



Søknad om bruksendring av areal fra campingplass til boligformål på Sleneset - 12/117

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
78/23	20.09.2023	Formannskapet

Innstilling fra kommunedirektøren

I henhold til plan- og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i Kommunedelplan Sleneset

Området T2 gjøres om til boligformål med tilhørende byggegrense og justering på formålgrensen som fremkommer av figur i saksutredningen

- Bestemmelser som gjelder boliger i kommunedelplan for Sleneset gjøres gjeldende.
- Det settes en byggegrense på området som vist i samme figur. Byggehøyde for gulvplan(kritiske konstruksjoner er min på kote + 3,0 (NN2000)
- Kommunedelplan for Sleneset oppdateres i henhold til vedtaket

Begrunnelse: Tiltaket vurderes ikke å være i strid med intensjonene i kommunedelplan for Sleneset. Fordelene ved å tillate helårsbebyggelse på tomta vurderes å være klart større enn ulempene det kan gi.

Formannskapets behandling i møte 20.09.2023:

Innstilling fra kommunedirektøren enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 20.09.2023:

I henhold til plan- og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre vesentlig endring i Kommunedelplan Sleneset

Området T2 gjøres om til boligformål med tilhørende byggegrense og justering på formålgrensen som fremkommer av figur i saksutredningen

- Bestemmelser som gjelder boliger i kommunedelplan for Sleneset gjøres gjeldende.

- Det settes en byggegrense på området som vist i samme figur. Byggehøyde for gulvplan(kritiske konstruksjoner er min på kote + 3,0 (NN2000)
- Kommunedelplan for Sleneset oppdateres i henhold til vedtaket

Saksutredning

Habilitet

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

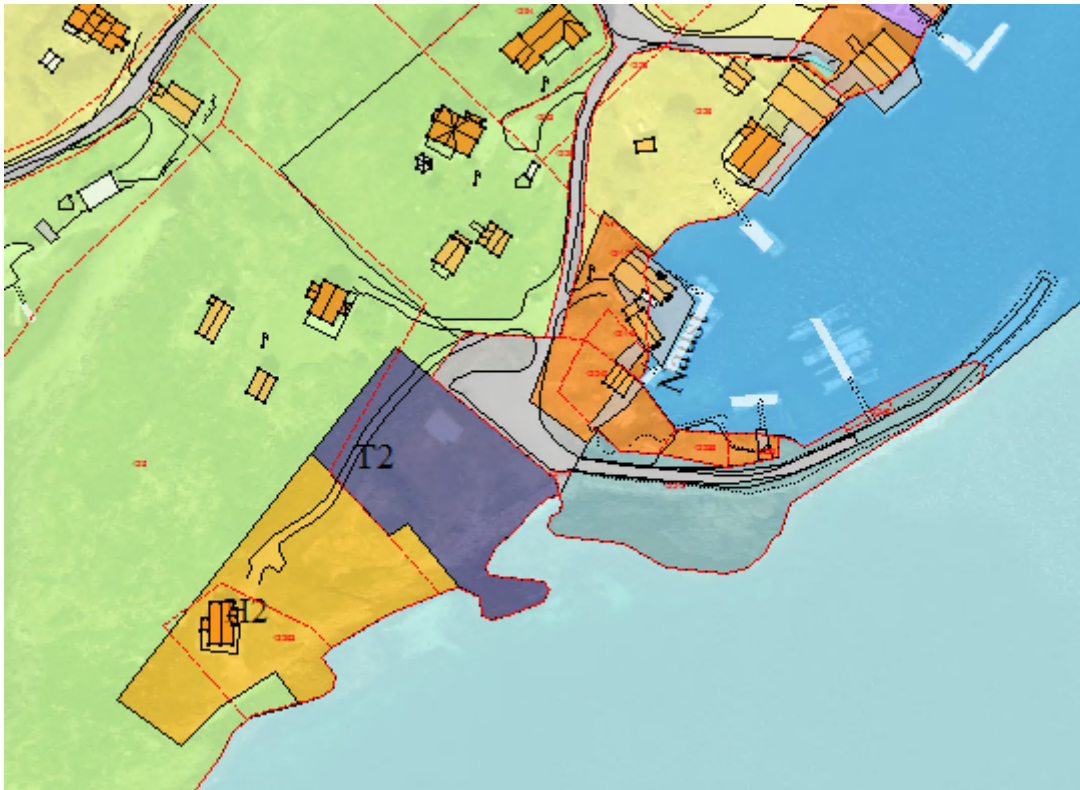
Oppsummering

Bakgrunn

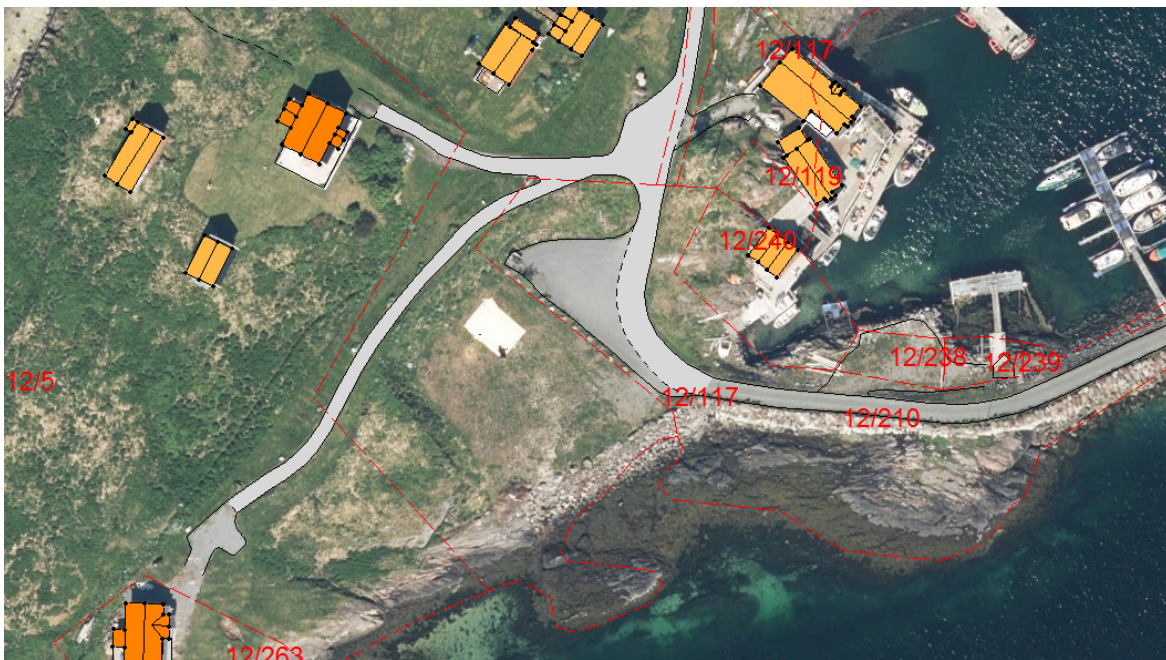
Eiere av gnr 12 bnr 117 på Sleneset, Aud Anita og Torstein Grønning har søkt om bruksendring fra campingplass til boligformål for et område ved Albertskjæret havn.



Figur 1 Oversiktskart, rødt merke viser området



Figur 2 T2 søkes endret til boligformål



Figur 3 ortofoto over aktuelt område

Området er pr i dag avsatt til campingområde T2, med følgende bestemmelser:

a) Området skal brukes til campingplass, campingbiloppstillingsplasser med mulighet for tømning av septikk, teltplasser samt uteoppholdsarealer og aktiviteter som hører med til driften av en campingplass. Det tillates å lagre båter. Det kan tilrettelegges en plass for opptaking av båter.

- b) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 6 enheter –bobil og campingvogner –pr. da.
- c) Avstanden mellom enhetene skal være minimum 4meter.

Det er levert nabovarsel for tiltaket, ingen merknader er oversendt kommunen.

Lokalutvalget har i sak 9/23 gitt følgende uttalelse:

Sleneset lokalutvalg stiller seg positivt til søknaden om omdisponering av T2 arealet fra campingplass til boligformål. Dette begrunnes med at arealet brukes lite som en campingplass, da de fleste camper med bobilene sine ved båthavna. En bruksendring vil ikke ha vesentlige negative konsekvenser for turismen. Det er også ønskelig med flere tomter til boligformål.

Godkjennes søknaden så vil bestemmelser for boliger gjøres gjeldende, herunder krav om minste byggehøyde for golvplan eller kritiske installasjoner på 3,0 m (NN2000) over middelvanstand

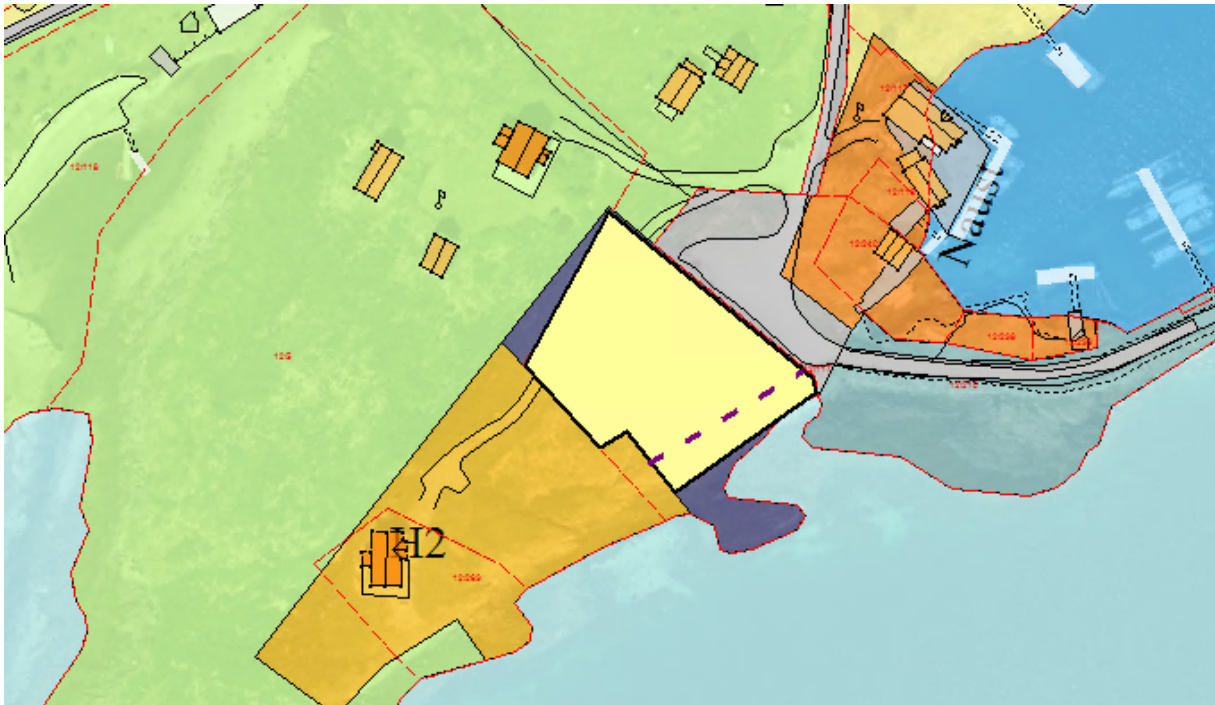
Mindre endringer i kommunedelplan er i Lurøy kommune delegert til formannskapet. For at kommunedelplanen skal endres slik søkeren ønsker, må formannskapet vurdere at fordelene ved en slik endring vil være større enn ulempene.

Vurdering

Lokalutvalget er i sin uttalelse inne på et viktig tema, å ha attraktive boligtomter tilgjengelig.

For å følge eiendomsgrenser samt etablere byggegrense mot sjø foreslås det at følgende del endres til boligformål og byggegrense settes som vist på figur med stiplet linje.

Øvrig areal innenfor dagens T2 foreslås endret til LNFR areal.



Figur 4 Gult område endres til boligformål, resterende grå/lilla endres til LNFR

Lovgrunnlag følger av plan og bygningslovens

§ 11-17. Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel

For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).

Det er vurdert slik at det i dette tilfellet ikke er øvrige berørte myndigheter.

Kap 19 i plan og bygningsloven omhandler dispensasjoner.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i [§ 21-3](#). Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter [kapittel 20](#), eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i [§ 1-8](#).

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

De vilkår som settes i kap 19 vurderes til å være oppfylt.

Søknaden kan således behandles både som dispensasjon og som mindre endring av planen. For å få endringen inn i plankartet vurderes det som mest hensiktsmessig å gjøre dette som en mindre endring.

Konklusjon/anbefaling

Det anbefales at søknad om endring av område for camping til boligformål godkjennes. Kommunedelplanen oppdateres i henhold til vedtaket (plankart endres, bestemmelser endres ved at T2 tas ut)

Vedlegg

- 1 Søknad om bruksendring av areal fra campingplass til boligformål - 12/117
- 2 Saksprotokoll Søknad om bruksendring av areal fra campingplass til boligformål.DOCX