

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/462

Klageadgang: Ja

### SØKNAD OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN TONNES HAVN FASADEENDRING, RORBU 47/138

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

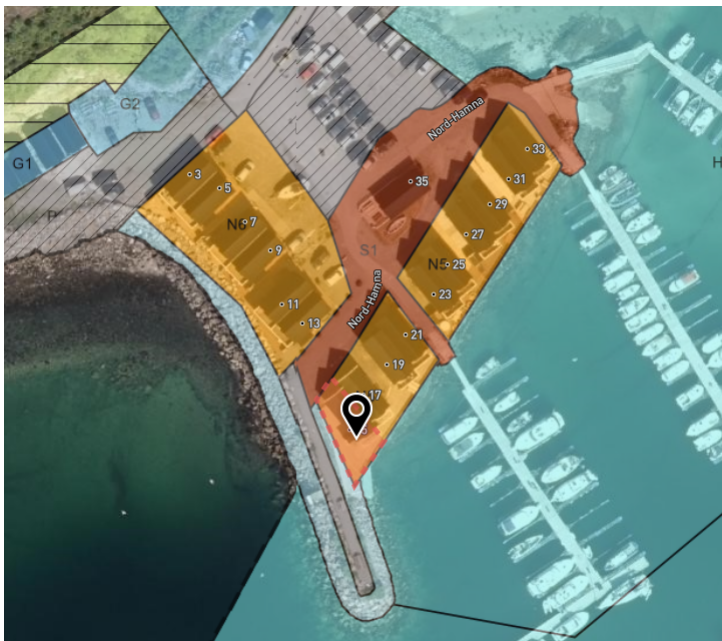
Arkiv: EIEND/GN/BN 47/138

Saksnr.: **Utvalg**  
49/20 Formannskapet

**Møtedato**  
27.05.2020

#### Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra Karl Harry Arntzen, eier av rorbu i Tonnes havn, gnr. 47/138, adresse Nord-Hamna nr. 15. Søker ønsker å bygge på rorbuen sin fra vestsiden med 10m<sup>2</sup> for å få mer plass. Rorbuen som ønskes bygget på ligger ytterst i område N5 reguleringsplan Tonnes havn, se kartskisse nedenfor.



Figur 1. Utdrag fra reguleringsplankart Tonnes havn

Dagens fasade ser slik ut:



Det heter i søknaden:

Jeg ønsker å bygge ut den ytterste rorbuen min mot vest, gnr 47 bnr. 138 Nord-havna 15, med 10 kvm for å få mer plass slik som vist på vedlagte tegninger. Samtidig ønsker jeg en fasadeendring mot vest som er tilnærmet lik nabo-rorbuene som vender mot vest.

Det er stort behov for midlertidig husvære på Tonnes og dette vil være med å dekke deler av dette behovet, da jeg planlegger å leie ut til fastboende. Dette vil medføre at det blir mulighet for å lage 3 soverom, noe som jeg ser som viktig når man skal leie ut.

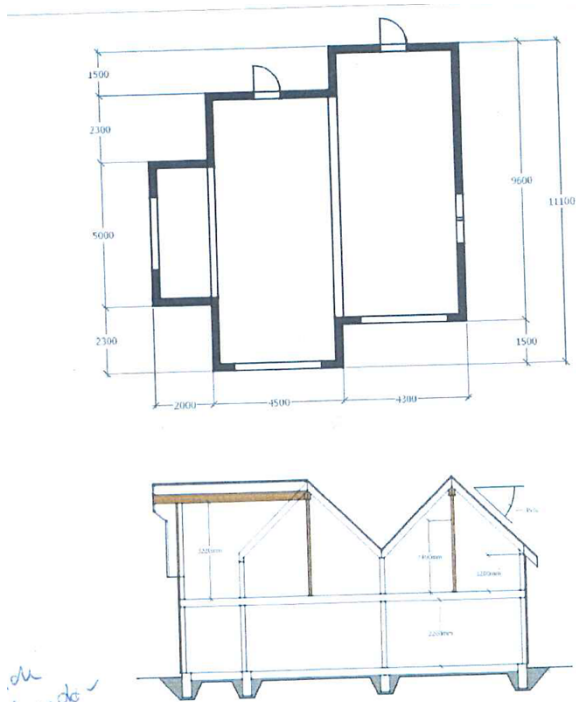
Jeg ser dette som en mindre endring og kan heller ikke se at dette er til hinder for noen, samtidig som bygningen vil få en penere fasade.

Jeg håper på et snarlig og positivt svar, da vi nå har ledig snekkere i en periode.

Ved søknaden følger en tegning/illustrasjon som viser hvordan rorbuen ønskes bygget ut i retning havet med balkong.



Figur 2. Illustrasjonstegning (ikke fotografi)

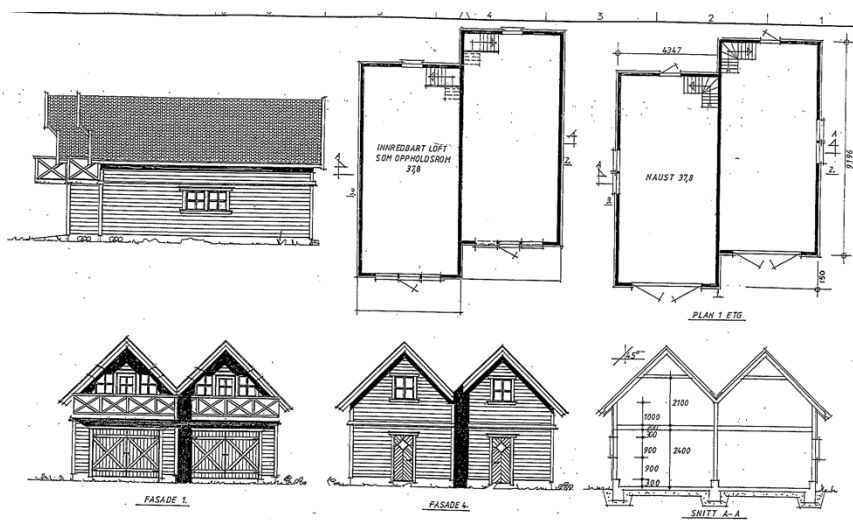


Figur 3. Planlagt påbygging rorbu gnr. 47/138

Sett i fra reguleringsplankart (figur 1), er gnr. 47/138 den eneste rorbu som er mulig/hensiktsmessig å bygge på denne måten, fordi ingen andre rorbuer i Tonnes havn har vegg uten vinduer som vender mot havet. Økning av areal med 10 m<sup>2</sup> samt bygging av en balkong vil gi søker mulighet å lage 3 soverom, noe som er viktig når man skal leie ut.

### Gjeldende arealplan

Det er reguleringsplan Tonnes havn vedtatt mai 1998 som gjelder i området. I forbindelse med utbygging av rorbuer og garasjer i det siste har det vært flere endringer i reguleringsplan Tonnes havn. Det er vedtatt i formannskaps sak 26/00 at rorbuer i område N5 skal oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000. Se skisse nedenfor.



Figur 4. Tegninger datert 20.03.2000, formannskaps sak 26/00

Nå søkes det om bygge på rorbuen i Nord-Hamna nr. 15 slik som vist i tegninger på figur. 3 og illustrasjon på figur 2. Søknaden kan behandles som en mindre endring av reguleringsplan.

**Vurdering:**

Søker ønsker med utvidelsen til å tilrettelegge rorbua for midlertidig utleie til fastboende med 3 soverom. Og viser til stort behov for utleieboliger i kretsen. Søker opplyser at nabovarsel er godkjent fra alle naboer og berørte.

Søknaden ble sendt på høring til Lurøy innland lokalutvalg. Lokalutvalget behandlet saken i møte den 13.05.2020 og kom med følgende uttalelse:

**Enstemmig vedtak:**

*Omsøkte tiltak om utbygging med fasadeendring ses på som positivt for bygda. Lokalutvalget anbefaler at søknaden innfris.*

Med tiltaket vil rorbuen få samme fasade mot vest som de andre som er vendt den veien, og den vil også ha samme fasade mot sør som andre rorbuer mot sør. Saksbehandleren mener at påbyggingen vil forbedre utseende på fasaden og vil på den måten forskjønne hele område.

Det er bare en rorbu i hele Tonnes havn som har fasade som kan utbedres på denne måten. Ingen andre rorbuer har vegger uten vinduer (eller med få vinduer) som peker i retning vest. Derfor vil denne saken ikke gi presedens for liknende søknader.

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 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 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 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.

Saksbehandleren kan ikke se at regionale myndigheter er berørt i saken. Derfor ble ikke søknaden sendt på høring til regionale myndigheter.

Naboer er varslet i samsvar med krav i plan og bygningslovens §21-3. Det har ikke kommet noen merknader i fra naboer.

En endring som man søker om «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 denne endringen gjøres uten utlegging til offentlig høring. Tidligere ble slike reguleringsplanendringer kalt «mindre endring», men nå er dette begrepet fjernet fra plan- og bygningslovens kapittel 12, som gjelder reguleringsplanarbeid.

Saksbehandleren anbefaler at det gjøres en endring i reguleringsbestemmelser Tonnes havn. Nye tegninger for rorbu på gnr. 47/138 (som vist i figur 3. ovenfor) godkjennes i samsvar med søknaden.

Tekst i reguleringsbestemmelser, §2, 2. ledd endres fra:

*For rorbuområdene så skal rorbuene plasseres slik som vist på reguleringsplanen. I områdene N2, N4 og N5 skal rorbuer oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000, f. sak. 26/00.*

Til:

*For rorbuområdene så skal rorbuene plasseres slik som vist på reguleringsplanen.*

*I områdene N2 og N4 skal rorbuer oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000, f. sak. 26/00.*

*I området N5 skal rorbuer oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000, f. sak. 26/00 med unntak av rorbu på gnr. 47/138, som skal oppføres som vist på tegninger datert den 27.05.2020, f. sak xx/xxx (her skal saksnummer settes inn).*

#### **Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:**

Intensjon om å bygge på rorbu gnr. 47/138 har betydning for utleiemarkedet på Tonnes og omfattes av følgende resultatområder i Regional plan for folkehelse i Nordland 2017-2025:

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

Saken vurderes til å ha marginalt positiv påvirkning på folkehelse.

**Vedlegg:** gjeldende reguleringsbestemmelser, Tonnes havn

**Utskrift til:** Karl Harry Arntzen, Tonnesveien 310, 8750 Tonnes

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en endring i reguleringsplan Tonnes havn
- Tekst i reguleringsbestemmelser, §2, 2. ledd endres fra:  
*For rorbuområdene så skal rorbuene plasseres slik som vist på reguleringsplanen. I områdene N2, N4 og N5 skal rorbuer oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000, f. sak. 26/00.*

Til:

*For rorbuområdene så skal rorbuene plasseres slik som vist på reguleringsplanen.*

*I områdene N2 og N4 skal rorbuer oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000, f. sak. 26/00.*

*I området N5 skal rorbuer oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000, f. sak. 26/00 med unntak av rorbu på gnr. 47/138, som skal oppføres som vist på tegninger datert den 27.05.2020, f. sak xx/xxx (her skal saksnummer settes inn).*

Tonnes, 18.05.2020

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 20.05.2020

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 en endring i reguleringsplan Tonnes havn
- Tekst i reguleringsbestemmelser, §2, 2. ledd endres fra:  
*For rorbuområdene så skal rorbuene plasseres slik som vist på reguleringsplanen. I områdene N2, N4 og N5 skal rorbuer oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000, f. sak. 26/00.*

Til:

*For rorbuområdene så skal rorbuene plasseres slik som vist på reguleringsplanen.*

*I områdene N2 og N4 skal rorbuer oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000, f. sak. 26/00.*

*I området N5 skal rorbuer oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000, f. sak. 26/00 med unntak av rorbu på gnr. 47/138, som skal oppføres som vist på tegninger datert den 27.05.2020, f. sak xx/xxx (her skal saksnummer settes inn).*

Lurøy, 21. mai 2020

Karl-Anton Swensen, rådmann

### **Behandling/vedtak i Formannskapet den 27.05.2020 sak 49/20**

#### **Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en endring i reguleringsplan Tonnes havn
- Tekst i reguleringsbestemmelser, §2, 2. ledd endres fra:  
*For rorbuområdene så skal rorbuene plasseres slik som vist på reguleringsplanen. I områdene N2, N4 og N5 skal rorbuer oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000, f. sak. 26/00.*

Til:

*For rorbuområdene så skal rorbuene plasseres slik som vist på reguleringsplanen.*

*I områdene N2 og N4 skal rorbuer oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000, f. sak. 26/00.*

*I området N5 skal rorbuer oppføres slik som vist på tegninger datert 20.03.2000, f. sak. 26/00 med unntak av rorbu på gnr. 47/138, som skal oppføres som vist på tegninger datert den 27.05.2020, f. sak xx/xxx (her skal saksnummer settes inn).*