

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 22/52

Klageadgang: Ja

ENDRING REGULERINGSPLAN FOR BYGGING AV GARASJE/NAUST PÅ 18/38

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 18/38

Saknr.: **Utvalg**
57/22 Formannskapet

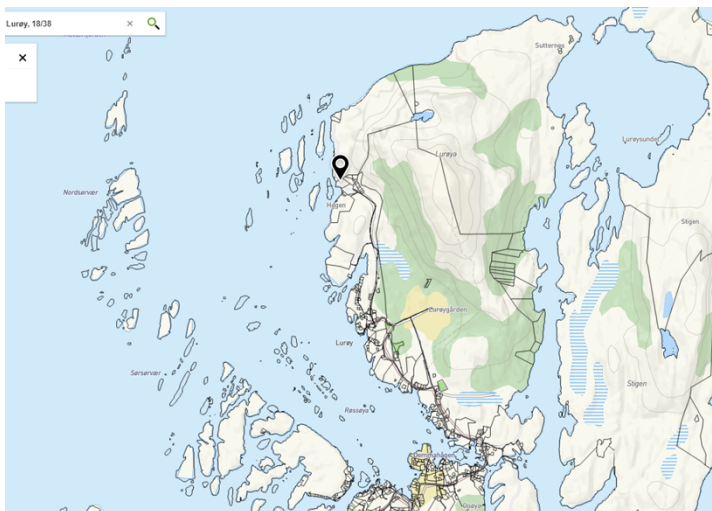
Møtedato
22.06.2022

Habilitet:

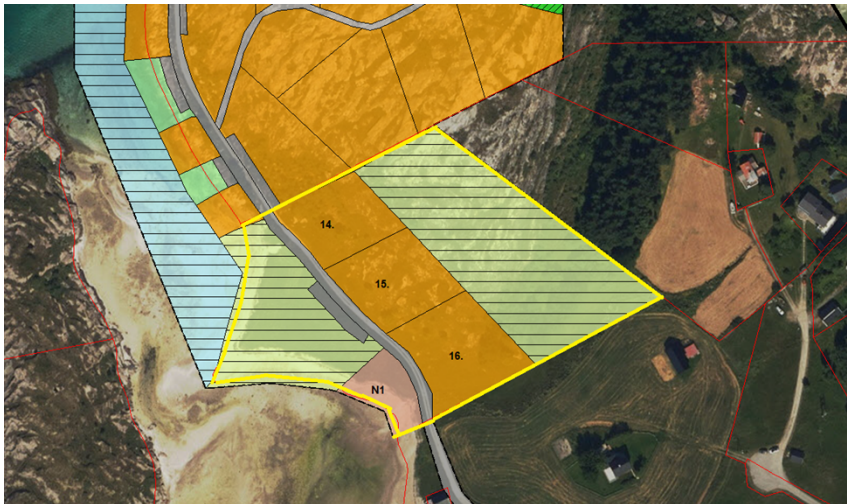
Ingen kjent administrativ inhabilitet.

Bakgrunn:

Kommunen har fått ny søknad fra grunneier gnr. 18/38 om endring av reguleringsplan *Guravika hytteområde*. Se [reguleringsplankart](#) og [plandokumenter](#) i kommunens kartinnsynsløsning på web.



Figur 1. Oversiktskart

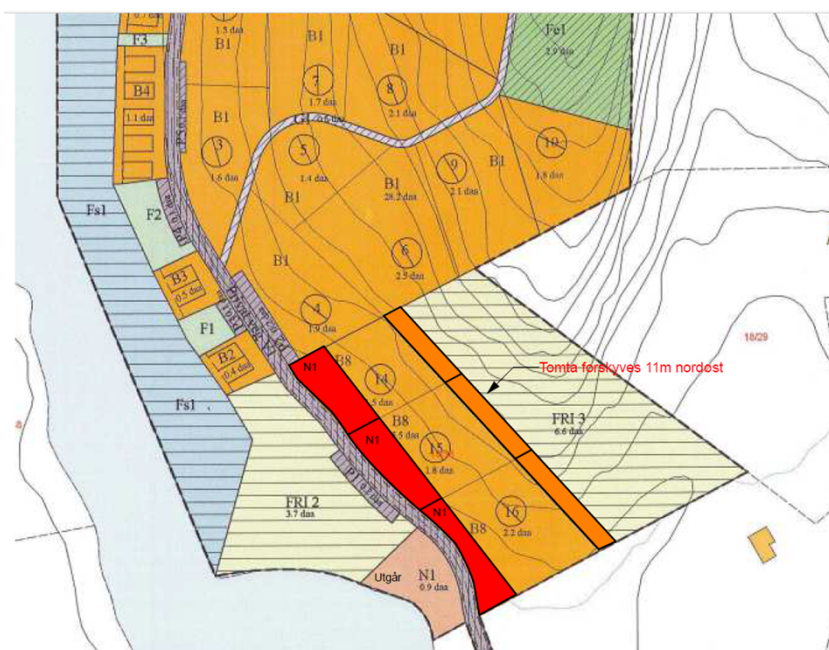


Figur 2. Utdrag fra reguleringsplankart. Grenser eiendom gnr. 18/38 vises med gul farge

Grunneier gnr. 18/38 søker om mulighet for å flytte naustområde N1 fra strandsone til overside av veien, slik at det er mulighet for å bygge garasje/naust på nedside av hyttetomter nr. 14.- 16. Område N1 på nedside av veien vil i så fall utgå. Søknaden begrunnes med at det er ønskelig å bevare strandsone. Samtidig er det på N1 lavt over havet for å kunne bygge på minimalt tillatt høyde på 2,64 m over NN2000 nivå for bygninger i sikkerhetsklasse S1. Det trenges relativt mye påfyll av masse for å nå denne høyden.

Tidligere behandlet kommunen en noe liknende søknad fra samme søker - dispensasjon for bygging av garasjen/naust på nedside av tomt nr. 15 i reguleringsplan Guravika hytteområdet. Søknaden ble avslått. Saksfremlegg med vedtak følger som vedlegg.

Reguleringsplankart ønskes endret slik at det er områder for garasjer/naust ned for hver tomt slik det er vist i kartskisse nedenfor.



Figur 3. Omsøkte endring av plan

Øvre grense fritidstomt ønskes forskjøvet noe opp.

Reguleringsbestemmelser ønskes endret som følge:

Forslag til nytt reguleringspunkt

Det foreslås at reguleringsplanen tillegges ny §6-4 som lyder som følger:

§ 6-4) Naustområde – N1

- a I område B8/N1 er det tillatt å etablere naust/garasje på inntil 50 kvm for tomtene 14, 15 og 16
- b Bebyggelsen skal tilfylles fra begge sider slik, at tiltaket harmoniserer med terrenget.
- c Tiltaket skal plasseres på minimum 3 moh målt etter NN2000 nivå

Eksisterende reguleringsbestemmelser setter ingen krav til verken utnyttingsgrad eller høyde for naustområder N1 og N2. Det er ikke vanlig at reguleringsplaner ikke setter noen øvre grense for størrelse av naust, men det er nå vanskelig å svare hvorfor planen ble i 2010 vedtatt uten noen bestemmelser for naustområder N1 og N2.

I arealdelen vedtatt juni 2006 er det øvre begrensning for naust på 30 m² BRA og maks. høyde 5 m. Disse bestemmelser videreføres til alle nyere kommunedelplaner. Kommunen opplever i det siste at begrensning på 30 m² bruksareal (BRA) begynner å bli alt for streng. Ønsker man seg et naust med innvendig lengde på 8 m, vil det være praktisk nesten umulig med øvre begrensning på 30 m² BRA. Størrelse på fritidsbåter øker, og det er derfor noen ganger vanskelig å få dagens fritidsbåt inn i et naust på bare 30 m² BRA.

Kommunen ønsker å revidere bestemmelser for naust ved neste revisjon av arealdelen. I følge kommunens økonomiplan vedtatt desember 2021 skal revisjon av arealdelen startes innen 2022, men det ser ut at dette kan bli vanskelig.

I etterkant av søknaden om endring reguleringsplan Guravika hytteområde hadde kommune og søker dialog på epost, og det kom frem at det er ønskelig med innvendig areal på 6*8 m for å kunne få nok plass for søkers båt.

I selve søknaden som kommunen har fått, heter det «naust/garasje» på inntil 50 m² for tomtene 14-.16. Det ble ikke sagt om de 50 m² gjaldt bebygget areal BYA eller bruksareal BRA. I reguleringsbestemmelser Guravika hytteområde er maks. utnyttingsgrad fritidstomter angitt med hjelp av BYA.

I etterkant søknad hadde kommunen og søker dialog på epost, og det ble avklart at det søkes om maks. 50 m² bebygget areal BYA for garasje/naust som ønskes bygget ned for tomtene som ligger på gnr. 18/38.

I kommunens arealdel er maks. utnyttingsgrad for nausttomter og hyttetomter angitt ved hjelp av bruksareal BRA. Arealdelens bestemmelser gjelder ikke innenfor grenser reguleringsplan Guravika hytteområde. Disse bestemmelsene har bare veiledende betydning for behandling av saker der søknader avviker fra gjeldende plan, slik det er i tilfelle denne søknaden.

Tekniske forskrifter TEK 17 angir måleregler for hvordan man definerer bruksareal BRA, bebygget area BYA, osv. Mer informasjon om måleregler finnes her: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/grad-av-utnyttning/id749790/>. Grovt fortalt, betyr bebygget areal BYA «fotavtrykk» av bygget sett ovenfra. Det vil si, areal under takutstikk skal også inngå i BYA, og ved bred takutstikk vil det være betydelig forskjell mellom bebygget areal BYA og bruksareal BRA. Bruksareal BRA er innvendig målt areal. Dersom vi tar som eksempel et naust med 6*5 m innvendig bruksareal BRA med 25 cm tykke vegger og 0,5 m bred takutstikk, så vil BYA komme opp i ca 49 m² BYA. Dette eksempelet er ingen fasit og gjelder bare et konkret tilfelle. Man kan f. eks. bygge en garasje/naust med en annen type tak (uten takutstikk). Dersom reguleringsbestemmelser ikke setter noen krav til takutforming, kan man i praksis bygge et naust med 49 m² BYA og nesten like stort bruksareal BRA.

Når en søknad om tiltak avviker fra plan, har kommunen stor frihet for å gjøre egne vurderinger om hva som er hensiktsmessig. Uansett målemetode (BYA eller BRA), kan kommunen bestemme hvor store naust kan eventuelt tillattes ned for hyttetomter 14.-16. i område B8. Kommunen har mulighet om å sette krav til maks. størrelse. Kommunen kan om nødvendig bruke krav til naust i gjeldende arealdel som føring i behandling av denne saken. Kommunen har også mulighet for å sette krav til utforming av naust garasje med tanke på stil, takutforming, osv. Det er ingen krav om at søknad om endring av plan må innvilges, dersom det ikke finnes overvekt grunner for det.

Som del av behandling denne søknaden må kommunen kanskje vurdere krav for størrelse og eventuelt utforming av naust i område N2.

Søknaden ble sendt på høring til Onøy/Lurøy lokalutvalg. Lokalutvalget behandlet saken i møte den 18.05.2022 og det ble fattet følgende vedtak:

Behandling/vedtak i Onøy/Lurøy lokalutvalg den 16.05.2022 sak 18/22

Enstemmig vedtak:

Onøy/Lurøy lokalutvalg mener at definisjonen av naust bør oppdateres. Det bør være mulig å bygge naust innenfor variasjoner fra enklere naust, uisolerte med rent formål oppbevaring av mindre båter og utstyr, til mer moderne naust, lettere isolerte (10 cm), tilrettelagt for tilleggsbruk i sjørelatert rekreasjon.

Utgangspunkter for størrelse bør være 6x8 men inntil 50m² bruksareal/totalareal BRA og dobbeltdør/port skal være på kort vegg og det bør være tydelig at bygget i hovedsak er tiltenkt oppbevaring av mindre båter og utstyr gjennom dobbel dør eller port av en viss bredde i front mot sjøen.

Av hensyn til tradisjonell utforming må hovedregelen være at naust skal ha en etasje og saltak. Størrelse og utforming etter denne definisjonen setter begrensninger for virkninger som privatiserende i strandlinjen gjennom mindre aktualitet for permanent overnatting, samtidig som størrelsen tilfredsstiller bruk for oppbevaring av mindre båt og utstyr. Det skal ikke tillates etablert kjøkken eller overnattingsfunksjoner i naustet.

Lokalutvalget tenker flyttingen av naust området er positivt for å bevare strandsonen. Det er da viktig at det område N1 bortfaller som nausttomt. Lokalutvalget ser funksjonen at område N1 kan bygges med flatt tak fordi vi ser det er mest hensiktsmessig for utnyttelsen av tomta. Mens område N2 ønsker vi skal følge den generelle bestemmelsen som vi ga først.

Vurdering:

Størrelse på fritidsbåter øker og ofte er ikke naust med 30 m² innvendig areal stort nok for å huse en slik båt. Bestemmelser for naust vil være et av kommunens fokusområder ved kommende revisjon av arealdelen.

I reguleringsplan Guravika hytteområde ble det ikke gitt noen bestemmelser for naust (verken område N1 eller N2).

Det søkes om å flytte naustområde N1 til overside av veien slik det er vist i figur 3. ovenfor. Det søkes samtidig å tilpasse reguleringsbestemmelser slik at det tillattes å bygge inn til 3 garasjer/naust på eiendom gnr. 18/38 - et bygg ned for hver tomt 14, 15 og 16 i område B8. Det søkes om maks størrelse 50 m² BYA for garasjer/naust. Skal man bygge garasje/naust med maks. 50 m² BYA og med flat tak, er det mulig å åpne innvendig bruksareal som er mye større enn 30 m² BRA, som er øvre begrensning for naust i de fleste kommunens gjeldende arealplaner.

Slik saksbehandleren forstår uttalelsen fra Onøy/Lurøy lokalutvalg, er lokalutvalget ikke mot at kommunen tillater garasjer/naust med inn til 50 m² bebygget areal BYA og annen tak form en saltak ned for tomtene 14.-16. Dersom søknaden imøtekommes og reguleringsplanen endres, er det viktig at opprinnelig naustområde N1 fjernes. Generelt er det lite ønskelig å endre kommunens definisjon av naust i behandling av enkeltsaker. Krav for naust burde drøftes og formuleres i kommunens overordnet plan - arealdelen. I dette tilfelle gjelder det naust i en privat reguleringsplan som opprinnelig ikke hadde noen konkrete krav for naust. Siden opprinnelig naustområde N1 hadde ingen begrensninger for nauststørrelse, kan kommunen se på denne planendringen som «innstramming» av gjeldende plankrav. Selv om kommunen eventuelt tillater i en privat reguleringsplan å bygge garasjer/naust med inntil 50 m² BYA, burde dette ikke ha noen større presedensvirkning for behandling av liknende søknader om tiltak som omfattes av andre planer. Det fantes ingen begrensninger for størrelse naust i gjeldende plan, og nå kan kommunen sette begrensninger for både område N1, som flyttes oppover veien, og område N2. En slik endring kan behandles som «mindre vesentlig planendring» som ikke krever offentlig ettersyn.

Slik saksbehandleren forstår det, for naust i det andre naustområde N2 anbefaler Onøy/Lurøy lokalutvalg maks. bebygget areal 50m² BYA med noen forbehold. Naust skal ha port/dobbeltdør som skal være på kortveggen og i retning mot sjøen. Samtidig bør kommunen sette krav om maks. 1 etasje og saltak. Det skal ikke tillattes å innredde naust med kjøkken/overnattingsfunksjoner.

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](#).

Flytting av naustområde N1 til overside av veien og knytting av bestemmelser til området vil *«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»*.

Når det gjelder området N2, så ønsker kommunen bare å sette rimelige krav om størrelse og utforming av naust. Endringen vil i enda mindre grad påvirke gjennomføringen av gjeldende plan.

For å unngå misforståelser, kunne kommunen endre betegnelse på område N1 når det flyttes oppover veien. Området kunne deles inn i 3 deler, en del ned for hver tomt 14., 15., og 16. Disse delene kunne få betegnelser G/N1, G/N2 og G/N3 (garasje/naust).

Saksbehandleren anbefaler at det settes inn en ny paragraf i reguleringsbestemmelser før § 3) *Offentlige trafikkområder*. Den nye paragrafen får betegnelse §3) *Garasjer/naust*, mens nummerering på etterfølgende paragrafer oppdateres løpende.

Det søkes om reguleringsbestemmelse som skal å sette krav for minimum byggehøyde 3,0 m over NN2000 nivå for garasjer/naust. Kote 3 passerer hele det planlagte område G/N i retning nord-sør. Tekniske forskrifter setter krav om at garasjer, naust og andre bygninger som havner i sikkerhetsklasse S1, ikke skal bygges lavere enn 264 cm over NN2000 nivå. Dette er ca 0,3 m lavere enn grunneier gnr. 18/38 søker om. Tekniske forskrifter gjelder uavhengig om de er gjentatt i reguleringsbestemmelser. Saksbehandleren er usikker om det er hensiktsmessig å innskjerpe høydekrav som er allerede gitt i de tekniske forskrifter. I tilfelle det er ønskelig å bygge lavere enn 3,0 m over NN2000 nivå, må det søkes om og gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelser. Saksbehandleren anbefaler at kommunen lar være å stille noen høydekrav for bebyggelse i område G/N. Krav om minimum byggehøyde er allerede satt i tekniske forskrifter TEK17.

Saksbehandleren anbefaler følgende bestemmelser:

§ 3)

a) Garasjer/naust G/N1-G/N3

I hvert av områder G/N1, G/N2 og G/N3 er det tillatt å etablere 1 garasje/naust. Maks. størrelse på garasjer/naust skal være inntil 50 m² BYA. Bebyggelsen skal tilfylles fra begge sider slik, at tiltaket harmoniserer med terrenget.

Videre er det ønskelig å stille krav til naust i området N2:

b) Naustområde N2

Naust skal bygges i 1 etasje. Maks. størrelse på naust i område N2 er 50 m² BYA. Naust skal ha port/dobbeltdør som skal være på kortveggen og i retning mot sjøen. Maks. høyde er 6 m. Naust skal bygges med saltak. Naust skal ikke innredes med kjøkken, vannklosett eller overnattingsfunksjoner.

Saksbehandleren anbefaler at reguleringsplankartet endres som vist i figur nedenfor.



Figur 4. Forslag til endring reguleringsplankart

Det planlegges 3 områder for garasjer/naust over veien. Et område ned for hver tomt 14., 15, og 16. Øvre grense fritidsareal flyttes oppover med 11 m i samsvar med søknaden.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Søknaden gjelder endring av reguleringsplan - flytting av regulert naustområde fra strandsone til ny plassering over veien - ned for planlagt hyttebebyggelse. Mulighet for å bygge en garasje/naust på egen fritidstomt uten større investeringer kan bidra til økt trivsel ved bruk av eiendommen. Samtidig vil strandsoneareal bli bevart for bruk til friluftsliv.

Saken omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse:

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

Saken vurderes til å ha marginalt positiv påvirkning på folkehelse.

Gebyr

Gebyr for behandling av saken er kr. 4150,-

Vedlegg:

Saksfremlegg fra tidligere behandling av dispensasjon for bygging av garasje på egen fritidstomt, gnr. 18/38
Søknaden

Utskrift til:

Peter Wright, Strandgata 3-5, 8622 MO I RANA,

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 Guravika hytteområde;
- Naustområde N1 flyttes til ny plassering på overside av veien, ned for tomter 14., 15. og 16 i område B8. Området deles i 3 deler med betegnelse G/N1, G/N2 og G/N3;
- Det knyttes følgende reguleringsbestemmelser til området:

§ 3)

a) Garasjer/naust G/N1-G/N3

I hvert av områder G/N1, G/N2 og G/N3 er det tillatt å etablere 1 garasje/naust. Maks. størrelse på garasjer/naust skal være inntil 50 m2 BYA. Bebyggelsen skal tilfylles fra begge sider slik, at tiltaket harmoniserer med terrenget.

Det knyttes følgende reguleringsbestemmelser til eksisterende naustområde N2:

§ 3)

b) Naustområde N2

Naust skal bygges i 1 etasje. Maks. størrelse på naust i område N2 er 50 m2 BYA. Naust skal ha port/dobbeltdør som skal være på kortveggen og i retning mot sjøen. Maks. høyde er 6 m. Naust skal bygges med saltak. Naust skal ikke innredes med kjøkken/vannklosett eller overnattingsfunksjoner.

- Øvre tomtegrense for tomter 14.-16. flyttes opp med 11 meter;
- Opprinnelig naustområde N1 i strandsone fjernes;
- Reguleringsplankart endres som vist i figur 4.;
- Endringer vil «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.

Tonnes, 19.05.2022

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 03.06.2022

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 Guravika hytteområde;
- Naustområde N1 flyttes til ny plassering på overside av veien, ned for tomter 14., 15. og 16 i område B8. Området deles i 3 deler med betegnelse G/N1, G/N2 og G/N3;
- Det knyttes følgende reguleringsbestemmelser til området:

§ 3)

a) *Garasjer/naust G/N1-G/N3*

I hvert av områder G/N1, G/N2 og G/N3 er det tillatt å etablere 1 garasje/naust.

Maks. størrelse på garasjer/naust skal være inntil 50 m² BYA.

Bebyggelsen skal tilfylles fra begge sider slik, at tiltaket harmoniserer med terrenget.

Det knyttes følgende reguleringsbestemmelser til eksisterende naustområde N2:

§ 3)

b) *Naustområde N2*

Naust skal bygges i 1 etasje. Maks. størrelse på naust i område N2 er 50 m² BYA.

Naust skal ha port/dobbeltdør som skal være på kortveggen og i retning mot sjøen. Maks. høyde er 6 m. Naust skal bygges med saltak. Naust skal ikke

innredde med kjøkken/vannklosett eller overnattingsfunksjoner.

- Øvre tomtegrense for tomter 14.-16. flyttes opp med 11 meter;
- Opprinnelig naustområde N1 i strandsone fjernes;
- Reguleringsplankart endres som vist i figur 4.;
- Endringer vil «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.

Lurøy, 14. juni 2022

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 22.06.2022 sak 57/22**Behandling:**Forslag fra formannskapet om tillegg:

- Alle naust/garasjer bygges etter lignende tegninger.

Enstemmig vedtak:

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en endring i reguleringsplan Guravika hytteområde;
- Naustområde N1 flyttes til ny plassering på overside av veien, ned for tomter 14., 15. og 16 i område B8. Området deles i 3 deler med betegnelse G/N1, G/N2 og G/N3;
- Det knyttes følgende reguleringsbestemmelser til området:

*§ 3)**a) Garasjer/naust G/N1-G/N3*

I hvert av områder G/N1, G/N2 og G/N3 er det tillatt å etablere 1 garasje/naust.

Maks. størrelse på garasjer/naust skal være inntil 50 m² BYA.

Bebyggelsen skal tilfylles fra begge sider slik, at tiltaket harmoniserer med terrenget.

Det knyttes følgende reguleringsbestemmelser til eksisterende naustområde N2:

*§ 3)**b) Naustområde N2*

Naust skal bygges i 1 etasje. Maks. størrelse på naust i område N2 er 50 m² BYA.

Naust skal ha port/dobbeltdør som skal være på kortveggen og i retning mot sjøen. Maks. høyde er 6 m. Naust skal bygges med saltak. Naust skal ikke

innredde med kjøkken/vannklosett eller overnattingsfunksjoner.

- Øvre tomtegrense for tomter 14.-16. flyttes opp med 11 meter;
- Opprinnelig naustområde N1 i strandsone fjernes;
- Reguleringsplankart endres som vist i figur 4.;
- Endringer vil «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.
- Alle naust/garasjer bygges etter lignende tegninger.