

# STRANDA KOMMUNE

## SAKSPAPIR

### SAKSGANG

Styre, råd, utval	Møte dato	Saknr
FAST UTVAL FOR PLANSAKER	18.10.2017	072/17
KOMMUNESTYRET	19.10.2017	070/17

<b>Saksansvarleg:</b> Rådmann Åse Elin Hole		
<b>Saksbehandlar:</b> Einar Lied	<b>Arkiv:</b> K2 - L12	<b>Arkivsaknr</b> 11/1431

### Reguleringsplan for Lien Hyttegrend - Eigengodkjenning

#### Rådmannen si tilråding:

Detaljregulering for Lien Hyttegrend med plankart datert 20.03.2013, sist revidert 03.10.2017 og planomtale med konsekvensutgreiing datert 20.03.2013, sist revidert 10.06.2015 og føresegner datert 20.03.2013, sist revidert 02.09.2015 vert godkjend.

Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.

#### 18.10.2017 FAST UTVAL FOR PLANSAKER

##### Møtebehandling

Tilråding til kommunestyret 6 mot 1 røyst

##### PLA- 072/17 Vedtak:

Detaljregulering for Lien Hyttegrend med plankart datert 20.03.2013, sist revidert 03.10.2017 og planomtale med konsekvensutgreiing datert 20.03.2013, sist revidert 10.06.2015 og føresegner datert 20.03.2013, sist revidert 02.09.2015 vert godkjend.

Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.

#### 19.10.2017 KOMMUNESTYRET

##### Møtebehandling

Kåre Bø ugild i sak 070/17

## Vedtak med 22 mot 2 røyster

### **KOM- 070/17 Vedtak:**

Detaljregulering for Lien Hyttegrend med plankart datert 20.03.2013, sist revidert 03.10.2017 og planomtale med konsekvensutgreiing datert 20.03.2013, sist revidert 10.06.2015 og føresegner datert 20.03.2013, sist revidert 02.09.2015 vert godkjend.

Vedtaket er gjort i medhald av plan- og bygningslova § 12-12.

## **SAKSUTGREIING**

### **Bakgrunn for saka**

Detaljregulering for Lien Hyttegrend vart tidlegare eigengodkjend i sak KOM-076/15, 02.09.2015. Vedtaket vart i etterkant påklaga av ni grunneigarar i området, og saka vart sendt vidare til fylkesmannen for klagebehandling.

### **Saksopplysningar**

Fylkesmannen har oppheva vedtaket med bakgrunn i at det er fleire forhold som ikkje er tilstrekkeleg vurdert i tidlegare sakshandsaming:

- Manglande vurdering av eventuelle konflikter som kan oppstå mellom hytteeigarar og grunneigarar sin bruk av området som beite.
- Kommunen si tidlegare merknadshandsaming vurderer ikkje tilstrekkeleg grunneigarane sine merknader knytt til driftsulemper, og kva for skader som vert påført grunneigarane med omsyn til beiteretten som følgje av planlagd tilkomst til hyttefeltet. Her må også den samfunnsmessige interessa i å legge tilkomstvegen over grunneigarane sine eigedomar vurderast.
- Dei landbruksfaglege omsyna er ikkje tilstrekkeleg belyst i verken kommunen si handsaming eller i konsekvensutgreiinga. Desse vurderingane er relevante for kommunen si arealbruksvurdering så vel som vurdering av ekspropriasjon.
- Fylkesmannen ber kommunen gjer ei ny – fullstendig – vurdering av gagn kontra skade basert på relevante og fullstendige moment.

Klage retta mot feil i samband med varsling av grunneigarane har ikkje ført fram. Punkt i klage om forholdet til andre planar i området og friluftslivsinteresser er ikkje vurdert av Fylkesmannen.

### **Vurdering**

Administrasjonen tek utgangspunkt i at Lien hyttegrend er vedteken i kommunestyret, og at ein soleis har fått i oppdrag å gjennomføre planen så langt det er mogleg. Jf. oreigningslova § 2, skal inngrepet tvillaust vere meir til gagn enn skade, og plan- og bygningslova § 16-2 første ledd, opnar for ekspropriasjon til gjennomføring av plan:

*Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd.*

*Beiterettar og eventuelle konflikter*

Fylkesmannen påpeiker at det ikkje er gjort greie for omfang og vilkår for dei private beiterettane i området. Vidare skriver fylkesmannen at han ikkje har klart for seg om ein ser for seg å oreigne eksisterande beiterettar eller ikkje.

I den landbruksfaglege vurderinga utarbeida av næringssjef i Stranda kommune kjem det fram at det er fleire konflikter som kan oppstå mellom mellom hytteeigarane og grunneigarane sin bruk av området. Desse er vurdert i den nye landbruksfaglege vurderinga utarbeida av næringssjef i Stranda kommune, og delar av denne er lagt til grunn i den vidare vurderinga:

Tap av areal: Tapet av beiteressursar vil avhenge av grad av utnytting sett i plan og om ein gjerder inn areala.

Verken frå planfremjar eller frå kommunen si side i tidlegare handsaming, har oreigning av beiterettar vore hensikta. Manglande utgreiing av dette temaet kan sjåast i den samanhengen. Ein viser òg til at planfremjar har påpeikt at beiterettane ligger i fellesskap mellom fleire bruk, og at beiterettane omfattar eit areal på 15 000 daa. I praksis nyttar dyra eit område på 30 000 daa til beite. Hytteinområdet er 300 daa. Planen opnar ikkje for at ein kan gjerde inne heile hytteinområda, heller ikkje tomter enkeltvis. Hyttene og opparbeidde tomter vil likevel vere til noko hinder for dyra sin frie ferdsel. Vi ser det likevel slik at det prinsipielt er fullt mogleg å kombinere beite med hyttebygging. Utifrå vedlegga som finst i saka er det vel lite tvil om at arealet til veg og hyttefelt i utgangspunktet er gode beiteareal – noko også den landbruksfaglege vurderinga stør oppunder. Den reduksjon som vert av beitekvalitet – arealreduksjon og hindringar – vil ikkje vere så stor at den kan vege tyngre enn fordelane med utbygging. Ei utbygging i tilknytning til den infrastruktur og aktivitet som skjer i Hevsdalen er viktig både for Stranda, men også eit større omland. Potensialet for utvikling av denne aktiviteten i området tel mykje framfor å spreie slik utvikling til andre område som ikkje er tilknytta Hevsdalen.

I området er det også store plantefelt med gran som må ha gitt liknande kvalitetsreduksjon i beite som eit hyttefelt vil gi. Det kan elles sjå ut som det er usemje om kva eigedomsrett og beiterett som kviler på teigane. Aase hevdar at teigane/heimeutmarkane til gardane Andeberg, Engeset og Lien er utlagt til full eigedomsrett, uavhengig om beiting foregår i kvarandre sine heimeutmarker, noko som ein oppfatar at det i fellesskap er semje om, såkalla «tålt» bruk. I landbruksfagleg utgreiing vert det konkludert med at kommunen ikkje er rett avgjerdsmynde i dette spørsmålet. I fall usemje mellom planfremjar og grunneigarar må dette avklarast av rett mynde. Dette vil ikkje ha særleg betydning for vurderinga av at dei samfunnsmessige interessene ved utbygging er større enn ulempene. Det vil likevel få betydning ved spørsmål om erstatning ved ekspropriasjonsvedtak. Dersom det kviler beiterettar på arealet – ikkje berre tålt bruk – må reduksjon i desse interessene erstattast.

Problem ved sanking av dyr: Erfaringar syner at vegar og trafikk ofte skapar problem ved sanking, t.d. ved at dyra kjem på villspor. I mange situasjonar kan likevel vegane vere til hjelp og lette ved sanking – i alle fall om trafikken er liten. Truleg vil effekten variere frå gong til gong og slik sett vert det vanskeleg å trekke ein eintydig konklusjon.

Hundehald: Stranda kommune har ei eiga, lokal forskrift om hundehald som er skjerpa i forhold til den nasjonale. Hundar kan verke skremmande på buskapen. Etter lov om hundehold (lov 2003-07-04-74) § 4 kan ein imidlertid ikkje ha hunden laus med mindre han er forsvarleg gjerda inn. Etter same lovs § 6 er det bandtvang mellom 1. april og 20. august av omsyn til mellom anna beitande sau.

I noko grad vil ein kunne oppleve at beitedyr ikkje vil ha tilgang på beite i nærleiken når hundar er til stades, sjølv om desse skal haldast i band. Vi vurderer det imidlertid slik at hytter ikkje kan eller vil bli nytta i eit slikt mon at dette vil føre med seg uakseptable ulemper for beitedyra.

Skade på køyrety og bygg: Over tid kan det av og til oppstå skade på køyrety og bygg. Sjansen for skade er nok størst på køyrety – der forsikring på køyrety må dekke eventuelle kostnader. Så lenge dyra har tilgang til området som beite kan ikkje dyrehaldar haldast ansvarleg for slik skade.

Den landbruksfaglege vurderinga har og fanga opp innspelet om myr øvst i feltet og brønnar i nedkant.

Drenering av myr vil ofte gi auka/raskare avrenning – noko som krev gjennomtenkte planar for korleis vatnet skal leiast vekk. Ein viktig regel er minst mogleg lukking og at ein gjer minst mogleg endringar i vassvegane. I dette ligg også at vatnet etter å ha passert eit slikt felt/veg kjem ut mest mogleg på same stad som tidlegare, eventuelt vert leia til stader som utan tvil tåler auke i avrenninga. I dette ligg også at ein må ta omsyn til eventuelle brønner i nærområdet nedstrøms.

Klager frå hytteeigarar: Lyd (t.d. frå bjøller), lukt, insekt og avføring tett inntil hyttene kan føre til konflikter. Dyra kan i tillegg bli nærgåande dersom dei blir tilbydd mat. Dette bør hytteeigarane vere klar over når dei kjøper tomt/hytte i slikt hyttefelt. Konflikt kan frå tid til anna oppstå – men truleg vil langt dei fleste oppleve det som meir positivt enn negativt med beitande dyr i nærleiken.

Dyra vert folkekjære: Dyr i hytteområder vert ofte gitt matavfall, og dette kan føre til at dei søker tilbake og vert «folkekjære». Grunneigarane har opplyst om at det tidlegare har skjedd tjuvslakting i nærområdet. Tjuvslakting er nok noko som kan skje spesielt i beiteområde med vegtilgang – likevel er det svært få som gjer seg til forbrytar på den måten. Sannsynlegvis vil det vere andre enn dei som har hytter i området – og hytteeigarane vil heller truleg melde frå om slik åtferd.

Dyrevelferd: Dyr som er uønska i eit område vert ofte jaga på. Dette skjer ikkje alltid i tråd med dyrevelferd. Slik åtferd kan sjølvstakt skje både i eit hyttefelt - men også elles. Truleg er det berre eit fåtal menneske som opptrer slik og ein kan etter vår vurdering ikkje rekne det som ei ulempe med hyttefeltet.

#### Driftsulemper og skadar som følgjer av planlagd tilkomst:

Det er rekna 15 meter korridor for alle teigane, sjølv om dette vil variere noko etter terrenget. Hovudsakleg dreier det seg om boreal lauvskog i hogstklasse 5, og denne skogen er tilnærma verdiløus utan tilgang på veg. Tilkomsten til hyttefeltet vil såleis vere av nytte også for grunneigarane med omsyn til uttak av skog, men vegen er ikkje einseitig eit positivt tiltak for grunneigarane, då den vil både fragmentere og legge direkte beslag på areal. Tilkomstvegen vil gå frå Hevsdalen og heilt fram til Lien hyttefelt. I kommunedelplan for Hevsdalen er det teikna vegtilkomst ( infrastruktur) heilt til sørvest for felt H83. Mellom denne og feltet står det att 275 meter med tilkomstveg. Både sør, nord og aust for feltet eksisterar det allereie driftsvegar. Sjølv om dette vil vere ein ny veg med nye inngrep vil den truleg ikkje vere til særleg større hinder for beiting enn eksisterande vegar. Om ikkje alle stader, vil dyra truleg kunne krysse vegen dei fleste stader. Dersom vegen skjer av eksisterande gjerde må det anten finnast anna gjerdeløysing, eller setjast ned grind eller ferist på vegen. Om ein ikkje oppnår semje om dette må det vurderast i ei eventuell ekspropriasjonssak

#### Landbruksfagleg vurdering – Mangelfull konsekvensutgreiing

Fylkesmannen konkluderer med at dei landbruksfaglege omsyna ikkje er tilstrekkeleg vurdert i KU, og i merknadshandsaminga.

I konsekvensutgreiinga har forslagsstiller vurdert dei negative verknadane som hytteutbygginga vil få for hovudbruket 44/1 og 44/2. Det er vidare konkludert med at ytterlegare utgreiingar ikkje er naudsynte. Planomtalen er såleis snever på dette punktet. Kva driftsulemper tiltaket vil medføre, herunder korleis reduksjon og oppdeling av beiteområdet og sjølve utbygginga vil påverke grunneigarane, verkar å vere mangelfullt vurdert. Frå planfremjar si side er det vist til at det er om lag 900 dyr som beitar i området.

Planfremjar har i notat dagsett 25/11-16 kommentert brevet frå Fylkesmannen slik:

«Følgende grunneiere (...) har felles beiterett på/over nevnte eiendommer (Som omfattes av gårdsbrukene Andeberg, Engeset og Lien), noe som utgjør et samlet areal på 15 000 daa.

Det er opplyst (av eier av gnr. 44 bnr. 2) at beiting av grunneiernes sauer foregår i utmarken som omfattes av områdene Hevsdalen, Langedalen, Vardalen, Litlebolten, Åndalen,

Liadalen og vidare innover Patchellhytta. Dette utgjør et samlet areal på ca 30 000 daa og er lokalisert til et område som strekker seg fra Hevsdalen til Patchellhytta. Dette innbærer at beitedyr som sauer/lam med ca. 300/600 stk. har langt utover tilfredsstillende beiteforhold tatt i betraktning av at planområdet bare utgjør ca. 300 daa.

Når det gjelder beiting av dyr, er planlegger selvsagt opptatt av at dette skal foregå så uforstyrret for dyrene som mulig. På bakgrunn av dette, vil planlegger foreslå at det stilles krav til regler i Lov om hundehold (Hundeloven) – Lov av 4 juli 2003 nr. 74 § 6. Sikring av hund med båndtvang (...)).

Planfremjar har innhenta nye uttaler frå fagkunnig person, som skriver generelt om moglege konflikter mellom husdyr og hytteeigarar. Han trekker også fram en del moment som han meiner talar for at hyttebruk og beitedyr kan ha fordelar av kvarandre, sjå notatet «Beitedyr og hytteområde – verknad av utbygging for Lien Hyttegrend AS», dagsett 15/12-16.

Særleg vil ein trekke fram frå dette dokumentet at:

«Når det gjeld beiting, er det ein del generelle trekk ein må vere merksam på:

Sau og storfe nytter areal som ligg lengst nede i bygda tidlig på sommaren, og seinare vil dyra trekke lenger opp mot fjellet der beitene er betre og av god kvalitet. På seinsommaren kan dyra gå svært høgt mot fjella der beita er best. Nokre dyr vil trekke nedover mot bygda om hausten mellom ann på grunn av dårleg vær. Dette kan variere frå saueflokk til saueflokk.

Utmarksbeite er ein viktig ressurs for gardsbruka i det aktuelle området, men det er i dag altfor liten beiteaktivitet, og attgroing aukar. (...) Det er svært sjeldan ein høyrer at hyttebygging kan vere ein viktig årsak til mindre og svakare beiting i eit område».

Utifrå det ovannemnte, tek ein utgangspunkt i at det er areal til tilkomst som skal oreignast, medan hytteutbygging skal skje i samverknad med beite. Såleis må ein vurdere om ekspropriasjon for tilkomst til Lien hyttegrend er tvillaust til meir gagn enn skade. Her må ein legge dei offentlege interessene til grunn. Sjølv om ein ikkje har som føremål å oreigne beiterettane, må ein også belyse ulempene vegen vil skape for beiteretten.

#### Samfunnsmessige interesser:

Det aktuelle arealet er på om lag 300 daa, og vil legge til rette for eit større tal hytter. I byggeperioden vil feltet skape økonomiske ringverknader, og skatteinntekter for kommunen på sikt. Auka aktivitet vil også generere inntekter for næringslivet etter at hyttene er tekne i bruk. Turisme er ei viktig næring for Stranda, og her kan det vere potensielle inntekter for turismen både direkte og indirekte.

Meir konkret er Strandafjellet ein av landets beste destinasjonar for alpint og soleis ein viktig del av turistnæringa i Stranda kommune. Anlegget er sjølvsagt avhengig av inntekter for å kunne drive, og auke i talet hytter vil auke inntekspotensialet for skisenteret. Det leggst vidare til grunn at auka aktivitet rundt turistdestinasjonar i kommunen generelt, og Strandafjellet konkret, gir auka inntekspotensiale til fleire delar av næringslivet i bygda – som til dømes detaljhandel, daglegvare og serviceverksemdar i tillegg til meir typiske turistnæringar. Hyttebygging er såleis generelt ein viktig føresetnad for å auke inntekspotensialet, ikkje berre for Stranda kommune, men også for næringslivet i bygda. Sjølv om private hytter erfaringsmessig ikkje nødvendigvis gir dei same inntektene til handelsverksemdene som bustadhus, er det i det offentlege si interesse å legge til rette for hyttebygging. Dette mellom anna av omsyn til det øvrige næringslivet, og dermed t.d. arbeidsplassar, i bygda. Vidare er det ikkje tvil om den samfunnsmessige interessa som ligger i å utnytte potensialet i allereie investerte ressursar i til dømes skianlegget.

Fylkesmannen påpeikar at det ligg andre uutnytta hyttefelt i nærleiken. Det er imidlertid verdt å merke seg at Lien vil skilje seg ut ved at grenda ligger trekt vekk frå Hevsdalen sentrum, men ligg likevel relativt nært opp til skianlegget. Ein vil såleis supplere dei hytteområda som ligger i umiddelbar nærleik av sentrum med eit område som er meir trekt tilbake både frå fylkesvegen og skisenteret, og likevel kunne føresette ein viss grad av aktivitet til anlegga også frå Lien. Vår vurdering er at ein ikkje utan

vidare kan erstatte Lien med eit anna område. I kommunedelplan for Hevsdalen er det lagt ut fleire områder for hyttebygging langs det som skal bli tilkomst til Lien hyttegrend. Også dette er områder som vil ligge noko trekt tilbake frå sentrumsområdet med utsyn mot Strandadalen.

Ved å leggje til rette for ein ny veg av god standard, vil grunneigarane i området kunne oppnå betre vilkår for skogsdrift. Vegen vil likevel føre til diverse ulemper for grunneigarane, og desse er belyst i den føregåande sakshandsaminga. Ein vurderer det likevel til at dei samfunnsmessige interessene i saka er så sterke, at tiltaket utvilsamt vil vere meir til gagn enn skade.

Sidan oppstart på planen er det i nordenden av planområdet vedteke fleire reguleringsplanar som gjer at vegframføring er innregulert. Planområdet (vegen) er korta inn og avslutta inntil vedtekne planområde (kant i kant). Plankartet har no fått revisjonsdato 03.10.17.

#### **Vedlegg:**

<b>Dok.dato:</b>	<b>Vedlegg:</b>	<b>Dok.ID</b>
21.09.2015	Lien hyttegrend plankart A0 målestokk 1_1000 ARK1 02092015.pdf	183365
05.10.2017	PLANKART ARK 1 A0 rev03102017	215752
21.09.2015	Lien hyttegrend plankart A0 målestokk 1_1000 ARK2 02092015.pdf	183366
05.10.2017	PLANKART ARK 2 A0 rev03102017	215753
21.09.2015	Lien hyttegrend bestemmelser revidert 02092015.pdf	183367
24.08.2017	PLANBESKR-rev12-2014.rev06- 2015.2017.doc1.doc	213730
08.11.2016	Vedtak i klagesak etter plan- og bygningslova - Detaljregulering for Lien Hyttegrend	199313
10.08.2017	Lien hyttegrend - landbruksfagleg vurdering	210466
06.06.2017	Lien hyttegrend_arealutrekning	210476
06.06.2017	Lien hyttefelt _arealfordeling II	210473
06.06.2017	Lien hyttegrend - miljøregistreringar	210474
10.08.2017	Oversikt over dyretal henta frå søknad om produksjosntilskott 2016	210941
10.08.2017	Oversikt over dyretal Furset - Engeset	211001
23.05.2017	Toralv Klokkehaug - Kopi av bilag 1	209781
23.05.2017	Reguleringsplan for Lien Hyttegrend (325303)	209782
23.05.2017	Fra BA Plan 220517.1.pdf	209772
23.05.2017	Fra BA Plan.3.pdf	209774
25.02.2016	Reguleringsplan Lien hyttegrend - Klage frå ni grunneigarar	188440
02.10.2015	Tillegg til klage av 23.09.15 på reguleringsplan for Lien Hyttegrend AS	183772
25.09.2015	Klage på reguleringsplan for Lien Hyttegrend AS - Godkjent i Stranda kommunestyre 02.09.15 i sak 076/15	183556
25.09.2015	Stranda kommune som planmynde oppimot krava i forskrift om konsekvensutgreiing	183557
25.09.2015	Resymè over oppstartsfasen til Lien Hyttegrend AS	183558
16.03.2015	Jordvern i utmark (NSG Fag 20150314).pdf	176203
25.03.2013	Vedlegg 1 - Holtan rapport om biologisk mangfold_naturmiljø Lien Hyttegrend.pdf	143312
25.06.2012	Planprogram - fastsett KOM 200612	133562

01.03.2012	merknad frå Magnar Furset	127141
03.10.2011	Planprogram for Lien hyttegrend	121201
10.10.2011	Lien Hyttegrend - Varsel om oppstart	121455
10.10.2011	brev av 07.10.2011.pdf	121458
10.10.2011	varselliste.pdf	121459
03.10.2011	Høyring - Varsel om oppstart av planarbeid for Lien hyttegrend	121197
04.06.2012	Lien hyttegrend - vurdering av merknader	131964
18.11.2011	Merknad - Utkast til planprogram for Lien Hyttegrend AS	123151

**Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.**

\*