**Gnr. 5, bnr. 6 - Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel**

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---------|---------------|------------|
| 22/22 | Formannskapet | 10.02.2022 |

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

Innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 19-2 avslår Lødingen kommune søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til fritidsformål på ca. 0,8 daa grunneiendom fra gnr. 5, bnr. 6 på Ytre Sommarset i Lødingen kommune.

Begrunnelsen kommer frem av saksfremlegget.

Lødingen, den 19.01.2022

Thomas Schjelderup
konst.kommunedirektør

Formannskapet 10.02.2022:

Behandling i møtet:

Forslag til nytt vedtak fra AP, SP og SV, foreslått av Kurt L Olsen, Sosialistisk Venstreparti

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 19-2 innvilger Lødingen kommune søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til fritidsformål på ca. 0,8 daa grunneiendom fra gnr. 5, bnr. 6 på Ytre Sommarset i Lødingen kommune.

Før igangsettingstillatelse gis må dokumentasjon foreligge med geoteknisk vurdering at byggegrunnen er sikker og at det ikke er fare for kvikkleireskred. Reell fare må avklares.

Før igangsettingstillatelse gis må adkomst med eventuell parkering ved E10 avklares mot Statens vegvesen.

Begrunnelse:

Formannskapet kan ikke se at innvilgelse av søknaden vil medføre vesentlige negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet eller tilgjengelighet. Formannskapet har i vurderingen også lagt vekt på at søker(og hennes søster) er oppvokst på stedet og at det er en beskjeden hytte(30 m²) det er snakk om. Det er en innsigelse fra Statens vegvesen i forhold til ev. parkering ved E10. Det er innbakt i vedtaket at hvis slik parkering er tenkt benyttet, så må dette avklares med Statens vegvesen før igangsettingstillatelse gis. Formannskapet vurderer at fordelene for søker, ved en innvilgelse, er klart større enn ulempene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet, tilgjengelighet, friluftsliv, naturmangfold, reindrift eller andre forhold. Viser for øvrig til saksutredningen som kommunestyret mener ikke dokumenterer tungtveiende grunner til å avslå søknaden.

Avdelingsleder samfunn, Tom Roger Hanssen orienterte.

Votering: Tilleggsforslag fra Kurt Olsen, på vegne av AP, SP og SV, enstemmig vedtatt.

FS- 22/22 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (PBL) § 19-2 innvilger Lødingen kommune søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av tomt til fritidsformål på ca. 0,8 daa grunneiendom fra gnr. 5, bnr. 6 på Ytre Sommarset i Lødingen kommune.

Før igangsettingstillatelse gis må dokumentasjon foreligge med geoteknisk vurdering at byggegrunnen er sikker og at det ikke er fare for kvikkleireskred. Reell fare må avklares.

Før igangsettingstillatelse gis må adkomst med eventuell parkering ved E10 avklares mot Statens vegvesen.

Begrunnelse:

Formannskapet kan ikke se at innvilgelse av søknaden vil medføre vesentlige

negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet eller tilgjengelighet. Formannskapet har i vurderingen også lagt vekt på at søker(og hennes søster) er oppvokst på stedet og at det er en beskjeden hytte(30 m²) det er snakk om. Det er en innsigelse fra Statens vegvesen i forhold til ev. parkering ved E10. Det er innbakt i vedtaket at hvis slik parkering er tenkt benyttet, så må dette avklares med Statens vegvesen før igangsettingstillatelse gis. Formannskapet vurderer at fordelene for søker, ved en innvilgelse, er klart større enn ulempene for helse, miljø, jordvern, sikkerhet, tilgjengelighet, friluftsliv, naturmangfold, reindrift eller andre forhold. Viser for øvrig til saksutredningen som formannskapet mener ikke dokumenterer tungtveiende grunner til å avslå søknaden.

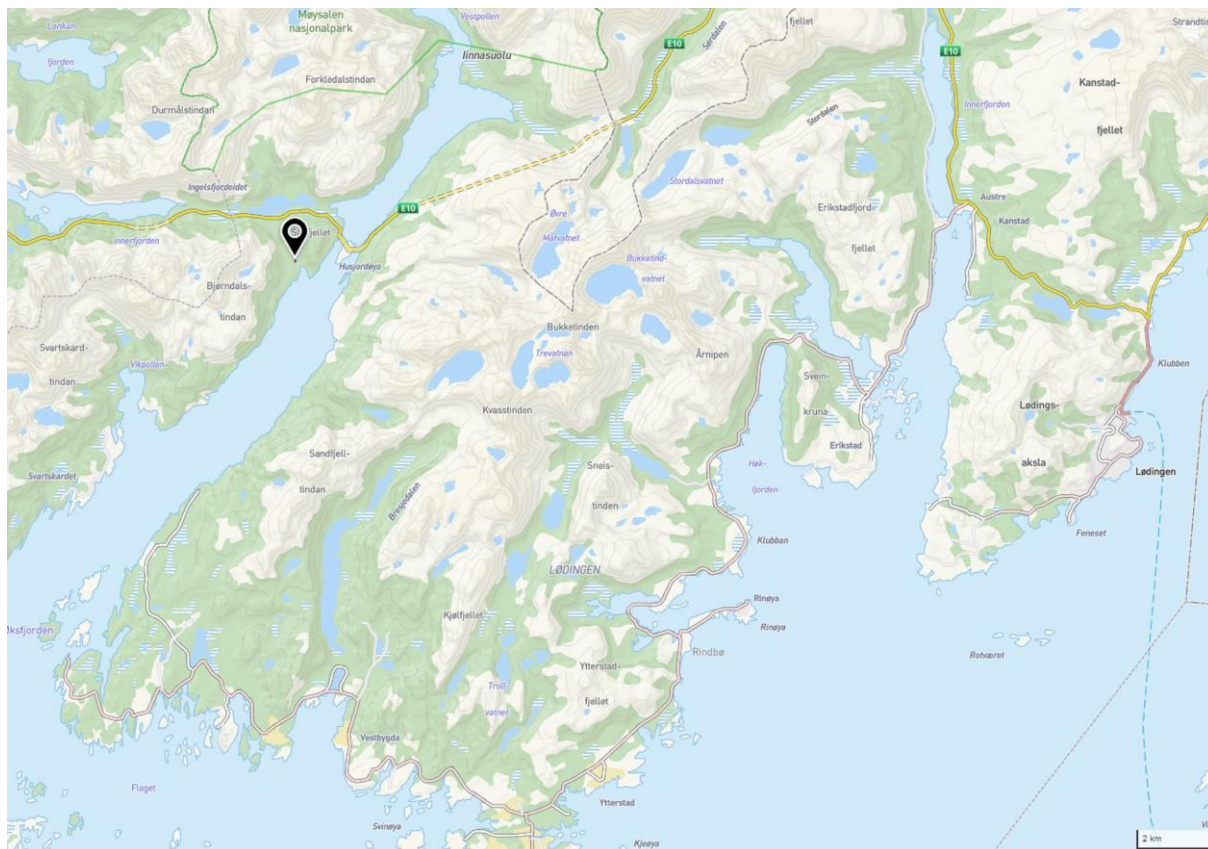
Bakgrunn

Lødingen kommune har den 12.10.2021 mottatt søknad om deling av grunneiendom gnr. 5, bnr. 6 på Ytre Sommarset i Lødingen kommune. Søknaden gjelder fradeling av tomt til fritidsformål på ca. 0,8 daa.

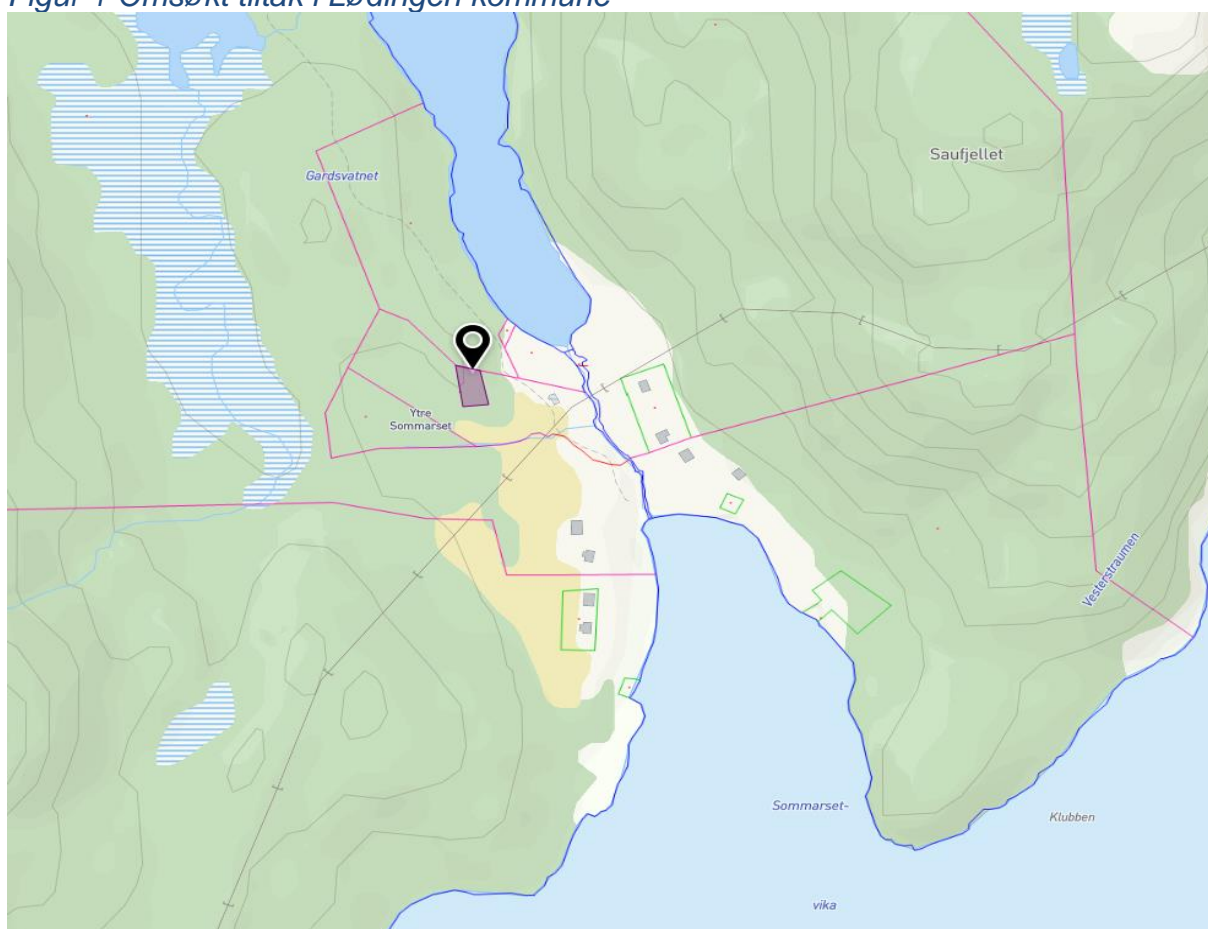
Beskrivelse

| | |
|-------------------------|--|
| Gnr/Bnr: | 5/6 |
| Plangrunnlag: | LNF-B formål etter kommuneplanens arealdel |
| Plassering av tiltaket: | Over 100 m fra strandsonen |
| Tiltakets art: | Fritidstomt |
| Størrelse: | ca. 0,8 da |
| Tiltakssted: | Ytre Sommarset |
| Hjemmelshaver: | Reidun Sommerseth |
| Ny eier: | Hanna Marthine Strømsnes |

Reidun Sommerseth ønsker å fradele en tomt på Ytre Sommarset med et areal på ca. 0,8 daa. Tomten vil etter fradeling bli overdratt til søster Hanna Marthine Strømsnes. Tomten skal brukes til formål fritidsbebyggelse med bygging av hytte, da søsteren har vokst opp på Sommarset.



Figur 1 Omsøkt tiltak i Lødingen kommune



Figur 2 Omsøkt tiltak, Ytre Sommarset

Eldre Kommuneplan av 1994:

Ved søknadstilfelle gjelde arealplan fra 1994.

Omsøkt området er i tidligere kommuneplan arealdel avsatt til LNF-B formål som landbruks, natur, friluftsområde med tillatelse til spredt utbygging på visse vilkår. Den eldre kommuneplanenes arealdel angir ikke konkret totalt antall enheter som kan tillates innenfor planområdet i planperioden etter plan- og bygningslovens krav i § 11-11. Derfor ble LNF-B regnet som et rent LNFR formål etter ny plan- og bygningslov fra 2008. Innenfor disse områdene bør bygging som ikke har direkte tilknytning til tradisjonelt jordbruk, skogbruk, reindrift, jakt og fiske vurderes med streng holdning. Dette ble særlig påpekt av Statsforvalter i tidligere sak.

Ny kommuneplan av 2021

Ny kommuneplans arealdel ble vedtatt i desember 2021.

I forbindelse med ny kommuneplan er det kommet innspill for gnr.5 bnr.6 ved høring og offentlig ettersyn 2018. Innspillet gjelder for flere parseller av gnr.5 bnr.6, blant annet for dette omsøkte tiltak. Areal på eiendommen ønskes avsatt til fritidsformål.

Deler av Ytre Sommarset, blant annet omsøkt areal, er konsekvensutredet for foreslått formål *Spredt fritidsbebyggelse* med åpning for 2 nye fritidsboliger i planperioden. Konsekvensutredningen ble gjort i 2021. Forslaget frarådes og området er i plan avsatt til LNFR-formål. Se vedlegg med KU nr.5.12 Ytre Sommerset.

Innspillet er svart ut i merknadsbehandlingen, juni 2021:

Deler av Gnr 5 og Bnr 6 er konsekvensutredet, se KU nr.5.12 ytre Sommerseth. Forslaget frarådes.

De nordre deler av Gnr 5 og Bnr 6 er det ikke bebyggelse fra før. I området må det tas hensyn til urørte/ relativt urørte naturområder og myr, viktig friluftsområde, kulturminner, område uten etablert infrastruktur, interesseområde for reindrift, og aktsomhetsområder for snø- og steinskred.

Det vises til Kommuneplanens samfunnsdel punkt 5.4 delmål kulepunkt 10, og punkt 8.0 kulepunkt 7 som gjelder utvikling og utnyttelse av eksisterende ferdigregulerte fritidsboligområder før nye områder vurderes.

Adkomst med eventuell parkering ved E10 må avklares mot Statens vegvesen før utbygging i området vurderes.

Kommunen ser det lite hensiktsmessig å legge ut nye arealer for fritidsbebyggelse på eiendommen Gnr 5 og Bnr 6. Forslaget frarådes.

Tiltakshaver er informert om kommunens vurdering i arealplansaken. Kommunen legger stor vekt ved gjennomført konsekvensutredning i videre vurdering av omsøkt tiltak.

I ny kommuneplan gjelder forbud mot ny utbygging i 100 meters-beltet langs sjø. Langs elver er byggegrense minimum 50 meter. Omsøkt tiltak ligger ikke i 100 meters-beltet langs sjø eller i 50 meters-sonen langs elv/ mindre vassdrag. Tiltaket vil

ligge nærmere enn 100 meter fra Gardsvatnet.

Dispensasjon:

Omsøkte tiltak ligger i område som regnes som et rent LNFR formål. Derfor trenges det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel.

Vedlagt er tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon.

Gjeldende lov etter PBL § 19-2:

Viser til lovtekst:

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.

Ifølge forarbeider til loven må det foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Hensyn bak bestemmelsene i kommuneplanens arealdel

Det omsøkte området er som nevnt avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel. Nedenfor følger vurdering av landbruk, natur, friluftsliv og reindrift og andre viktige hensyn som kulturminner, naboer, adkomst og parkering.

Landbruk:

Det er ikke gjort noe vedtak etter jordloven i saken. Siden saken fra kommunens side ses som negativ i forhold til plan- og bygningsloven gjøres ikke behandling i forhold til jordloven i første omgang.

Omsøkt areal ligger på åpen fastmark og ikke på dyrka mark. Tiltaket vurderes derfor ikke ha noen konsekvens for landbruk og jordressurser.

Om dispensasjonen skal behandles med positivt vedtak må saken også behandles etter jordloven.

Forhold til Naturmangfoldloven § 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. Omsøkt tiltak ligger noe innfor inngrepsfrie naturområder, slik det er registrert i naturbase. Slike områder bør ivaretas. Utbygging vil føre til økt bilbruk eller båtbruk. Ettersom området delvis inngår i inngrepsfri natur, vil økt støy/forurensning føre til en negativ konsekvens.

Det er noe usikkerhet knyttet til om kunnskapsgrunnlaget i saken er tilstrekkelig, jfr.

føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9.

Det vises også til konsekvensutredningen 5.12 for Ytre Sommerseth i kommuneplanens arealdel.

Tiltakshaver kommenterer at tiltaket er på god avstand fra Møysalen nasjonalpark og at de aller fleste av de som ønsker seg hytte på slike steder som Sommarset er glad i naturen og ønsker å bevare den, slik som søsteren hennes. Tiltakshaver er ikke enig i at omsøkt område er innfor inngrepsfrie naturområder. Det vises til 5 fritidsboliger, skogsbilveg fra E10, og stier som er etter tiden for fast bosetting.

Landskapet er i naturbase registrert som *Relativet åpent fjordlandskap*. Landskapstypen defineres blant annet av lav arealbruksintensitet der landskapet er lite preget av menneskelig aktivitet, bebyggelse og infrastruktur selv om det kan forekomme.

Tiltaket vurderes føre til negativ konsekvens for naturmangfold, da det ligger noe innfor inngrepsfrie naturområder og vil kunne medføre økt menneskelig aktivitet i området og eventuelt påvirke nærliggende yngleområde for orrfugl. I tillegg kan utbygging gi økt støy/forurensning i området.

Friluftsliv:

Store deler av området inngår i et viktig friluftsområde, beskrevet med ganske mange opplevelseskvaliteter som båtturisme, fotturer og fiske i fjellvann. Det er anbefalt å bevare store sammenhengende friluftsområder, hvilket blir spesielt viktig her da det også delvis inngår i inngrepsfri natur. Utbredelse av fritidsbebyggelse i området vil øke forringelsen av områdets opplevelsesverdi og utvide privatiseringen av området, spesielt ved Gardsvatnet.

Allmenn tilgang til strandsonen og Gardsvatnet må sikres. Omsøkt tiltak ligger ikke i 100 meters-beltet langs sjø eller i 50 meters-sonen langs elv iht. kommuneplanens arealdels bestemmelser. Tiltaket vil ligge nærmere enn 100 meter fra Gardsvatnet.

Se også konsekvensutredningen 5.12 for Ytre Sommerseth i kommuneplanens arealdel.

Tiltakshaver kommenterer at omsøkt område ikke er et naturlig sted å gå for å nyte friluftslivet og mener at tiltaket ikke vil hindre den allmenne ferdselen i området. Tiltakshaver kommenterer at for den som får bygge fritidsbolig vil helsegevinsten være stor med tanke på å bruke naturen til rekreasjon. Tiltaket vurderes føre til en positiv konsekvens for tiltakshaver.

For friluftslivet og allmenn bruk av området vil tiltaket samlet føre til en negativ konsekvens.

Reindrift:

Omsøkt område inngår i reinbeitedistrikt linnásuolu / Kanstadjord/ Vestre Hinnøy. Omsøkt område inngår i vinterbeite for rein.

Tiltakshaver viser til eksempler på andre plasser der hytter er ført opp i reindriftsområder og mener at det går fint.

Kommunen vurderer konsekvensen som liten negativ konsekvens for reindriften.

Andre fordeler og ulemper ved dispensasjon

Kulturminner:

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

Tiltaket vurderes ikke ha noen konsekvens for kulturminner.

Sikkerhet

Omsøkt tiltak ligger ikke i faresone for flom eller skred, men i nærhet av utløpsområde for snøskred. Området ligger under marin grense med mulighet for marin leire. Om dispensasjonen behandles med positivt vedtak må dokumentasjon foreligge med geoteknisk vurdering at byggegrunnen er sikker og faren for kvikkleireskred, før igangsettingstillatelse gis. Reell fare må avklares.

Naboer, adkomst og parkering:

Det er kommet en merknad fra nabo Christian Dramsdahl:

1. *Fradelt eiendom vil ikke ha tilkomst med privat vei, men ny eier kan betale tilknytningsavgift til Veilaget for å få tilgang på vei.*
2. *Vi ønsker ikke flere hytter velkommen på Sommerseth. Det er flere som ønsker å fradele eiendom på Sommerseth for å bygge hytter til familie. Til nå har kommunen sagt at det ikke er noe poeng å søke siden det blir avslag. Hvis denne søknad blir godkjent må kommunen regne med at det blir å regne som presedens for fremtidige søknader.*

Tiltakshaver har kommentert at adkomst og parkering ikke er et problem da hun mener at det er en stor møteplass /parkeringsplass på eiendom gnr. 5, bnr. 6 like bak området som søkes fradelt og at ny hytteeier kan knytte seg til veilaget for skogsbilvegen fra E10 ved Stovannet og ned til Sommerseth. Tiltakshaver kommenterer at det er en stor parkering ved E10 («Dronningplassen») som kan benyttes vintertid.

I prosessen med ny kommuneplanens arealdel er det kommet tilbakemelding fra Statens vegvesen:

I arealplanen er det avsatt områder for hyttebygging i bygder hvor adkomst må skje med båt. Det fremgår ikke av planforslaget hvordan adkomst og parkering skal være. Vi mener planen er lite forutsigbar på dette punktet. Det burde vært konkretisert mer hvordan adkomst/parkering skal/kan løses.

Ved planforum har Statens vegvesen påpekt at Ytre Sommarset ikke har egen vei, samt at det skal parkeres på egen eiendom, ikke på veiareal. Særskilt parkeringstillatelse kan ikke knyttes til offentlig vei, men må være på privat grunn. Nordland fylkeskommune uttrykte at problemstillingen, blant annet langs E10, må tas på alvor.

Per dags dato er skogsveien ikke godkjent som bilvei, men er omsøkt og vil bli godkjent i snar fremtid. Kommunen kan ikke se at det er etablert parkering på privat grunn ved E10. På bakgrunn av dette har kommunen kommentert i merknadsbehandlingen til kommuneplanens arealdel: *Adkomst med eventuell parkering ved E10 må avklares mot Statens vegvesen før utbygging i området*

vurderes. Siden adkomst og parkering ikke er avklart ses det som en stor ulempe i dispensasjonssaken. Statens vegvesens høringsuttalelse styrker kommunens vurdering, se lenger ned.

Tiltakshaver har kommentert at saken ikke bør føre til presedens i og med at ny arealplan skal behandles i desember for vedtak og da bli gjeldende.

Kommunen vurderer at spørsmålet om presedens ikke tilfører noe til saken. Kommunen kan ikke avslå eller vedta søknader med presedens som eneste begrunnelse. Imidlertid kan kommunen vurdere tiltaket i sammenheng med sine bygde omgivelser.

Høringsuttalelser

Saken ble sendt på høring den 21.oktober 2021 med frist på fire uker. Statsforvalteren fikk etter muntlig henvendelse en ekstra uke for å uttale seg.

Det var ved frist kommet 3 uttalelser fra Sametinget, Statens vegvesen, og Nordland fylkeskommune.

Sametinget kan ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. De har derfor ingen merknader.

Statens vegvesen er enig i administrasjons vurdering og anbefaler at det ikke gis dispensasjon som omsøkt. De viser til at det ikke er gjort nødvendige avklaringer for adkomst og parkering, samt at ny arealplan ikke tillater bebyggelse på omsøkte areal.

Nordland fylkeskommune kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. De har derfor ingen merknader.

Høringsuttalelsene kan ses i sin helhet i saken.

Vurdering

Omsøkt tiltak vurderes ikke ha noen konsekvens for landbruk og jordressurser, negativ konsekvens for naturmangfold, positiv konsekvens for tiltakshaver, men negativ konsekvens for friluftslivet i området, og negativ konsekvens for reindriften. Summert vurderes hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (LNFR) bli vesentlig tilsidesatt.

I tillegg er det uavklarte forhold for adkomst og parkering ved E10, hvilket også Statens vegvesen viser til i sin merknad, hvilket er en stor ulempe i dispensasjonssaken.

Området er konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel for spredt fritidsbebyggelse. Samlet sett er ulempene større enn fordelene og tiltaket anbefales ikke. Området er ikke tatt med i kommuneplanens arealdel, og er derfor satt av til LNFR formål.

Ved en helhetlig vurdering tilsies at ulempene ved omsøkt tiltak vil være større enn fordelene ved omsøkte tiltak.

Administrasjonen vil ikke tilrå søknaden slik den foreligger.

Om dispensasjonen skal behandles med positivt vedtak må saken også behandles etter jordloven.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ingen.

Betydning for folkehelse

Det planlegges for fritidsbebyggelse og tiltaket vil ha en positiv konsekvens for hytteeier. For befolkningen generelt vises det til tilgjengelighet til uteområder hvor tiltaket kan føre til en negativ konsekvens. Se pkt. om friluftsliv.

| Vedlegg: | | |
|-----------------|--|--------|
| Dok.dato | Tittel | Dok.ID |
| 11.01.2022 | KU 5_12_ytre_sommerset | 172724 |
| 11.01.2022 | disp_begrunnelse_reidun_1 | 172726 |
| 11.01.2022 | disp_begrunnelse_reidun_2 | 172727 |
| 11.01.2022 | Vedl 1_Flyfoto med markerte parseller for eiendom gnr 5 og bnr 6 | 172728 |
| 11.01.2022 | Vedl 2_Sommerseth_stier og vei | 172729 |
| 11.01.2022 | Vedl 3_Gran Sommerseth | 172730 |
| 11.01.2022 | Vedl 4_Parkering E10 | 172731 |