

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 15/751

Klageadgang: Ja

### FRADELING HYTTE- OG NAUSTTOMTER FRA 44/10. DISPENSASJON FRA PLAN

---

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 44/10

---

**Saksnr.:** **Utvalg**

**Møtedato**

92/16 Formannskapet

19.10.2016

#### Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra Egil Fjellheim og Silje B. Fjellheim, eiere av Gnr. 44/10 om dispensasjon fra reguleringsplan "Breivika hytteområde" for fradeling av 3 nye hyttetomter. Det søkes i tillegg om nye adkomstveier og parkeringsplass i reguleringsområde. Det er ikke noe behov for nye avkjørsler fra fylkesveien. Egil Fjellheim og Silje B. Fjellheim søker også om bygging av 3 naust på nedsiden av fylkesveien. Naustene skal bygges inn til eksisterende naust i samme rekke.

Eiere til de nye hyttene 1 og 2 vil parkere på en ny parkeringsplass ca 60 m lenger sør fra eksisterende parkeringsplass, se kartskisse nedenfor. Det planlegges sti fra den nye parkeringsplassen til hyttene. Eiere til eksisterende hytter Gnr. 44/18 og 44/19 ønsker å føre adkomstvei fra den nye parkeringsplassen til sine hytter.

For hyttetomt nr. 3 i forlenges eksisterende vei med parkering for 1,5 bil, se kartskisse nedenfor.



De nye hyttene vil kobles til eksisterende vann og strømnnett.  
Søkeren har varslet naboer i samsvar med plan og bygningslovens §21-3.

Søknaden ble sendt på høring til Statens vegvesen, Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune og Lurøy innland lokalutvalg.

Statens vegvesen kom med uttalelse den 01.09.2016. Statens vegvesen har ingen merknader til søknaden.

Lurøy innland lokalutvalg behandlet søknaden i møte den 21.09.2016. Lokalutvalget kom med følgende uttalelse:

***Saksbehandlers innstilling:***

*Lokalutvalget kan gå inn for søknaden så fremt inngrepet i naturen kan begrenses i forhold til opprinnelig plan. Spesielt bør det legges begrensninger i veiutbygging til hyttene Gnr. 44/18 og 44/19*

*Lurøy innland lokalutvalg, den .12.9.2016*

*Ragnar Selnes, lokalutvalgssekretær*

***Behandling/vedtak i Lurøy innland lokalutvalg, . 21.september 2016***

***Vedtak: Enst, forslaget tiltres.***

Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune har ikke sendt noe uttalelse, og ansees derfor ikke å ha noen merknader til søknaden.

Det kom merknader fra nabo (eier hytte Gnr. 44/29). Den eksisterende hytta ligger ca 60 m sør for punkt der hytte nr. 1 ønskes fradelt (se kartskisse ovenfor). Naboene er

negative mot bygging av hytter nr. 1 og nr. 2, da de vil synes fra deres hytte. Dette gjelder spesielt hytte nr. 1. De nye hyttene vil medføre økt ferdsel i området og mer støy. Eiere av Gnr. 44/29 ønsker ikke at hyttene 1 og 2 bygges. Alternativt ønsker naboen at det fradeles bare 1 hytte av de 2 som det søkes om. Hytta plasseres da så langt nordvest som mulig.

Hvis ikke man kan gå bort i fra den ene hytta, ønsker eiere til Gnr. 44/29 at begge hyttene flyttes så langt nordvest som mulig.

Avslutningsvis informerer eiere til Gnr. 44/29 at det er reintråkk i området som er i bruk.

De spør også om det er behov for ny høring av søknaden, siden Fylkesmannen og de andre regionale høringsparter ble ikke informert om at eiere til Gnr. 44/29 har merknader til søknaden og er negative mot bygging av hytte 1. og 2 i henhold til kartskisse ovenfor.

#### Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt

Den 22. september 2016 hadde representant for Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt Kjell Gaup og saksbehandleren befaring på eiendom Gnr. 44/10. Hensikt med befaringsen var å se på muligheter for flytting med rein dersom de 3 omsøkte hyttene og adkomstveier med parkeringsplasser bygges. Kjell Gaup konkluderte at reinbeitedistriktet kan tillatte bygging av de 3 omsøkte hyttene og parkeringsplass med adkomstveier.

#### **Vurdering:**

Reguleringsplan for Breivika hytteområde ble utarbeidet i 1995. Det er fortsatt ledige tomter i denne reguleringsplanen, men på andre eiendommer enn 44/10. Noen av disse er langt opp mot fjellet. Tomtene som Egil Fjellheim søker om er lettere tilgjengelig. Saksbehandleren er positiv for at nye hytter bygges i område regulert til fritidsbebyggelse i fra før.

#### Avstand fra Gnr. 44/29 til hyttene nr. 1 og nr. 2

Det er mange regulerte hytteområder i Lurøy kommune og i de fleste vil man kunne se fra en hytte til en eller flere andre hytter. Det er en fordel å samle hytter på en plass. Saksbehandleren forstår at ny hytte som vil synes fra eksisterende hytte vil endre opplevelse for folk som har hatt hytte alene i skogen i mange år. Men slike ting skjer, og saksbehandleren mener at man skal kunne tilpasse seg til en ny hytte i 60 m avstand. Saksbehandleren kan ikke se noen momenter i merknader til eiere til Gnr. 44/29 som gjør at søknaden burde på ny høring.

Når det gjelder reintråkk i området, så er kommunen kjent med det. Saksbehandleren hadde befaring med representant fra reinbeitedistriktet og plassering av de nye hyttene godkjennes av reinbeitedistriktet.

#### Ny parkeringsplass og nye adkomstveier

I sin uttalelse kom lokalutvalget med merknad om at nye inngrep i form av adkomstveier burde begrenses.

Det er fullt mulig å godkjenne bygging av hytter uten nye adkomstveier eller parkeringsplasser. Man kunne lett utvide eksisterende regulerte parkeringsplasser og unngå bygge nye parkeringsplasser. Den regulerte parkeringsplass sør for Egil Fjellheim sin hytte kunne lett utvides for parkering av 3 nye biler, slik at det kan parkeres minst 6 biler til sammen. Ulempe med dette er at det er vanskeligere å transportere

byggemateriell til byggeplassen når det ikke er vei eller sti til tomta. Det kan også skje etter at hyttene er bygget at hytteeierne vil velge å gå til sine hytter langs fylkesveien. Gangtrafikk langs fylkesveien kan virke forstyrrende på biltrafikken og redusere sikkerhet. Man kan løse begge problemene ved å utvide den eksisterende parkeringsplass til å omfatte til sammen minst 6 biler samt forlenge sti fra parkeringsplass til de nye hytter 1 og 2. Stien kan i byggeperioden brukes for å frakte byggemateriell til hyttene 1 og 2. Etter at hyttene er bygget vil stien bare tjene som gangvei for adkomst til hyttene. Saksbehandleren anbefaler at det ikke gis dispensasjon for kjørevei til hyttene Gnr. 44/18 og Gnr. 44/19. Saksbehandleren ser ulemper ved kjørevei til hver hyttetomt over regulerte felles friluftareal uten at det er gode grunner til det. Dersom kommunen fortsetter slik praksis, vil dette gi precedent til liknende søknader i andre hytteområder.

På samme måte kunne man utvide eksisterende regulerte parkeringsplass nord for Egil Fjellheim sin eiendom og unngå å bygge adkomst helt til ny hytte nr. 3. Det er imidlertid en fordel dersom man har en vei eller sti til tomta for å kunne frakte byggemateriell. Pr. i dag er veien allerede bygget til hytte på Gnr. 44/25 som ligger et stykke sør om den omsøkte tomt nr. 3. Den eksisterende adkomstveien kunne forlenges med ca 40 m. Det er for det meste berg i dagen mellom den eksisterende og den nye hytta, slik at bygging av ny vei nesten ikke vil påvirke landskapsbilde eller muligheter for friluftsliv.

#### Naust

Saksbehandleren kan ikke se noen konflikter i forbindelse med bygging av de 3 omsøkte naustene i fra nordside av eksisterende naust.

#### 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.*

*..... 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 forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, 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.*

Saksbehandleren ser fordeler ved at man samler hyttebebyggelse i område som er regulert til hyttebebyggelse fra før. Søknaden ble sendt på høring til regionale instanser, men det kom ingen merknader. Det kom en merknad fra nabo - eier til hytte på Gnr. 44/29 om at de nye hyttene, som bygges ca 60 m unna vil være synlig fra hennes hytte. Saksbehandleren mener at naboen burde kunne akseptere at en annen hytte er synlig relativt langt unna hennes hytte.

Når det gjelder ny parkeringsplass for hyttene 1 og 2, så mener saksbehandleren at man kan lett unngå å bygge denne men kan utvide den gamle parkeringsplasser samt lage en sti til de nye hyttene 1 og 2. Det er en ulempe å gjøre inngrep i naturen som kan unngås. Det er mindre ulempe ved forlengelse av adkomstvei til den planlagte hytte nr. 3. Veien skal gå på berg i dagen og inngrep ikke vil være like synlig som ved bygging av ny parkering for hyttene 1 og 2.

Når det gjelder nye naust, så kan 3 naust bygges i samme rekke som andre naust, fra nordside. Nye naust i område som er bygget ut fra før ikke skal være til betydelig ulempe for noen. Fordelene for bygging av naust som skal brukes i forbindelse med de nye hyttene er klart større enn ulempene etter samlet vurdering.

Når man vurderer fordeler og ulemper for hele tiltaket samlet - bygging av 3 hytter og 3 naust, forlengelse av adkomstvei til hytte 3. med parkering, utvidelse av eksisterende parkering for nye hytter 1. og 2. samt bygging av sti til hyttene 1. og 2, mener saksbehandleren at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Man samler hyttebebyggelse i område som er regulert til fritidsbebyggelse i fra før, og inngrep i naturen begrenses til omfang som er nødvendig for å bygge og bruke hyttene.

#### Byggeforbud i 100 m belte inn til havet

Alle 3 hyttetomter kommer nærmere enn 100 m inn til havet. Derfor må søknaden formelt behandles som dispensasjon fra byggeforbud i plan og bygningslovens §1-8. Imidlertid går Fylkesvei 439 mellom hytteområdet og havet. Derfor er det stor tvil om nye hytter i et regulert hytteområde på oversiden av veien kan tolkes som funksjonell strandsone. Når det gjelder naust, vil de nye naustene bare fortsette den eksisterende bebyggelsen i fra nord. Naust kan uansett ikke bygges lenger i fra havet enn de eksisterende naust. Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon fra reguleringsplan Breivika hytteområde for bygging av 3 hytter og 3 naust vil sette hensynene bak LNFR formål i reguleringsplanen eller byggeforbud plan og bygningslovens §1-8 vesentlig tilside.

#### Konklusjon

Egil Fjellheim søker om dispensasjon fra reguleringsplan Breivika hytteområde for bygging av 3 nye hytter og 3 naust. I tillegg ønsker søkeren at adkomstveier til enkelte hytter utvides og det åpnes for nye parkeringsplasser.

Nabo - eier til Gnr. 44/29 uttalte seg negativt mot bygging av hytter 1 og 2 i henhold til kartskisse ovenfor. Saksbehandleren mener at naboen bør godta bygging av de nye hyttene uten endringer i søknaden.

Saksbehandleren mener at fordeler ved:

- bygging av 3 nye hytter og 3 naust i et regulert hytteområde i samsvar med søknaden
- forlengelse av adkomstvei med parkering til hytte nr 3. i samsvar med søknaden
- utvidelse av den regulerte parkeringsplass og bygging av sti til hytte 1. og 2.

er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Saksbehandleren kan ikke se at de omsøkte tiltakene vil sette hensynene bak LNFR formål i reguleringsplanen eller byggeforbud plan og bygningslovens §1-8 vesentlig tilside. Saksbehandleren anbefaler derfor at søknad om dispensasjon innvilges delvis. Det er

ulemper ved bygging av ny parkeringsplass for hytter nr. 1 og 2. ca 50 m lenger sør for eksisterende regulerte parkeringsplass. Saksbehandleren anbefaler derfor at eksisterende parkeringsplass utvides istedenfor og man lar være å bygge kjørbare adkomst til eksisterende hytter Gnr. 44/18 og 44/19. Se hele forslaget til løsning i kartskisse nedenfor:



**Vedlegg:** følgeskriv til søknad datert 25.05.16  
Merknad til nabovarsel 25.08.16

**Utskrift til:** Egil Fjellheim og Silje B. Fjellheim, Øvre Idrettsvei 35, 8626 Mo i Rana  
m/klageadgang  
Lisbeth Vaagen, Amagerveien 4F, 0771 Oslo m/klageadgang  
Marit Vaagen, Bergstigen 17, 18278 Stocksund, Sverige m/klageadgang

#### Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknaden innvilges delvis. I medhold av plan- og bygningslovens §19-2 gir kommunen dispensasjon fra reguleringsplan Breivika hytteområde og byggeforbud i plan og bygningslovens §1-8 for å bygge 3 nye hytter og 3 nye naust i samsvar med søknaden.
- Det gis dispensasjon for adkomstvei til hytte nr. 3 og parkeringsplass i samsvar med søknaden.
- For hytter nr. 1. og 2. utvides eksisterende parkeringsplass og bygges sti til hyttene slik det fremgår av saksfremlegget.
- Bestemmelser for hytter, naust med mer i reguleringsplanen gjøres gjeldende for de nye tomtene

- Kommunen ser fordeler ved dispensasjon klart større enn ulemper ved samlet vurdering.
- Kommunen kan ikke se at hensynene bak formål og bestemmelser i reguleringsplanen eller byggeforbud plan og bygningslovens §1-8 settes vesentlig tilside.
- Merknad fra nabo (eier av 44/29) tas ikke til følge, jfr. begrunnelse i saksfremlegget

Tonnes, 28.09.2016

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

#### **Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 28.09.2016

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

#### **Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknaden innvilges delvis. I medhold av plan- og bygningslovens §19-2 gir kommunen dispensasjon fra reguleringsplan Breivika hytteområde og byggeforbud i plan og bygningslovens §1-8 for å bygge 3 nye hytter og 3 nye naust i samsvar med søknaden.
- Det gis dispensasjon for adkomstvei til hytte nr. 3 og parkeringsplass i samsvar med søknaden.
- For hytter nr. 1. og 2. utvides eksisterende parkeringsplass og bygges sti til hyttene slik det fremgår av saksfremlegget.
- Bestemmelser for hytter, naust med mer i reguleringsplanen gjøres gjeldende for de nye tomtene
- Kommunen ser fordeler ved dispensasjon klart større enn ulemper ved samlet vurdering.
- Kommunen kan ikke se at hensynene bak formål og bestemmelser i reguleringsplanen eller byggeforbud plan og bygningslovens §1-8 settes vesentlig tilside.
- Merknad fra nabo (eier av 44/29) tas ikke til følge, jfr. begrunnelse i saksfremlegget

Lurøy, 13. oktober 2016

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 19.10.2016 sak 92/16****Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknaden innvilges delvis. I medhold av plan- og bygningslovens §19-2 gir kommunen dispensasjon fra reguleringsplan Breivika hytteområde og byggeforbud i plan og bygningslovens §1-8 for å bygge 3 nye hytter og 3 nye naust i samsvar med søknaden.
- Det gis dispensasjon for adkomstvei til hytte nr. 3 og parkeringsplass i samsvar med søknaden.
- For hytter nr. 1. og 2. utvides eksisterende parkeringsplass og bygges sti til hyttene slik det fremgår av saksfremlegget.
- Bestemmelser for hytter, naust med mer i reguleringsplanen gjøres gjeldende for de nye tomtene
- Kommunen ser fordeler ved dispensasjon klart større enn ulemper ved samlet vurdering.
- Kommunen kan ikke se at hensynene bak formål og bestemmelser i reguleringsplanen eller byggeforbud plan og bygningslovens §1-8 settes vesentlig tilside.
- Merknad fra nabo (eier av 44/29) tas ikke til følge, jfr. begrunnelse i saksfremlegget