

Figur 2. Ortofoto som viser eiendomsgrenser. Tomta til søker er på høyre side



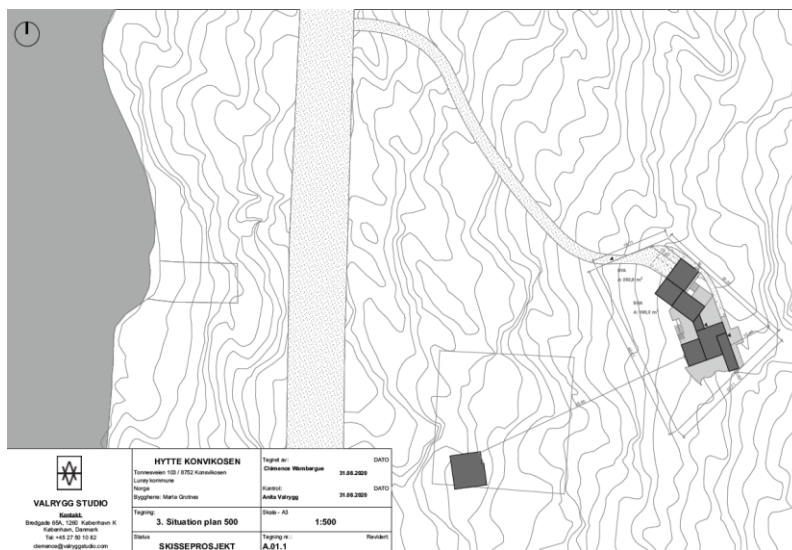
Figur 3. Tomta fra forskjellige vinkler



Figur 4. Hytte, som ønskes plassert på tomta

Adkomst og parkering

Ved søknaden følger også en plantegning som viser en sti (eller vei) fra fylkesveien til hytta. Man legger også merke til at tegninger av hytta som ønskes bygget inneholder en carport.



Figur 5. Plantegning som viser plassering av hytta, del av søknaden

I slutten av februar 2019 ble det behandlet dispensasjonssak der søker fikk dispensasjon fra reguleringsplan Breivika hytteområde for flytting av hyttetomt «ny2» til ny plassering ca 90 m lenger nordøst enn planlagt i reguleringsplanen. Søknaden ble hørt med lokalutvalg, Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistriktet ikke har sent noen uttalelse, men reindriftsinteresser ble omtalt/tatt hensyn til av Fylkesmannen i Nordland. Søknaden ble innvilget og det ble gitt tillatelse til fradeling av nåværende gnr. 44/40, som ble fradelt juni 2019.

I henhold til den saken skulle løsning for parkering avklares før fradeling av tomta. Det ble i slutten av mai 2019 gitt en midlertidig parkeringstillatelse for parkering ved eiendom gnr. 44/23 (Tonnesveien 107.). Tillatelsen gjelder i 3 år fra mai 2019.

Mulighet for adkomst til selve hyttetomta gnr. 44/40 ble aldri vurdert av kommunen. Derfor forstår saksbehandleren, at en løsning som er tegnet i søknaden og som vises i figur 5. ovenfor er egentlig en sti som leder fra fylkesvei til tomta. Eller så kan tegningen representere intensjon om å føre en slik adkomstvei en gang i fremtiden. Det må behandles en ny dispensasjon fra plan med høring til både regionale og lokale parter før slik adkomstvei kan eventuelt tillates. I tillegg må en slik adkomstløsning avklares med veimyndighet.

I denne saken kan bare behandles dispensasjon/endring av reguleringsbestemmelser med hensikt å øke maks. tillatt bruksareal per tomt samt mulighet for hytter med andre typer tak enn saltak. Mulighet for biladkomst til selve tomta kan ikke behandles i denne saken. Inn til ny mulighet for adkomst er behandlet av kommunen, må det parkeres i samsvar med midlertidig tillatelse gitt mai 2019 (følger saken som vedlegg). Inn til mai 2022 må det opparbeides ny parkeringsareal i henhold til gjeldende reguleringsplan, eller det må være behandlet ny søknad om dispensasjon fra plan for en annen parkeringsløsning.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser, § 3 og § 4. Gjeldende § 3 sier:

§ 3

Hyttene skal oppføres i 1 etasje med maksimalt tillatt bruksareal på (T-BRA) på 85 m² eksklusive uthus. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,0 og 5,0 meter.

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Det er tillatt med hems på hyttene.



Figur 5. Plantegninger hytte

Hytta ønskes bygget med takvinkel på 2,5-5 grader. Tiltakshaver ønsker å legge hytta lavt i terrenget, slik at totalhøyde av hytta er minimal over hele lengde av bygningen. Gulvet vil følge terrenget i nivåer, og grunnmuren blir så lav som mulig. Søker mener at flatt tak vil være mer diskret enn et saltak når hytte ligger for seg selv i landskapet. Siden det er så liten snømengde på kysten vil det heller ikke være et stort problem uten saltak/bratt helning.

Søker ønsker å inkludere areal for uthus i totale hytteareal, slik at man kan ha så flere soverom. Hytten på 85 m² ønskes bygget sammen med uthus på 15 m² til en samlet hytte på 100 m².

Vurdering:

I arealdelen kommuneplan Lurøy er det planbestemmelser for fritidsbebyggelse som med noen få justeringer ble ført over til alle kommunedelplaner som ble revidert etter 2010: Kommunedelplaner for Lovund, Sleneset, Onøy/Lurøy, Tonnes, Stokkvågen og Aldersund. I disse bestemmelsene stilles det ingen krav til takvinkel. Det ble relativt vanlig å bygge mer moderne hytter, derfor er det mindre hensiktsmessig å forvente at alle hytter skal bygges med saltak. Noen ganger kan hytte med flat tak passe bedre i landskapet enn hytte med saltak.

I planbestemmelser for fritidsbebyggelse i både kommunens arealdel og ovennevnte kommunedelplaner er maks tillatt bruksareal T-BRA per tomt satt til 110 m².

Det er flere reguleringsplaner for fritidsbebyggelse der reguleringsbestemmelser kunne med fordel oppdateres. Det å kunne tillattes å bygge hytter med tilnærmet flat tak eller annen annen type tak enn saltak bør også tas inn. Praksis viser at dette er oftere og oftere ønske fra byggherrer.

Det kunne også oppdateres reguleringsbestemmelser for maks. bruksareal per tomt til 110 m² BRA i de planer der maks. tillatt bruksareal per tomt er mindre, slik at dette er i tråd med overordnede bestemmelser i arealdelen av kommuneplanen.

Saksbehandleren anbefaler en tillater å bygge hytter med flat tak i Breivika hytteområde ved Kongsvikosen. Hytteområdet i Breivika strekker seg over 1,5 km langs fylkesvei. Det er 12 hytter og mange av de ligger relativt spredt. Derfor er det ikke nødvendig at takvinkel er lik ved alle hyttene. Reguleringsbestemmelse som gjelder takvinkel anbefales sløyfet.

Når kommunen øker tillatt bruksareal per tomt til 110 m² BRA og krav om takvinkel sløyfes, kan §3 kan da 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 annektsfunksjon. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,0 og 5,0 meter. For hytte med annen type tak enn saltak er maksimal høyde på bygningen 3,6 m.

Det er tillatt med hems på hyttene.

Gjeldende § 4 er formulert slik:

§ 4

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.(T-BRA). Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,0 og 5,0 meter.

Kommunen kan med fordel legge til en bestemmelse om at «Uthus kan bygges med annen type tak enn saltak» Maks. bygningens høyde for uthus med annen type tak enn saltak er 3,6 m.

For søkeren vil disse bestemmelsene for uthus ikke ha noen betydning, da han inkluderer uthuset (med annektsfunksjon) i samme bygningen.

Siden kommunen ønsker å ta med ordlyd angående total begrensning på bruksareal per tomt i §3, så skal ordlyd «Uthusets grunnflate skal ikke overstige 15 m².(T-BRA).» slettes i fra §4.

Plan og bygningsloven 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 delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene 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 delegerer 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.

Endringene som kommunen anbefaler «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Derfor kan søknaden behandles som en endring som ikke legges ut på offentlig høring, men gjøres som et trinns politisk vedtak.

Forslag til vedtak

Reguleringsbestemmelser, §3 kan da 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 annekshøysjon. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,0 og 5,0 meter. For uthus med annen type tak enn saltak er maksimal høyde på bygningen 3,6 m.

Det er tillatt med hems på hyttene.

§4 kan da endres og formuleres slik:

Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,0 og 5,0 meter. For uthus med annen type tak enn saltak er maksimal høyde på bygningen 3,6 m.

Saksbehandleren mener at «endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Derfor kan kommunen endre §3 og §4 i planbestemmelser som omtalt ovenfor, uten at planen legges ut på offentlig høring.

Vedrørende praksis i liknende saker som omfattes av andre liknende reguleringsplaner

Der er flere liknende planer i kommunen der planbestemmelser er utdatert. Planbestemmelser i slike planer kunne med fordel oppdateres ved å øke maks. tillatt bruksareal per tomt for fritidsbebyggelse til 110 m² BRA, slik det er formulert i de fleste kommunedelplaner i kommunen:

- *Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m² kan det bygges uthus med annekshøysjon.*
- *Naust inngår ikke i arealbegrensning på 110 m² T-BRA (gjelder i tilfeller når naust bygges på samme eiendom som fritidsbolig og i samsvar med plan)*
- *For hytte med mønetak er maksimal gesimshøyde over ferdig planert terreng 360 cm*
- *Bygningen må ikke ha større total mønehøyde enn 6 meter over grunnmur.*

Det er praksis i planer vedtatt i kommunen etter 2010 at hytter med annen type tak enn saltak er tillatt. Maks. utnyttingsgrad per tomt settes til 110 m² BRA inkludert uthus som kan bygges med annekshøysjon, eventuelt inkluderes i areal til hovedhytta. Saksbehandleren mener at slik praksis kunne innføres i de fleste tilfeller i områder omfattet av gjeldende eldre reguleringsplaner for fritidsbebyggelse.

Avhengig av konkrete forhold, kan man omformulere reguleringsbestemmelser og øke maks. tillatt bruksareal per tomt til 110 m² Bra samt åpne for bygging av hytter med tilnærmet flat tak. Det kan være vanskelig å lage en ferdig formulert paragraf for alle tilfeller, siden forskjellige reguleringsplaner har noe forskjellige reguleringsbestemmelser. Det er viktig at en endring som gjøres kvalifiserer som en «mindre planendring» som ikke må legges ut på offentlig høring. Slike mindre endringer kan i mange tilfeller gjøres administrativt, som delegerte vedtak.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Mulighet for hele familien å bruke hytte som har mange nok soverom er viktig for folkehelse og omfattes av følgende av de de syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse:

- Bo- og Nærmiljø
- Et inkluderende og likeverdig samfunn
- Barn og ungdom
- Herunder helsefremmende oppvekstarenaer
- Voksenlivet
- Alderdom

Saken vurderes til å ha marginalt positiv påvirkning på folkehelse.

Vedlegg:

søknaden, midlertidig parkeringstillatelse gitt mai 2019.

Utskrift til:

Marte Kristin Grotnes og Rayner Konradsen, Langbergan 24, 8618 Mo i Rana

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det følgende endringer i reguleringsbestemmelser Breivika hytteområde:
 - Reguleringsbestemmelser, §3 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 annektsfunksjon. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,0 og 5,0 meter. For hytter med annen type tak enn saltak er maksimal høyde på bygningen 3,6 m. Det er tillatt med hems på hyttene.*
 - Reguleringsbestemmelser, §4 endres og formuleres slik:
 - *Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,0 og 5,0 meter. For uthus med annen type tak enn saltak er maksimal høyde på bygningen 3,6 m.*
- Endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningslovens §12-14.
- Fremtidige søknader om avvik fra reguleringsbestemmelser i øvrige planer vedr krav til saltak og/eller arealstørrelser innenfor reglene i Arealdelen av kommuneplanen ansees normalt som kurante og kan behandles administrativt, som delegerte vedtak.

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 16.09.2020

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 reguleringsbestemmelser Breivika hytteområde:
 - Reguleringsbestemmelser, §3 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 annektsfunksjon. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,0 og 5,0 meter. For hytter med annen type tak enn saltak er maksimal høyde på bygningen 3,6 m. Det er tillatt med hems på hyttene.*
 - Reguleringsbestemmelser, §4 endres og formuleres slik:
 - *Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,0 og 5,0 meter. For uthus med annen type tak enn saltak er maksimal høyde på bygningen 3,6 m.*
- Endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningslovens §12-14.
- Fremtidige søknader om avvik fra reguleringsbestemmelser i øvrige planer vedr krav til saltak og/eller arealstørrelser innenfor reglene i Arealdelen av kommuneplanen ansees normalt som kurante og kan behandles administrativt, som delegerte vedtak.

Lurøy, 16. september 2020

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 23.09.2020 sak 86/20**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det følgende endringer i reguleringsbestemmelser Breivika hytteområde:
 - Reguleringsbestemmelser, §3 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 annektsfunksjon. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,0 og 5,0 meter. For hytter med annen type tak enn saltak er maksimal høyde på bygningen 3,6 m. Det er tillatt med hems på hyttene.*

- Reguleringsbestemmelser, §4 endres og formuleres slik:
 - *Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,0 og 5,0 meter. For uthus med annen type tak enn saltak er maksimal høyde på bygningen 3,6 m.*
- Endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningslovens §12-14.
- Fremtidige søknader om avvik fra reguleringsbestemmelser i øvrige planer vedr krav til saltak og/eller arealstørrelser innenfor reglene i Arealdelen av kommuneplanen ansees normalt som kurante og kan behandles administrativt, som delegerte vedtak.