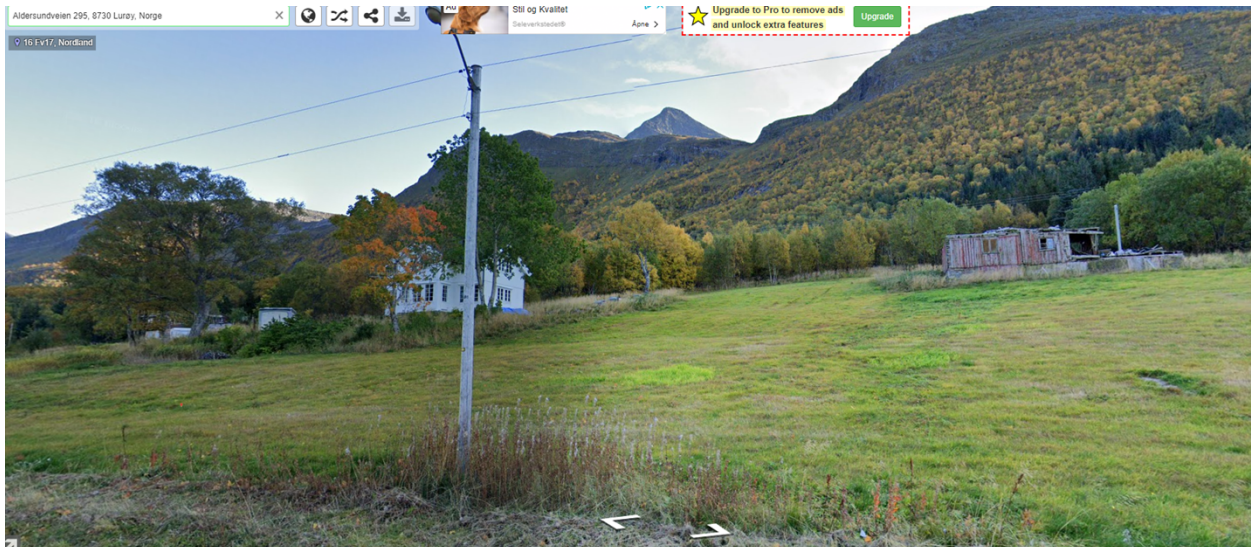
Areal rundt den forfalne fjøsbygningen og areal der en ny fritidstomt ønskes fradelt har arealformål *Landbruk-, natur-, friluft- og reindriftsformål* (LNFR). Gjeldende arealformål gir ikke hjemmel til verken fradeling av fjøs til fritidsbebyggelse eller fradeling av ny fritidstomt.

Søknad om dispensasjon argumenteres med at fjøsbygningen ikke har vært brukt i 40 år. Fjøsen ble dessuten rasert av storm i 2017. Se bilde nedenfor. Fjøsbygningen er ubrukelig.

Fjøsbygningen ligger på areal som er i AR5 kart kartlagt som fulldyrket jord. Areal der den andre hyttetomt ønskes fradelt, er kartlagt som skog i AR5 kart. Adkomst til begge omsøkte fritidstomter planlegges via en ny adkomstvei som vil føres fra eksisterende adkomstvei som leder til hytte på gnr. 30/157 og bolig på gnr. 30/58. Det er sendt nabovarsel til boligeier på gnr. 30/58.

Grunneiere hytte gnr. 30/157 har signert et dokument og gir søker rett til å koble seg på deres eksisterende vann- og avløpsløsninger med visse forbehold.

Kjøper av tomt rundt eksisterende fjøs ønsker seg et nausttomt, som planlegges delvis på side av eksisterende naustområde på nedsida av fylkesvei. Eksisterende naustområde ønskes utvidet med ca 7 m i retning sør som vist i figur 2.



Figur 3. Utsikt mot gnr. 30/16 fra fylkesvei

Hele søknaden følger som vedlegg.

Søknaden ble sendt på høring til Statsforvalteren, Nordland Fylkeskommune, Hestemann/Strandtindene reinbeitedistriktet og Lurøy innland lokalutvalg.

Statsforvalteren i Nordland skriver i sin uttalelse:

()

*Kommunens adgang til å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon. I denne saken har søknaden ikke vært vurdert opp mot flyttleias funksjon og jordvern, eller andre forhold som kan ha betydning for formålsbestemmelsene for LNFR-området.*

*Omsøkte tiltak vil sette til side hensynet til jordvern og reindriftsinteressene. Vedtak om dispensasjon vil være i strid med hensynet bak bestemmelsene i kommunedelplanens arealdel.*

*Dispensasjon i denne saken vil i tillegg være i strid med reindriftslovens § 22.*

Lurøy innland lokalutvalg skriver i sin uttalelse:

**Behandling/vedtak i Lurøy innland lokalutvalg den 11.05.2022 sak 21/22**

**Enstemmig vedtak:**

*Lurøy Innland lokalutvalg uttaler seg negativt til søknad om dispensasjon for fradeling av fjøs til omdisponering til fritidsbolig, fradeling av en ny hyttetomt og utvidelse av eksisterende naustområde i kommunedelplan Aldersund. Lokalutvalget vil være mer restriktiv med LNRF områdene og ta hensyn og bevare disse til landbruk i fremtiden.*

Nordland Fylkeskommune skriver som veimyndighet:

*Hvis kommunen aksepterer dispensasjonssøknaden, må det søkes til Nordland fylkeskommune om tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Søker kan forvente positiv behandling av en slik søknad, med vilkår om at avkjørselen er utformet i henhold til gjeldende vegnormaler.*

Nordland Fylkeskommune skriver som kulturmyndighet:

*Så langt vi kjenner til, er tiltaket ikke i konflikt med kjente, verneverdige kulturminner som fylkeskommunen har forvaltningsmyndighet for. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen viser derfor til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.*

### Vurdering:

Statsforvalteren i Nordland er kritisk til omdisponering av fjøs og fradeling av til sammen 2 nye hyttetomter. Det er viktig å ta vare på landbruksland som ressurs. Spesielt den tomte som ønskes fradelt sammen med tidligere fjøsbygningen som er i vei for landbruksinteresser. Adkomst til fjøsbygningen går over dyrket mark. Samtidig er ny bebyggelse i konflikt med flytteleie for rein. Se utdrag fra reindrifskart i skisse nedenfor. Det går en flytteleie langs havet gjennom hele Aldersund.



Figur 4. Reindrifskart

### Eksisterende praksis

Kommunen er restriktiv til blanding bolig og fritidsbebyggelse. I planprosess kommunedelplan Aldersund ble det ikke planlagt noe nytt hyttebebyggelse. Kommunen ønsket at all ny fritidsbebyggelse samles i størst mulig grad i eksisterende hytteområder. I høringsutkast kom kommunen med forslag til 2 nye hyttetomter på eiendom som grenser til Kleiva hytteområde, men disse tomtene måtte fjernes fra endelig plan på grunn av reindrifinteresser.

Eiendom gnr. 30/58, som bruker samme adkomstvei som er planlagt for fritidsbebyggelse i denne søknaden, er en boligeiendom. Selv om det ligger en hyttetomt fra før i nærheten, er det ikke ønskelig å blande inn flere hyttetomter.

Nylig ble det gitt dispensasjon fra kommunedelplan Aldersund for fradeling av en hyttetomt som gnr. 30 bnr. 54. Tomta var opprinnelig opprettet i en skyldelingsforretning som boligtomt for en del år siden. Forskjell fra denne saken er at tomt gnr. 30/54 grenser fysisk til Kleivvika hytteområde lenger sør i Aldersundet.

### Naust

Når det gjelder den omsøkte nausttomt som skal grense inn til eksisterende naustområde, ser saksbehandleren ingen ulemper for at eksisterende naustområdet kan utvides noen meter i retning sør.

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 ulempene. 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 skal vurdere, hvilke hensyn og bestemmelser som gjelder for hver av de omsøkte 3 tiltak: 2 hyttetomter og en nausttomt.

Begge hyttetomtene og nausttomt ønskes fradelt fra LNFR areal. LNFR betyr landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde. Hvilke hensyn er det som gjelder for hyttetomtene?

Den ene tomta, som ønskes fradelt sammen med eksisterende fjøs, ligger på areal som er kartlagt som dyrket jord. Dispensasjon for fradeling av denne tomta kan sette landbruksformål vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Den andre tomta ligger på areal som er kartlagt som skogsområde i AR5 kart. Landbrukshensyn gjelder for den ene tomta som ønskes fradelt.

Begge tomtene ligger på areal som er kartlagt som flytteleie for rein i reindriftskart. Statsforvalteren i Nordland er kritisk til fradeling av begge tomtene grunnet reindriftsinteresser. Hensyn til reindriftsinteresser gjelder for begge tomtene.

Fradeling av hyttetomtene kan sette hensyn til reindriftsformål vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Det er ikke kartlagt noen viktige naturverdier eller friluftsinnteresser i området over fylkesveien der hyttetomtene ønskes fradelt.

Dispensasjon for fradeling av hyttetomtene kan sette hensyn bak landbruksformål og hensyn bak reindriftsformål vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Flytteleie i reindriftskart omfatter også areal på nedsida av veien der naustområde ønskes utvidet. Likevel, vurderer saksbehandleren at hensyn til reindriftsinteresser gjelder med mindre styrke. Det er vanligvis lite aktivitet rundt naust, og utvidelse av eksisterende naustområde for å kunne bygge et naust til ikke burde ha noe større betydning for reindriftsinteresser.

#### Fordeler og ulemper

Fordeler ved dispensasjon er at 2 interesserte kan bygge seg hytter i Aldersundet. Det er gode muligheter for friluftsliv i Aldersundet. Bruk av fritidseiendom og friluftsliv kan ha positiv effekt på livskvalitet og folkehelse.

Det er også ulemper ved dispensasjon. Plassering er den ene hytta/adkomst er uheldig med hensyn til landbruk.

Det er også generelt uheldig å blande bolig og fritidsbebyggelse. Blanding av bolig og fritidsbebyggelse kan føre til arealbruks- og interessekonflikter.

Saksbehandleren kan ikke se at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Saksbehandleren kan ikke se noen større ulemper ved dispensasjon for utvidelse av naustområdet. Fordeler ved dispensasjon for utvidelse av naustområdet er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

#### **Oppsummering**

Fradeling av hyttetomtene har ulemper for landbruk, eksisterende boligbebyggelse og reindriftsinteresser. Det er uheldig å blande bolig- og fritidsbebyggelse.

En av de to omsøkte hyttetomtene ligger på dyrket jord. Adkomstvei til denne har også ulemper for landbruk.

Saksbehandleren kan ikke se at vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 for dispensasjon fra LNFR formål i kommunedelplan Aldersund er oppfylt. Dispensasjon kan derfor ikke gis.

Selv om vilkår for dispensasjon hadde vært oppfylt, har kommunen frihet å vurdere om det er ønskelig å gi dispensasjon. Det er generelt uheldig å blande bolig- og fritidsbebyggelse. Kommunen ønsker at fritidsbebyggelse samles mest mulig i egne hytteområder.

Bygging av den ene hytta er svært uheldig for landbruksinteresser.

Saksbehandleren finner ikke overvekt grunner for å innvilge del av søknaden som gjelder ny fritidsbebyggelse.

#### **Gebyr**

Gebyr for behandling av dispensasjon er kr. 6200,-

**Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:**

Saken er behandling av dispensasjon for fradeling av 2 nye hyttetomter og 1 ny nausttomt.

Saken 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
- Barn og ungdom
  - Herunder helsefremmende oppvekstarenaer
- Voksenlivet
- Alderdom

Del av søknad som gjelder hyttetomter anbefales avslått grunnet konflikt med landbruks- og reindriftsinteresser. Det er også viktig å unngå blanding av bolig og fritidsbebyggelse for å unngå interessekonflikter. Nye hyttetomter bør planlegges i egen hytteområder.

Saken vurderes til å være nøytral på folkehelse.

**Vedlegg:**

Søknaden

**Utskrift til:**

Helly Andersen, Hermann Wildenveys gate 46, 8802 Sandnessjøen

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknad om dispensasjon fra plan for fradeling av 2 hyttetomter og en nausttomt innvilges delvis.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon for utvidelse av naustområde og fradeling av nausttomt i samsvar med søknaden.
  - Kommunen kan ikke se at dispensasjon kan sette noen hensyn bak LNFR formål vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Dispensasjon gjelder bare mindre utvidelse av eksisterende naustområde i plan.
  - Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.
  - I henhold til plan- og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse for fradeling av nausttomt i samsvar med søknaden.
- Del av søknad som gjelder fradeling av hyttetomter og føring av ny adkomstvei avslås.
  - Dispensasjon kan sette hensyn til landbruks- og reindriftsinteresser vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. En av hyttetomtene ligger på dyrkbar jord. Det går en flytteleie for rein i området.

- Kommunen kan ikke se at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Blanding av bolig- og fritidsbebyggelse er uheldig og kan føre til arealbrukskonflikter. Fradeling av nye hyttetomter er også i konflikt med landbruks- og reindriftsinteresser.

Tonnes, 09.06.2022

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 09.06.2022

Atle Henriksen, teknisk sjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknad om dispensasjon fra plan for fradeling av 2 hyttetomter og en nausttomt innvilges delvis.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon for utvidelse av naustområde og fradeling av nausttomt i samsvar med søknaden.
  - Kommunen kan ikke se at dispensasjon kan sette noen hensyn bak LNFR formål vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Dispensasjon gjelder bare mindre utvidelse av eksisterende naustområde i plan.
  - Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.
  - I henhold til plan- og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse for fradeling av nausttomt i samsvar med søknaden.
- Del av søknad som gjelder fradeling av hyttetomter og føring av ny adkomstvei avslås.
  - Dispensasjon kan sette hensyn til landbruks- og reindriftsinteresser vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. En av hyttetomtene ligger på dyrkbar jord. Det går en flytteleie for rein i området.
  - Kommunen kan ikke se at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Blanding av bolig- og fritidsbebyggelse er uheldig og kan føre til arealbrukskonflikter. Fradeling av nye hyttetomter er også i konflikt med landbruks- og reindriftsinteresser.

Lurøy, 14. juni 2022

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 22.06.2022 sak 60/22**

**Enstemmig vedtak:**

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:



- Søknad om dispensasjon fra plan for fradeling av 2 hyttetomter og en nausttomt innvilges delvis.
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon for utvidelse av naustområde og fradeling av nausttomt i samsvar med søknaden.
  - Kommunen kan ikke se at dispensasjon kan sette noen hensyn bak LNFR formål vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Dispensasjon gjelder bare mindre utvidelse av eksisterende naustområde i plan.
  - Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.
  - I henhold til plan- og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse for fradeling av nausttomt i samsvar med søknaden.
- Del av søknad som gjelder fradeling av hyttetomter og føring av ny adkomstvei avslås.
  - Dispensasjon kan sette hensyn til landbruks- og reindriftsinteresser vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. En av hyttetomtene ligger på dyrkbar jord. Det går en flytteleie for rein i området.
  - Kommunen kan ikke se at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Blanding av bolig- og fritidsbebyggelse er uheldig og kan føre til arealbrukskonflikter. Fradeling av nye hyttetomter er også i konflikt med landbruks- og reindriftsinteresser.