

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/419

Klageadgang: Nei

ENDRING REGULERINGSPLAN SELNES HAVN/VARPEN HYTTEOMRÅDE

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

Saksnr.: Utvalg

75/18 Formannskapet

28/18 Kommunestyret

Møtedato

26.09.2018

03.10.2018

Bakgrunn:

Sommer 2017 tok eiere av gnr. 29 bnr. 1 Aslaug Frogner Selnes og Kjetil Frogner kontakt med Lurøy kommune vedrørende reguleringsplan *Selnes havn og Varpen hytteområde* (vedtatt 11.12.2013.) De ønsket å flytte hytteområder FF27, FF29 og FF30 i reguleringsplanen til en plass hvor de anså det som mer gunstig. Det ble initiert prosess reguleringsendring. Forslag til reguleringsendring *Selnes havn og Varpen hytteområde* ble i starten av 2018 lagt ut på offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens §12-11 med høringsfrist den 1. mars 2018.

Forslaget består av forslag til plankart for endringsområde, forslag til endring av bestemmelser og endringsbeskrivelse.

Hensikt med planendring er å flytte F27, FF29 og 30 omtrent som vist i kartskisse nedenfor. Antall tilgjengelige hyttetomter i planen blir redusert. Hytteområde FF27 flyttes noe nordøst og nærmere Varphågen. Veitrase V4 endres noe for å tilpasse til adkomst til ny plassering FF27. Antall tomter i FF27 reduseres fra 9 til 8. Se kartskisse nedenfor.



Under høring av endringsforslaget kom innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland. Innsigelsen er begrunnet med reindriftsinteresser og gjelder flytting av område FF27. Fylkesmannen mener det er viktig å holde de høyereliggende områdene av Varphågen fri for bebyggelse. Selv om det har kommet mer vegetasjon på høydedragene de siste årene, er disse fremdeles viktige for at reinen skal ha tilgjengelige hvile- og beiteområder under flytting.

Den 25.04.2018 sendte kommune brev til Fylkesmannen. Kommunen ønsket å avklare videre prosess for reguleringsplanendringen etter innsigelsen fra Fylkesmannen. Kommunen ønsket å finne ut om det er fortsatt rom for justering plassering FF27 i forhold til gjeldende plan, selv om høringsforslag til endring av plan må revideres. Kommunen inviterte også Fylkesmannen på befaring.

Den 25.06.2018 svarte Fylkesmannen på kommunens henvendelse. Fylkesmannen skriver i brevet sitt:

Kommunen ønsker å få i stand en ny befaring med Fylkesmannen, grunneier/utbygger og reinbeitedistriktet, for å avklare mulige løsninger for både reindrift og fritidsbebyggelse i området. Kommunen har fått et brev fra grunneier/utbygger som kommenterer innsigelsen fra Fylkesmannen. Grunneier mener blant annet at hele området om noen få år vil være gjengrodd og utilgjengelig for beite og hvile av reinflokkene. Kommunen skriver også at reinflokkene neppe kan komme opp til høydedraget fra nordvest.

Fylkesmannen viser til at det ble foretatt befaring ved Stokkvågen 22.03.18. Befaringen tok for seg kommunedelplan for Stokkvågen, som var på høring i samme periode som denne reguleringsendringen.

Under befaringen var vi innom områdene vest for Varphågen. I den forbindelse diskuterte vi plasseringen av hytteområde FF27, og vurderte områdets verdi i sammenheng med flyttleia. Under første gangs behandling av reguleringsplanen var reindriftsforvaltningen også på befaring i området, den 30.05.12. Her kom man fram til en omforent løsning for plassering av hytteområdene i reguleringsplanen, som skulle gi mulighet for både reindrift og fritidsbebyggelse.

Fylkesmannen mener vi har tilstrekkelig kunnskap for å vurdere saken, og ser ikke behov for å gjennomføre en ny befaring.

Konsekvenser av endringsforslaget

Grunneier ønsker å finne en plassering av tomtene mellom vedtatt reguleringsplan og endringsforslaget som var på høring i vår.

Ved vedtatt plassering ligger fritidsboligene skjermene nedenfor en liten skrent. Overkanten av tomtene går langs høydekota til et større sammenhengende platå (Illustrasjon 3).

Fylkesmannen ser ingen mulighet for at tomtene kan flyttes opp fra vedtatt reguleringsplan, uten at dette påvirker negativt platået oppe på Varphågen. Om fritidsboligene plasseres oppe på platået på Varphågen, vil dette forringe hele områdets verdi som hvile- og beiteområde.

Fylkesmannen mener det er nødvendig å beholde plasseringen i vedtatt reguleringsplan, i tråd med den omforente løsningen fra første reguleringsprosess. Denne løsningen gir et kompromiss som skal kunne gi mulighet for både reindrift og fritidsbebyggelse i området.

Innsigelsen fra Fylkesmannen i Nordland medfører at planen ikke kan egen-godkjennes av kommunestyret slik den nå foreligger.

Hele brevet fra Fylkesmannen følger som vedlegg.

Skypemøte

Kommunen og Fylkesmannen hadde også et skypemøte den 26.06.2018. I møtet var Fylkesmannen tydelig på at det ikke lar seg endre plassering område FF27 videre oppover. Fylkesmannen anmoder kommune å forholde seg til gjeldende plan og eksisterende plassering av området FF27. Plan *Selnes havn og Varpen hytteområde* vedtatt i 2013, er resultat av demokratisk prosess der partene har kommet til en omforent løsning.

Kommunen la ut forslag til endring reguleringsplan *Selnes havn og Varpen hytttområde* ut på høring med hensikt å avklare om det er potensiale for enda bedra plassering av område FF27, slik at både grunneierens og reieierens interesser er ivaretatt. Imidlertid mener Fylkesmannen at det finnes ikke rom for videre justering av område FF27 uten at det påvirker reindriftsinteresser negativt.

Se referat fra møtet som vedlegg.

Vurdering:

Andre uttalelser til høringsutkast endring reguleringsplan *Selnes havn og Varpen hytteområde*:

NVE sendte uttalelse den 02.03.2018. NVE er positiv til planendringen. Den nye plassering av hytteområder, som opprinnelig lå langs elva, er mindre flomutsatt og er derfor bedre.

Nordlandsnett AS etablerer og drifter strømmettet i kommunen. I tillegg har Nordlandsnett AS anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen. På denne bakgrunn gjør Nordlandsnett kommunen oppmerksom på at det må i planforslaget tas høyde for de anlegg som det er nødvendig for Nordlandsnett å etablere og drifte.

Det er høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Ledningene har et byggeforbudsbelte på totalt 10 meter, 5 meter målt horisontalt fra ytterste fase til hver side. Nordlandsnett ønsker om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som arealformål trase for nærmere angitt teknisk infrastruktur eller som faresone.

Kommentar: saksbehandleren anbefaler at høyspenningsluftledninger merkes med hensynssone, 5 m fra hver side.

Lurøy innland lokalutvalg sendte uttalelse den 25.01.2018. Lokalutvalget har ingen motforestillinger til den foreslåtte endringen av reguleringsplanen.

Sauvika hytteforening sendte uttalelse den 26.02.2018. Det heter i uttalelsen:

- *Vannledningen i Sauvika hytteforening har ikke kapasitet til å koble på flere hytter.*
- *I reguleringsplanen står det beskrevet at fradeling av tomter i FF27 ikke kan finne sted før det foreligger avløpsplan godkjent av kommunen. Dette må også gjelde for FF29.*

Kommentar: saksbehandleren anbefaler at rekkefølgebestemmelse som krever en VA plan godkjent av kommune før fradeling av tomte finner sted, omfatter også område FF29:

Det skal foreligge godkjent VA-plan for reguleringsområdet før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis. Nødvendige tekniske anlegg skal være bygd, godkjent og satt ut i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som forutsettes tilknyttet anlegget.

Videre skriver Sauvika hytteforening i sitt innspill

- Samtidig ber vi om at det tas hensyn til badestrand ved utløpet av Stordalselva, når godkjenning gis.
- Når vei og bro i Sauvika hytteforening skal benyttes for de 3 tomtene i FF29, vil de nye tomteeierne måtte kjøpe seg inn i bruksrett til eksisterende vei, med en engangssum pr. hytte, som betales til Sauvika hytteforening. Bygging av vei V13 må bekostes i sin helhet av tomteeierne i FF29.

Kommentar: det er flere eksisterende hytter som kommer mye nærmere enn planlagte tomter i område FF29. Nærmeste planlagte hyttetomt i område FF29 er mer enn 50 m til kote o/havnivå ved utløpet av elva. Saksbehandleren mener at det er i endringsforslaget allerede tatt hensyn til badestrand i utløpet av Stordalselva.

Når det gjelder bekostning av vei og bro til Sauvika hytteforening, så er økonomiske hensyn ikke del av denne reguleringsplan og reguleringsendring. Slike hensyn omfattes vanligvis ikke av arealplaner.

- Hytteforeningen mener at tomtene i FF29 må trekkes litt tilbake, slik at de ikke blir så ruvende på toppen. I opprinnelig plan fra tiltakshaver, datert 09.03.12, er det beskrevet at hytter og rorbuer ikke er planlagt å ligge på overordnede topper i terrenget. Hyttene bør plasseres i bakre kant av toppflaten av Sauvikhågen, slik at disse blir lite synlig fra strandsonen nedenfor.

Kommentar: Saksbehandleren mener at område FF29 er plassert hensiktsmessig, slik at hyttene i området sikres utsikt mot havet over eksisterende hytter, samtidig som FF29 ikke kommer for nært de eksisterende hyttene.

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i området. Videre minner høringsinstansen om den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven.

Kommentar: innspillet tas til etterretning.

Direktoratet for mineralforvaltning kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional eller nasjonal betydning.

Varpen Hytte og båtforening sendte innspill den 15.02.2018. Hytteforeningen er negativ mot endringsforslaget, spesielt område FF27 grunnet den høye plasseringen. Hytteforeningen mener at hyttefeltet vil bryte siluetten dersom den plasseres så høyt. Hytteforeningen anmoder kommunen å forholde seg til planen vedtatt den 11.12.2013.

Kommentar: Område FF27 blir ikke endret og vil bestå i sin opprinnelige plassering vedtatt i plan den 11.12.2013.

Nordland Fylkeskommune sendte følgende uttalelse:

Planfaglig

Fylkeskommunen ser at hyttefelt FF27 er foreslått flyttet ca. 20 meter høyere i terrenget, plassert på en kolle med lite vegetasjon. Dette vil ha større negative konsekvenser for landskapet sammenlignet med hyttefeltets beliggenhet i gjeldende plan. Foreslått plassering er i tillegg nærmere reinbeitedistriktets flyttlei, som reinen benytter til hvile og beite og som derfor er viktig for flyttleias funksjon. Bakgrunnen for hyttefeltets plassering i lavtliggende terreng i gjeldende plan var å begrense negative konsekvenser for reinbeiteutøverne. Vi viser i denne sammenhengen til følgende arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland:

Kap. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap

a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.

Kommentar: Det anbefales at hyttefelt FF27 består i sin opprinnelige plassering, vedtatt den 11.12.2013. Slik område FF27 er plassert i gjeldende plan, har området ikke noen negative konsekvenser for reinbeite eller landskap når feltet er plassert i samsvar med gjeldende plan.

Kap. 8.4 Næringsutvikling

d) Arealplanleggingen skal sikre ressursgrunnet for fiskeri, akvakultur, bergverk,/mineraler, jordbruk, skogbruk, reindrift og andre utmarksnæringer.

Med bakgrunn i regional arealpolitikk er fylkeskommunen kritisk til foreslått arealbruksendring knyttet til hyttefelt FF27. Vi ber kommunen videreføre plasseringen av hyttefeltet i gjeldende plan.

Kommentar: felt FF27 videreføres slik det er i gjeldende plan.

Kulturminnefaglig

Ved at hytteområde FF30 utgår, skapes det mer rom omkring den fredete gravrøysa med Askeladden-id 48226 (H730_1) og en unngår nærføring av veg. Dette er ønskelig for opplevelsen av kulturminnet i landskapet.

Vi har følgende merknader til planbestemmelsene:

§ 1.6 bes endret slik at det framgår at det er fylkeskommunen som regional kulturminnemyndighet (uten angivelse av avdeling) som skal varsles ved funn av automatisk fredet kulturminne. Bestemmelsen bes også rettet til at det er Tromsø Museum – ikke NTNU – Vitenskapsmuseet, slik det står i dag – som er rette sjøfartsmuseum.

Kommentar: Området FF30 tas ut av plan. Saksbehandleren anbefaler også at merknader fra Fylkeskommunen vedrørende regional kulturmyndighet tas med i reguleringsbestemmelser.

Videre planprosess

Etter innsigelsen fra Fylkesmannen og etter all dialog i etterkant av høringsrunden, finner en ikke at det vil være mulig å gå videre med å flytte område FF27 fra plasseringen som er vedtatt i gjeldende plan den 11.12.2013. Område FF29 anbefales flyttet til ny plassering i samsvar med endringsforslag som var lagt ut på offentlig høring med høringsfrist den 1. mars 2018. Fylkesmannen skriver i sitt innspill til høringsforslag:

Hytteområde FF29 er foreslått endret fra sin opprinnelige plassering langs Stordalselva til et høydedrag lenger ned mot havet. Høydedraget utgjør på samme måte som Varphågen gode beiteområder. Vi vurderer likevel at denne endringen ikke får betydelige negative konsekvenser for reindrifta i området. Den nye plasseringen av FF29 ligger i tilknytning til eksisterende hytter langs veien ut til Varpen. Aktiviteten hyttene vil medføre vil i større grad være rettet nedover mot strandsona og sammenfalle med aktiviteten fra de andre hyttene langs veien. Vi mener derfor at denne endringen kan gjennomføres uten å komme i direkte konflikt med vesentlige reindriftsinteresser.

Dersom kommunen lar være å imøtekomme innsigelsen fra Fylkesmannen og vedtar høringsutkast av plan i formannskapet og i kommunestyret, vil saken sendes over til Fylkesmannen for oversendelse til departementet. Kommunen må begrunne sitt vedtak å ikke ta hensyn til innsigelsen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil enten godkjenne plan som den er, eller planen ikke vil bli godkjent og innsigelsen fra Fylkesmannen vil tas fullt ut til følge. Departementet kan også teoretisk ta innsigelsen delvis til følge og godkjenne plan med endringer.

Reineierens rett til å flytte beskyttes av reindriftsloven, §19 og §22.

§ 19. Beiterett

Retten til å utøve reindrift gir rett til å la reinen beite i fjellet og annen utmarksstrekning, herunder også tidligere dyrket mark og slåtteng som ligger for seg selv uten tilknytning til bebodde områder eller dyrkede arealer i drift, dersom de ikke er holdt i hevd og heller ikke er i bruk som kulturbeite, med mindre arealet er inngjerdet med gjerde som freder for rein ()

§ 22. Flyttleier

Reindriftsutøvere har adgang til fritt og uhindret å drive og forflytte rein i de deler av reinbeiteområdet hvor reinen lovlig kan ferdes og adgang til flytting med rein etter tradisjonelle flyttleier. Med til flyttlei regnes også faste inn- og avlastingsplasser for transport av reinen.

Reindriften flyttleier må ikke stenges, men Kongen kan samtykke i omlegging av flyttlei og i åpning av nye flyttleier når berettigede interesser gir grunn til det.()

Saksbehandleren mener at kommunen har ikke noe god sak for å kunne sende plan videre til departementet. Reindriftsinteresser er sterkt beskyttet av reindriftsloven.

Oppsummering

Saksbehandleren anbefaler at endring reguleringsplan vedtas med slike endringer: Område FF27 og vei V4 settes tilbake til sin opprinnelige plassering. Parkeringsplassen i enden av område FF27, som var i plan vedtatt den 11.12.2013, fjernes. En snuplass i enden av veien tas med i plankart.

Høyspentlinje merkes med faresone H370_1.

Da vil plankartet så slikt ut:



Merknader fra Fylkeskommunen vedrørende regional myndighet for kulturminner tas med i reguleringsbestemmelser. Reguleringsbestemmelser, §1.6 formuleres slik:

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Nordland Fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2. For samiske kulturminner er Sametinget kulturminnemyndighet. Alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal oversendes gjeldende sjøfartsmuseum (NTNU-vitenskapsmuseet) til vurdering før endelig tillatelse kan gis.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER, punkt b) formuleres slik:

- Det skal foreligge avløpsplan godkjent av kommunen før tomter i område FF27 og FF29 kan fradeles.

Vedlegg: Fylkesmannens brev datert den 25.06.2018
Fylkesmannens uttalelse den 23.02.2018 med innsigelse til forslag reguleringsendring Selnes havn og Varpen hytteområde

Utskrift til: Aslaug og Kjetil Frogner
Fylkesmannen i Nordland
Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg og kommunestyre fatter følgende vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsendring «Selnes havn og Varpen hytteområde» med følgende endringer:

- Område FF27 og vei V4 settes tilbake til sin opprinnelige plassering i samsvar med plan vedtatt den 11.12.2013. Parkeringsplassen i enden av område FF27, som var i plan vedtatt den 11.12.2013, fjernes. En snuplass i enden av veien tas med i plankartet.
- Høyspentlinje merkes med faresone H370_1.
- Reguleringsbestemmelser, §1.6 formuleres slik:
Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Nordland Fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2. For samiske kulturminner er Sametinget kulturminnemyndighet. Alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal oversendes gjeldende sjøfartsmuseum (NTNU-vitenskapsmuseet) til vurdering før endelig tillatelse kan gis.
- §8 Rekkefølgebestemmelser, punkt b) formuleres slik: *Det skal foreligge avløpsplan godkjent av kommunen før tomter i områder FF27 og FF29 kan fradeles.*

Tonnes, 18.09.2018

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 19.09.2018

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsendring «Selnes havn og Varpen hytteområde» med følgende endringer:

- Område FF27 og vei V4 settes tilbake til sin opprinnelige plassering i samsvar med plan vedtatt den 11.12.2013. Parkeringsplassen i enden av område FF27, som var i plan vedtatt den 11.12.2013, fjernes. En snuplass i enden av veien tas med i plankartet.
- Høyspentlinje merkes med faresone H370_1.
- Reguleringsbestemmelser, §1.6 formuleres slik:
Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Nordland Fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2. For samiske kulturminner er Sametinget kulturminnemyndighet. Alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal oversendes gjeldende sjøfartsmuseum (NTNU-vitenskapsmuseet) til vurdering før endelig tillatelse kan gis.
- §8 Rekkefølgebestemmelser, punkt b) formuleres slik: *Det skal foreligge avløpsplan godkjent av kommunen før tomter i områder FF27 og FF29 kan fradeles.*

Lurøy, 21. september 2018

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 26.09.2018 sak 75/18**Enstemmig vedtak:**

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsendring «Selnes havn og Varpen hytteområde» med følgende endringer:

- Område FF27 og vei V4 settes tilbake til sin opprinnelige plassering i samsvar med plan vedtatt den 11.12.2013. Parkeringsplassen i enden av område FF27, som var i plan vedtatt den 11.12.2013, fjernes. En snuplass i enden av veien tas med i plankartet.
- Høyspentlinje merkes med faresone H370_1.
- Reguleringsbestemmelser, §1.6 formuleres slik:
Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Nordland Fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2. For samiske kulturminner er Sametinget kulturminnemyndighet. Alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal oversendes gjeldende sjøfartsmuseum (NTNU-vitenskapsmuseet) til vurdering før endelig tillatelse kan gis.
- §8 Rekkefølgebestemmelser, punkt b) formuleres slik: *Det skal foreligge avløpsplan godkjent av kommunen før tomter i områder FF27 og FF29 kan fradeles.*

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 03.10.2018 sak 28/18**Enstemmig vedtak:**

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsendring «Selnes havn og Varpen hytteområde» med følgende endringer:

- Område FF27 og vei V4 settes tilbake til sin opprinnelige plassering i samsvar med plan vedtatt den 11.12.2013. Parkeringsplassen i enden av område FF27, som var i plan vedtatt den 11.12.2013, fjernes. En snuplass i enden av veien tas med i plankartet.
- Høyspentlinje merkes med faresone H370_1.
- Reguleringsbestemmelser, §1.6 formuleres slik:
Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Nordland Fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2. For samiske kulturminner er Sametinget kulturminnemyndighet. Alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal oversendes gjeldende sjøfartsmuseum (NTNU-vitenskapsmuseet) til vurdering før endelig tillatelse kan gis.
- §8 Rekkefølgebestemmelser, punkt b) formuleres slik: *Det skal foreligge avløpsplan godkjent av kommunen før tomter i områder FF27 og FF29 kan fradeles.*