SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/1128

Klageadgang: Ja

LANGNESET HYTTEOMRÅDE SLENESET. MINDRE ENDRING HYTTETOMT 8/124

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis		Arkiv: UNARK12-15/140
Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
148/20	Formannskapet	11.12.2020

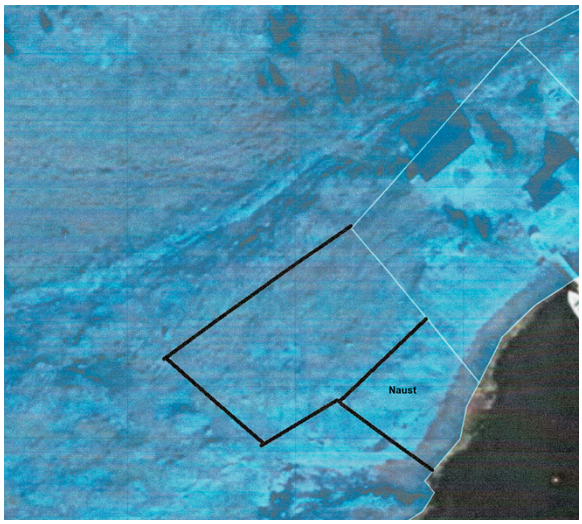
Bakgrunn:
Kommunen fikk søknad fra grunneier gnr. 8/1 om flytting av en tomt til ny plassering. Tomta ble kjøpt av Svein Olav Pedersen. Tomta ble ikke skilt ut. Svein Olav Pedersen eier også bebygget tomt gnr. 8/124 og ønsker å flytte tomt som er kjøpt, men ikke skilt ut til ny plassering inn til gnr. 8/124.

Figur 1. Oversiktskart

Se kartskisse nedenfor.

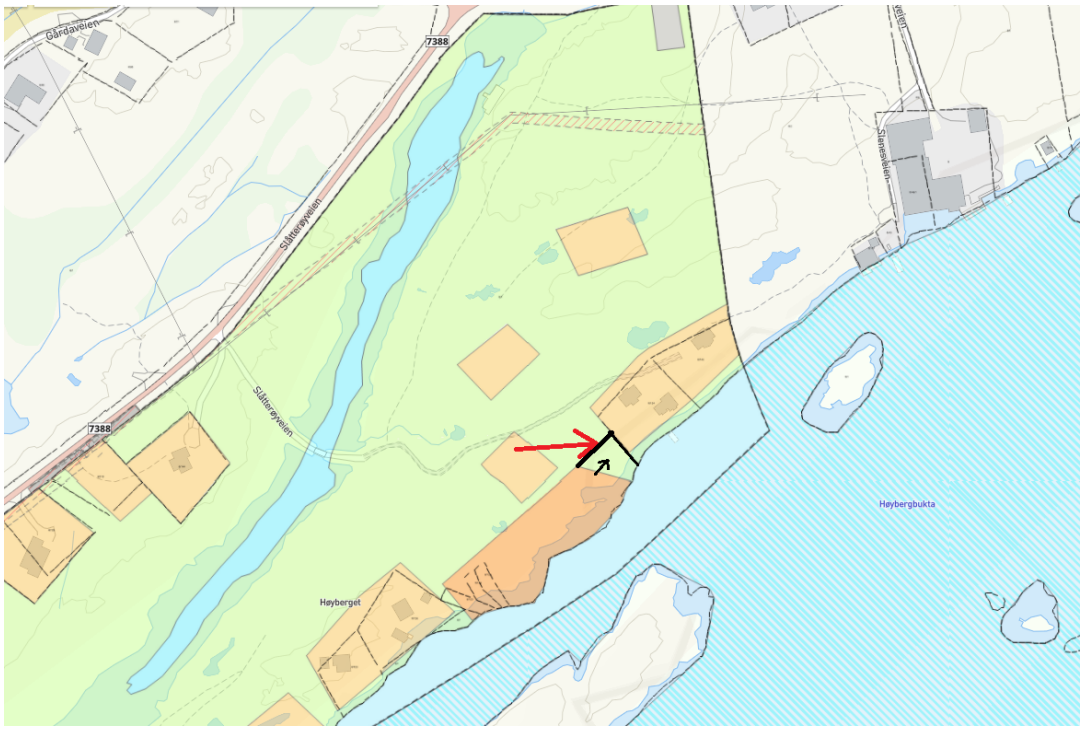
Figur 2. Kopi av kartskisse fra søknaden. Flytting av tomt

Samtidig ønsker kjøper av tomt at det reguleres inn et naustområde på nedside av tomta som vist i skisse nedenfor.



Figur 3. Kopi av kartskisse fra søknaden. Ny plassering hyttetomt og nausttomt

I så fall må det regulerte naustområdet utvides i retning øst.



Figur 4. Kopi av reguleringsplankart. Kilde: www.kommunekart.com

Saken ser ut til å være en kurant sak, som kan løses som en mindre vesentlig endring av reguleringsplan. Kommunen sendte likevel søknaden på høring til Sleneset lokalutvalg for å finne ut om det ikke finnes andre forhold, som kommunen ikke kjenner til.

Sleneset lokalutvalg sendte følgende høringsuttalelse:
Behandling/vedtak i Sleneset Lokalutvalg
den 23.11.2020 sak 23/20
Saken behandlet i møte via Teams
Enstemmig vedtak:
Lokalutvalget uttaler seg positivt til flytting av tomt med begrunnelse i at flytting vil gi større avstand mellom fritidstomt og ferdsel utover neset mot Ulvøy.
Utvalget mener det er viktig å fastholde prinsippet om at fritidseiendommer ikke skal overstige ca 1 daa og har merknad om at omsøkte tomt ikke skal sammenføyes med annen tomt/eiendom.

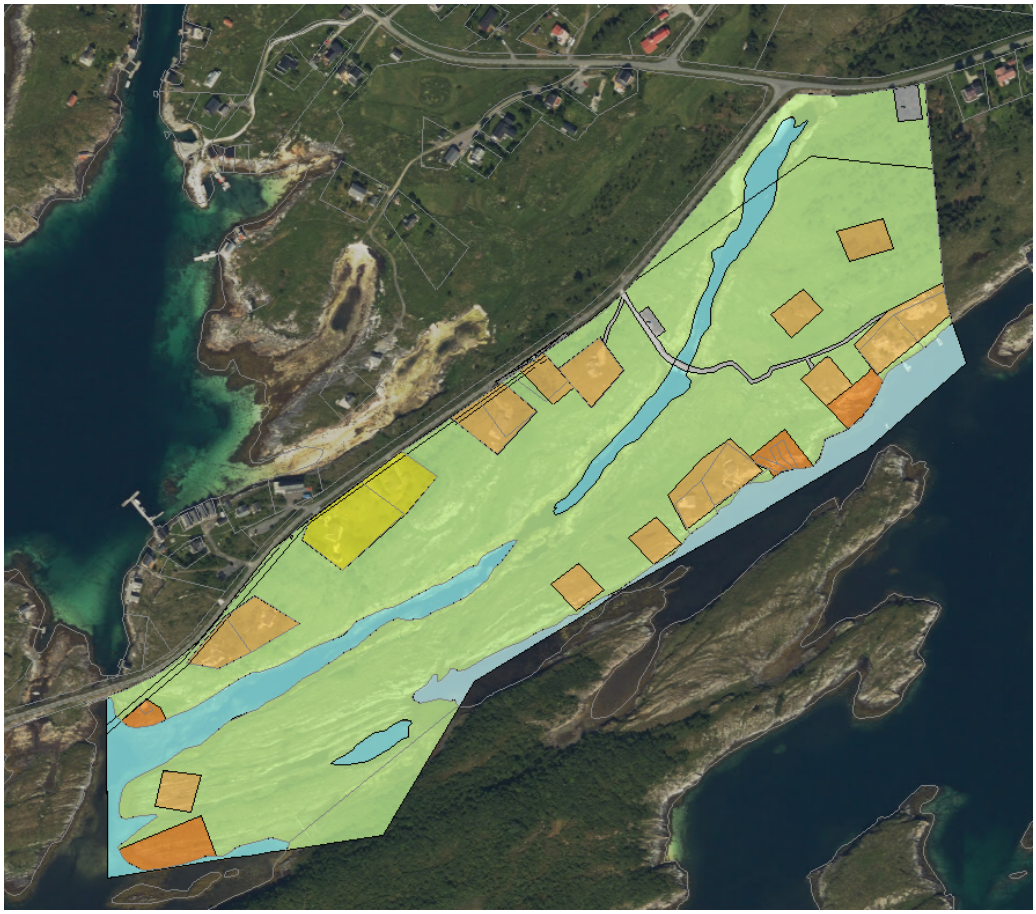
Saksbehandleren hadde også en telefonsamtale og møte på Teams med søker Stig Joar Krogli den 01.12.2020. Under samtalen ble det avklart noen nye detaljer for søknaden. Hyttetomta ønskes flyttet ikke helt inn til gnr. 8/124, men med noen meters avstand. Det kan hende at det blir ny eier på den nye hyttetomta i fremtiden, og det er derfor viktig å sikre avstand mellom tomtene.
Samtidig ble det avtalt at man kan redusere naustområdet som ligger sør for den hyttetomta som ønskes flyttet. Det er ikke behov for så mange nausttomter igjen.

Vurdering:
Kjøper av en hyttetomt ønsker å flytte tomta nesten inn til en annen tomt som han eier fra før. Kommunen finner ikke noen ulemper ved omsøkt flytting av tomta. Søknaden ble hørt med Sleneset lokalutvalg, som uttalte seg positivt til saken. Samtidig understreker lokalutvalget, at en fritidstomt ikke skal være større enn 1 da. Tomta skal ikke sammenføyes med den andre tomta (gnr. 8/124) som kjøper av tomt Svein Olav Pedersen eier.

Det er ca 50 m fra den gjeldende plassering av tomta til den nye omsøkte plasseringen. Saken kan behandles som en endring av reguleringsplan. Slike små endringer ikke krever at hele reguleringsplan legges ut på offentlig høring.
Samtidig kan eksisterende naustområde utvides i retning nordøst, slik at Svein Olav Pedersen kan bygge et naust ned for hytta.

Kommunen kan også benytte anledning til å gjøre noen små justeringer i plankartet og reguleringsbestemmelser. Det er en eksisterende adkomstvei med bru over tjønne til hyttetomter gnr. 8/124 og 8/145. Det er en fordel dersom veien kan tas med i reguleringsplankartet.
Grenser nausttomt gnr. 8/123 (tomt som ligger lengst sørvest i det nærmeste eksisterende naustområdet) går ut av det innregulerte naustområde. Naustområdet kan justeres slik at det omfatter hele det eksisterende nausttomta gnr. 8/123.

<u>Endring av reguleringsplankartet</u>
Saksbehandleren anbefaler at reguleringsplankartet endres som vist i skisse nedenfor.



Figur 5. Forslag til endring av reguleringsplankart

- Hyttetomt til Svein Olav Pedersen flyttes nærmere eksisterende tomt gnr. 8/124, men med noen meters avstand i mellom. Den nye tomta er på ca 1,1 da. Når ny tomt skal fradeles, skal kommunen sikre at tomta ikke er større enn 1 da, som er i samsvar med kommunens retningslinjer om at fritidstomt ikke skal være større enn 1 daa.
- Naustområdet endres. Det fremtidige området flyttes i retning nordøst, slik at Svein Olav Pedersen kan bygge seg et naust mellom sin hytte og havet, og det er plass til 2 naust til. Samtidig gjøres det en åpning i naustområdet, slik at det er mulig å komme seg til havet. Det er ikke behov for så mange nausttomter igjen.
- Eksisterende adkomstvei og parkeringsplass P2 vises i plankartet.

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan er opprinnelig vedtatt i 1995 i henhold til den gamle plan og bygningsloven fra 1985. Reguleringsbestemmelser er noe utdatert, men det er begrenset hva man kan endre uten å legge plan ut på ny offentlig høring. Kommunen er interessert i å avgrense seg til endringer som kan behandles uten ny offentlig høring. Kommunen kan foreta noen mindre justeringer. F. eks. er bestemmelses punkter 4.11 og 4.1.2 allerede utdatert:

4.1 Hytter

4.1.1 Innenfor området kan det oppføres 14 hytter

4.1.2 Hyttenes plassering er vist på plankartet med en sirkel tilknyttet et tall (hyttenummer). Hyttene skal oppføres slik at utsatt nummerert merke faller innenfor hyttas grunnmur. Når grunnmuren er oppført og før fastmerket er tildekket av bygningen, skal plasseringen kontrolleres.

Sirkler med tall (hyttenummer) er i reguleringsplankartet erstattet med hele tomter/områder ved tidligere oppdatering av reguleringsplankart. I 2018 (sak 2018/16 behandlet den 05.03.2018) ble det også gjort en mindre endring av reguleringsplanen og en annen hyttetomt ble flyttet til ny plassering og hele reguleringsplankartet ble oppdatert med nye SOSI koder i henhold til plan- og bygningsloven fra 2008. Derfor er punkter 4.1.1 og 4.1.2 ikke lenger aktuelle. Disse 2 punktene kan slettes fra bestemmelser. Dette ikke vil påvirke gjennomføringen av planen og går ikke utover hovedrammene i planen.

Det foreslås å endre reguleringsbestemmelser, punkter 4.1.6 – 4.1.8 som handler om maks. bruksareal per tomt. I flere planer er det gjort tilpassninger i forhold til maks. bruksareal per tomt fra 100 m2 BRA til 110 m2 T-BRA, dette er i samsvar med bestemmelser i alle nyere kommunedelplaner og reguleringsplaner i Lurøy kommune.

Saksbehandleren anbefaler at tekst i reguleringsbestemmelser:

4.1.6 Hyttenes tillatte bruksareal (BRA) skal ikke overstige 85 m2.

4.1.7 I tilknytning til hver hytte kan det oppføres uthus. Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthusets grunnflate skal ikke overstige 15 m2.

4.1.8 Dersom hytta og uthus bygges innenfor samme bygningskropp skal samlet areal ikke overstige 100 m2 (BRA).

Endres og formuleres slik:

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m2. Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m2 kan det bygges uthus med anneksfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.

Reguleringsbestemmelser som gjelder parkering er også utdatert. Mange eksisterende hytter i området har veiadkomst og parkerer på egen tomt. Det er ikke lenger aktuelt å ha parkeringsplass P1.

§ 6 Fellesområder/Felles parkering

6.1 Parkering skal skje i henhold til planen på de angitte parkeringsplasser. Det er avsatt plass for 2 biler pr. Hytte. Før hyttene tas i bruk skal det opparbeides min. 1 ½ parkeringsplass pr. Hytte.
6.1.1 P1 skal dekke parkeringsbehovet for hyttene med nr. 19 og 20.
6.1.2 P2 skal dekke parkeringsbehovet for hyttene med nr. 15 og 16.
6.1.3 P3 skal dekke parkeringsbehovet for hyttene med nr. 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 og 14. I tillegg skal plassen dekke et offentlig parkeringsbehov på 5 plasser i forbindelse med fotadkomst til dagsturområdet Ulvøya.

Parkeringsplassene P2 og P3 er fortsatt aktuelle og skal bestå i reguleringsplanen. Saksbehandleren anbefaler at hele paragraf 6 endres og formuleres slik:

6 Fellesområder/Felles parkering
6.1 Parkering skal skje på de angitte parkeringsplasser eller på egen tomt (forutsatt at hytta har godkjent veiadkomst). Før hyttene tas i bruk skal det opparbeides min. 1,5 parkeringsplass pr. hytte.

Plan og bygningslovens 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 hovedrammene 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.

Lovkommentar til denne paragraf:

Etter lovendringen i 2017 er adgangen til å gjøre endringer i reguleringsplan uten full planbehandling blitt økt i betydelig grad. Denne endringen må ses i sammenheng med regjeringens ønske om å effektivisere planprosessen. Det tidligere kriteriet «mindre endringer» ble erstattet av formuleringen «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berør er hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

()

hva som ligger i at endringene «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder», må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål vil som tidligere kunne være aktuelt. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.

Kommunen kan ikke se at omtalte endringer kan påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, kan gå utover hovedrammene i planen eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. lovkommentar til plan og bygningslovens §12-14. Slike endringer kan gjøres som en «mindre endring» av plan, uten at planen legges ut på offentlig høring.

Oppsummering
Saksbehandleren anbefaler følgende endringer i reguleringsplan Langneset hytteområde:
Punkter 4.1.1 og 4.1.2 fjernes fra reguleringsbestemmelser.

Punktene 4.1.6 – 4.1.8 endres til en punkt som formuleres slik: *Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m2. Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m2 kan det bygges uthus med anneksfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.*

Reguleringsbestemmelser, paragraf 6. endres og formuleres slik:

6 Fellesområder/Felles parkering
6.1 Parkering skal skje på de angitte parkeringsplasser eller på egen tomt, (forusatt at hytta har godkjent veiadkomst). Før hyttene tas i bruk skal det opparbeides min. 1,5 parkeringsplass pr. hytte.

Tomt tidligere kjøpt av Svein Olav Pedersen flyttes inn til gnr. 8/124 med noen meters avstand i mellom.
Naustområdet endres som vist i figur 5.

Eksisterende adkomstvei og parkeringsareal P2 vises i plankartet

Reguleringsplankartet endres som vist i figur 5. i saksfremlegget.

Gebyr
I henhold til Lurøy gebyrregulativ vedtatt i kommunestyre den 17.12.2019 er gebyr for behandling mindre endring reguleringsplan kr. 4000,-

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:
Søknaden er i samsvar med følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse i Nordland 2018-2025:

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

Saken vurderes til å ha marginalt positiv påvirkning på folkehelse.

Vedlegg:
Søknaden
Uttalelse fra Sleneset lokalutvalg
Gjeldende bestemmelser
Forslag til nye bestemmelser
Utskrift til:
Stig Joar Krogli, stig@langneset.no

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det følgende endringer i reguleringsplan Langneset hytteområde:
- Punkter 4.1.1 og 4.1.2 fjernes fra reguleringsbestemmelser.
- Punktene 4.1.6 – 4.1.8 reguleringsbestemmelser endres til en punkt som formuleres slik: *Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m2. Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m2 kan det bygges uthus med anneksfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.*
- Reguleringsbestemmelser, paragraf 6. endres og formuleres slik:
  6 Fellesområder/Felles parkering
  6.1 Parkering skal skje på de angitte parkeringsplasser eller på egen tomt(forutsatt at hytta har godkjent veiadkomst.) Før hyttene tas i bruk skal det opparbeides min. 1,5 parkeringsplass pr. hytte.
- Tomt flyttes nærmere gnr. 8/124 som vist i figur 5. i saksfremlegget. Når tomt skal deles i fra, skal areal på tomta ikke overstige 1 daa.
- Naustområdet utvides nordøstover til å omfatte areal ned for den nye tomta. Del av naustområdet flyttes lenger sørvest fjernes, som vist i figur 5. i saksfremlegget.
- Eksisterende adkomstvei og parkeringsareal P2 vises i plankartet
- Reguleringsplankartet endres som vist i figur 5. i saksfremlegget.
- Endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningslovens §12-14.

Tonnes, 02.12.2020 Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 02.12.2020 Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det følgende endringer i reguleringsplan Langneset hytteområde:
- Punkter 4.1.1 og 4.1.2 fjernes fra reguleringsbestemmelser.
- Punktene 4.1.6 – 4.1.8 reguleringsbestemmelser endres til en punkt som formuleres slik: *Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m2. Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m2 kan det bygges uthus med anneksfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.*
- Reguleringsbestemmelser, paragraf 6. endres og formuleres slik:
  6 Fellesområder/Felles parkering

6.1 Parkering skal skje på de angitte parkeringsplasser eller på egen tomt(forutsatt at hytta har godkjent veiadkomst.) Før hyttene tas i bruk skal det opparbeides min. 1,5 parkeringsplass pr. hytte.

- Tomt flyttes nærmere gnr. 8/124 som vist i figur 5. i saksfremlegget. Når tomt skal deles i fra, skal areal på tomta ikke overstige 1 daa.
- Naustområdet utvides nordøstover til å omfatte areal ned for den nye tomta. Del av naustområdet flyttes lenger sørvest fjernes, som vist i figur 5. i saksfremlegget.
- Eksisterende adkomstvei og parkeringsareal P2 vises i plankartet
- Reguleringsplankartet endres som vist i figur 5. i saksfremlegget.
- Endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningslovens §12-14.

Lurøy, 4. desember 2020 Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 11.12.2020 sak 148/20

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det følgende endringer i reguleringsplan Langneset hytteområde:
- Punkter 4.1.1 og 4.1.2 fjernes fra reguleringsbestemmelser.
- Punktene 4.1.6 – 4.1.8 reguleringsbestemmelser endres til en punkt som formuleres slik: *Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m2. Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m2 kan det bygges uthus med anneksfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.*
- Reguleringsbestemmelser, paragraf 6. endres og formuleres slik:
  6 Fellesområder/Felles parkering
  6.1 Parkering skal skje på de angitte parkeringsplasser eller på egen tomt(forutsatt at hytta har godkjent veiadkomst.) Før hyttene tas i bruk skal det opparbeides min. 1,5 parkeringsplass pr. hytte.
- Tomt flyttes nærmere gnr. 8/124 som vist i figur 5. i saksfremlegget. Når tomt skal deles i fra, skal areal på tomta ikke overstige 1 daa.
- Naustområdet utvides nordøstover til å omfatte areal ned for den nye tomta. Del av naustområdet flyttes lenger sørvest fjernes, som vist i figur 5. i saksfremlegget.
- Eksisterende adkomstvei og parkeringsareal P2 vises i plankartet
- Reguleringsplankartet endres som vist i figur 5. i saksfremlegget.
- Endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningslovens §12-14.