

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/418

Klageadgang: Nei

FRADELING47/1. TRE HYTTETOMTER

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 47/1

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

94/16 Formannskapet

19.10.2016

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått en søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Tonnes vedtatt den 18.06.2014 for bygging av 3 hytter. Søker er eier av Gnr. 47/1 Øystein Arntsen. Han skriver i sin søknad:

Området ligger innenfor et LNF-område, slik at søknaden også er dispensasjonssøknad fra reglene for dette område hva gjelder byggeforbud med videre.

Området der jeg tenker hytteplasseringene ligger nedenfor Grillhytta og Fjellvegen. Det er gode forhold for flotte tomter der, og jeg viser til alternative plasseringer på vedlagte kart.

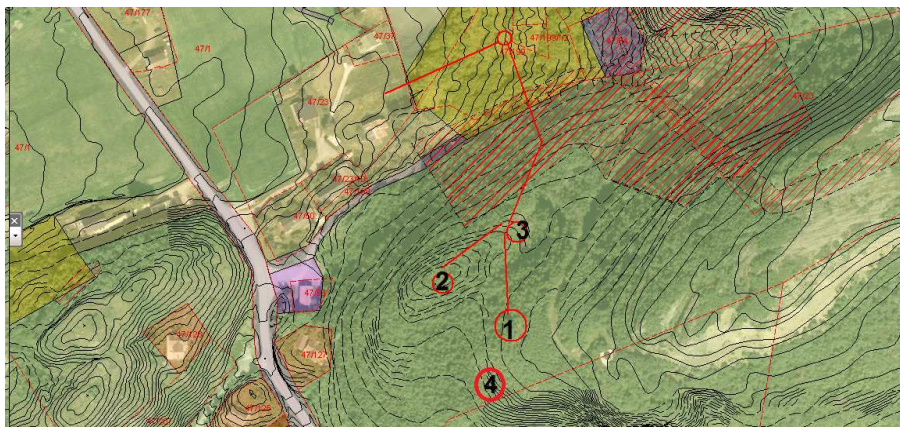
Jeg tegner også inn forslag til trase for vann og kloakk til/fra området og ned til vann og avløp som ligger til nylig oppført dobbelbolig på Myra ovenfor Kåre Aspdal og Olav Dahl.

Jeg mener at disse hytteplasseringene ikke er til hinder for ferdsel eller utsikt for noen, samt at det er positivt at det kommer mer folk til vår bygd. Vi ser allerede at det er gode forhold for bygdas forretning og spisested i turist tiden, noe vi trenger for sikring av driften der.

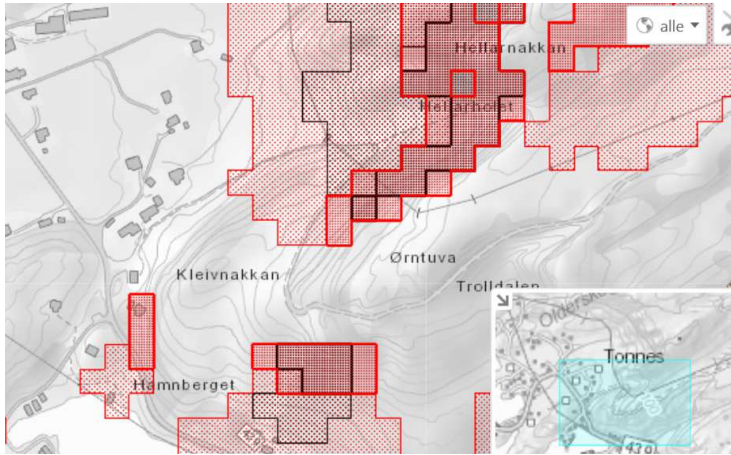
Tilkomsten til hyttene blir over Fjellveien og at 4,5 - 5 parkeringsplasser kan opparbeides på min eiendom etter nærmere avtale med Teknisk Etat, Tonnes.

Jeg håper at søknaden blir innvilget og at plan for plasseringen av 3 hytter samt trase for vann/kloakk, samt parkeringsareal, kan lages. Hele ledningstraseen vil gå over min eiendom.

Senere ble søknaden endret, og Øystein Arntsen tegnet in en 4. hytte som han ønsker å fradele tomt til. Hyttene ønskes plassert som vist i kartskisse nedenfor. Rød linje viser hvordan trase for vann/avløp ønskes ført. Søkeren har varslet nabo eier til Gnr. 47/2.



Skredfare for område der hyttene ønskes fradelt ble ikke vurdert under planarbeid kommunedelplan Tonnes. Ser man på kart i fra www.skrednett.no, så ligger område utenfor sone vist som skredfarlig:



Hyttene ønskes bygget nært en tur-sti/skogsvei som går opp mot Kleivnakken, forbi grillhytta og mot Ørntuva og Storvatnet. Stien er mye brukt, spesielt om sommerhalvåret. Arealet der hyttene ønskes bygget har formål LNF i kommunedelplan Tonnes (vedtatt den 18.06.2014). Dersom hyttene blir bygget, vil de sannsynligvis synes noe i silhuett og i fra fylkesvei 17.

Søknaden om bygging av hyttene ble sendt videre til Fylkesmannen i Nordland, NGI, Nordland fylkeskommune, Lurøy innland lokalutvalg og Naturvernforbundet Nordland.

NGI kom med uttalelse den 13.07.2016. NGI vurderer at bygging av hyttene er sikkert med hensyn for skredfare så lenge de bygges utenfor sone vist som skredfarlig i NGI sine automatiske kart.

Fylkesmannen i Nordland kom med uttalelse den 05.08.2016. Fylkesmannen fraråder kommunen å gi dispensasjon. Fylkesmannen viser til kommunedelplan Tonnes vedtatt 18.06.2014 og planbeskrivelsen, 5.1.1 Tettstedsutvikling:

“Der er stor interesse for hyttebygging på Tonnes, og det er stor etterspørsel etterhyttetomter her. Kommunen opplever at det større press for nye hyttetomter enn kommunen kan godta med hensyn til stedets attraktivitet som boplass og interesser forfriluftsliv og strandsonevern. Det er en vis fare at for mange nye hytter kan forårsake fare for at stedet blir mindre attraktiv for de som vil bo fast. Derfor har kommunen vært restriktiv til utlegginga av nye hyttetomter.”

Fylkesmannen mener at det er uheldig å tillate fradeling gjennom dispensasjon for en utbygging av denne størrelsesorden. Oppføring av fire fritidsboliger, med tilhørende vann og avløp, vil framstå som et vesentlig inngrep i området. Det er også sannsynlig at det senere kan komme ønske om utbygging av veg og parkering. Videre viser Fylkesmannen til et viktig friluftsområde Kleivnakken mot Ørntuva. Bygging av fritidsboliger nært et friluftsområde vil kunne føre til uheldig privatisering og forringing av et svært viktig nærturområde for Tonnes. Område har verdi utover det lokale og scorer bl. a. høyt på

verdsettingsfaktorene opplevelseskvalitet, funksjon, bruksfrekvens og tilgjengelighet. En innvilgelse av omsøkte dispensasjon vil sannsynligvis redusere attraksjonen ved Hellarhøla både som utgangspunkt for attraktive frilufsområder videre inn mot Storvatnet og som nærturterreng.

Fylkesmannen skriver videre at bygging av hyttene og reduksjon av utmark er i utgangspunkt negativt for reindrifta. Tiltaket berører Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt, og Tonneshalvøya er et svært viktig kalvingsområde for distriktet. All reduksjon av utmark her er i utgangspunktet negativt for reindrifta. Fradeling til utbygging gjennom dispensasjoner kommer i tillegg til utbygging av områder i tråd med overordna plan, og summen av disse kan virke svært negativt på reindriftas tilgang på beite-, kalvings- og pregingsområder. Avslutningsvis viser Fylkesmannen til plan- og bygningslovens §19-2 som sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Hensynet til friluftslivsinteresser, reindrift samt arealformålet med tilhørende bestemmelser vil klart bli tilsidesatt av omsøkte tiltak. I henhold til pbl. § 19-2 annet ledd annet punktum kan dispensasjon følgelig ikke gis. Fylkesmannen har videre vanskelig for å se at det andre vilkåret i § 19-2 om at fordelene må være klart større enn ulempene er oppfylt. Vi kan ikke se at vilkårene i § 19-2 lar seg oppfylle i denne sak, og fraråder dispensasjon.

Lurøy innland lokalutvalg behandlet saken den 21.09.2016. Lokalutvalget kom med følgende uttalelse:

Saksbehandlers innstilling:

Lokalutvalget kan ikke anbefale fritidsbebyggelse som kan være med på å forringe den allmene ferdsel i skog og utmark, eller på annen måte legge hindringer i veien for slik utfart. Utvalget frykter at området ikke vil ha den ønskede verdi som rekerasjonsområde ved en eventuell bebyggelse, som vil medføre inngripen i naturen.

Lurøy innland lokalutvalg, den 12.9.2016

Ragnar Selnes, lokalutvalgssekretær

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

Vedtak: Enst, forslaget tiltres.

Vurdering:

Kommunedelplan Tonnes

Kommunedelplan Tonnes ble rullert i 2013- 2014. Planen ble vedtatt den 18.06.2014. Under planarbeid var kommunen restriktiv for ny fritidsbebyggelse på Tonnes. Det ble planlagt få nye områder for fritidsbebyggelse. Veien forbi grillhytta og til Storvatnet er mye brukt turvei. Bygging av hytter på Kleivnakkan og langs denne turistveien kan forringe friluftslivsinteresser. Område der hyttene ønskes bygget er kartlagt som et svært viktig friluftsområde. Det skjer ofte at man søker om å bygge adkomst med parkering på tomta noen år etter at nye hytter er tatt i bruk.

Bruk av stien som adkomstvei til hyttetomtene ville virke privatiserende på et mye brukt turistområde, selv om stien ikke vil være kjørbær med bil. Dessuten ville de nye hyttene komme høyt opp i silhuett. Hyttene ville vært synlig for kjørende fylkesvei 17.

Muligheter for vann/avløp

Hyttene planlegges på kote 60-70 m over havet. I dag ligger de høyeste hus med innlagt kommunal vann under kote 30. Vannreservoar ligger på kote 3 m og alt vann pumpes opp på nett. Kommunen kan ikke påta seg oppgave å pumpe vannet opp 40 m ekstra, da

dette ville vært veldig kostbart. Saksbehandleren kan ikke se mulighet for å koble de omsøkte hyttene til kommunalt vann uten store kostnader. Det er kostnader som vil måtte bli viderefakturert til hytteeiere .

Reindriftsinteresser

Den 22. september 2016 hadde saksbehandleren møte med representant for Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt Kjell Gaup. Kjell Gaup er negativ mot bygging av hytter i samsvar med søknaden. Skogsvei fra Tonnes til Storvatnet brukes som flyttleie. Bygging av hytter vil øke aktivitet i område og kan vanskeliggjøre flytting med rein.

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 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 mener at det er store ulemper ved bygging av hytter på omsøkt sted. Bygging av hyttene ville kunne påvirke friluftsjnteresser. Hyttene ønskes bygget høyt over den øvrige bebyggelsen på Tonnes og kunne virke dominerende. Saksbehandleren mener at alle 4 hytter er avhengig av å ha adkomst i fra turveien som leder mot grillhytte. Man kan ikke unngå at hytteeiere vil benytte skogsveien som adkomst ved å innvilge søknaden delvis og tillatte bygging av bare 1 eller 2 hytter.

Bygging av hyttene kunne også legge hensyn ved LNFR formål i det omsøkte området i kommunedelplan Tonnes vesentlig til side. En var relativt restriktiv i planlegging av nye hytteområder i planprosess med kommunedelplan Tonnes. Dersom kommunen tillatter bygging av hytter i nærheten av en av de viktigste turmål på Tonnes, vil kommunens plangrunnlag være svekket. Bygging av hytter ved et mye brukt utfartsområde vil skape presedens for nye søknader om hyttebygging i mindre konfliktfylte områder. Dessuten er fritidsbebyggelse i det omsøkte område i vei for reindriftsjnteresser. Derfor mener saksbehandleren at det ikke er hjemmel for dispensasjon i henhold til plan og bygningslovens §19-2. Lovens vilkår om at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering er ikke oppfylt. Dessuten setter dispensasjon om bygging av hytter hensyn ved LNFR formål i et mye brukt friluftsområde vesentlig til side. Derfor anbefaler saksbehandleren at søknaden avlås.

Vedlegg:**Utskrift til:** Øystein Arntsen, 8750 Tonnes**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

Søknad om dispensasjon for fradeling av 4 hyttetomter fra 47/1 avlås. Formannskapet finner ikke at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2. Dispensasjon ville også sette hensyn ved LNFR formål i kommunedelplan Tonnes i et mye brukt friluftsområde vesentlig til side jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Tonnes, 18.08.2016

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 18.08.2016

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknad om dispensasjon for fradeling av 4 hyttetomter fra 47/1 avlås.
- Formannskapet finner ikke at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Dispensasjon ville også sette hensyn ved LNFR formål i kommunedelplan Tonnes i et mye brukt friluftsområde vesentlig til side jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Lurøy, 13. oktober 2016

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 19.10.2016 sak 94/16**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknad om dispensasjon for fradeling av 4 hyttetomter fra 47/1 avlås.
- Formannskapet finner ikke at fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.
- Dispensasjon ville også sette hensyn ved LNFR formål i kommunedelplan Tonnes i et mye brukt friluftsområde vesentlig til side jfr. plan- og bygningslovens §19-2.