

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/353

Klageadgang: Nei

FRADELING 36/3/DISPENSASJON FRA AREALPLAN. HYTTETOMTER

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 36/3

Saksnr.: Utvalg

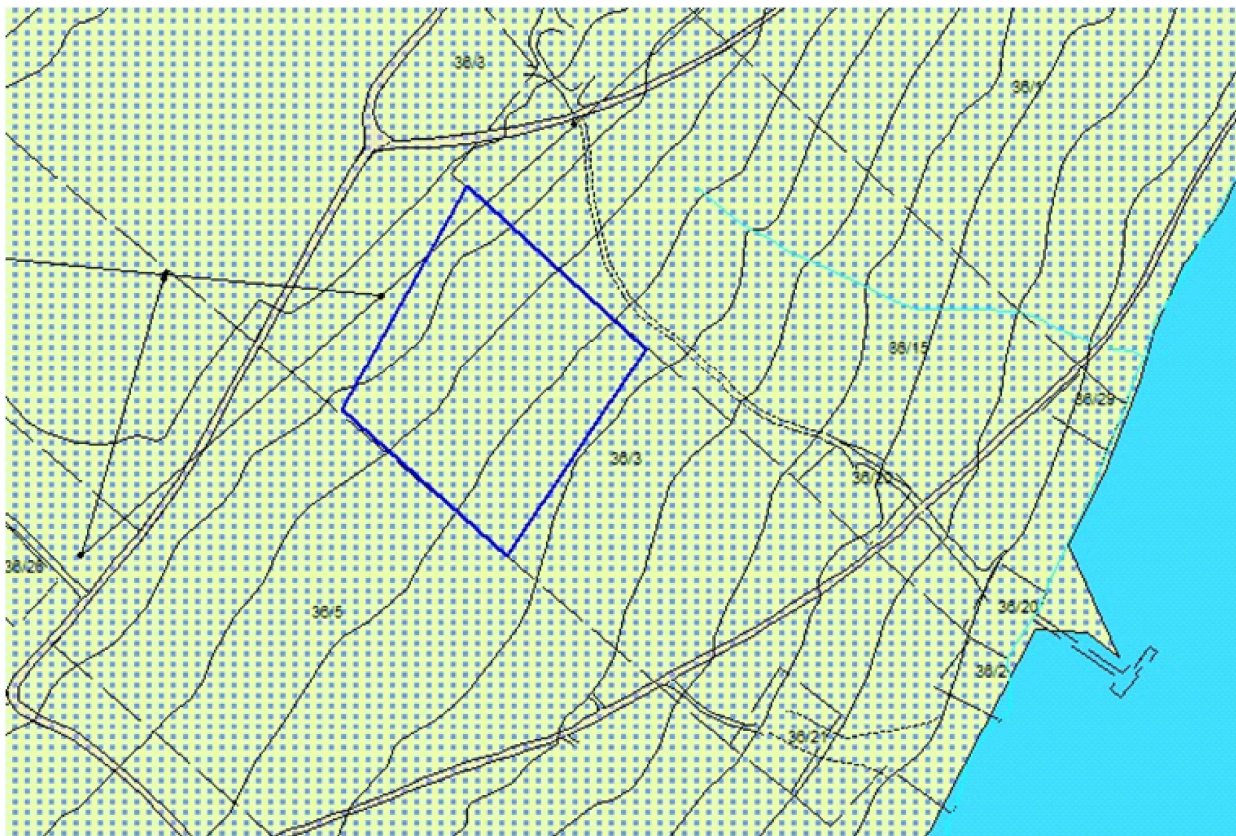
Møtedato

73/14 Formannskapet

27.08.2014

Bakgrunn:

Sigmund Aldra har søkt kommunen om fradeling av 3 hyttetomter på Aldra, eiendom Gnr. 36/3. Hyttene ønskes fradelt innen firekant vist med blå farge i kartskisse nedenfor. I arealdelen vedtatt juni 2006 har området der hyttene ønskes bygget formål LNF2 med tillatt spredt boligbebyggelse. Hyttebygging er ikke tillatt. Dermed er søknaden i strid med overordnet plan og må behandles som en dispensasjonssøknad. Dersom søkeren får dispensasjon, kan det senere søkes om fradeling og byggetillatelse.



Den delen av Aldra der det søkes om bygging av hytter, er et karakteristisk landbruksområde. Store deler av dette området er brukt for beite og gressproduksjon i forbindelse med sauehold og hold av kyr. Areal akkurat der tomtenes ønskes fradelt og hyttene bygget kan ikke slås på grunn av liggende stein, men kan brukes som beiteareal.

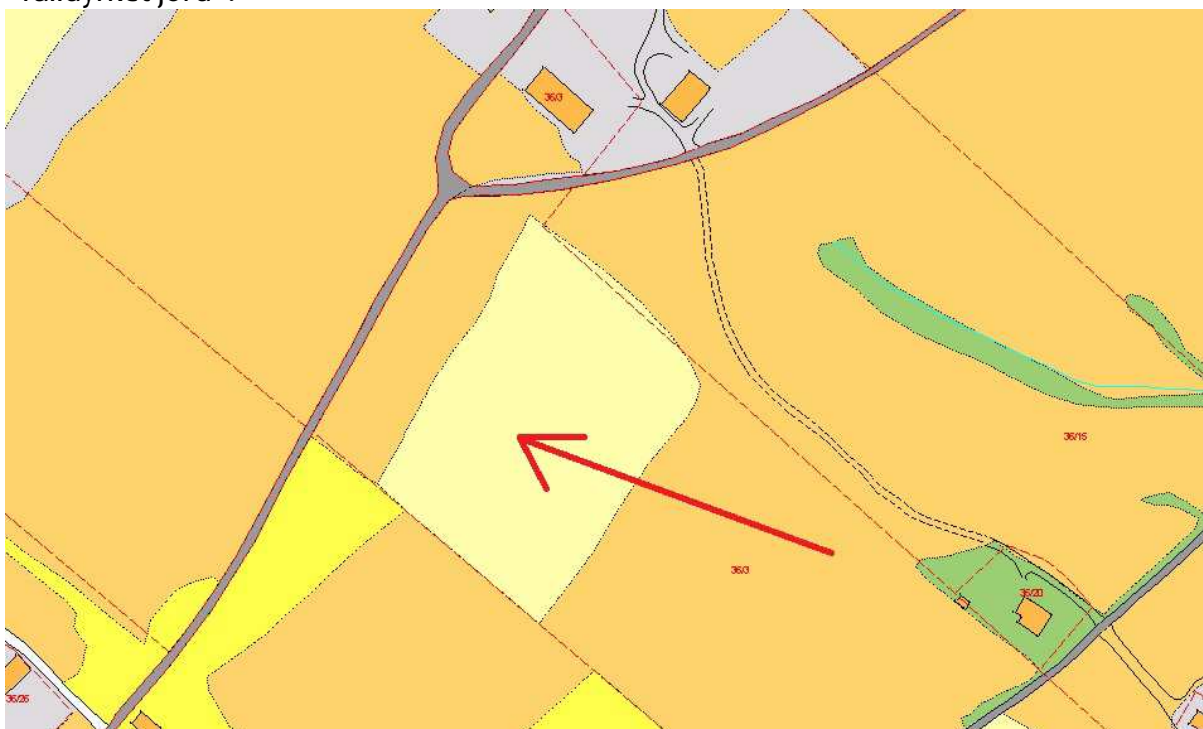
Areal rundt de omsøkte hyttetomtene slås årlig i forbindelse med dyrehold. Se ortofoto over området nedenfor.



Landbruk

Det er pr. i dag 2 landbruksutøvere som driver med dyrehold på denne siden av Aldra. Til sammen har de 15 kyr og 22 ungdyr, samt 229 vinterfora sau.

Kartskisse nedenfor er bonitetskart over det aktuelle området. Man kan se at areal der hyttene ønskes bygget er kartlagt som "inmarksbeite", mens areal rundt er kartlagt som "fulldyrket jord".



Søknaden ble videresendt til Lurøy innland lokalutvalg og til Fylkesmannen i Nordland. Høringsinstansene skriver i sine uttalelser:

Lokalutvalg

I utgangspunktet er det ikke ønskelig med spredt hyttebebyggelse i bebygde områder, men på Aldra er det en spredt boligbebyggelse og mange tidligere bolighus benyttes i dag til fritidsboliger, i tillegg til hytter.

Fra grunneierne på Aldra er det ikke kommet noen innsigelser på søknaden.

Konklusjon

Lokalutvalget har ingen merknader til søknaden.

Saksbehandlerens innstilling:

Lokalutvalget har ingen merknader og anbefaler dispensasjonssøknaden.

Fylkesmannen i Nordland

Fylkesmannens hørings svar - Dispensasjon fra kommuneplanen - bygging av 3-4 hytter - 36/3 - Aldra - Lurøy

..

Søker har argumentert med at foreslåtte parsell ikke dyrkes, og at det vil oppleves som positivt at folk med tilknytning til stedet får tilgang til fritidsbolig her. Fylkesmannen kjenner ikke til bakgrunnen for hvorfor kommunen gjennom kommuneplanens arealdel har bestemt at det kun skal åpnes for boliger og ikke fritidsboliger i dette området. Det kan tyde på at kommunen har ønsket å stimulere til fast bosetning på Aldra. Forutsetningene for dette kan ha endret seg siden arealplanen ble vedtatt.

Fylkesmannen vet heller ikke hvilken landbruksdrift som i dag eksisterer på Aldra. LNF(R)-formålet skal blant annet sikre landbrukets arealbehov. Selv om foreslåtte parsell ikke dyrkes, er det ifølge gårdskart fra Institutt for skog og landskap registrert som innmarksbeite, noe som er en viktig ressurs for landbrukseiendommer og som skal ivaretas på lik linje som fulldyrka jord. Videre ligger parsellen midt i et areal som er preget av jordbruk (nåværende eller tidligere). Generelt mener Fylkesmannen at det er uheldig å oppstykke typiske jordbruksarealer med spredt bebyggelse som ikke hører landbruket til. Slik bebyggelse bør helst legges i randsonene eller på andre områder som ikke inngår i jordbrukets ressursgrunnlag. Selv om arealene i dag eventuelt ikke drives, har kommunen et ansvar å påse at gode, sammenhengende jordbruksarealer også er tilgjengelig for matproduksjon i framtida.

Fylkesmannen vet av erfaring at økt bosetning (fast eller fritid) generelt øker konfliktnivået mot nærliggende jordbruksdrift. Dette kan gjelde lukt ved spredning av gjødsel, beite (manglende gjerdning) og støy. Selv om kommunen har åpnet opp for spredt boligutbygging i området, bør slik bebyggelse ligge på arealer som skaper minst mulig konflikt mot jordbruket. Det samme vil gjelde eventuelle fritidsboliger.

Dersom kommunen er i ferd med å rullere kommuneplanens arealdel, vil Fylkesmannen anbefale at innspill til fritidsboliger på Aldra tas opp i forbindelse med dette arbeidet, slik at kommunen kan vurdere samtlige innspill i området under ett, og samtidig bedre få oversikt over de særinteresser som skal ivaretas. Dersom kommunen vurderer det dithen at landbruksinteressene på Aldra ikke blir berørt av omsøkte tiltak, kan dette gi grunnlag for dispensasjon, j.fr. plan- og bygningslovens § 19. Fylkesmannen mener likevel at plasseringen ikke framstår som gunstig med tanke på jordbrukets arealbehov.

Andre Hytter/fritidsboliger på Aldra

Det er ikke så mange hytter på denne siden av Aldra. Det er ingen hytter i nærheten der Sigmund Aldra søker å få bygget de 3 nye hyttene. 2 nærmeste hytter til det aktuelle stedet ligger ca 300 m unna i forskjellige retninger. Den ene hytta ligger høyere opp mot fjellet, på eiendom Gnr. 36/24. Hytta er ikke så mye i vei for landbruksinteresser som de 3 som ønskes fradelt.

En annen eiendom midt i det aktuelle landbruksområdet der hyttene ønskes fradelt (ca 300 m unna), har status som "fritidseiendom" – Gnr. 36/30. Dette er en eldre bolig som har blitt endret til fritidsbolig og som ligger tett inn til andre boliger og våningshus. På den måten er denne fritidsboligen ikke i vei for landbruk.

Noen av andre eksisterende bolighus i området brukes også som fritidsboliger, til tross for sin status som boliger.

Så er det 4 hyttetomter i skogen ca 400 m lenger sørvest (Gnr. 36 Bnr. 32, 33, 34, 35). Ingen av disse tomtene er i dag bebygget. Det er bygget 2 andre hytter på Gnr. 36/25 og 36/27 i skogen, nært de 4 ovennevnte tomtene.

En annen relativt nylig omdisponert "fritidseiendom" ligger ved havet, inn til Aldra kai. Fordi eiendommen ligger ytterst i landbruksområdet og grenser til vei, havet og kai, er den lite i vei for landbruk.

Reindrift

Reindrift har antagelig ingen interesser på denne delen av Aldra. Det er dessuten ikke lov å beite rein på landbruksland uten tillatelse fra grunneier.

Vurdering:

Hyttene ønskes fradelt midt i et landbruksområde. Selv om tomtene som ønskes fradelt ligger på lavere kvalitets landbruksland med liggende stein, ville bygging av hytter i samsvar med søknaden påvirke også nærliggende arealer. Arealer rundt er fulldyrka jord som slås om sommeren.

Begge deler – den fulldyrka jorda og den dårligere jorda der hyttene ønskes bygget - brukes som beite.

Fylkesmannen skriver i sin uttalelse, at hyttebygging i typiske landbruksområder fører vanligvis til konflikter, da hytteliv og landbruk er to forskjellige typer aktivitet, som vanskelig hører sammen. Kommunen er enig med Fylkesmannen og mener, at dersom hyttene bygges, vil landbruksutøvere måtte forholde seg til hyttene og tilhørende aktivitet, eventuelt føre et gjerde eller tilpasse landbruket sitt på andre måter.

Dersom hyttene bygges, vil man også stenge for mulighet å kunne heve kvalitet på jorda og rydde bort stein i fremtiden.

Pr. i dag er landbruket på Aldra en viktig inntektskilde for lokalbefolkningen og det skapes noen arbeidsplasser. Det er ingenting som tyder at det blir endring i sysselsetting på Aldra i nærmeste fremtid.

Selv om formålet med søknaden er å selge hyttetomter til "de med tilknytting til Aldra" har man på lang sikt ikke noe kontroll over hvem som skal være hytteeier. Det betyr at man kan på sikt ha tilfeldige hytteeiere midt i bygda.

Bestemmelser i arealdelen sier følgende om spredt bebyggelse:

Bestemmelser for spredt bebyggelse

1. Fritids- og boligbebyggelsen skal ikke plasseres på dyrket areal eller på produktiv skogsmark, og slik at den ikke er til hinder eller ulempe for jord- og/eller skogbruket

2. Boliger skal lokaliseres i nærhet av eksisterende boligbebyggelse og offentlig vei.
3. Det skal legges opp til flerbruk av avkjørsler og kommunaltekniske anlegg.
4. De generelle bestemmelser for tiltak lands vann og vassdrag skal gjelde ved spredt bolig- og fritidsbebyggelse.
5. Bebyggelsen må ut fra en totalvurdering, ikke være i konflikt med landbruks-, natur-, friluft-, kulturvern- eller reindriftsinteresser
6. Tillatt antall spredt bolig- og fritidsbebyggelse fremgår av tabellen overfor.

Selv om det ikke er tillatt med spredt fritidsbebyggelse der Sigmund Aldra søker om fradeling hyttetomter, ser ikke ut at søknaden er helt i tråd med arealdelens bestemmelser som gjelder spredt bebyggelse i andre områder.

I dette tilfellet ville hyttene antagelig dele opp landbruksjorda og gjøre det vanskeligere å drive med landbruk.

I utgangspunktet forstår ikke kommunen at det er behov for hytter midt i et landbruksområde. Hyttene skulle plasseres lenger unna bygda og landbruksarealer. Selv om det er ikke tillatt med hytter i kommunens arealdel på denne siden av Aldra, kan hyttebygging vurderes på nytt ved rullering av arealdelen.

Under forrige rullering av arealdelen ble det på denne siden av Aldra ikke planlagt noen nye hytter, hverken konsentrert eller spredt. Kommunen ønsket å stimulere fast bosetting. Det er også planlagt for råstoffutvinning (kalkdrift) på østside av Aldra. Område som er aktuell for kalkdrift har formål "råstoffutvinning" i gjeldende arealdelen og ligger lenger vestover fra område der Sigmund Aldra vil bygge hytter. Tanke bak tillatt spredt boligbebyggelse, og ikke fritidsbebyggelse i arealdelen er at man åpnet for mulig befolkningsvekst i forbindelse med kalkdrift på Aldra. Selv om det har gått 8 år siden rullering av arealdelen, er det fortsatt en mulighet at det vil starte kalkdrift på Aldra.

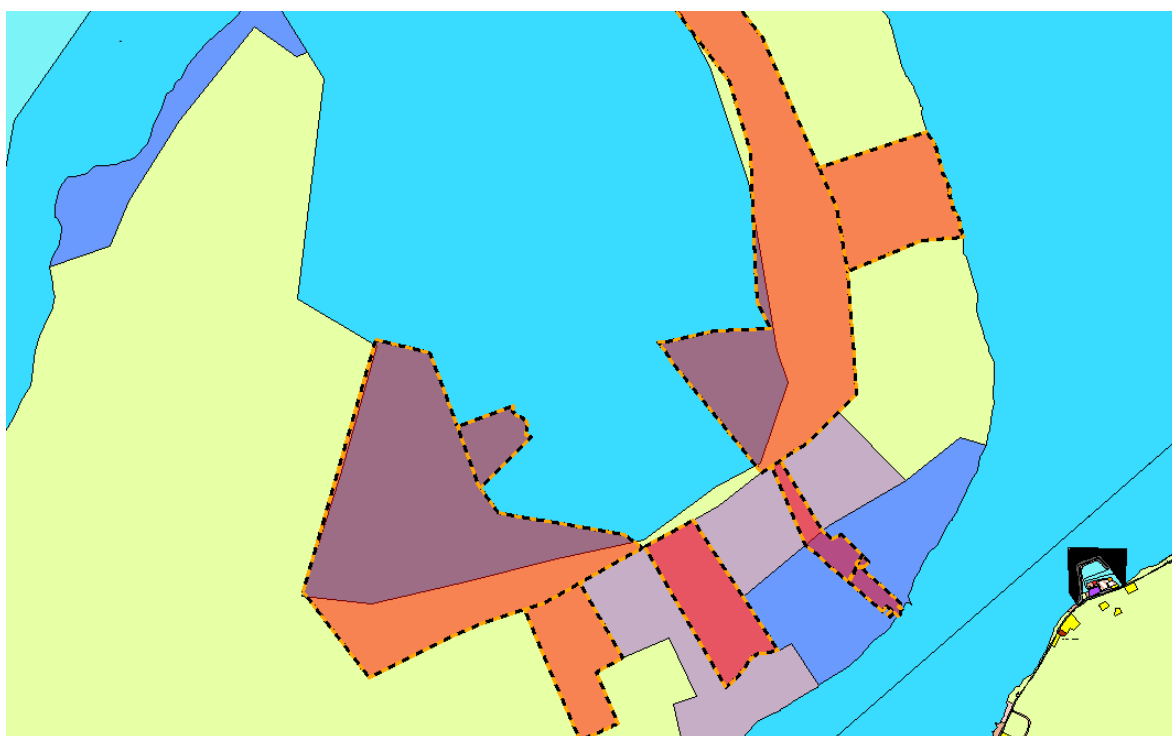
Mulighet for alternative plasseringer

Ser man på hele eiendommen 36/3, så er det ikke så mange alternative plasseringer for hytter, uten at man bygger fritidsboliger betydelig høyere opp mot fjellet. Jo nærmere fjellet man kommer, desto mer aktuelt er det å vurdere fare for steinsprang/snøskred ved bygging.

De to store parsellene av eiendommen (se nr. 1 og 2 på ortofoto nedenfor) er langt oppe på fjellet. Den delen av eiendommen som går ned mot havet på østsiden (3) er en bratt fjellskråning.



Så er det to mindre parseller lenger sørvest fra der Sigmund Aldra søker om å bygge hytter. Den nærmeste av disse to (4) er i arealdelen (se kartskisse nedenfor) gitt formål "råstoffutvinning/kalkdrift" med krav til reguleringsplan. Det er ikke aktuelt å starte hyttebygging i område som er et mulig område for kalkutvinning.



Den sørvestligste biten (5) kunne vært mer aktuell, men den er også relativt nært fjellet.

Rullering av arealdelen

Det er en del areal på Aldra, som kunne brukes til hyttebygging. Kommunen kunne se nærmere på interesser for hyttebygging på Aldra under rullering av arealdelen.

Plan- og bygningslov 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 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.

Loven sier, at ved vurdering av dispensasjonssaker skal fordeler verre større enn ulemper. Fordeler ved denne søknad er at ”de med tilknytting til Aldra får hyttetomter”, mens ulemper er at landbruket kan få vanskeligheter ved å forholde seg til hytteeiere. I tillegg blir landbruksland oppdelt og mulighet for eventuell rydding for stein blir borte for alltid. Etter kommunens vurdering er det ikke sikkert at fordeler er større enn ulemper.

I gjeldende plan er det åpent for spredt bebyggelse, men bare bolig. Kommunen ønsket å stimulere fast bebyggelse. Kommunen prioriterer boligbebyggelse fremfor hyttebebyggelse, og det trolig hyttebebyggelse bør plasseres andre plasser enn her.

Kommunen håper fortsatt på befolkningsvekst og arbeidsplasser på Aldra.

Konklusjon

Kommunen finner ikke overvekt grunner for å kunne gi dispensasjon. Eventuell dispensasjon ville stride med gjeldende arealformålet LNF der landbruk er en viktig interesse. Fritidsbebyggelse burde plasseres lenger unna landbruksområder. Kommunen anbefaler at interesser for hyttebygging på Aldra vurderes nærmere ved rullering av arealdelen.

Vedlegg: Søknaden

Utskrift til: Sigmund Aldra

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:
Søknaden avslås. Kommunen finner ikke overvekt grunner for å kunne dispensere fra LNF formål i område med sterke landbruksinteresser.

Tonnes, 14.08.2014

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 14.08.2014

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:
Søknaden avslås. Kommunen finner ikke overvekt grunner for å kunne dispensere fra LNF formål i område med sterke landbruksinteresser.

Lurøy, 21.08.2014

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 27.08.2014 sak 73/14**Behandling:**

Forslag fra AP v/Bjørnar Skjæran om endring:

Søknaden innvilges.

Begrunnelse:

Kommunen finner overvekt av grunner for å kunne gi dispensasjon. Det vektlegges at Aldra i dag har blandingsbebyggelse med helårsboliger og fritidsbebyggelse, samt at naboene og Lurøy Innland lokalutvalg har stilt seg positive til søknaden.

Enstemmig vedtak:

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:
Søknaden innvilges.