

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/767

Klageadgang: Nei

KOMMUNEDELPLAN SLENESET. ENDRINGER

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

6/15 Formannskapet

28.01.2015

Bakgrunn:

Kommunen ser behov for å gjøre noen endringer i kommunedelplan Sleneset vedtatt den 21.03.2012. Det finnes interesser for bruk av areal i Moflaggodden til næring på en måte som avviker fra gjeldende plan. Kommunen ser store fordeler dersom planen kan endres og denne aktivitet tillattes. Dessuten så er det behov å rette noen mangler i planbestemmelser vedrørende kombinerte bygg- og anleggsformål. Disse behov for endringer av plan er beskrevet nedenfor.

1. Båndlegging i påvente reguleringsplan for Sleneset Vindmøllerpark

Lurøy kommune har fått en søknad fra Espen Pettersen, Pettersen Drift AS, 8762 Sleneset. Espen Pettesen søker om å kjøpe en del av kommunal eiendom Gnr. 8/91 til næringsformål. Søkeren ønsker å bygge et nytt næringsbygg. Det aktuelle området har i gjeldende kommunedelplan Sleneset formål "næringsbebyggelse".

Moflaggodden næringsområde i nord – nordvest av Sleneset er på ca 40 daa. Området omfatter kommunal eiendom gnr. 8/91 og eiendommer 8/169, 8/149, 8/129, osv. Området har vært brukt til industri og næring i mange år. Kartskisse nedenfor viser areal som Pettersen Drift AS ønsker å kjøpe.



Planbestemmelser for Moflagodden næringsområdet sier:

2.2.3. Utbyggingsvolum, næringsbebyggelse

For nye næringsområder maks. utnyttelsesgrad for tomt er 60% BYA

2.3 Bebyggelse og anlegg, - Næringsvirksomhet

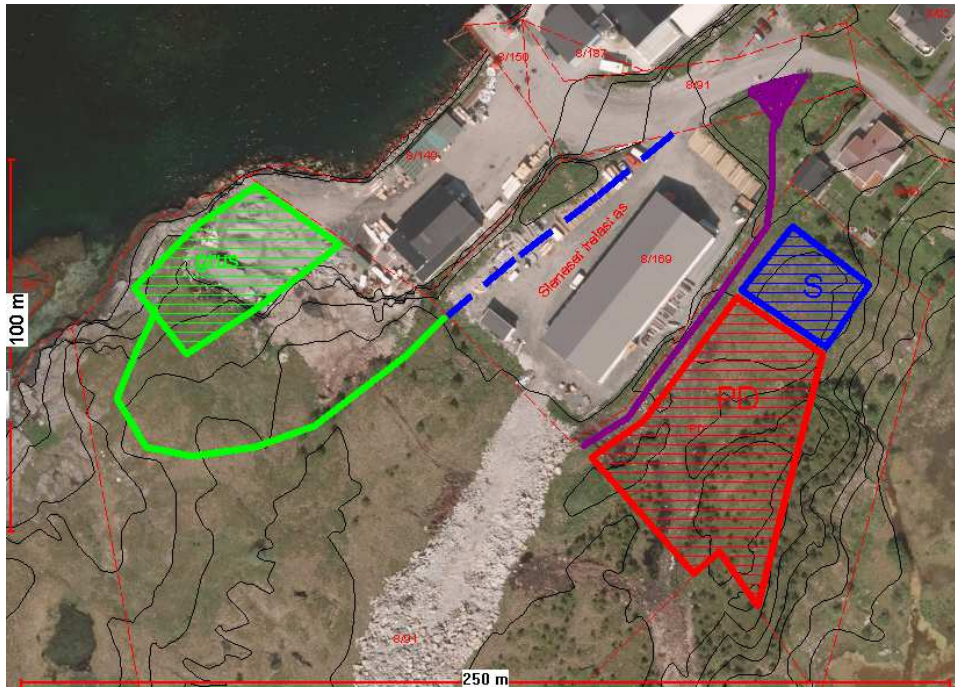
Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.

Areaformålet og planbestemmelser tillatter den typen aktivitet som Espen Pettersen ønsker på den delen av eiendommen som han ønsker kjøpt. Det som er litt problematisk, at arealet som søkes kjøpt er båndlagt med hjemmel i plan og bygningslovens § 11-8 d) *Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven.* Da kommunedelplan Sleneset ble rullert, var det aktuelt å passe på at ingen tiltak settes i gang som kan stenge for eventuell transport og oppsetting av vindmøller sør for Sleneset. Paragraf 7.1.3 i Planbestemmelser kommunedelplan Sleneset sier at *"ingen arbeid og tiltak, som kan stride med det angitte båndleggingsformålet er tillatt"*. September 2011 av slo NVE konsesjonssøknad fra Nord norsk vindkraft om vindmøllerpark på Sleneset. Kommunen er derfor usikker om det er fortsatt behov for hensynssone som viser hensyn for bygging av Sleneset vindmøllerpark.

2. Utvidelse Moflagodden næringsområde

Dessuten så er det behov for å justere arealformålsgrenser for Moflagodden næringsområde for at det skal omfatte mesteparten eiendom Gnr. 8/91. Slik planen er nå, er det ca 7 daa av eiendommen gnr. 8/91 som har formål LNFR. Kommunen har intensjoner om å gjøre en endring i plan og utvide Moflagodden industriområde slik at området omfatter mesteparten av eiendom Gnr. 8/91. Saken ble desember 2014 sendt til Sleneset lokalutvalg for uttalelse.

Den 20.03.2013 ble det behandlet en sak i Lurøy kommunestyre. Det ble behandlet henvendelser fra Aleksander Sætern, Sleneset Trelast AS og Pettersen drift AS. Det gjaldt leie av tomter til landtaking og lagring av grus/pukk og tomter til oppføring av bygg. Pettersen Drift as ønsket å leie tomt ved havet for gruslagring, samt at han ønsket å erverve tomt til sin bedrift for lagring av maskiner og oppføring av lager/kontorbygg. Aleksander Sætern ønsket å erverve areal for oppføring av lagerbygg til sin flisleggerbedrift. Sleneset trelast ønsket å leie areal ved sjøen for gruslagring. Det ble den gangen fattet vedtak at Aleksander Sætern tilbys å kjøpe tomt (ca 500 m2) delt i fra kommunal eiendom Gnr. 8/91. Sleneset Trelast AS og Pettersen drift AS tilbys å leie halvparten hver av areal merket "grus" i figur nedenfor. Leiekontrakt inngås for 1 år av gangen, med mulighet for oppsigelse med 3 mnd varsel fra både utleier og leietaker. Nå er det derfor nødvendig å utvide næringsområde slik at det omfatter også de areal som skal brukes av Pettersen drift AS og Aleksander Sætern. Se kartskisse nedenfor:



PD= tomt til Pettersen Drift AS
 S= tomt til Aleksander Sætern
 Grus= område til lagring av grus
 Blå stiplet linje= veg over opparbeidet område på 8/169
 Lilla og grønn linje= ny veg
 Tomt til Pettersen drift er på ca 2,6-2,7 da
 Tomt til Sætern er på ca 0,5 da.

3. Manglende planbestemmelse og feil påskrift i plankart for kombinerte bygg- og anleggsformål på Kistneset

Planbestemmelse kommunedelplan Sleneset for kombinerte formål sier:

2.8 Bestemmelser til kombinert bebyggelse og anleggsformål (PBL § 11-7, punkt 1)

Areal på eiendom Gnr/Bnr 12/185 skal utnyttes til kombinert formål bolig, forretning, kontor.

Eksisterende nausttomt på eiendom Gnr/Bnr 12/185 skal utnyttes til kombinert formål fritidsbebyggelse (rorbuer)/naust. Den laveste tillat gulvhøyde for eksisterende og nye bygninger i områder som endres fra tidligere naustformål er 3,26 m over NN 1954 nivå.

Det er litt problematisk at det finnes flere eiendommer enn Gnr/Bnr 12/185 som har kombinert byggeformål i plankartet. Det er feil at bare denne eiendommen er tilknyttet planbestemmelse.

Eiendommer 8/28, 8/68, 8/161, 8/27 har også kombinert byggeformål i plankartet, men det er ikke knyttet noen bestemmelser som sier hva disse kombinerte areal skal brukes til. Se foto nedenfor.



Under utlegging av planforslag kommunedelplan Sleneset til offentlig ettersyn ble ikke noen kombinerte områder på Moflagg tatt med i plan. Senere, etter offentlig høring ble det gjort endringer i plankartet på bakgrunn av innkomne innspill. Kommunen innstilte på å ta med områder i plan for bruk til kombinert formål naust og fritidsbebyggelse. Uheldigvis ble det gjort endring i plankartet, men det ble ikke lagt noen planbestemmelser til det nye kombinerte formålet ved en feil. I saksfremlegg for den endelige behandling kommunedelplan Sleneset i kommunestyret den 21.03.2012 heter det:

Innspill fra Gerg og Johan W. Olsen, Gnr./Bnr. 8/5 og 8/68

Undertegnede ønsker å endre naustområder på Kistneset på ovennevnte eiendommer til formål fritidsbebyggelse (rorbuer).

Kommentar:

Lurøy kommune foreslår at naustområder på eiendommer 8/5 og 8/68 på Kistneset endres til kombinert formål fritidsbebyggelse (rorbu) og naust(se plankartet). Den laveste tillat gulvhøyde for eksisterende og nye i områder som endres fra tidligere naustformål er 3,26 m over NN 1954 nivå.

Dette forslaget er ikke medtatt i saksoppsummeringen og forslag til vedtak, men er likevel en del av vedtaket til kommunestyret, som henviser til «de endringer som fremgår av saksfremlegget».

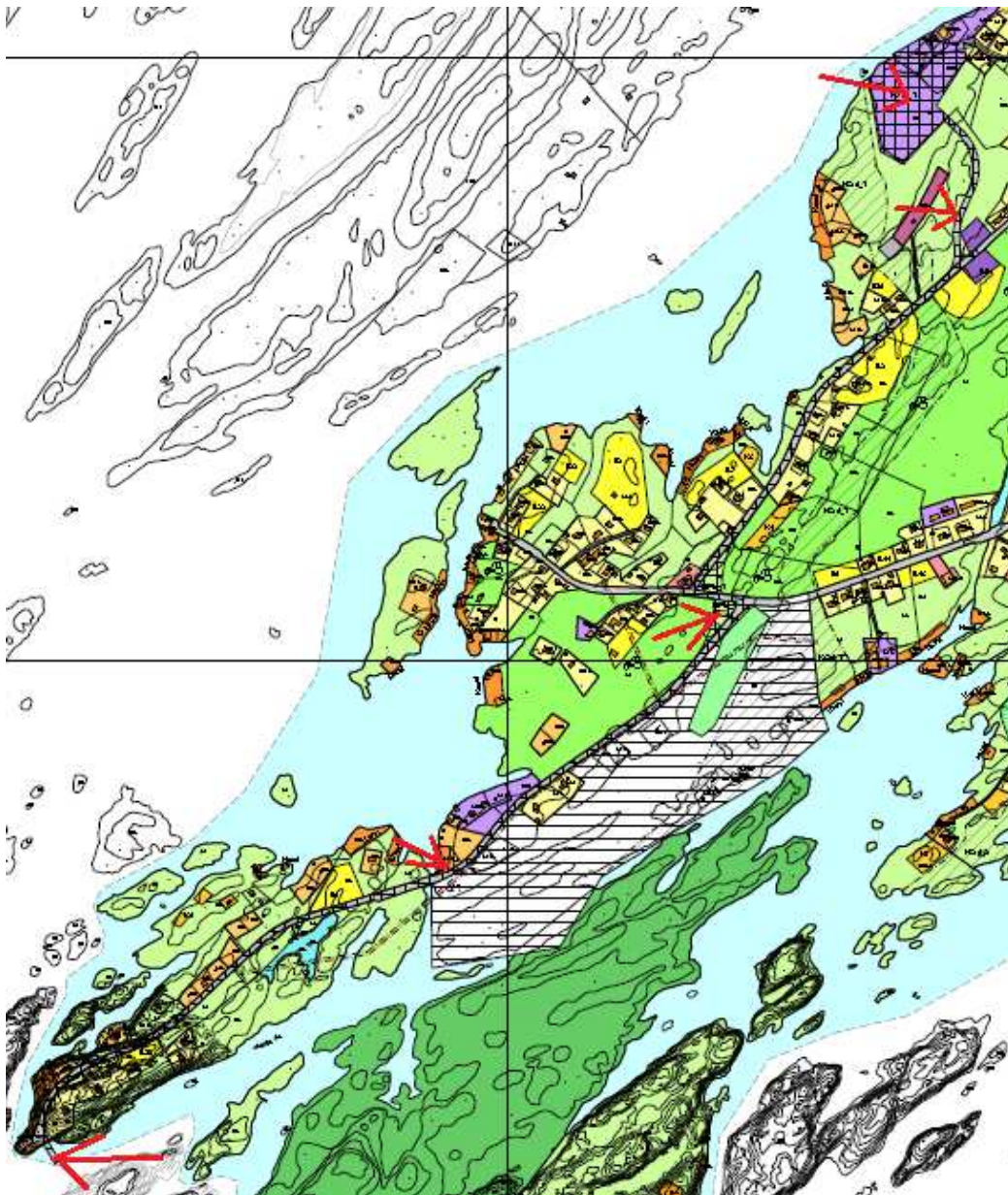
Det er også en feil påskrift "Naust" ved det kombinerte området. Teksten ble ved en feil ikke fjernet etter at arealformål ble endret fra naust til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Vurdering:

Hensynssone vindmøller H710-1

NVE sitt avslag på søknaden fra Nordnorsk vindkraft om konsesjon for vindmøller den 26.09.2011 ble påklaget, men den 14.03.2014 ga Olje- og energidepartementet endelig avslag til Sleneset vindkraftverk. Derfor er det nå mindre sannsynlig at vindmøller blir bygget og det er ikke lenger veldig aktuelt å holde båndleggingen på relativt store areal på Sleneset (se kartskisse nedenfor). Derfor vurderer kommunen at denne

båndleggingen kan oppheves som en mindre vesentlig endring av plan i hht. plan- og bygningslovens § 11-17. Dersom båndleggingen oppheves, vil grunnleggende arealformål som ligger "under" hensynssonen fortsatt gjelde.



Denne hensynssonen strekker seg nesten gjennom hele Sleneset på langs, se kartskisse ovenfor. Tanken bak denne hensynssonen var at dersom vindmøllene landes fra båt i Moflaggoden, ville de transporteres på vei mot sørvest enden av Slotterøy. Derfor kunne ingen tiltak som kan stenge for transport av vindmøller tillattes.

Kommunens intensjoner om å fjerne denne hensynssonen ble sendt til Sleneset lokalutvalg for uttalelse. Den 15.01.2014 ble saken behandlet i Sleneset lokalutvalg.

Lokalutvalget kom med følgende uttalelse:

Behandling/vedtak i Sleneset Lokalutvalgvalg den 15.01.2015 sak 05/15

Enstemmig vedtak:

Sleneset lokalutvalg gir sin tilslutning til at hensynsone 710_1 fjernes fra kommunedelplan Sleneset

Kommunen anbefaler at det gjøres en mindre endring i kommunedelplan Sleneset og hensynssone H710_1 - båndlegging i påvente av reguleringsplan for Sleneset vindmøllerpark fjernes fra planen. Når hensynssonen fjernes, gjelder fortsatt det arealformålet som ligger under hensynssonen. Det blir da formål vei, litt LNFR og formål næring, sett fra sør og videre nordover.

Utvidelse Moflagodden næringsområde

Sleneset lokalutvalg behandlet saken den 15.01.2015. Det kom følgende uttalelse:

Behandling/vedtak i Sleneset Lokalutvalgvalg den 15.01.2015 sak 04/15

Enstemmig vedtak:

Sleneset lokalutvalg gir sin tilslutning til en mindre vesentlig endring i arealformåls grensen til gnr 8 bnr 91 i Kommunedelplan Sleneset slik at omsøkte tomter tas inn i Moflagodden næringsområde

Kommunen sendte den 22.10.2014 saken til Fylkesmannen i Nordland for uttalelse. Den 16.11.2014 kom Fylkesmannen med følgende uttalelse:

Det går fram av lovkommentaren til § 11-7 i plan- og bygningsloven at det er anledning til å foreta f.eks. «arrondering av formåls grenser, justering av linjeføringer for infrastrukturlegg, eller endringer av utbyggingsformål» utenom større planrevisjoner, forutsatt at berørte myndigheter har hatt anledning til å uttale seg. Det går videre fram her at samme bestemmelser gjelder for endring som for utarbeiding av ny plan.

Selv om arealet som foreslås tatt inn som tillegg til Moflagodden næringsområde ikke er av vesentlig størrelse (7 daa), er det imidlertid vanskelig å se at dette kan betraktes som en endring av formåls grense. Endring fra LNFR-område til næringsformål vil i prinsippet være en vesentlig endring, jf. lovkommentaren til § 12-14 (om endring av reguleringsplan), der bl.a. følgende går fram:

«Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er «mindre vesentlig endring» har etter den praksis som er utviklet etter PBL 85 ofte vært for vid. Forutsetningen er at begrepet «mindre endring» skal vurderes snevrere. For eksempel vil endring av arealformål ikke være en «mindre» endring. En justering av grensene mellom to formål kan likevel i de fleste tilfeller anses som en mindre vesentlig endring. Mer bagatellmessige endringer kan delegeres til administrasjonen.»

Ut fra dette er det vanskelig å se at dere kan gjennomføre en slik endring uten en ordinær høringsrunde.

I og med at det stilles krav om regulering av området før utbygging kan finne sted, vil området som ble uteglemt i forbindelse med høring av kommunedelplanen kunne tas inn i planområdet for reguleringsplanen. På denne måten vil også kravet til planprosess ivaretas. Det fremstår ev. som uproblematisk om området som er markert med blått på figuren nedenfor innlemmes i hensynssonen for framtidig regulering i kommunedelplanen for Sleneset, uten at dette sendes på ordinær høring.

I sin uttalelse skriver Fylkesmannen om at endringer som "har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser" kan vanskelig sees som mindre vesentlige endringer. Dessuten så kan denne endringen vanskelig tolkes som "arrondering av grenser mellom to arealformål" til tross for arealets uvesentlige størrelsen på 7 daa. Avslutningsvis anbefaler Fylkesmannen å ta det aktuelle området med i reguleringsplan, da området skulle uansett reguleres på grunn av at det er stilt krav til reguleringsplan for området.

Mindre endring eller vesentlig endring?

Kommunen er ikke enig med Fylkesmannen i noen av ovennevnte påstander. Kommunen er ikke enig med Fylkesmannen om at endring av arealet til formål næringsbebyggelse ville ha "nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser" andre enn næringsinteresser som ville utnytte området til næringsformål. Dette arealet har vært grundig utredet til næringsformål allerede på 80-tallet da området skulle fradeles til kommunen som næringsareal. Eiendommen Gnr. 8/91 ble fradelt i 1984 da kommunen kjøpte eiendommen som industriareal. Arealet har ingen verdi som landbruksareal. Den gangen ble saken behandlet i landbruksnemda og i Lurøy bygningsråd. Det ble gitt tillatelse til fradeling til industriformål. I forrige kommunedelplan Sleneset utarbeidet 1997 hadde område formål bolig, da det ikke på det tidspunktet var synlig at det er fortsatt aktuelt å benytte arealet til næring.

Det aktuelle areal, som kommunen anbefaler å endre til næringsformål er på ca 7 daa. Hele eksisterende Moflaggodden næringsområde i plan er på ca 37 daa. Det betyr, at mesteparten av næringsområdet blir uendret, og det kan være snakk om en mindre justering av arealformålsgrenser.

Arealet, som ønskes tatt med i tilgrensende næringsområde i kommunedelplan Sleneset grenser i nord, nordvest og delvis sørvest til areal som har formål næring og er brukt som næringsareal. I fra sør grenser arealet til en annen kommunal eiendom. I nordøst grenser det aktuelle arealet til en eksisterende boligeiendom Gnr. 8/40. Kommunen sendte den 28.11.2014 brev til eier av Gnr. 8/40 Jan Pettersen der kommunen fortalte om planendringer og tiltak som kommunen vurderte å gjennomføre på eiendom Gnr. 8/91. Kommunen anmodet grunneier Jan Pettersen om å komme med uttalelse før den 31.12.2014. Det har ikke kommet noen uttalelse fra vedkommende. Senere har kommunen vært i kontakt med vedkommende på telefon og fått bekreftet at han ikke hadde noen innvendinger til de planlagte tiltak på Gnr. 8/91. Kommunen konkluderer at det finnes ingen berørte parter som denne planendringen ville ha "noen navneverdig betydning" for.

Vedrørende krav om reguleringsplan

Dessuten, så har ikke kommunen i kommunedelplan Sleneset vedtatt mars 2012 stilt noe krav til reguleringsplan for Moflag næringsområde, slik Fylkesmannen ser det.

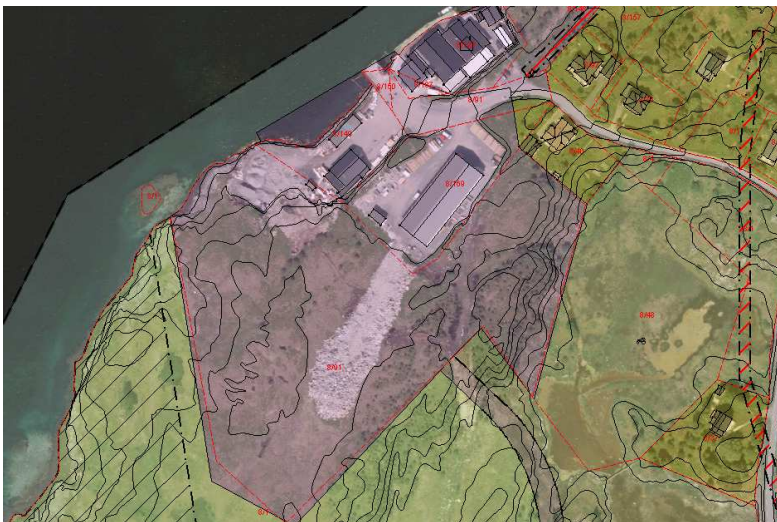
Plan og bygningsloven sier:
§ 12-1 Reguleringsplan

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 11-17 gjøres det følgende mindre endringer i kommunedelplan Sleneset:

- Båndlegging i hht. plan og bygningslovens § 11-8 d) Sone for båndlegging i påvente av reguleringsplan Sleneset vindmøllerpark, hensynssone H710_1 fjernes fra plan
- Molagodden næringsområde utvides i sørøst som vist i kartskisse nedenfor:



- Planbestemmelser, §2.8, etter 1. paragraf endres slik:

Område for kombinert bygg og anleggsformål på Kistneset skal utnyttes til naust/rorbu i henhold til følgende bestemmelser:

- Det tillates etablert naust/rorbuer for privat eie, kai og flytebrygger. Søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en situasjonsplan som blant annet viser bebyggelsens plassering og utforming, kailinje, flytebrygger, utforming og bruk av ubebygde areal. Planen skal godkjennes av kommunen.*
- I med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides skisseprosjekt for rorbuene/naust.*
- Rorbu/naust kan ha en grunnflate på inntil 50 m². Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 80 m². Rorbuene/naust tillates bygget med maks gesimshøyde 5,5 m over etablert landareal / brygge. Laveste tillatt gulvhøyde kote 3,26. Tillatt takvinkel mellom 27 og 33 grader.*

- d) Byggene skal utformes i tradisjonell kystkultur tilpasset lokale forhold. Dersom rorbuer bygges i rekke skal mønehøyden beregnes som om det var frittstående rorbu, på bakgrunn av bredde på enkel rorbu/naust og gitt takvinkel.
- e) Møneretningen skal være vinkelrett på kaifront / sjølinje.
- f) I forkant av rorbuene/naust kan det bygges trekai.
- g) Ved utfylling av byggeområde, skal fyllingsfoten ikke overskride byggegrensen. Eventuell fylling foran rorbuene/naust skal avsluttes med vertikal bryggekant i plank og plankedekke oppå fylling.
- h) Det er ikke tillatt med luftspenn ved installering av strøm. Det tillates bruk av solcellepaneler, men disse må plasseres på en slik måte at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- i) Det tillates ikke montert parabolantenne på rorbu/naust.

- Plankartet endres ved at påskrift "Naust" fjernes fra det kombinerte området ved Kistneset.

Lurøy, 22. januar 2015

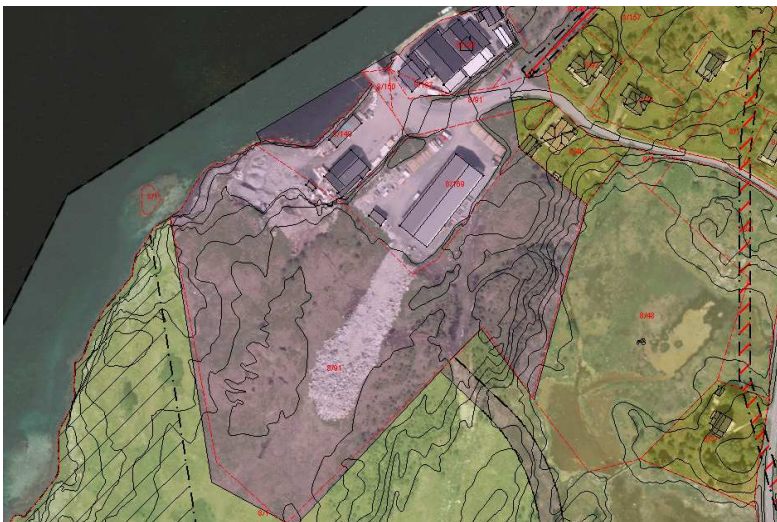
Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 28.01.2015 sak 6/15

Enstemmig vedtak:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 11-17 gjøres det følgende mindre endringer i kommunedelplan Sleneset:

- Båndlegging i hht. plan og bygningslovens § 11-8 d) Sone for båndlegging i påvente av reguleringsplan Sleneset vindmøllerpark, hensynssone H710_1 fjernes fra plan
- Molagodden næringsområde utvides i sørøst som vist i kartskisse nedenfor:



- Planbestemmelser, §2.8, etter 1. paragraf endres slik:

Område for kombinert bygg og anleggsformål på Kistneset skal utnyttes til naust/rorbu i henhold til følgende bestemmelser:

- a) Det tillates etablert naust/rorbuer for privat eie, kai og flytebrygger. Søknad om byggetillatelse skal det vedlegges en situasjonsplan som blant annet viser bebyggelsens plassering og utforming, kailinje, flytebrygger, utforming og bruk av ubebygde areal. Planen skal godkjennes av kommunen.
- b) I med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides skisseprosjekt for rorbuene/naust.
- c) Rorbu/naust kan ha en grunnflate på inntil 50 m². Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 80 m². Rorbuene/naust tillates bygget med maks gesimshøyde 5,5 m over etablert landareal / brygge. Laveste tillatt gulvhøyde kote 3,26. Tillatt takvinkel mellom 27 og 33 grader.
- d) Byggene skal utformes i tradisjonell kystkultur tilpasset lokale forhold. Dersom rorbuer bygges i rekke skal mønehøyden beregnes som om det var frittstående rorbu, på bakgrunn av bredde på enkel rorbu/naust og gitt takvinkel.
- e) Møneretningen skal være vinkelrett på kaifront / sjølinje.
- f) I forkant av rorbuene/naust kan det bygges trekai.
- g) Ved utfylling av byggeområde, skal fyllingsfoten ikke overskride byggegrensen. Eventuell fylling foran rorbuene/naust skal avsluttes med vertikal bryggekant i plank og plankedekke oppå fylling.
- h) Det er ikke tillatt med luftspenn ved installering av strøm. Det tillates bruk av solcellepaneler, men disse må plasseres på en slik måte at de ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- i) Det tillates ikke montert parabolantenne på rorbu/naust.

- Plankartet endres ved at påskrift "Naust" fjernes fra det kombinerte området ved Kistneset.