

## Gnr. 26, bnr. 12 - Søknad om dispensasjon for fradeling av eiendom

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
91/22	Formannskapet	27.05.2022

Klageadgang	Ja	Unntatt offentlighet	Nei
Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 1-9 og Forvaltningsloven § 28		Hjemmel:	
Åpent møte etter paragraf 11-5 i KL.			

### Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 godkjenner Lødingen kommune søknad om dispensasjon av kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt som tilleggsareal til gnr. 26, bnr. 61, Kanstadbotnen 79 i Lødingen kommune på ca. 2,2 daa og rammetillatelse for bygging av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på følgende tiltak:

- Søknad om bygging av tilbygg må behandles etter pbl med tilhørende forskrift TEK 17 og SAK 10.
- Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og det må søkes på nytt. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles mer enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Med hjemmel i pbl § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m, godkjennes fradeling av tomt som tilleggsareal til gnr. 26, bnr. 61, Kanstadbotnen 79 i Lødingen kommune på ca. 2,2 daa på følgende vilkår:

- Omsøkte tomt skal sammenføres med gnr. 26, bnr. 61.
- Hvilere heftelser på avgiverarealet, vil dette automatisk bli arvet av det fradelte arealet. Hjemmelshaver må sørge for at parsellene er fri for heftelse før den skjøtes over.
- Partene vil få varsel om avholdelse av oppmålingsforretning jf. matrikelloven § 33.

Kommunedirektøren kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det søkes

dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Følgelig er at vilkårene jf. pbl. § 19-2 til stede for å innvilge dispensasjon

Begrunnelsen fremgår av saksfremlegget.

Lødingen, den 06.05.2022

Thomas Schjelderup  
konst.kommunedirektør

## Formannskapet 27.05.2022:

### Behandling i møtet:

#### FS- 91/22 Vedtak:

##### Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 godkjenner Lødingen kommune søknad om dispensasjon av kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt som tilleggsareal til gnr. 26, bnr. 61, Kanstadbotnen 79 i Lødingen kommune på ca. 2,2 daa og rammetillatelse for bygging av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på følgende tiltak:

- Søknad om bygging av tilbygg må behandles etter pbl med tilhørende forskrift TEK 17 og SAK 10.
- Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og det må søkes på nytt. Det samme gjelder dersom tiltaket innstilles mer enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Med hjemmel i pbl § 20-2, jf. § 20-1 bokstav m, godkjennes fradeling av tomt som tilleggsareal til gnr. 26, bnr. 61, Kanstadbotnen 79 i Lødingen kommune på ca. 2,2 daa på følgende vilkår:

- Omsøkte tomt skal sammenføres med gnr. 26, bnr. 61.
- Hvilere heftelser på avgiverarealet, vil dette automatisk bli arvet av det fradelte arealet. Hjemmelshaver må sørge for at parsellene er fri for heftelse før den skjøtes over.
- Partene vil få varsel om avholdelse av oppmålingsforretning jf. matrikelloven § 33.

Kommunedirektøren kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Følgelig er at vilkårene jf. pbl. § 19-2 til stede for å innvilge dispensasjon

Begrunnelsen fremgår av saksfremlegget.

##### Bakgrunn:

Lødingen kommune mottok den 22.02.2022 fullstendig søknad om deling av grunneiendom gnr. 26, bnr. 12 i Kanstadbotn i Lødingen kommune. Søknaden gjelder fradeling av tomt som tilleggsareal til gnr. 26, bnr. 61, Kanstadbotnen 79 til fritidsformål på ca. 2,2 daa. I tillegg søkes det om dispensasjon for rammetillatelse for tilbygg på eksisterende fritidsbolig.

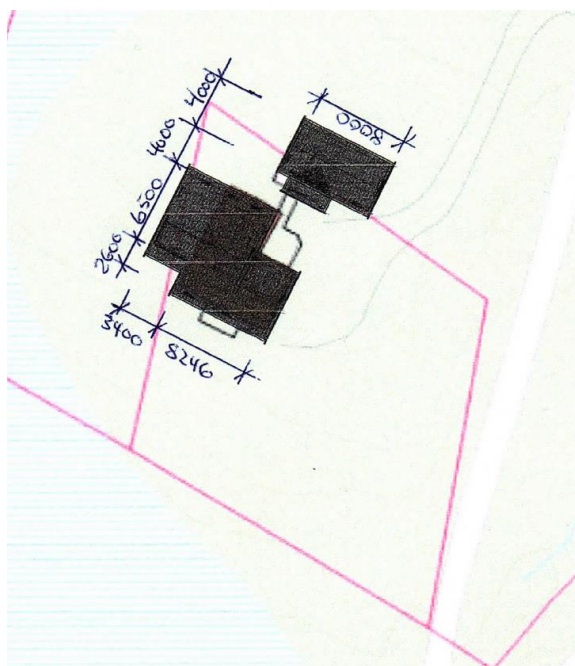
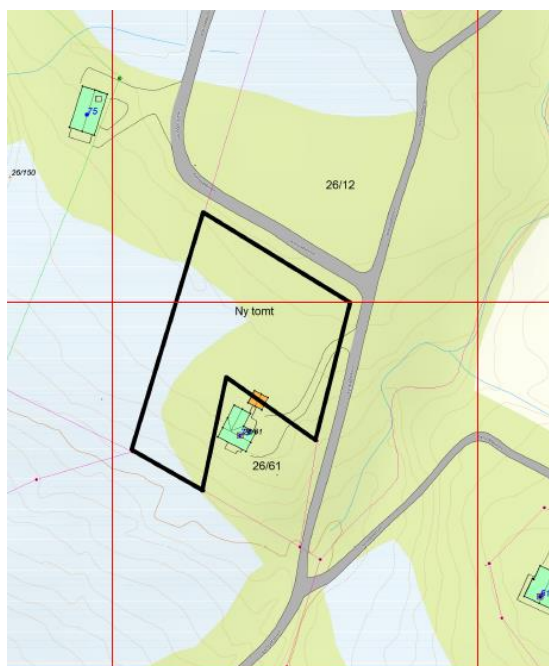
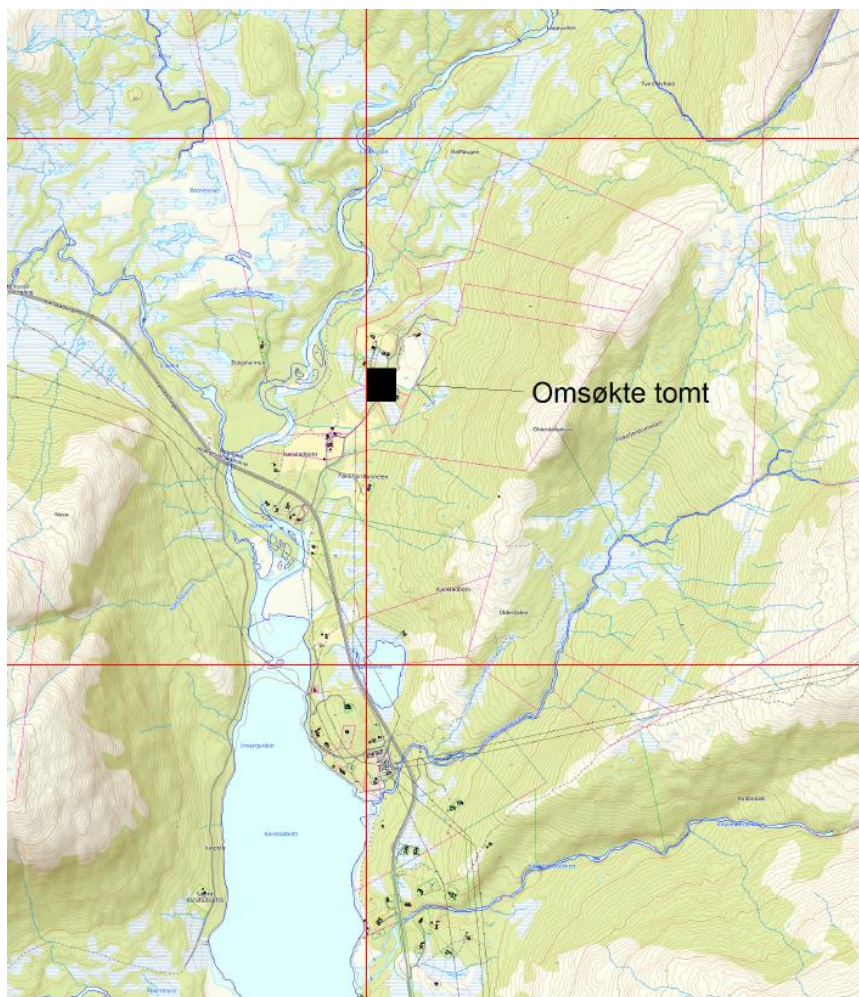
##### Beskrivelse:

Gnr/Bnr: 26/12  
Plangrunnlag: LNFR område etter kommuneplanens arealdel  
Tiltakets art: Fritidseiendom på ca. 2,2 daa som tilleggsareal til gnr. 26, bnr. 61 og tilbygg fritidsbolig.  
Tiltakssted: Kanstadbotnen 79

Hjemmelshaver:  
Ny eier:

Ella Sjøholt m.fl  
Roar Bårdsen m.fl

Beskrivelse av tiltaket:





### Søknad om dispensasjon fra Roar Bårdsen:

**Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanen (LNFA). Det vises til nabovarsling, skriftlig redegjørelse og søknad om tillatelse til tiltak på samme eiendom.**

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplan i Lødingen kommune for å utvide tomt, samt tilbygg på allerede eksisterende bygning på eiendom 26/61.

I forbindelse med valgt trase for den nye Hålogalandsveien, har Statens Vegvesen ervervet vår familieeiendom, 26/151. Eiendommen ble innløst etter prinsippene om gjenanskaffelse og reetablering i Kanstadbotn. (Bekreftelse fra Statens Vegvesen vedlagt) Eiendom 26/151 har vært i vår families eie siden 1907.

Gjennom familien fikk vi anledning til å kjøpe en allerede bebygd eiendom (26/61) Denne eiendommen er på langt nær av samme størrelse/standard, verken med tanke på hytte eller tomt. Planlagt tilbygg av hytte og anneks vil gi oss tilnærmet samme bruksareal som vi har måttet gi fra oss i eiendom 26/151.

Foreslått tilleggstomt fra 26/12 vil dekke vårt totale arealbehov. Kjøp av denne tilleggstomten er helt avklart med dagens eiere. Samlet nytt areal på 26/61 vil etter sammenføring bli tilsvarende det areal som vi hadde på 26/151.

Som konklusjon mener vi at vårt foreslåtte tiltak vil medføre at vi kan reetablere oss på allerede bebygd eiendom i Kanstadbotn, med kun mindre bygningsmessige endringer. Det vil derfor ikke medføre inngrep i uberørt natur.

### Bekreftelse fra Statens Vegvesen:

I brev av 03.05.2021 står det:



## BEKREFTELSE

Jeg bekrefter med dette at Statens vegvesen har innløst fritidseiendommen som tilhørte Trine Bakke Bårdsen, gnr. 26/151 i Lødingen kommune den 03.04.2019.

Eiendommen, gnr. 26/151, ligger midt i veglinja til ny E10, Hålogalandsvegen, jfr. reguleringsplan godkjent 20.07.2017. Den ble innløst etter prinsippene om gjenanskaffelse og at eier skal etablere seg på nytt i Kanstadbotn.

### Lødingen kommune, landbruk:

I delegert vedtak DS 47/22 av 18.03.2022 står det:

*Lødingen kommune godkjenner fradeling av inntil 2 daa tomt fra eiendommen gnr. 26, bnr. 12 som omsøkt. Arealet skal sammenføres med gnr. 26, bnr. 61.*

*Vedtaket er fattet etter jordloven § 12.*

### Kommuneplan:

Omsøkte tomt er i kommuneplan arealdel avsatt til LNFR område.

Omsøkte tomt ligger i båndleggingssone H720\_1, Heggedalselva og hensynssone H530\_1, Heggedalen – Heggedalsbotn.

### Båndleggingssone H720\_1: båndlegging etter lov om naturvern.

*Hensynssonen viser områder som er båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) 19.06.2009, nr. 100. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene. Forvaltning skjer etter gjeldene forskrifter for verneområdene og er styrende for all bruk.*

### Hensynssone friluftsliv H530\_1: hensynet til friluftsliv skal særskilt ivaretas.

*Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke verdi for utøvelse av friluftsliv. Etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til frilufts formål kan tillates.*

Deling av grunneiendom gnr. 26, bnr. 12 kan ikke gis uten søknad om dispensasjon av kommuneplanens arealdel.

### Dispensasjon etter pbl § 19-2:

Viser til lovtekst:

*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig*

*tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

Forhold til sektormyndigheter:

Saken har vært til høring hos:

- Statsforvalteren i Nordland
- Fylkesmannen i Troms (Reindriftsforvaltningen i Troms)
- Nordland fylkeskommune
- Kanstadjord og Vestre Hinnøy RBD
- Sametinget

Statsforvalteren i Nordland:

Det er ikke kommet noen merknad til omsøkte tiltak.

Statsforvalteren i Troms (Reindriftsforvaltningen i Troms):

Det er ikke kommet noen merknad til omsøkte tiltak.

Nordland fylkeskommune:

I brev av 26.04.2022 står det:

Fylkeskommunen er myndighet for å ivareta kulturminner i arealplanleggingen og er vegmyndighet for fylkesveg, i henhold til Lov om kulturminner av 1978. 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, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Kanstadjord og Vestre Hinnøy RBD:

Det er ikke kommet noen merknad til omsøkte tiltak.

Sametinget:

Det er ikke kommet noen merknad til omsøkte tiltak.

Forhold til Naturfoldloven § 7 m.fl.:

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinje ved utøvelse av offentlig myndighet som berører naturmangfold, og vurderingene og vektleggingene skal framgå i vedtaket.

Opplysningene fra naturbasene viser at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter i det omsøkte området. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller andre verdifulle naturtyper. Det er noe usikkerhet knyttet til om

kunnskapsgrunnlaget i saken er tilstrekkelig, jf. føre-var-prinsippet i naturmangfoldsloven § 9.

Finnes det kartlegging som ikke ligger ute på offentlige tilgjengelige sider ber vi om at de Fylkeskommunale fagmyndigheter gir utfyllende opplysninger der de har det, eventuelt om det er et område der det ansees som nødvendig med en kartlegging.

#### Kulturminner:

Opplysninger fra Askeladden viser at det er ikke er registrert kulturminner på plassen der omsøkte tiltak skal plasseres.

#### Naboer:

Det er ikke kommet merknader fra naboene.

#### Byggesak:

Søknad om bygging av tilbygg må behandles etter pbl med tilhørende forskrift TEK 17 og SAK 10.

#### Vurdering:

Omsøkte tiltak er på eiendommen gnr. 26, bnr. 12 i Kanstadbotn i Lødingen kommune og gjelder fradeling av tomt til fritidsformål og tilbygg fritidsbolig. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Etter opplysninger i Askeladden er det ikke registrert kulturminner på plassen der omsøkte tiltak skal plasseres, og etter naturbasene er det heller ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter i det omsøkte området.

For å dispensere i medhold av pbl. § 19-2 er vilkåret at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vilråene i § 19-2 annet ledd første og annet punktum må være oppfylt før det er rettslig adgang til å gi dispensasjon.

I vurderingen om dispensasjon kan innvilges foretas en interesseavveining, der fordelene med tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Først og fremst er det de formål som planen skal ivareta som må vurderes opp mot det tiltak det søkes igangsatt.

Dispensasjonsvurderingen er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn, for eksempel at vurderingen av arealbruken er endret etter at planen ble utarbeidet. Behandlingen av den enkelte søknad om dispensasjon må foretas ut fra en konkret og reell vurdering.

Fagmyndighetens uttalelser skal tillegges stor vekt ved avgjørelsen.

Hensynet om å ivareta planens intensjon, tilsier at det ikke skal være kurant å dispensere i enkeltsaker.

Kommunedirektøren legger i sin vurdering av dispensasjoner til grunn høringsuttalelser fra kommunale og statlige/regionale fagmyndigheter. Det er ikke kommet noen negative innsigelser på høringsuttalelsen.

Roar Bårdsen har tidligere vært eier av fritidseiendommen gnr. 26, bnr. 151.



Eiendommen er blitt innløst av SVV grunnet planlagt bygging av ny E10, Hålogalandsvegen. Eiendommen er blitt innløst etter prinsippene om gjenanskaffelse og at eier skal etablere seg på nytt i Kanstadbotn.

Gnr. 26, bnr. 61 med omsøkte tomt vil få ca. samme størrelse som eiendommen gnr. 26, bnr. 151 som SVV har innløst. Det søkes også om å få utvidet fritidsboligen som i dag er på gnr. 26, bnr. 61.

Roar Bårdsen hadde en fritidseiendom og en fritidsbolig som SVV har innløst. Lødingen kommune synes at omsøkte tiltak er en god løsning som vil erstatte tidligere løsninger. Omsøkte tiltak vil ikke bli et nytt tiltak i området, heller en erstatning for tidligere bruk av området.

Kommunedirektøren konkluderer med henvisning til overnevnte at det kan gis dispensasjon for tiltaket, fordi det ikke vil være en vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som planen skal ivareta. Etter en samlet vurdering kan kommunedirektøren se at fordelene vil være klart større enn ulempene ved å innvilge omsøkt dispensasjon.

Under henvisning til det som er anført ovenfor finner kommunedirektøren søknaden ikke å være i strid med plan- og bygningslovgivningen og kan dermed godkjennes.

Ut fra samlet vurdering mener kommunedirektøren at omsøkte tiltak bør innvilges.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Betydning for folkehelsen:

Ingen.