

Randi Hjellupvik

Fra: "Karin Steen" <karin.steen@ntebb.no>
Til: "'Randi Hjellupvik'" <hjera@hotmail.no>; "'Jan Kåre Hjellupvik'" <jan.hjellupvik@tronderbilene.no>; "'Unni Hjellupvik'" <unnihj67@gmail.com>
Sendt: 8. februar 2012 20:11
Legg ved: Nye uttalelser.pdf
Emne: VS: Vedr. hytter Hjellopviken.
Hei!

Dette er fortsatt ikke enkelt. Vi får diskutere saken igjen.

Med hilsen
Karin

Fra: Killingberg Hans [mailto:Hans.Killingberg@leksvik.kommune.no]
Sendt: 8. februar 2012 13:10
Til: karin.steen@ntebb.no
Emne: Vedr. hyttet Hjellopviken.

Hei!
Nå er det kommet uttalelse fra fylkesmannen og fylkeskommunen.

Miljøvernavdelingen er fortsatt skeptisk til hytter ved Litjberget og innen 100 metersonen. De ønsker at de samles ved gårdstunet.

Dere får tenke litt over om en slik løsning er ønskelig, og om hver enkelt sitt behov for hytte, hvis det viser seg at plasseringene blir en utfordring.

Jeg foreslår at vi tar en befaring til våren, noe miljøvernavdelingen også foreslår.

Mvh

Hans Killingberg



Fylkesmannen
i Nord-Trøndelag

11/5094

Saksbehandler: Maia Vardenær
Tlf. direkte: 74 16 81 86
E-post: mva@fmnt.no

Deres ref.: 434/2012/2HK1

Vår dato: 02.02.2012

Vår ref.: 2011/6059

Arkivnr: 423.1

Leksvik kommune
Kommunehuset
7120 Leksvik

Fylkesmannens uttalelse til ny søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, regulering av hyttetomter på eiendommen Hjellopviken 42/1 Leksvik, Karin Hjellupvik Steen

Fylkesmannen viser til Deres oversendelse datert 4.1.12 der det vises til nytt forslag til tomtelinndeling. Tomtene lengst øst ved Øksberget er tatt ut av forslaget, og er nå samlokalisert ved eksisterende bebyggelse på Hjellopviken. De to hyttetomtene på Litjberget ligger som i forrige søknad.

Saken er forelagt fylkesmannens fagavdelinger som etter dette har følgende merknader:

Landbruksavdelingen:

Ved en evt. samlokalisering av hytter med eksisterende bebyggelse, forutsettes det at ny bebyggelse og evt. tilførselsvei legges slik at det ikke medfører arronderingsmessige ulemper for bruken av innmarksbeite.

Miljøvernavdelingen:

De to hyttetomtene på Litjberget ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og Miljøvernavdelingen viser til uttalelsen av 3.11.11. I uttalelsen pekes det bl.a. på at det aktuelle området er registrert som verdifull naturtype klasse A, og at hytter av dagens standard vil innvirke negativt i landskapsbildet langs strandlinja. Vi kan ikke se at det er nye opplysninger som medfører en endret vurdering fra vår side av en dispensasjon til tomtelinndeling på Litjberget. Vi vil derfor fortsatt gå i mot at det gis dispensasjon til disse to tomtene fra kommuneplanens arealdel ut fra hensynet til områdets kvaliteter for landskap, friluftsliv og biologisk mangfold.

Det nye forslaget har samlokalisert to av hyttetomtene til eksisterende bebyggelse på Hjellopviken. Dette ligger utenfor 100-metersbeltet og i et område som allerede er påvirket av bebyggelse. Det kan diskuteres hvorvidt dette er et mindre tiltak, men vi vil ikke gå i mot at det gis dispensasjon til en slik samlokalisering. Om søker ønsker å vurdere muligheten for å plassere alle fire hyttene på Hjellopviken, vil vi som nevnt i forrige uttalelse, vurdere dette som et mindre hyttefelt. Vi vil i så fall tilrå kommunen å kreve at det blir utarbeidet en reguleringsplan. Miljøvernavdelingen deltar gjerne i en befaring og dialog omkring en slik regulering hvis det skulle bli aktuelt.

Vi vil til slutt vise til vår uttalelse i forrige runde, og på nytt minne om at det er gjennom en revidering av kommuneplanen Leksvik kommune kan gjøre strategiske og helhetlige vurderinger som grunnlag for en differensiert forvaltning av strandsonen.

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Statens hus
Strandveien 38

Telefon: 74168000
Telefax: 74168053
Org.nr.: 974 772 108

e-post: postmottak@fmnt.no
Internett: www.fmnt.no

Kommunalavdelingen:

Fylkesmannen minner om at nødvendige samfunnssikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til et endret klima, skal vurderes i hht pbl. §§ 4-3 og 19-2 3.ledd. DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i arealplanleggingen" inneholder en sjekkliste som kan benyttes til en vurdering av slike forhold (se www.finnt.no under hovedtema samfunnssikkerhet og undertema samfunnsplanlegging).

Med hilsen

Bjørnar Wiseth (e.f.)
Nestleder
Miljøvernavdelingen

Maia Vardenær
Seniorrådgiver
Miljøvernavdelingen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift

Kopi til:

Nord-Trøndelag fylkeskommune
Statens Vegvesen Region Midt

Postboks 2560 7735 STEINKJER
Fylkeshuset 6404 Molde

Saksbehandlere:

Landbruksavdelingen:	Maia Vardenær – 74 16 81 86
Miljøvernavdelingen:	Maia Vardenær – 74 16 81 86
Kommunalavdelingen:	Per Arne Stavnås – 74 16 80 52



NORD-TRØNDELAG
FYLKESKOMMUNE

Saksbehandler: Sigurd Kristiansen
Saksnr.: 11/06724-5
Arkiv: 725

Dato: 6.1.2012

Ugradert

Leksvik kommune

7120 LEKSVIK

**Leksvik - Ny forespørsel om regulering av hyttetomter på eiendommen
Hjellopviken gnr 42 bnr 1 - Søker Karin Hjellupvik Steen**

Vi viser til oversendelse med søknad som nevnt over. Nord-Trøndelag Fylkeskommune har behandlet saken som plan-, friluftsliv- og kulturminnemyndighet og har følgende merknader:

Plan- og friluftslivsforhold:

Vi viser til vår tidligere uttalelse i saken. Ny søknad ser ut til å etterkomme våre merknader og vi har på den bakgrunn ikke ytterligere merknader til søknaden.

Kulturminner:

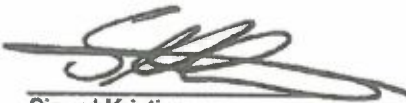
Vi finner at tiltaket ikke er i konflikt med Kulturminnelovens (KML) § 3.

Det kan likevel ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner. Når det gjelder slike, viser vi til egen uttalelse fra Samisk kulturminnevern. Det oppfordres til bruk av askeladden; <http://askeladden.ra.no> og mitt kulturminne; <http://www.mittkulturminne.no> for informasjon om kulturminner i Nord-Trøndelag.

Etter fullmakt


Karl-Heinz Cegla
Funksjonsleder plan og miljø


Sigurd Kristiansen
Rådgiver

Saksbehandler kulturminner: Eirik Solheim arkeolog 74 11 12 73

Kopi:

Fylkesmannen i N-T, Kommunal- og familieavdelingen, Statens Hus, 7734 Steinkjer
Reindriftskontoret i Nord-Trøndelag, 7760 Snåsa
Institutt for arkeologi og kulturhistorie, NTNU, Vitenskapsmuseet 7491, Trondheim
Sametinget - miljø- og kulturvern avdelingen, Ávjovárgeaidnu 50, 9730 Karasjok
Statens vegvesen, Region midt, Fylkeshuset, 6404 MOLDE



Karin Hjellupvik Steen

Kvamsskogv. 29
7715 STEINKJER

Deres ref.

Vår ref.
37556/2011//2HKI

Dato
24.11.2011

**FORESPØRSEL OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL
FOR OPPFØRING AV 4 HYTTER PÅ EIENDOMMEN HJELLOPVIKEN, GBNR.
42/1 I LEKSVIK KOMMUNE**

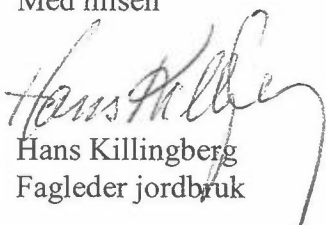
Kommunen har nå mottatt forhåndsuttalelser fra fylkeskommunen og fylkesmannen.

Kommuneplanen er fra 1999 og kommunen har bebudet rullering i 2012. Spesielt forvaltning av strandsonen er mangelfull ved gjeldene plan, noe overordnet myndighet har uttalt i flere saker som berører strandsonen.

I dag legges det vekt på fortetting og samlokalisering ved oppføring av flere hytter. Uttalelsene fra fylkeskommunen og fylkesmannen er entydige så en bør vurdere muligheten for å tilpasse hytteområdene etter deres vurdering. Ved å fremme en reguleringsplan basert på ønsket beliggenhet vil de legge ned innsigelse mot planen. Kommunen har tidligere gått i megling med et slikt utgangspunkt og tapt.

Jeg vil foreslå at dere ut fra vedlagte uttalelser vurderer om det finnes muligheter for tilpassinger. Min erfaring i slike saker er at det beste resultatet får en når en får til et samspill, der en viser evne til tilpassing samt at overordnet myndighet også utfordres til kompromisser.

Med hilsen


Hans Killingberg
Fagleder jordbruk

Vedlegg: Uttalelser fra fylkeskommunen og fylkesmannen

2011/5094



NORD-TRØNDELAG
FYLKESKOMMUNE

Saksbehandler: Sigurd Kristiansen
Saksnr.: 11/06724-2
Arkiv: 725

Dato: 26.10.2011

Ugradert

Leksvik kommune

7120 LEKSVIK

Leksvik - Forespørsel om regulering av hyttetomter ved eiendommen Hjellopviken gnr 42 bnr 1 - Søker Karin Hjellupvik Steen

Vi viser til oversendelse med søknad som nevnt over. Nord-Trøndelag Fylkeskommune har behandlet saken som plan-, friluftsliv- og kulturminnemyndighet og har følgende merknader:

Plan- og friluftslivsforhold:

En samlokalisering med eksisterende bebyggelse kan gi åpning for dispensasjon fra Plan- og bygningslovens §1-8 Forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag i denne saken, men det betinger etter vårt syn en nærmere samlokalisering enn det som er skissert i søknaden. Vi anbefaler derfor at kommunen ser på muligheten for en bedre samlokalisering med eksisterende bebyggelse, dette gjelder særlig de omsøkte tomtene lengst øst.

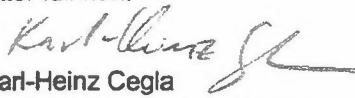
Kulturminner:

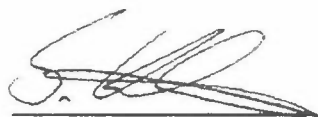
Vi finner at tiltaket ikke er i konflikt med Kulturminnelovens (KML) § 3.

Det kan likevel ligge ukjente automatisk freda kulturminner under nåværende markoverflate i eller inn mot planområdet. Vi vil derfor minne om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8.2 dersom noen treffer på slike kulturminner under det videre arbeidet med planforslaget eller byggearbeidene. Dette pålegget må videreformidles til de som skal foreta arbeidet.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen ikke gjelder samiske kulturminner. Når det gjelder slike, viser vi til egen uttalelse fra Samisk kulturminnevern. Det oppfordres til bruk av askeladden; <http://askeladden.ra.no> og mitt kulturminne; <http://www.mittkulturminne.no> for informasjon om kulturminner i Nord-Trøndelag.

Etter fullmakt


Karl-Heinz Cegla
Funksjonsleder plan og miljø


Sigurd Kristiansen
Rådgiver

Saksbehandler kulturminner: Eirik Solheim arkeolog 74 11 12 73

Kopi:

Fylkesmannen i N-T, Kommunal- og familieavdelingen, Statens Hus, 7734 Steinkjer
Reindriftskontoret i Nord-Trøndelag, 7760 Snåsa
Institutt for arkeologi og kulturhistorie, NTNU, Vitenskapsmuseet 7491, Trondheim
Sametinget - miljø- og kulturvern avdelingen, Ávjovárgeaidnu 50, 9730 Karasjok
Statens vegvesen, Region midt, Fylkeshuset, 6404 MOLDE



Fylkesmannen
i Nord-Trøndelag

2011/5094

Saksbehandler: Eldar Ryan
Tlf. direkte: 74 16 80 58
E-post: er@fmnt.no

Deres ref.: 33585/2011/2HKI

Vår dato: 03.11.2011

Vår ref.: 2011/6059

Arkivnr: 423.1

Leksvik kommune
Kommunehuset
7120 Leksvik

Fylkesmannens uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel - hyttetomter -42/1 - Leksvik kommune

Fylkesmannen viser til Deres oversendelse.

Saken er forelagt fylkesmannens fagavdelinger som etter dette har følgende merknader:

Landbruksavdelingen:

Landbruksavdelingen har ut fra regionale og nasjonale jordvern hensyn ingen merknader til søknaden.

Miljøvern avdelingen

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av 4 hyttetomter i Leksvik. Hyttene ligger i LNF-sone 1, streng sone, samt innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det kreves derfor dispensasjon fra kommuneplanens LNF-sonering og fra plan- og bygningslovens bestemmelser om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen.

Videre skal saken (som "alle" arealsaker) håndteres etter §§ 8-12 i naturmangfoldloven av 2009, blant annet med hensyn til prinsipper om kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsipp, mv.

Angående dispensasjon

Dispensasjon er unntak fra plan, og krever grunnlagt søknad. Det heter i bestemmelser og retningslinjer til plan- og bygningsloven at dispensasjon ikke kan vedtas hvis hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene. Ved dispensasjon skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet

Beskrivelse av området

Området stiger relativt markant opp fra sjøen, med et noe flatere platåaktig parti ovenfor et lite avrundet nes.

Med kilde i www.gint.no og referanse til Botanisk Rapport fra Vitenskapsmuseet 11:1-1981, så ligger området videre i en naturtypelokalitet klasse A, Svært viktig, og er beskrevet som naturtype rik edellauvskog i form av blandingsskog av alm, ask, bjørk, hengebjørk, gråor, hassel, med dominans av lågurtskog, men større part i av gråor-almeskog, og med funn av sjeldne og interessante arter knyttet til gammelskog. Området er preget av tidligere kulturpåvirkning.

Beskrivelse av søknaden.

Hyttetomtene ligger på en rekke med utgangspunkt fra det omtalte noe flatere platået og nordøstover. Senter i tomtene ligger målt ut fra kart i en avstand på ca 40- 50 meter fra strandlinja.

Således er dette et "klassisk" utbyggingsmetodikk på langs av strand, og relativt nært stranda. Influenksområdet fra hytter i denne avstand vil erfaringsvis klart gå ned til stranda.

Nasjonale retningslinjer for strandsone

Regjeringen lanserte i mars 2011 nye planretningslinjer for strandsonen. Målsetting med disse retningslinjer, jf. pkt. 1, er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet, og ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Det skal videre gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset er størst. Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i den kommunale planleggingen.

Leksvik kommune er i kategori " Områder med mindre press på arealene".

Her heter det blant annet i pkt. 7.2 i retningslinjene: "Byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven av 27.juni 2008 gjelder generelt. I den nye loven er forbudet og bestemmelsene om dispensasjon i kapittel 19 strammet inn. 100-metersbeltet er av nasjonal interesse, og bygging her i de nevnte kommuner skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold.

I områder uten press vil det være enklere for kommunen å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommuner utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet i sine utviklingsstrategier. Kommuneplanen skal legges til grunn for eventuell utvikling av reguleringsplan. For mindre tiltak kan det gis dispensasjon. Videre påpekes det at utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder der det er bebyggelse fra før.

Utbygging i urørte naturområder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Spørsmålet om utbygging skal vurderes i forhold til allmenne interesser. (Utdrag fra retningslinjene).

Nasjonale retningslinjer legger altså til grunn differensiering av politikk i strandsonen, hvor kommuner med mindre utbyggingspress gis mer handlingsrom enn kommuner med utbyggingspress. Instrumentet for en slik differensiering er en helhetlig avklaring gjennom kommuneplan, hvorefter reguleringsplan avklarer den detaljerte planavklaring. Dispensasjon er unntaket fra plan, og kan etter retningslinjene være aktuelt for mindre tiltak

Arealdokumentasjon i strandsone.

Det er i perioden 2001-2003 gjennomført en analyse av strandsonen i kommuner i Nord-Trøndelag. Leksvik preges av en kombinasjon av mye bratt strand, utbygde områder, og områder med vegskjæring ned mot sjøen. Leksvik har altså lite naturlig strandareal igjen.

Vurdering.

- Dispensasjon er unntak fra bestemmelser, og krav er bl.a. at hensyn til bestemmelser ikke skal vesentlig tilsidesettes og at fordeler klart skal være større enn ulemper.

- Nasjonale retningslinjer for strandsone peker på Kommuneplan som instrument for differensiert forvaltning. Dispensasjon kan vedtas for mindre tiltak. Leksvik er definert som kommune med mindre press.
- Hvis Leksvik kommune ønsker differensiert forvaltning, er kommuneplanen grunnlag, og det er på dette plannivå en kan utvikle kriterier for eventuell utbygging i strandsone.
- Dispensasjon medfører fare for presedens, i den forstand at det legger premisser for neste søknad, og kommunen kan gjennom bit-for-bit-behandling svekke grunnlaget for helhetlige vurderinger.
- Hytter av dagens standard vil klart innvirke negativ i landskapsbildet langs strand. Det aktuelle området er registrert som verdifull naturtype klasse A. Hyttene er omsøkt i en avstand på ca 40-50 meter fra sjøen (senter i tomtene).
- Utbygging av hytter kan ikke betraktes som "mindre" tiltak, derimot er dette et (lite) hyttefelt.

Etter en samlet vurdering vil en ut fra nevnte miljøvern hensyn gå i mot utbygging av hytter gjennom unntak til kommuneplanen i anførte område. En anbefaler at det eventuelt vurderes samlokalisering med eksisterende bebyggelse og at avstand til strand økes.

Kommunalavdelingen

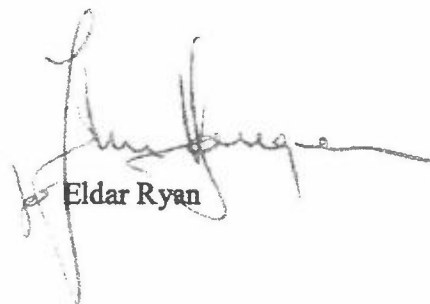
Fylkesmannen minner om at nødvendige samfunnssikkerhetshensyn, inkludert tilpasning til et endret klima, skal vurderes i hht pbl. §§ 4-3 og 19-2 3.ledd. DSB sin veileder "samfunnssikkerhet i arealplanleggingen" inneholder en sjekkliste som kan benyttes til en vurdering av slike forhold (se www.fmnt.no under hovedtema samfunnssikkerhet og undertema samfunnsplanlegging).

Det bes om at kommunens vedtak oversendes.

Med hilsen



Bjørnar Wiseth (e.f.)
Nestleder
Miljøvern avdelingen



Eldar Ryan

Kopi til:

Nord-Trøndelag fylkeskommune
Statens Vegvesen Region Midt

Postboks 2560	7735	STEINKJER
Fylkeshuset	6404	Molde

Saksbehandlere:

Landbruksavdelingen:	Maia Vardenær – 74 16 81 86
Miljøvern avdelingen:	Eldar Ryan – 74 16 80 58
Kommunalavdelingen.:	Camilla Støre – 74 16 83 37