

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/190

Klageadgang: Ja

### VARØYSUNDET REGULERINGSPLAN - DISPENSASJON BYGGING AV NAUST/ANNEKS

---

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

**Saksnr.:** Utvalg

**Møtedato**

46/18 Formannskapet

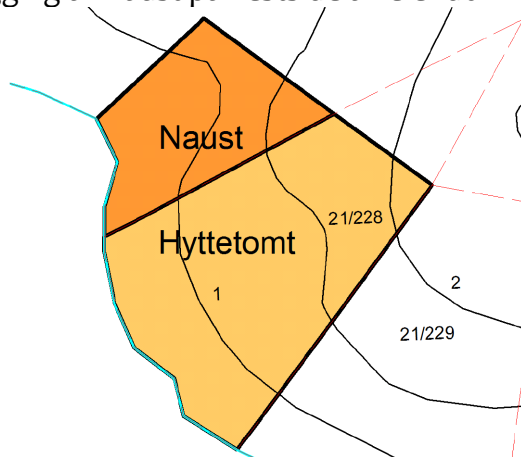
20.06.2018

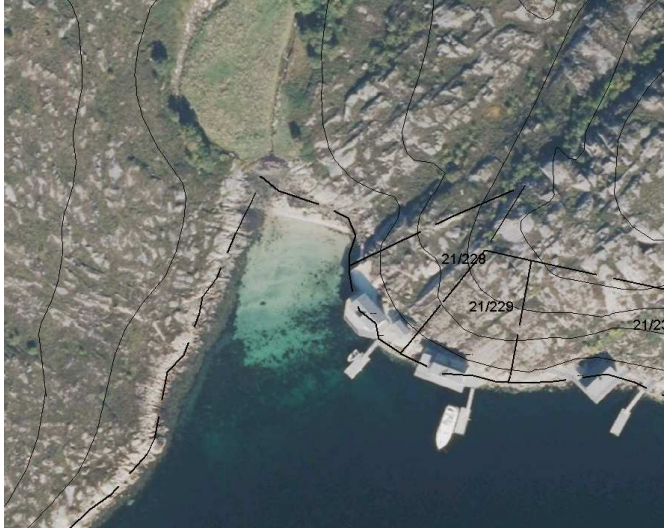
#### Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra Stein Hamre arkitektkontor på vegne av eier av gnr. 21/228 om dispensasjon fra reguleringsplan «Varøysundet hytteområde.» Varøysundet reguleringsplan ligger i hovedsak på Røssøya ved Onøy

Søknaden er delt i 2 punkter. Det søkes om å fravike reguleringsbestemmelse om maks tillatt bruksareal per tomt på 85 m<sup>2</sup>. Søkeren ønsker å bygge anneks på 25 m<sup>2</sup>. Søker viser til planbestemmelser i kommunens arealdel som tillater maks. bruksareal per tomt for fritidsbebyggelse på 110 m<sup>2</sup>. Det er slik at også mange reguleringsplaner i kommunen tillater maks. bruksareal per tomt for fritidsbebyggelse på 110 m<sup>2</sup>.

Det søkes også om dispensasjon fra samme reguleringsplan for utvidelse av tomt og bygging av naust på vestsida av eiendommen. Se kartskisse nedenfor.





Nausttomta vil i så fall komme ganske nært et sandstrand. Stranda ser ut som et attraktivt friluftsområde sett i fra kartskisse ovenfor. Den 29.05.2018 fikk kommunen e-post fra Stein Hamre arkitektkontor som viser terreng der naustet ønskes bygget på en ny tomt. Se nedenfor.



I eposten argumenterer søker for at etablering av naust i dette området ikke vil være i konflikt med stranda som ligger utenfor bildekanten til venstre. Tiltakshaver vil legge torvtak på naustet for å få bygget til å gli mest mulig inn i terrenget. Øvrige fasader vil behandles/beises med farger som er så nøytral som mulig. Dette vil kunne settes som et vilkår i forbindelse med godkjenning av søknad.

Det vil være behov for å gjøre noe terrenginngrep i forbindelse med oppføringen, dette da terrenget er noe bratt. Terrenginngrep skal gjøre så skånsomt som mulig.

Søknaden ble sendt til Onøy/Lurøy lokalutvalg og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse. Onøy/Lokalutvalg kom med følgende uttalelse:

**Behandling/vedtak i Onøy/Lurøy Lokalutvalg den 08.05.2018 sak 17/18**

Lokalutvalget gjennomgikk saken i møtet og ønsker å presisere at søknaden også gjelder dispensasjon fra LNF-formål.

Dette er ikke ønskelig og er et tilleggsargument for en negativ uttalelse.

**Enstemmig vedtak:**

Øya er klart regulert med avgrensninger mellom de forskjellige arealformål, og dispensasjon for endring av LNF-område er ikke ønskelig.

Onøy Lurøy lokalutvalg uttaler seg negativt til søknad om endring av reguleringsplan Varøysundet hytteområde, utvidelse av tomt, oppføring av naust og anneks som omsøkt på gnr 21 bnr 228. Dette begrunnes med fremtidig uheldig presedens, uheldig innvirkning på fellesinteresser i området og visuell utforming i et sentralt plassert hytteområde.

Fylkesmannen i Nordland sendte sin uttalelse den 24.05.2018. Innledningsvis stiller Fylkesmannen spørsmål ved bakgrunnen for at hyttetomtene 21/228 og 21/229 ble opprettet og hytter oppført. I følge Fylkesmannen er hyttene i strid med gjeldende reguleringsplan. Eiendommen 21/228 ble opprettet i 2008 etter at reguleringsplan ble vedtatt i 2005. Det heter i uttalelsen: *I og med at det aktuelle arealet ikke er avsatt som byggeområde for fritidsbebyggelse, vil heller ikke bestemmelsene for disse områdene komme til anvendelse. Oppføring av anneks inne på fradelt hyttetomt krever imidlertid dispensasjon fra formålet landbruksområde, i tillegg til det det må dispenseres fra bygge- og deleforbudet i strandsonen.*

*Også fradeling av nausttomt og oppføring av naust vil være avhengig av dispensasjon fra reguleringsformålet og bygge- og deleforbudet i strandsonen.*

*Dispensasjon kan i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

*100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dette gjelder både i forbindelse med utarbeiding av planer og ved avgjørelse i dispensasjonssaker.*

*Vi kan vanskelig se at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i den foreliggende saken. Vi mener at hensynene bak reguleringsformålet og bygge- og deleforbudet blir vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon gis. Bebyggelse nærmere stranda vil innebære ulempe for interesser som det i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 skal tas særskilte hensyn til.*

*Fylkesmannen fraråder at dispensasjon gis.*

## Vurdering

Reguleringsplan for Varøysundet hytteområde ble vedtatt september 2005. Reguleringsplankartet ser slik ut:



Figur y. Reguleringsplankart Varøysundet hytteområde

Sett i fra kartskisse ovenfor ligger eiendommer gnr. 21/228 og 21/229 utenfor areal godkjent for fritidsbebyggelse. Hyttetomtene ble fradelt januar 2008 med hjemmel i gjeldende plankart. Det ble ikke gjort noen planendringer eller behandlet dispensasjon fra plan før tomtene ble fradelt. Rorbu på eiendom gnr. 21/228 ligger 50-60 m i fra byggeområde R1 i plan og på areal avsatt til landbruksområde. Årsak til avviket mellom plan og opprettelse av tomter går ikke frem av våre arkiver. Muligens var mangel på samkjøring mellom digitale planer og eiendomskartverket medvirkende, eller det faktum at det på den tiden var flere gamle «unøyaktige» planer hvor en noen ganger har måtte tilpasse tiltaket til terrenget i stedet for å ukritisk følge planen. Faktum er at når tomtene ble opprettet så ble de etablert ved hjelp av «midlertidig forretning» i januar 2008. Når oppmålingsforretning ble gjennomført oktober 2008 så er ikke planen fulgt opp. Det har ikke vært noe fokus på avviket i ettertid, en har således ikke rettet dette opp tidligere f.eks i forbindelse med revisjon av kommunedelplanen.

I dag har en mye bedre verktøy for å lage planer digitalt og å sørge for at oppmåling gjennomføres i henhold til planer. Ved opprettelse av tomter vil det umiddelbart vise i kartet dersom de avviker fra plan. Slike avvik skal derfor være vanskelig å gjøre i dag.

Nå er status slik at eiendommene bygget på og en må rydde opp i plandokumentene slik at eksisterende eiendommer er avklart i forhold til plan.

Det vil være den beste løsning at søknad om endring av reguleringsbestemmelser for eventuell bygging av anneks og dispensasjon fra plan for bygging av naust behandles i sammenheng med prosess for endring av planen. En vil da også få en bred og god involvering i forhold til disse ønskene om endring.

Saksbehandleren har vært i kontakt med Fylkesmannen i Nordland og avklart mulige løsninger. Det er best at kommunen kjører en prosess for endring av gjeldende reguleringsplan, slik at rorbuområde omfatter allerede fradelte tomter. Selv om det er gjort feil i fortiden, ser en pr i dag ingen grunner som sier at de to tomtene bnr. 228 og 229 ikke kan godkjennes. Likevel må det kjøres prosess endring reguleringsplan med offentlig ettersyn.

Saksbehandleren anbefaler at kommunen varsler oppstart endring reguleringsplan Varøysundet hytteområde i henhold til plan- og bygningslovens §12-14. Alle 9 tomter er allerede fradelte, derfor vil reguleringsendringen avklare for utvidelse av rorbuområde R1-R9 i retning vestover, slik at området sammenfaller med allerede fradelte tomter.

#### Forskrift om konsekvensutredning

Forskriften angir hvilke planer som skal konsekvensutredes, saksbehandlingsregler og krav til innhold i konsekvensutredningen. Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer skal gjennomføres. Hvilke planer omfattes av forskriften går frem av paragrafene §6-8.

#### **§6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding**

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.

25.	Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.	Planmyndigheten. Plan- og bygningsloven.
-----	--	---

Saksbehandleren mener at det ville vært feil å tolke de 2 rorbuer, gnr. 21/228 og 21/229, som ny fritidsbebyggelse i henhold til forskriftens vedlegg I, punkt 25. Dersom man vurderer økning av maks. utnyttingsgrad på tomter som er allerede godkjent for fritidsbebyggelse, vil dette heller ikke tolkes som ny fritidsbebyggelse.

Dersom man vil øke utnyttingsgrad på nye områder for fritidsbebyggelse, vil dette kunne havne i «grå sone», slik at reguleringsarbeidet kan havne under forskriftens §6. Saksbehandleren anbefaler at man kjører en prosess som ikke faller under forskrift for konsekvensutredning. Denne planprosessen vil i første omgang avklare utvidelse av rorbuområde i retning vestover, slik at eiendommer gnr. 21/228 og 21/229 gis formål fritidsbebyggelse.

Videre skal det i planprosessen vurderes om innspill fra Stein Hamre arkitektkontor på vegne av grunneier gnr. 21/228 kan tas med i reguleringsplan.

Kommunen skal i planprosessen utrede i nødvendig grad konsekvenser for avvik fra gjeldende plan.

#### Varsel om oppstart

Varsel om oppstart reguleringsendring skal sendes til offentlige instanser og berørte private parter. Høringsfrist skal være minst 4 uker. Etter høring av oppstartsvarsel skal kommunen utarbeide forslag til endring av reguleringsplan for Varøysundet som skal legges ut på offentlig høring i henhold til plan- og bygningslovens §12-10.

Onøy/Lurøy lokalutvalg er i sin uttalelse mot fortetting av bebyggelse i strandsonen. Lokalutvalget er mot bygging av både anneks og naust. Reguleringsendring er likevel en åpen demokratisk prosess der alle inkludert lokalutvalget kan komme med sine innspill.

Prosess for planendring er noe forskjellig fra prosess for dispensasjon, som er i prinsippet «et unntak fra plan». Derfor anbefaler saksbehandleren at det i planprosess gjøres en ny vurdering om maks. utnyttingsgrad kan økes og plangrenser utvides videre vestover for å omfatte bygging av et naust.

Saksbehandleren anbefaler også at det i oppstartsvarsel gis informasjon vedrørende mulig økning av utnyttingsgrad og utvidelse av reguleringsgrenser i retning vest med hensikt å ta med et nytt naustområde.

**Vedlegg:** Søknad fra Stein Hamre arkitektkontor

**Utskrift til:** Stein Hamre arkitektkontor

**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Kommunen initierer oppstart prosess endring reguleringsplan Varøysundet hytteområde som det går frem av saksfremlegget.
- Oppstart reguleringsendring varsles i henhold til plan og bygningslovens § 12-14 og § 12-8.
- Reguleringsarbeidet faller ikke under forskrift om konsekvensutredning

Tonnes, 06.06.2018

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

**Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 13.06.2018

Atle Henriksen, teknisk sjef

**Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Kommunen initierer oppstart prosess endring reguleringsplan Varøysundet hytteområde som det går frem av saksfremlegget.
- Oppstart reguleringsendring varsles i henhold til plan og bygningslovens § 12-14 og § 12-8.
- Reguleringsarbeidet faller ikke under forskrift om konsekvensutredning

Lurøy, 15. juni 2018

Karl-Anton Swensen, rådmann

**Behandling/vedtak i Formannskapet den 20.06.2018 sak 46/18**

**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Kommunen initierer oppstart prosess endring reguleringsplan Varøysundet hytteområde som det går frem av saksfremlegget.
- Oppstart reguleringsendring varsles i henhold til plan og bygningslovens § 12-14 og § 12-8.
- Reguleringsarbeidet faller ikke under forskrift om konsekvensutredning