

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/418

Klageadgang: Ja

ENDRING AV KOMMUNEDELPLAN SLENESET, OMRÅDE H3. JUSTERING AV TOMTEGRENSE

Saksbehandler: Torben Østrem

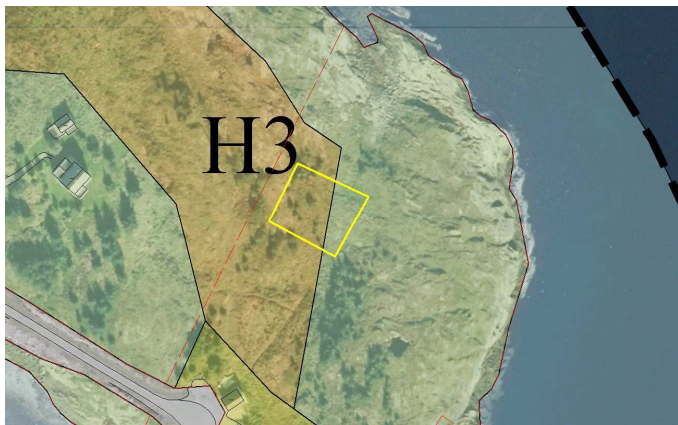
Arkiv: EIEND/GN/BN 12/36

Saknr.: **Utvalg**
124/18 Formannskapet

Møtedato
06.12.2018

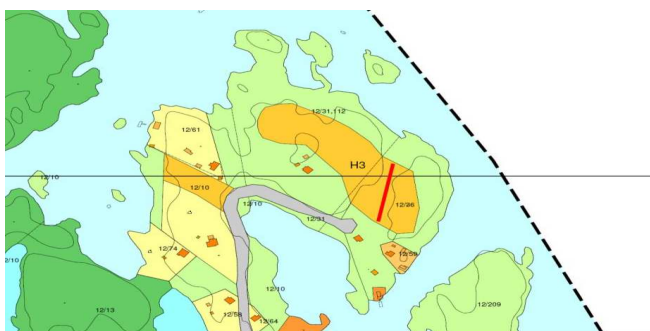
Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad om fradeling av en hyttetomt på Sleneset, eiendom gnr. 12/36. Mesteparten av den planlagte tomten er innenfor område for fritidsbebyggelse H3 i kommunedelplan Sleneset. Imidlertid er en mindre del av tomten, tilsvarende ca 180 m², som ønskes fradelt, utenfor område H3. Denne delen har formål LNFR i plan og ønskes avklart i henhold til plan.



Figur 1. Ønsket plassering av tomte og ønsket justering av område H3.

Under høring av kommunedelplan Sleneset i 2011-2012 kom Fylkesmannen med innsigelse til H3 grunnet registrering av hekkende hubro. Da ble den østlige delen av H3 (alt øst for den røde streken i figur 2) fjernet for å imøtekomme innsigelsen.



Figur 2. Utdrag fra Fylkesmannens uttalelse den 29.02.2012 til kommunedelplan Sleneset

Saksbehandleren hadde nylig en telefonsamtale med Frode Johansen som har god kunnskap til Hubro i Solværøyene. Han mener at det har ikke vært hubro på Straumholmen i 20-30 år.

Søker er kjent med at hans søknad er i strid med plan. Avvik fra plan begrunnes med følgende:

1. Benyttet tomt, tufter av tidligere bebygd areal.
2. Det blir betydelig enklere med inn/ut av vann/ avløp.
3. Dette er et areal jeg tidligere har tilkjennegitt ønske om å bebygge. Viser til innsigelse/ bemerkning under utarbeidelse av kommunedelplan.
4. Avkjøring er godkjent av Statens Vegvesen.

Det er ikke fradelt noen tomter i område H3 inn til nå.

Søknaden ble sendt på høring til Sleneset lokalutvalg og Fylkesmannen i Nordland. Sleneset lokalutvalg behandlet saken den 05.11.2018. Lokalutvalget kom med følgende uttalelse:

Sleneset lokalutvalg uttaler seg positivt til å justere grense for H3 slik at omsøkt tomt blir liggende innenfor H3. Dette begrunnes med at det ikke synes negative konsekvenser av justering, og at utbygger ved omsøkt plassering muliggjør enklere videre adkomst inn i hyttefeltet Sleneset.

Fylkesmannen i Nordland har ikke sendt noen uttalelse.

Vurdering:

Grunneier gnr. 12/36 søker om relativt liten justering av grenser mellom formål fritidsbebyggelse og LNFR i forhold til størrelse H3. Ønsket endring tilsvarer mindre del av tomta og er ca 180 m². Ønsket endring begrunnes med at dette er areal som har vært bebygget tidligere. Dessuten så blir det mye enklere å føre vann og avløp til dette stedet. Søker har også fått tillatelse til avkjørsel til den omsøkte plasseringen.

Selv om det er ikke fradelt tomter i område H3 tidligere, og dette er den første tomta, vil den omsøkte planendringen ikke nødvendigvis skape presedens for liknende søknader i fremtiden. Ønsket justering er relativt liten.

Innsigelsen som Fylkesmannen fremmet til planforslag kommunedelplan Sleneset under planprosessen begrunnes med hensyn til hubro. Kommunen har god kjennskap til registreringer gjort av Frode Johansen på Sleneset. Det har ikke vært registrert hubro her i 20-30 år. Det finnes allerede bebyggelse relativt nært stedet der tomta ønskes fradelt. Delen av H3 som man ønsker å endre nå, ble under planprosess fjernet grunnet innsigelse, som begrunnes med en gammel registrering av hubro i området. Søknaden er på den måten i samsvar med det opprinnelige forslag kommunedelplan Sleneset. Dette gjør denne saken spesiell, og det er ikke sannsynlig at kommune får liknende søknader i fremtiden.

Endring vil ikke ha noen større konsekvenser for noen. Det er ikke behov for mer detaljert konsekvensutredning eller vurdering av endringen i henhold til naturmangfoldloven.

Plan og bygningsloven sier:

§ 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 delegere 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.

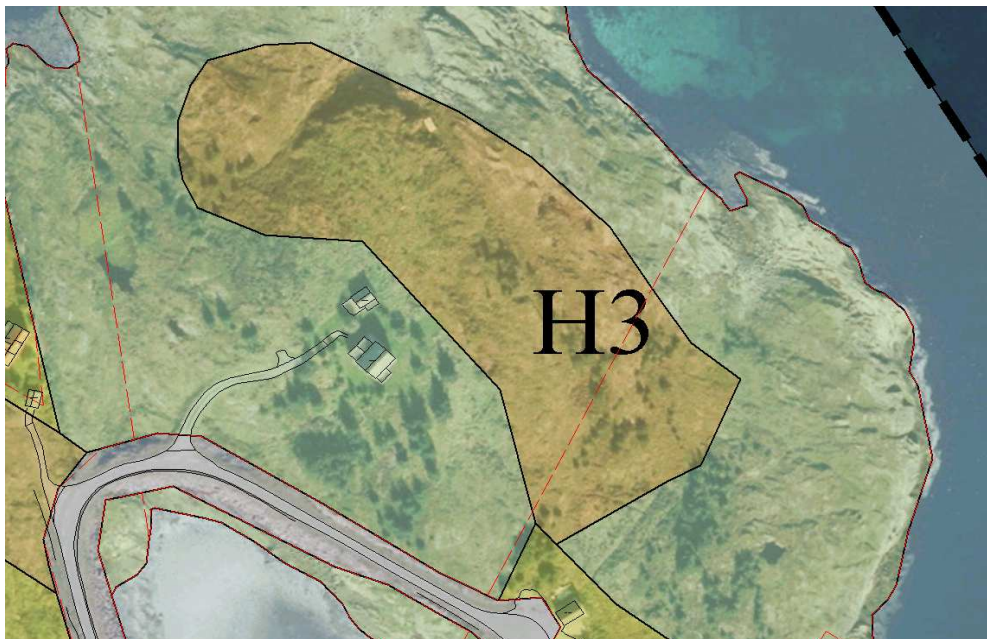
En slik endring kan behandles som en mindre vesentlig endring av plan som ikke krever offentlig ettersyn. Ved å ta bort den del av H3 som ligger nord for den omsøkte tomte så vil en holde tomt lengre fra sjøen enn dagens plan og samtidig ikke øke areal for hytteformål noe på bekostning av LNFR-områder.

Kommunen kan ikke se at en slik justering av formålsgrenser mellom LNFR formål og formål fritidsbebyggelse vil sette hensyn bak LNFR formål til side. Samtidig er det en fordel at området H3 vil være bedre utformat for mulig plassering av tomt i på gnr. 12/36. Planbestemmelser kommunedelplan Sleneset åpner for til sammen 3 hytter i område H3. Endringen som beskrevet ovenfor ikke vil forringe mulighet å plassere flere hytter i område H3.

I de siste 25 år har det ikke vært registrert hubro i området, derfor har endringen ingen konsekvenser for hubro.

Det er ikke registrert noen arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller utvalgte naturtyper på Straumholmen. Endringen ikke vil ha noen konsekvenser for naturverdier. Området er ikke et viktig friluftsområde.

Kommunen anbefaler at det gjøres en mindre vesentlig endring av kommunedelplan Sleneset og områdegrenser H3 justeres som vist i kartskisse nedenfor.



Figur 3. Forslag til mindre endring av kommunedelplan Sleneset, området H3

Dersom området justeres slik, vil det samlede areal for område H3 bli litt mindre. Samtidig vil endringen gjøre mulig å plassere hyttetomt og føre adkomst til tomta som omsøkt.

Vurdering av vedtakets påvirkning på folkehelse:

Vedtaket ikke vil påvirke folkehelse.

Vedlegg: Fylkesmannens uttalelse med innsigelse til forslag kommunedelplan Sleneset, den 29.02.2012.

Utskrift til:**Saksbehandlerens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:
I henhold til plan- og bygningslovens § 11-17 gjøres det en mindre endring i kommunedelplan Sleneset, område H3 som vist i Figur 3 i saksfremlegget.
Begrunnelse følger av saksfremlegget

Tonnes, 20.11.2018

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 21.11.2018

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 11-17 gjøres det en mindre endring i kommunedelplan Sleneset, område H3 som vist i Figur 3 i saksfremlegget.
Begrunnelse følger av saksfremlegget

Lurøy, 29. november 2018

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 06.12.2018 sak 124/18**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 11-17 gjøres det en mindre endring i kommunedelplan Sleneset, område H3 som vist i Figur 3 i saksfremlegget.

Begrunnelse følger av saksfremlegget