

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/424

Klageadgang: Nei

### REGULERINGSPLAN TONNES HAVN. DISPENSASJON UTFORMING RORBUER 47/26

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

57/17 Formannskapet

21.06.2017

#### Bakgrunn:

Firmaet Tonnes båttutleie AS v/Karl Arntzen og Hans Johnny Høgås (tiltakshavere) fikk i kommunestyresak 55/14 retten til å kjøpe et område i Tonnes havn for å bygge dette ut med rorbuer. Det er nå 2 nye områder som skal bygges ut (som vist med rød farge i skisse nedenfor). Dvs. de områdene som i dag ikke er utbygd. Stein Hamre Arkitekter laget nye tegninger for rorbuer som skal bygges.



**Figur 1. Områder som vil bygges ut (vist med rød farge) og område der formålendring ønskes (vist med blå farge)**

Tonnes båttutleie AS v/Karl Arntzen og Hans Johnny Høgås (tiltakshavere) søkte derfor nylig om tilpasning av bestemmelser i reguleringsplanen til nye tegninger, der rorbuerne var prosjektert i litt nyere stil og i samsvar med nyeste svar i TEK10. Dessuten var farge forskjellig i fra øvrige farger på bygninger i havna. Lurøy innland lokalutvalg var høringsinstans og godkjente endringen.

Det ble fattet følgende vedtak:

### **Behandling/vedtak i Formannskapet**

#### **Enstemmig vedtak:**

*Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:*

- *Det gjøres en mindre vesentlig endring på bestemmelsene for reguleringsplan Tonnes havn.*
- *Naust/rorbuer i områdene som søknad gjelder tillates bebygd med rorbuer med utseende i henhold til vedlagte tegninger. (jfr figur 1 og 2 i saksutredningen)*
- *Reguleringsplan med bestemmelser oppdateres i henhold til vedtak i denne saken og tidligere vedtak (jfr saksutredningen)*

Det ble åpnet for bygging av rorbuer i de 2 nye områder i samsvar med tegning som vist nedenfor:



Illustrasjon 1

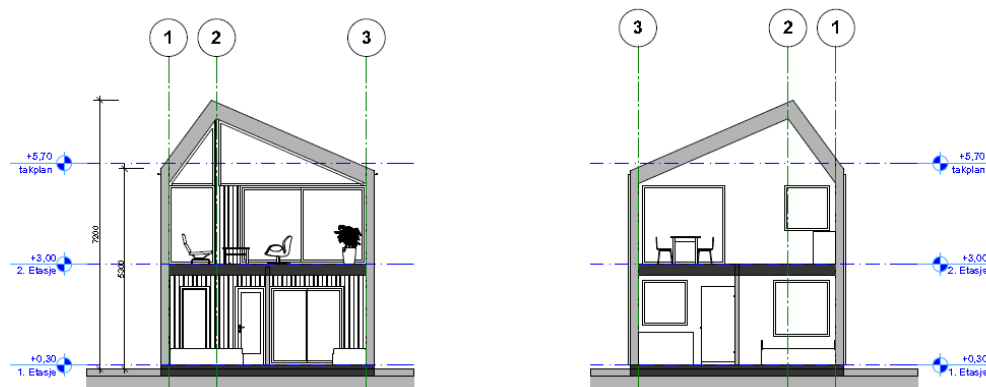
Dessuten, så heter det i saksutredningen at intensjon er også å samle i reguleringsbestemmelser alle andre endringer i reguleringsplanen som ble gjort etter planvedtak i 1999 for områder som pr. i dag er utbygd, fordi reguleringsbestemmelsene ikke ble oppdatert frem til nå.

#### Behov for ny endring i bestemmelser reguleringsplan Tonnes havn

Nå ønsker tiltakshavere endre tegninger for disse 2 områdene på nytt. Det ble tegnet forslag til ny tegning som er relativt lik opprinnelige, men rorbuer vil ha asymmetriske takvinkler. Dessuten, så vil farge på de nye rorbueene i begge områdene være rød. Se vedlagte tegninger og skisser nedenfor.



Figur 2. Forslag ny fasade



Figur 3. Skisse som viser prosjekterte takvinkler

Ved søknaden følger begrunnelse:

#### Dispensasjon fra Regplan av 13.mai 1998

Bryggene og området er ihht revidert reguleringsplan, bortsett fra på ett punkt. Iflg reguleringsplanen skal naust oppføres slik som vist på tegninger datert 30.03.99. Det er flere grunner til at det ønskes dispensasjon fra dette kravet.

- (1) Teknisk forskrift har endret seg og det er andre krav til bygg i 2017.
- (2) Vi forholder oss til nye krav om kotehøyde på gulv 1. etg.
- (3) Beboeres ønsker i forhold til fritidshus når det gjelder lys og utsikt er andre i dag enn i 1999.
- (4) Idealer i forhold til fasadeutforming er andre i dag enn i 1999. Vi viser til arkitektonisk redegjøring nedenfor for beskrivelse av arkitektonisk grep.

#### ARKITEKTONISK UTREDNING – SITUASJON:

Utbyggingen omfatter etablering av brygger og kai og 17 sjøhus samt 12 garasjer i Tonnes med nødvendig adkomst og parkering. Terrengbearbeidingen er gjort med så lite inngrep som mulig. Sjøhusene er planlagt som frittstående bygg i rekker på 12 og 5. For å utnytte området godt er bryggene plassert ryddig med likt mellomrom (2m) langs bryggekannten. Bryggene er like i ytre mål og vindusplasseringer bortsett fra at takvinkelen og høybrekket på saltaket.

For å skape variasjon i den repetiterende plasseringen er det gjort et enkelt grep med takutformingen. De 17 bryggene er sammensatt av tre hus som har ulik takutforming. På

denne måten gis hvert enkelt hus en egen identitet. Og samtidig oppleves anlegget som en naturlig helhet, med assosiasjoner til en fjellkjede.

Denne utformingen vil være med på å skape noe helt unikt på Tonnes. Det ferdige anlegget vil være et positivt tilskudd både for de som bor på Tonnes, de som kjøper et av sjøhusene og til de besøkende.

Ved søknaden følger også nabovarsel. Ingen merknader er kommet, frist for innspill er utgått. Båt- og havneforeningen har også behandlet søknaden og gitt tilslutning til endrede tegninger

Saken er forelagt på nytt for Lurøy innland lokalutvalg med nye tegninger og endring av 47/132. Lokalutvalget har møte den 15. juni 2017. Når protokoll fra møtet er tilgjengelig, vil den sendes til sekretær Lurøy formannskap og legges ved saken som vedlegg.

Søknad om bruksendring Gnr. 47/132 fra formål naust til formål fritidsbebyggelse (rorbu)  
Kommunen har også fått en søknad fra Inger og Svein Hopaneng om endring bruksformål til deres naustområde som ligger ved fylkesveien. De ønsker å bygge rorbu istedenfor naust. Søknaden begrunnes med at eiendommen ikke kan utnyttes til formål naust etter at utbyggingen øst i havna er ferdig. Landområdet nedenfor naustet blir mye større, og dermed blir det vanskelig å ta båten ut på havet og tilbake i naustet. Nausttomta på eiendom gnr. 47/132 er vist med blå farge i Figur 1 lenger ovenfor i saksfremlegget.

Siden tomte har et byggeformål (naust) i fra før, trenger ikke søknaden sendes på høring til regionale myndigheter. Søknaden ble sendt videre til Lurøy innland lokalutvalg. Når saken er behandlet i møte den 15. juni og protokoll er tilgjengelig, vil den sendes til formannskapet som vedlegg til saken.

#### **Vurdering:**

##### Utbygging av de 2 nye områdene med rorbuer. Endring av tegning

Det ble nylig gjort en mindre endring i reguleringsbestemmelser. Endringen åpner for bygging ut av de 2 nye områder med rorbuer etter ny tegning som vist lenger ovenfor i saksfremlegget. Dessuten, så heter det i saksutredningen at intensjon er også å samle alle andre endringer i reguleringsplanen som ble gjort etter planvedtak i 1999 for områder som pr. i dag er utbygd.

Nå behandles det ny søknad for bygging av rorbuer i områder som vist i den 1. kartslette i saksfremlegget ovenfor. De nyeste tegninger tilfredsstiller dagens krav til teknisk utforming av byggverk. Farge på de planlagte rorbuerne i de nyeste tegningene er en type rød som er ganske likt resten av bebyggelse i havna som har rød farge.

Det foreslås videre en mindre vesentlig endring der man erstatter siste endring gjort den 30.11.2016 med endring omtalt under «Behov for ny endring i bestemmelser reguleringsplan Tonnes havn» lenger ovenfor i saksfremlegget. En åpner for at de tomter som denne søknaden gjelder kan bebygges med rorbuer i omsøkt størrelse, utforming og stil.

Vedtaket vil gjelde utforming og stil i henhold til tegningen bare utvendig. Innvendige løsninger er ikke bundet av dette vedtaket. Det vil bli opp til hver enkelt byggherre

Saksbehandleren er positiv til dette, fordi dette er bare mindre til tilpasning av stil som er godt begrunnet i søknaden. Bygging av rorbuer etter de nyeste tegningene vil skape variasjon. Samtidig vil en beholde god estetisk løsning.

#### Endring reguleringsformål

Saksbehandleren er enig med søkeren i at naustet ikke skal kunne brukes etter reguleringsformålet når utbygging av havna er ferdig i samsvar med plan. Derfor anbefaler saksbehandleren at reguleringsformål endres. Men, det er viktig at rorbu som bygges er i samme stil (etter samme tegning) som resten av rorbuer i de 2 nye områder som skal bygges ut.

#### *§ 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 mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

Siden disse endringene kun omfatter farge og utseende på selve byggene samt en bruksformålendring fra et byggeformål til et annet byggeformål, vurderes det ikke til å kreve noe ytterligere høringsrunde utover lokalutvalget.

Saksbehandleren anbefaler at begge søknader – søknad om ny endring av byggestil samt søknad om reguleringsformålendring – innvilges. Uttalelser fra lokalutvalg til begge søknadene legges ved saken etter møte den 15. juni.

Det er viktig at intensjon fra vedtak formannskapet den 30.11.2016 sak 120/160 m at reguleringsplan med bestemmelser oppdateres i henhold til alle endringer etter planvedtak i 1999 videreføres i denne saken.

**Vedlegg:** uttalelser fra lokalutvalget for begge søknadene sendes som vedlegg etter møte den 15. juni  
Forslag til nye tegninger

**Utskrift til:** Stein hamre arkitekter  
Tonnes Båtutleie as  
Svein og Ingen Hopaneng

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens § 12–14 gjøres det en mindre vesentlig endring reguleringsplan Tonnes havn.
- Naust/rorbuer i områdene som søknad gjelder tillates bebygd med rorbuer med utseende i henhold til vedlagte tegninger. (jfr figur 2 i saksutredningen)
- Reguleringsformål Gnr. 47/132 endres fra naust til fritidsbebyggelse. Eiendommen tillates bebygd med 1 rorbu med utseende i henhold til vedlagte tegninger (samme tegninger som de 2 nye områdene som bygges ut).
- Vedlagte tegninger er gjeldende for utforming utvendig. Innvendige løsninger er ikke bundet av dette vedtaket.
- Reguleringsplan med bestemmelser oppdateres i henhold til vedtak i denne saken og tidligere vedtak (jfr saksutredningen)

Tonnes, 1.06.2017

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 14.06.2017

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens § 12–14 gjøres det en mindre vesentlig endring reguleringsplan Tonnes havn.
- Naust/rorbuer i områdene som søknad gjelder tillates bebygd med rorbuer med utseende i henhold til vedlagte tegninger. (jfr figur 2 i saksutredningen)
- Reguleringsformål Gnr. 47/132 endres fra naust til fritidsbebyggelse. Eiendommen tillates bebygd med 1 rorbu med utseende i henhold til vedlagte tegninger (samme tegninger som de 2 nye områdene som bygges ut).
- Vedlagte tegninger er gjeldende for utforming utvendig. Innvendige løsninger er ikke bundet av dette vedtaket.
- Reguleringsplan med bestemmelser oppdateres i henhold til vedtak i denne saken og tidligere vedtak (jfr saksutredningen)

Lurøy, 14. juni 2017

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 21.06.2017 sak 57/17****Enstemmig vedtak:**

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens § 12–14 gjøres det en mindre vesentlig endring reguleringsplan Tonnes havn.
- Naust/rorbuer i områdene som søknad gjelder tillates bebygd med rorbuer med utseende i henhold til vedlagte tegninger. (jfr figur 2 i saksutredningen)
- Reguleringsformål Gnr. 47/132 endres fra naust til fritidsbebyggelse. Eiendommen tillates bebygd med 1 rorbu med utseende i henhold til vedlagte tegninger (samme tegninger som de 2 nye områdene som bygges ut).
- Vedlagte tegninger er gjeldende for utforming utvendig. Innvendige løsninger er ikke bundet av dette vedtaket.
- Reguleringsplan med bestemmelser oppdateres i henhold til vedtak i denne saken og tidligere vedtak (jfr saksutredningen)