

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/1582

Klageadgang: Ja

ENDRING REGULERINGSPLAN OLVIKA HYTTEOMRÅDE. NY HYTTETOMT OG FLYTTING AV 2 NAUSTTOMTER

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 34/5

Saksnr.: **Utvalg**
3/22 Formannskapet

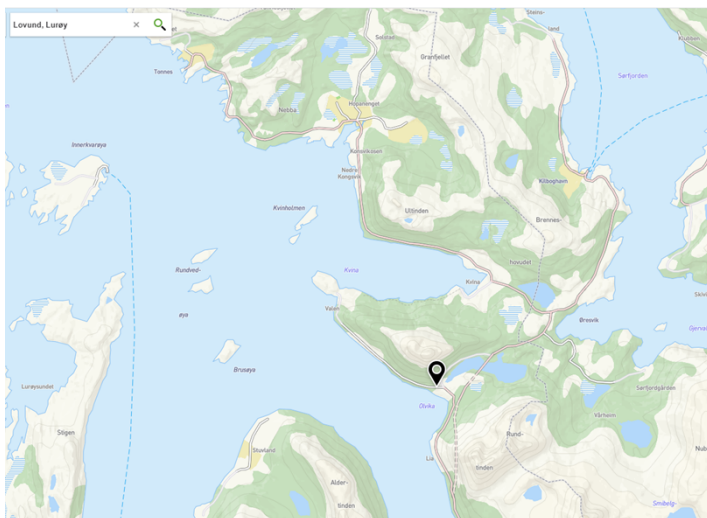
Møtedato
02.03.2022

Habilitet:

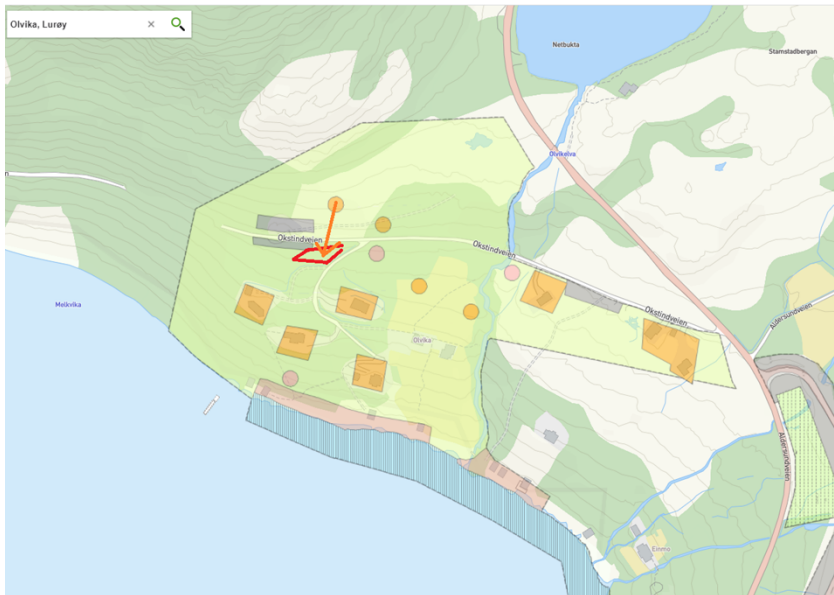
Ingen kjent administrativ inhabilitet.

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Olvika hytteområde (se reguleringsplankart [her](#)) for flytting av en hyttetomt og 2 naust til ny plassering.



Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Reguleringsplankart. Hyttetomt ønskes flyttet som vist med pil og rød farge

Reguleringsplan Olvik hytteområde ble vedtatt februar 2009. Det er ønskelig å flytte en ledig tomt fra overside Okstindveien til ny plassering like nedenfor Okstindveien. Se kartskisse ovenfor. Tomt som ønskes flyttet har betegnelse «2» i det opprinnelige reguleringsplankartet.

Plankart er tilgjengelig [her](#). Plandokumenter er tilgjengelig [her](#).

Det ble opprinnelig regulert inn 11 nye hytter i reguleringsplan Olvik hytteområde. På gnr. 34/5 er fortsatt 2 av 6 tomter ubebygde.

Situasjonskart ny hytte og nausttomt



Figur 3. Situasjonskart (kopi av vedlegg som følger søknaden)

Løsninger for adkomst og tilkobling til annen infrastruktur er beskrevet i søknaden:

I samråd med kjøper har vi etter en nærmere vurdering funnet at vi ønsker å flytte en av de gjenstående tomtene og plassere den rett nedenfor Okstindveien, som angitt på vedlagte situasjonskart og i denne søknaden om dispensasjon.

Den nye plasseringen endrer ikke på sentrale elementer som tilkobling til allerede etablert felles privat anlegg for vann, avløp og eltilførsel. Aktuelle tilkoblingspunkter er angitt på situasjonskartet.

Adkomst til tomten vil medføre minimale inngrep da den forutsettes lagt til eksisterende vei som går ned like inntil tomten. (ref. situasjonskart).

I forhold til adkomst og trafikk til og fra naust og nausttomt vil ikke ny plassering endre på noe.

Arealet for tomten er forholdsvis flatt og etter planering vil tomten og hytta bli liggende pent tilbaketrasket og falle godt inn i terrenget. Den vil også ligge mye bedre i ly for været fra Nord og Nord-øst.

I forhold til innbyrdes avstand mellom eksisterende hytter, vil den nye tomten ikke skille seg ut, men gi tilsvarende avstandsforhold.

Siden tomten blir liggende godt tilbaketrasket og ovenfor eksisterende hytteeiendommer, vil hverken tomt eller hytte være til noen form for sjenanse eller ufordelaktig belastning for eierne av disse. Den vil heller virke positivt på området.

Det er også ønskelig å flytte mulighet for bygging av 2 naust fra naustområde (se reguleringsplankart på figur 2.) til område lenger vest, se figur 3.

Frist for å sende merknader til nabovarsel er gått ut, og ingen merknader har kommet til kommunen.

Søknaden ble også sendt på høring til Statsforvalteren i Nordland, Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt og Lurøy innland lokalutvalg.

Lurøy innland lokalutvalg behandlet saken den 20.12.2021. Det ble fattet følgende uttalelse:

Enstemmig vedtak:

Lokalutvalget mener at søknaden om dispensasjon bør innfris da det ikke er noe særlig grunn for å avslå den.

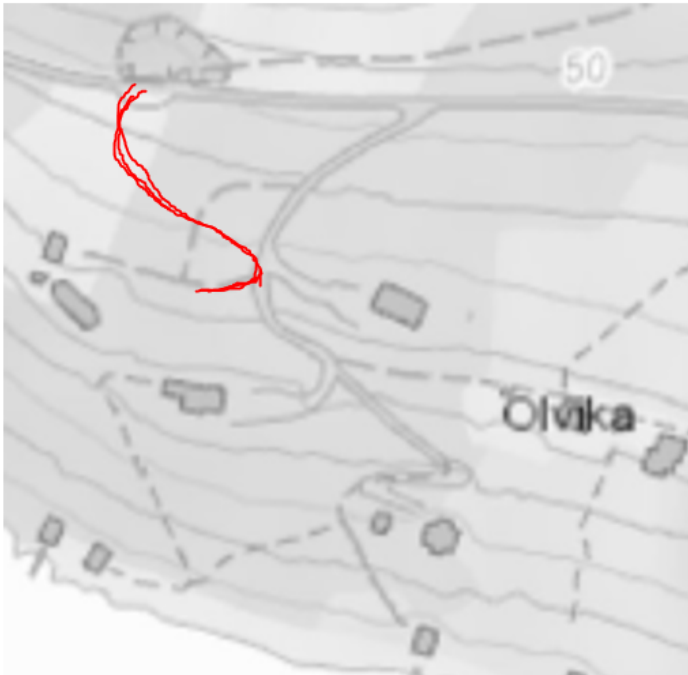
Verken Statsforvalteren eller reinbeitedistriktet har sendt uttalelser.

Litt senere fikk kommunen søknad fra *Olvika hytteforening* om endring av veitrase til hyttene på gnr. 34/5. Det heter i søknaden:

Vi har planlagt ny vei ned til hyttene, fra grustaket og på skrå ned til Riise-hytta. Blir slakk og enklere nedkjøring.

Dette er noe hyttefolket ønsker, det er skoget og Øvre gir tillatelse.

Er dette noe som må søkes om eller kan det bare etableres?



Figur 4. Søknad om endring av veitrase. Adkomst til Olvika hytteområde

Veitrase ønskes endret som vist med rød farge i skisse ovenfor. Søknad om endring veitrase tas også med i samme saken.

Vurdering:

Det søkes om å flytte en tomt til ny plassering. Saksbehandleren ser ikke noen ulemper ved at tomt nr. 2 flyttes fra oversiden til nedsiden av veien som omsøkt. Det finnes en eksisterende adkomstvei til tomten, og løsninger for kobling til vann og avløp er beskrevet i søknaden. For tilkobling til strøm vil det være nødvendig å krysse kommunal vei Okstindveien. Tilkoblingspunkt til vann ligger på samme side av veien. Ingen andre grunneiere enn kommunen og søker blir berørt av trase for vann, avløp og strøm.

Det kan også vurderes å beholde tomt nr. 2 og legge til en ny hyttetomt i samsvar med søknaden. Olvika hytteområde er allerede bygget ut i relativt stor grad. Område innenfor plangrenser preges av hyttebebyggelse og det er neppe aktuelt å omregulere området i nær fremtid. Derfor behandles saken som fortetting av hytteområdet med en ny tomt.

Området er kartlagt for rasfare og både de 2 ledige tomtene på oversiden av veien om den «nye» tomten ligger ikke i område som er kartlagt med skredfare. I samtale med søker har det kommet frem at alternativet med en ny tomt er det de helst ønsker.

Det har ikke kommet noen merknader fra naboer.

Naust

Det søkes samtidig om å flytte mulighet for å bygge til sammen 2 naust som vist i figur 3. ovenfor. I følge reguleringsbestemmelser, kan det bygges et naust for hver hytte i reguleringsplanen. Det er også spesifisert i reguleringsbestemmelser at det eksisterte 5 naust allerede i reguleringsområde når planen ble vedtatt i 2009.

Pr. i dag er det bygget bare 7 naust i reguleringsområdet. Det betyr at det ble bare bygget 2 naust etter at planen ble vedtatt. Det vil si, man kan bygge $11-2=9$ nye naust.

Kommunen har mulighet å endre reguleringsplan på en måte at 2 naust kan bygges slik som vist i søknaden og i figur 3. Totalt antall naust som kan bygges med hjemmel i plan begrenses fortsatt av reguleringsbestemmelser. Selv om man merker et større areal i reguleringsplankart som naustareal, vil bestemmelsene avgrense antall naust som kan bygges til 9 naust.

Det gjelder byggeforbud i 100 m belte inn til havet der en annen byggegrense ikke er gitt i reguleringsplan. På anen hånd, er hele området allerede avklart til fritidsbebyggelse og de fleste hyttene er bygget. Området er preget av fritids- og naustbebyggelse og det er liten grunn til å tro at andre interesser vil bli dominerende i nær fremtid. Området er ikke kjent som viktig friluftsområde og det er ikke kartlagt noen vernede naturverdier. Naust kan bygges bare i strandsonen, og det er mange naust igjen som ikke er bygget i samsvar med totalantallet i reguleringsbestemmelsene.

Endret veitrase

Det er allerede etablert vei til hyttene via en annen trase. Som allerede fortalt ovenfor, er hele område innenfor plangrenser avklart for bruk til hovedformål fritidsbebyggelse. De fleste hyttene er allerede bygget, men det er noen ledige tomter igjen.

Veien er bratt og det er vanskelig å kjøre den, spesielt om vinteren når det er snø og is. Selv om eksisterende veien ikke var opprinnelig regulert med eget veiformål tidligere, kan endring av veitrase med fordel avklares i hht plan. Endret veitrase kan avklares i hht plan som dispensasjon.

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, 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.

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.

Ny hyttetomt

Etablering av en nye hyttetomt kan behandles som dispensasjon. For at dispensasjon skal kunne gis, må vesentlighetsvilkår og fordelsovervektvilkår i plan- og bygningslovens §19-2 være oppfylt.

Hvilke hensyn er det som kommunen må vurdere om de ikke settes vesentlig til side? Område der ny tomt ønskes plassert har reguleringsformål «landbruksområde» i hht den gamle plan- og bygningsloven fra 1985. Det er selvsagt ingen landbruk i området. Saksbehandleren anbefaler at kommunen vurderer saken litt bredere enn bare dispensasjon fra formål «landbruk». I liknende planer brukes i slike tilfeller oftest reguleringsformål «LNFR», som omfatter landbruk-, natur-, friluftsliv- og reindrift. Området er et regulert hyttefelt. Søknaden om ny tomt ble nabovarslet og det er ingen merknader fra naboene. Området omfatter også ganske mye areal som ikke er berørt. Når ny hytte plasseres, vil det fortsatt være mye friareal inntil nærmeste andre hyttetomtene.

Ny hytte vil ligge i samme avstand fra Okstindveien som allerede regulerte hyttetomter. Saksbehandleren kan ikke se at ny hytte kan ha noen betydning for flytting med rein. Det har ikke kommet noen uttalelse fra Stasforvalteren.

Saksbehandleren kan ikke se at verken natur-, friluftslivs- eller reindriftsinteresser vil settes vesentlig til side ved dispensasjon, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Fordeler og ulemper

Fordeler ved dispensasjon er at et regulert hytteområde kan fortettes og det kan plasseres en ny hytte et sted der det allerede finnes teknisk infrastruktur. Det er fordeler å fortette eksisterende hytteområder fremfor å båndlegge nye areal til fritidsbebyggelse.

Saksbehandleren kan ikke se noen ulemper ved dispensasjon. Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Når alle vilkår i plan- og bygningslovens §19-2 er oppfylt, skal kommunen vurdere om det er ønskelig å gi dispensasjon. Saksbehandleren at det er riktig å fortette eksisterende hytteområder fremfor planlegging ny hyttebebyggelse ved å båndlegge nytt areal. Godt planlagt fritidsbebyggelse kan bidra til mer aktivitet i kommunen. Saksbehandleren anbefaler at det gis dispensasjon fra reguleringsplan for ny hyttetomt som plasseres i samsvar med søknaden.

Det finnes en eksisterende adkomstvei til tomta, og løsninger for kobling til vann og avløp er beskrevet i søknaden. For tilkobling til strøm vil det være nødvendig å krysse kommunal vei Okstindveien.

Endret veitrase

For at dispensasjon skal kunne gis, må vilkår i plan og bygningslovens §19-2 være oppfylt. Dispensasjon kan ikke gis dersom det er noen hensyn bak landbruksformål (eller LNFR formål generelt) skal settes vesentlig til side ved dispensasjon. Hvilke hensyn er det som må vurderes i hht plan og bygningslovens §19-2?



Figur 5. Ny veitrase i bakgrunn av ortofoto

Veitrase ønskes startet på sørside av veien i forhold til eksisterende grusuttak. Videre krysser planlagte vei skog og bøyer mot øst der traseen kobles til eksisterende vei. Arealet har i plan reguleringsformål «lanbruksområde». Det er ingen landbruk her. Det er vanskelig terreng her. Område der veitrase ønskes ført er ikke spesielt viktig for friluftsliv. Ingen kartlagte naturverdier.

Veien ikke vil ha noen større påvirkning på reindriftsinteresser. Veien er ikke i vei for eventuell flytting med rein.

Saksbehandleren kan ikke se at verken landbruks-, natur-, friluftslivs- eller reindriftsinteresser vil legges offentlig til side ved dispensasjon.

Fordeler og ulemper

Fordeler ved å endre veitrase er at veien vil ha mindre helning og blir sikrere og lettere kjørbare, spesielt i vinterperioden.

Det er ingen større ulemper i at man må skoge ca 50 m strekning i et etablert hytteområde. Fjerning av vegetasjon i ca 50 m veitrase vurderes ikke til å ha noen større ulemper til verken natur- eller friluftsliv.

Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Saksbehandleren anbefaler at det gis dispensasjon fra plan for veitrase som vist i figur 5. ovenfor. Ny veitrase vil være mye sikrere adkomst til hytteområdet, spesielt på vinterføre.

Flytting av naust

Plan og bygningsloven sier:

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).

Saksbehandleren ser en mulighet at reguleringsplankart endres, det tegnes inn et område for de 2 nye naust som vist i figur 3 og i samsvar med søknaden. Total antall naust som tillates bygget blir uforandret fordi reguleringsbestemmelser setter grense til maks. 9 nye naust. Saksbehandleren kan ikke se at endringen «*vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder eller går utover hoveddrammene i planen*», jfr. plan og bygningslovens §12-14. Slike endringer kan gjøres uten at plan legges ut til offentlig ettersyn i hht plan og bygningslovens §12-10.

Endring reguleringsplankart

Saksbehandleren anbefaler at reguleringsplankart endres som vist i skisse nedenfor.



Figur 4. Forslag til endring reguleringsplankart

Oppsummering

Saksbehandleren anbefaler at det gis dispensasjon fra plan for ny hyttetomt som plasseres i samsvar med søknaden. Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon vil sette noen hensyn bak reguleringsplanen vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Hele planområde er et eksisterende hyttefelt. Det er ingen registrerte viktige landbruks-, natur eller friluftsinnteresser. Saksbehandleren kan ikke se at det noen større ulemper ved dispensasjon. Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Det gis dispensasjon fra plan for endring av veitrase som vist i figur 5. Saksbehandleren kan ikke se at dispensasjon vil sette noen hensyn bak reguleringsplanen vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Hele planområde er et eksisterende hyttefelt. Det er ingen registrerte viktige landbruks-, natur eller friluftsinnteresser. Saksbehandleren kan ikke se at det noen større ulemper ved dispensasjon. Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Det gjøres en endring i plan slik at 2 naust kan bygges lenger vest i samsvar med søknaden. Samlet antall naust som kan bygges blir uforandret. Reguleringsplankart endres som vist i figur 4. Endringen møter kriterier i plan og bygningslovens §12-14 for endringer som ikke krever offentlig ettersyn. Endringen ikke «vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder eller går utover hoveddrammene i planen», jfr. plan og bygningslovens §12-14.

Gebyr

Gebyr for behandling av søknaden er kr. 4000,-

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Saken omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse i Nordland 2018-2025:

- Bo- og Nærmiljø
- Et inkluderende og likeverdig samfunn
- Voksenlivet

Tilpasning av en eldre reguleringsplan til eksisterende situasjon og planlegging av tomter nært eksisterende teknisk infrastruktur kan føre til økt trivsel, livskvalitet og bedre folkehelse. Saken vurderes til å ha moderat positiv påvirkning på folkehelse.

Vedlegg:

søknaden

Utskrift til:

Frode Øvre, Bente Einmo Øvre, Aldersundveien 485, 8730 Bratland
Rita og Bjørn Einar Nesengmo, 8626 Mo i Rana
Frode Thomassen på vegne av hytteforeningen

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra plan for plassering av ny tomt som vist i figur 4.;
 - Kommunen kan ikke se at dispensasjon vil sette noen hensyn bak reguleringsformål eller reguleringsbestemmelser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
 - Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra plan for endring av veitrase som vist i figur 5.;
 - Kommunen kan ikke se at dispensasjon vil sette noen hensyn bak reguleringsformål eller reguleringsbestemmelser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
 - Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en endring i reguleringsplan Olvik hytteområde. Det tegnes inn naustareal lenger vest i strandsonen;
 - Saksbehandleren kan ikke se at endringer «*vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder eller går utover hoveddrammene i planen*», jfr. plan og bygningslovens §12-14. Samlet antall hytter og naust som kan bygges blir uforandret;
 - Reguleringsplankart endres som vist i figur 4;
- I henhold til plan- og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til fradeling av hyttetomt samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

- Søker må dokumentere løsninger for adkomst, vei og avløp før tomta kan fradeles.

Tonnes, 22.02.2022

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 23.02.2022

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 plan for plassering av ny tomt som vist i figur 4.;
 - Kommunen kan ikke se at dispensasjon vil sette noen hensyn bak reguleringsformål eller reguleringsbestemmelser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
 - Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra plan for endring av veitrase som vist i figur 5.;
 - Kommunen kan ikke se at dispensasjon vil sette noen hensyn bak reguleringsformål eller reguleringsbestemmelser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
 - Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en endring i reguleringsplan Olvik hytteområde. Det tegnes inn naustareal lenger vest i strandsone;
 - Saksbehandleren kan ikke se at endringer «*vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder eller går utover hoveddrammene i planen*», jfr. plan og bygningslovens §12-14. Samlet antall hytter og naust som kan bygges blir uforandret;
 - Reguleringsplankart endres som vist i figur 4;
- I henhold til plan- og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til fradeling av hyttetomt samsvar med søknaden og på følgende vilkår:
 - Søker må dokumentere løsninger for adkomst, vei og avløp før tomta kan fradeles.

Lurøy, 23 februar 2022

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 02.03.2022 sak 3/22

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra plan for plassering av ny tomt som vist i figur 4.;
 - Kommunen kan ikke se at dispensasjon vil sette noen hensyn bak reguleringsformål eller reguleringsbestemmelser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
 - Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra plan for endring av veitrase som vist i figur 5.;
 - Kommunen kan ikke se at dispensasjon vil sette noen hensyn bak reguleringsformål eller reguleringsbestemmelser vesentlig til side, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
 - Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2;
- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en endring i reguleringsplan Olvik hytteområde. Det tegnes inn naustareal lenger vest i strandsone;
 - Saksbehandleren kan ikke se at endringer « *vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder eller går utover hoveddrammene i planen*», jfr. plan og bygningslovens §12-14. Samlet antall hytter og naust som kan bygges blir uforandret;
 - Reguleringsplankart endres som vist i figur 4;
- I henhold til plan- og bygningslovens §20-1 gis det tillatelse til fradeling av hyttetomt samsvar med søknaden og på følgende vilkår:
 - Søker må dokumentere løsninger for adkomst, vei og avløp før tomta kan fradeles.