

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/307

Klageadgang: Nei

**DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN OLVIKA HYTTEOMRÅDE.  
ADKOMSTVEI TIL HYTTE PÅ GNR 34/16**

---

Saksbehandler: Atle Henriksen

Arkiv: EIEND/GN/BN 34/16

**Saksnr.: Utvalg**

**Møtedato**

80/19 Formannskapet

25.09.2019

### Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra Trond Hågensen – eier av hytte på gnr. 34/16. Søkeren ønsker å påkoble seg eksisterende adkomstvei som går fra Okstindveien til naustområde, se figur 2 lenger nedenfor.

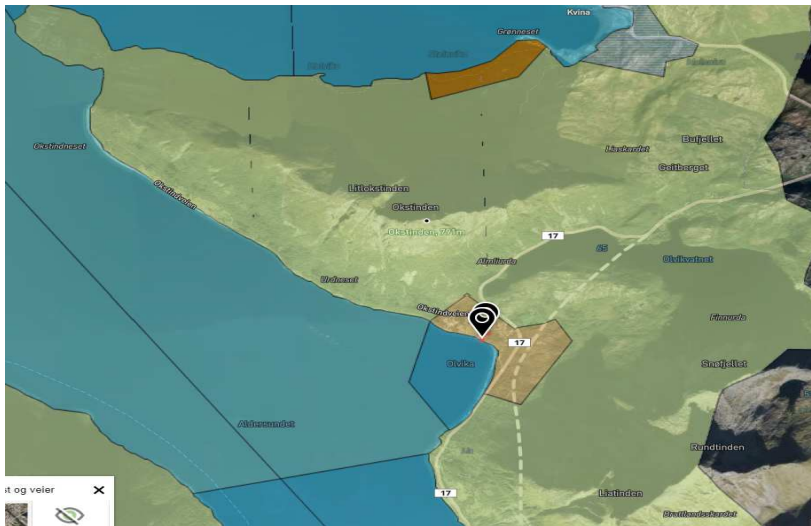
Han skriver: «Jeg søker herved om å få opparbeide adkomstveg til min fritidseiendom 34/16 i Lurøy kommune. Eiendommen har ingen adkomst veg i dag, jeg parkerer på en lomme på Okstindvegen. Vegen ønskes opparbeid/påkoblet sammen med eksisterende veg ned til naust (se vedlagt kart, grunneier Knutsen veg har blå strek) har kontaktet veg og grunneier Viggo Knudsen, han sier at det er greit for Deres del at jeg kobler meg på eksisterende veg.

Dette er etter ønske fra teknisk sjef i Lurøy kommune etter en telefonsamtale med han.

Vegen jeg ønsker å opparbeide har sort strek på kartet, ved enden av vegen ønsker jeg å lage en oppstillings plass for ca. 3 biler. Område der vegen skal opparbeides er ca 70 meter lang og en bredde på 2,5 m. Område består i hovedsak av fjell, torv og litt skog, så inngrepet skal bli så lite og mins mulig synlig som mulig. Håper på et snarlig og positivt svar.»

Søker skriver i sin søknad: «Dette er etter ønske fra teknisk sjef i Lurøy kommune etter en telefonsamtale med han.»

Det må her poengteres at det er selvsagt ikke teknisk sjef som ønsker denne plasseringen, men et generelt råd i forhold til at det vil være naturlig å benytte de eksisterende traseene i et område og ikke anlegge nye vegtraseer inn i hyttefeltet fra Okstindveien når dette ikke er påkrevd.



Figur 1. Oversiktskart (plankart kommunens arealdel, vedtatt i 2006)



Figur 2. Ortofoto. Med rød farge vises lokalisering der bilder ble tatt (se lenger nederfor i brevet)

Ved søknaden følger det kopi av skjøte for eiendommen. Det er en tinglyst rett ved eiendommen om å føre vei fra den kommunale veien til hytta. Det betyr at grunneieren har gitt søkeren rett til å føre adkomstvei som omsøkt, men søknaden må likevel avklares i henhold til plan, før en kan eventuelt anlegge veien. Veien ønskes ført omtrent som vist med gull farge i figur 2. Mindre del av den eksisterende adkomstveien til naustområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Olvika hytteområde, som ble vedtatt i 2009. Resten av veien er i kommunens arealdel.



Figur 3. Reguleringsplan Olvika hytteområde

Selve hytteeiendom gnr. 34/16 ligger utenfor reguleringsplanen. I gjeldende arealdel kommuneplan Lurøy er eiendommen innenfor et område med krav til reguleringsplan til hovedformål fritidsbebyggelse. Eiendommen ble fradelt som hytteeiendom før både areadelen og reguleringsplan Olvika hytteområde ble utarbeidet. Søknaden må behandles som dispensasjon fra gjeldende planverk.

Eventuell anlegg av adkomstvei (lengde ca 50 m) ikke vil føre til store inngrep i naturen. Saksbehandleren har vært på befaring i området.



Figur 4. Foto av eksisterende vei som fører til naustområde.



Figur 5. Foto som viser den planlagte veitrase til hytta.

Veitrase vil for det meste følge fjell i dagen, med unntak av et lite skogområde i strekningen nærmest hytta. Hytta ligger ca 60-70 m unna havet. Areal mellom havet og hytte ikke vil bli berørt av den planlagte veien.

Søknaden ble sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland og Lurøy innland lokalutvalg i slutten av mai 2019. Lurøy innland lokalutvalg har ingen innvendinger mot søknaden. Fylkesmannen i Nordland har ikke sendt uttalelse. Det må da tolkes som om at FM ikke har noen innvendinger mot søknaden.

### **Vurdering:**

Søknad om føring av ca 50 m ny vei skal behandles som dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens §19-2.

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.*

Plan- og bygningsloven stiller vilkår for når dispensasjon kan gis. «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.»

#### Tidligere behandlinger av liknende saker

Det er noen tilfeller i kommunen der hytteeiere fikk i ettertid dispensasjon fra en gjennomført reguleringsplan for å føre adkomstvei til hyttene, f. eks. det ble den 02.12.2015 i sak 144/15 gitt dispensasjon fra reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde for etablering adkomstveier med maks. bredde 3 m til hyttene i plan.

Juni 2017 ble det gitt tillatelse til opprusting av sti fra parkeringsplass til hytte på gnr. 44/18. Breivika hytteområde. Stien kan ha maks bredde 1,5 m. I svingene er maks. bredde 1,8 m. Bruk av stien må skje i henhold til regler i forskrift om bruk av motorisert kjøretøy i utmark.

Den 29.05.2019 behandlet Lurøy formannskap søknad om dispensasjon for føring av adkomstvei til hyttene i Høydalen hytteområde, eiendom gnr. 46/46. Søknaden ble avslått. Begrunnelse for den negative innstillingen var at kjøring med bil til hyttene kan være belastende på miljøet. Kjøring med bil til hver hytte og parkering av bil strandsone påvirke landskapsbilde og naturopplevelse for de som enten ferdes i havet eller er på tur på land i nærheten av Høydalen. De nærmeste hyttene i Høydalen ligger bare 30 m. fra havet.

Behandling av denne saken kan ha presedens for liknende saker i fremtiden. Kommunen kan f. eks. få søknader om føring av vei til hyttetomter i Olvika hyttefelt. Det er fremdeles 4 innregulerte tomter i området som ikke er fradelt. Imidlertid, har alle fradelte tomter allerede veiadkomst til hyttene. Sett i fra plankartet (figur 3), ville det ikke vært problematisk å føre adkomstvei til alle de 4 tomtene, som ikke er fradelt, heller.

Ut i fra 3 eksempler av tidligere behandlede likende saker, nevnt i saksfremlegget ovenfor, likner denne saken mer på behandling av dispensasjon fra reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde desember 2015 enn behandling av dispensasjon for føring av adkomstvei til hyttene i Høydalen hytteområde mai 2019. Hytta ligger 60-70 m unna havet og er mindre synlig både i fra havet og i fra land enn i hyttene Høydalen hytteområde. Som nevnt ovenfor, har alle eksisterende hytter i reguleringsplan «Olvika hytteområde» allerede veiadkomst.

#### Dispensasjon

Bare ca 20 m av adkomstveien vil ligge i 100 m belte, siden øverste eiendomsgrense gnr. 34/16 ligger ca 80 m fra havet. Saksbehandleren kan ikke se at adkomstveien vil hindre fri ferdsel langs havet ved dispensasjon da den ikke ligger i såkalt «funksjonell strandsone». Med funksjonell strandsone menes den sonen som står i innbyrdes samspill med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den kan dermed være både smalere og bredere enn 100 m (i åpent og lite kupert landskap vil strandsonen gjerne være bredere). Landskapselementer som kan gjøre at den funksjonelle strandsonen er bredere enn 100-metersbeltet er f.eks. viktige friluftsområder og verdifulle naturtyper.

Den funksjonelle strandsonen begrenses i første rekke av fysiske anlegg som bygninger og veier, men også av topografi, m.m. I dette tilfellet ligger tiltaket (veien) ovenfor hytta, dvs ikke i det området som vi anser som stranden.

Utifra de opplysninger som foreligger så kan ikke saksbehandler se at dispensasjon vil sette byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens §1-8 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Dispensasjon ikke vil sette krav om reguleringsplan i kommunens arealdel for området der adkomstveien ønskes ført, vesentlig til side.

Gnr. 34/16 ligger i område preget av fritidsbebyggelse. Adkomstveien vil stort sett gå i samme trase som eksisterende vei til naustområde unntatt siste 40-50 m.

På bakgrunn av den innhentede informasjon så kan en ikke se at en eventuell dispensasjon vil ha noe større betydning for friluftsliv eller naturinteresser. Området er ikke kjent som et verdifull turområde. Det er ikke kartlagt noen naturverdier i området.

Det er fordeler ved dispensasjon ved at man skal kunne frakte forskjellige laster og redskaper med bil helt inn til hytta. Adkomst til hytta har relativt bratt stigning, og det er problematisk å bære ting for hånd i avstand mer enn 150 m fra veien til hytta. Bilvei vil gjøre det lettere for utrykningskjøretøy å komme frem i tilfelle ulykke. Mulighet for adkomst med bil er også viktig for at eldre og bevegelseshemmete kan komme til hytta. Ulempe ved dispensasjon er at man må skoge og fjerne vegetasjon i ca 30 m strekning, noe som samlet sett er et relativt lite inngrep.

For å unngå at tiltaket setter større avtrykk enn nødvendig så bør det settes en begrensning i bredde på veien. Inn 2,5 meter på rette strekninger og inntil 3 meter i svinger bør være nok til å kunne kjøre frem til eiendommen.

Samlet vurderes fordelene ved dispensasjon for tiltaket som større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Saksbehandleren anbefaler at det gis dispensasjon fra reguleringsplankrav i kommunens arealdel og fra byggeforbud i 100 m belte i plan- og bygningslovens §1-8 for føring av adkomstvei til hytta i samsvar med søknaden.

#### **Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:**

Regional plan for folkehelse har noen viktige overordnede prinsipper. Universell utforming er en av disse. Det å i noen tilfeller åpne for adgang til motorisert ferdsel til en hytte gir adgang for flere til å kunne benytte hytter som kanskje ligger noe ulendt til. (Dette må selvsagt vurderes opp mot andre viktige prinsipper i hver enkelt sak (allmennhetens rettigheter, uberørt natur med mer.)

Videre er 1 av de 7 prioriterte resultatområdene Alderdom i den samme planen.

Det å kunne tilrettelegge for bruk av fritidssted for alle aldersgrupper gir økt bolyst for de gruppene som kanskje i dag sliter med å kunne benytte dette og dermed kunne være et positivt tiltak i forhold til folkehelse.

**Utskrift til:** Trond Hågensen, Raheveien 1, 8610 Mo i Rana  
planregister

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunens arealdel og dispensasjon fra byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 for bygging av adkomstvei i samsvar med søknaden på følgende vilkår:
  - Veien kan bygges inntil 2,5 meter på rette strekninger og inntil 3 meter i svinger.
- Etter en samlet vurdering så finner formannskapet at:
  - En dispensasjon ikke vil sette reguleringsplankrav i kommunens arealdel vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
  - En dispensasjon ikke vil sette byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens § 2 da den ikke vurderes å ligge innenfor funksjonell strandsone.
  - At fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Tonnes, 16.09.2019

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 17.09.2019

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 kommunens arealdel og dispensasjon fra byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 for bygging av adkomstvei i samsvar med søknaden på følgende vilkår:
  - Veien kan bygges inntil 2,5 meter på rette strekninger og inntil 3 meter i svinger.
- Etter en samlet vurdering så finner formannskapet at:
  - En dispensasjon ikke vil sette reguleringsplankrav i kommunens arealdel vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
  - En dispensasjon ikke vil sette byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens § 2 da den ikke vurderes å ligge innenfor funksjonell strandsone.
  - At fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Lurøy, 19. september 2019

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 25.09.2019 sak 80/19****Enstemmig vedtak:**

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunens arealdel og dispensasjon fra byggeforbud i plan- og bygningslovens §1-8 for bygging av adkomstvei i samsvar med søknaden på følgende vilkår:
  - Veien kan bygges inntil 2,5 meter på rette strekninger og inntil 3 meter i svinger.
- Etter en samlet vurdering så finner formannskapet at:
  - En dispensasjon ikke vil sette reguleringsplankrav i kommunens arealdel vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
  - En dispensasjon ikke vil sette byggeforbud i 100 m belte i plan og bygningslovens §1-8 vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens § 2 da den ikke vurderes å ligge innenfor funksjonell strandsone.
  - At fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.