

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 20/614

Klageadgang: Ja

ENDRING REGULERINGSPLAN SELNES HAVN OG VARPEN HYTTEOMRÅDE FLYTTING AV TOMT FF24

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 29/2

Saknr.: Utvalg

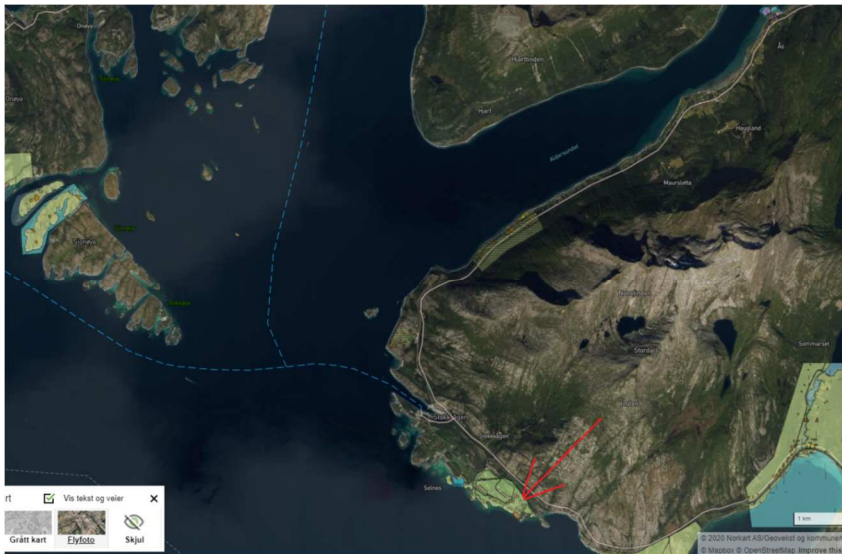
Møtedato

60/20 Formannskapet

17.06.2020

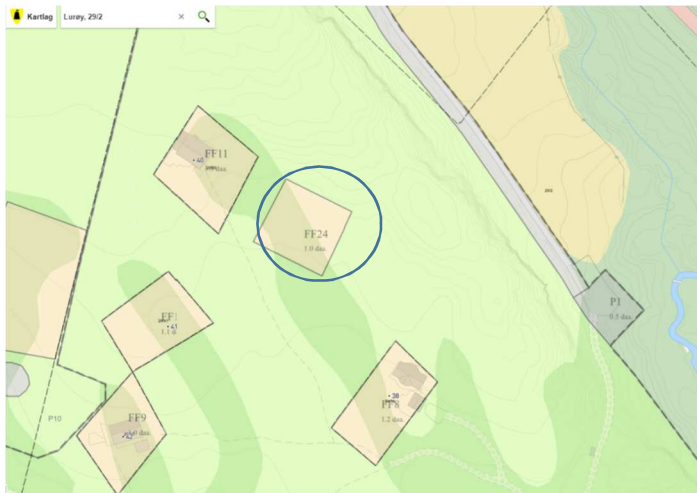
Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra Bjørnar Skjæran, grunneier gnr. 29/2 om fradeling av ny hyttetomt som er regulert med betegnelse FF24 i reguleringsplan *Selnes havn og Varpen hytteområde*, vedtatt desember 2013.



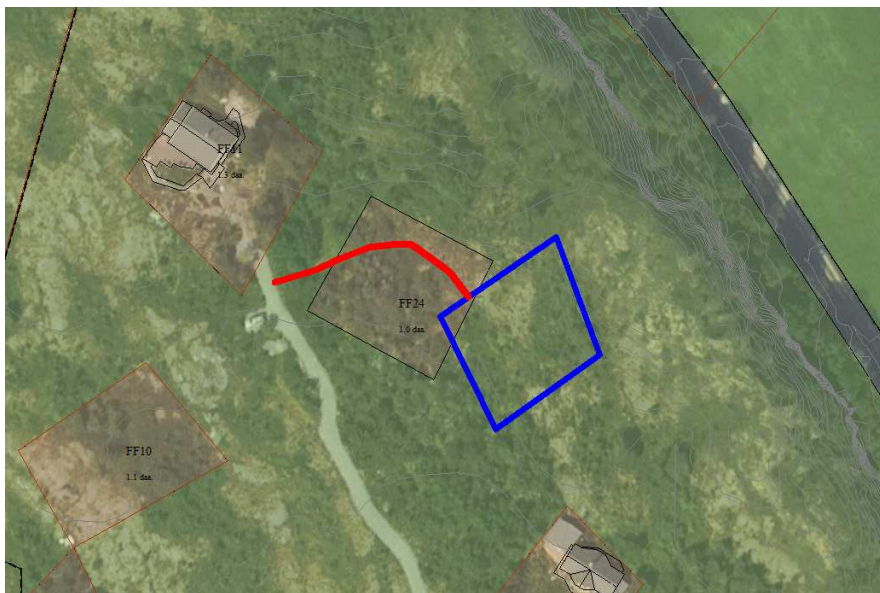
Figur 1. Oversiktskart

Tomt FF24 ligger i mellom eksisterende tomter FF11 (gnr. 29/65) og FF8 (gnr. 29/56). Se skisse nedenfor.



Figur 2. Utdrag fra plankart

Tomta ønskes flyttet ca 25 m østover som vist med blå farge i skisse nedenfor. Derfor søker grunneieren i tillegg til fradeling om en reguleringsendring.



Figur 3. Ønsket plassering av tomt FF24

Begrunnelse for ønsket ny plassering, er at hytte vil kunne plasseres i terrenget uten omfattende grunnarbeid. Dessuten så vil avstand i fra nabohytte gnr. 29/65 være mer optimal. Adkomst til ny hytte ønskes ført omtrent som vist med gul farge ovenfor og uten omfattende grunnarbeid. Trase for den nye adkomstveien (vist i figur 3 med rød farge) vil naturlig følge terrengutforming.

Det er både vann- og avløpsledninger som ligger langs veien som hytta kan kobles til. Den 01.06.2020 ble det holdt møte i hytteforeningen. Hytteforeningen bestemte at kjøper kan knytte seg til felles vei, vann og avløp i området. Kommunen har fått kopi av referat fra møtet, som følger saken som vedlegg.

Eksisterende adkomstvei vises ikke i reguleringsplankartet, men det ble desember 2015 gitt dispensasjon fra LNF formål i plan for å føre adkomstvei til hyttene med inntil maks 3 m bredde. Ny adkomstvei til FF24 vil påkobles denne veien.

Både eiere til gnr. 29/65, gnr. 29/41 og gnr. 29/56 har fått nabovarsel og er enig med omsøkte tiltak.

Kommunen kan ikke se at regionale- eller lokalutvalgsinteresser er berørt i saken. Søknaden sendes derfor ikke på høring.

Vurdering:

Området er allerede i reguleringsplan avklart til hyttebygging og det er bare spørsmål om en mindre justering av plassering tomt FF24. Kommunen har ingen intensjon for å behandle nye tiltak i saken, det eksisterende hytteområde FF24 vil bare flyttes lenger nordøst. Slike søknader kan behandles av kommunen som såkalt «mindre endring av plan», uten at endringsforslag legges ut på høring.

Flytting av tomt med ca 25 m ikke vil berøre noen interesser. Den nye plasseringen vil sikre at hytta passer bedre i terrenget og det er mindre terrenginngrep. Det er ingen kartlagte naturverdier i området, som vil bli berørt.

De fleste hytter i Varpa hytteforeningen har egen adkomst til tomtene. I reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde ble det opprinnelig ikke forutsatt egen adkomst til hyttene, men det ble desember 2015 i formannskaps sak 15/144 gitt dispensasjon fra reguleringsplanen for bygging av inn til 3 bred adkomstvei til hyttene. Når tomt FF24 flyttes ca 25 m i retning nordøst som vist i figur 3, vil ny adkomstvei føres i trase som vist i figur 3. Traseen vil i hovedsak gå over opprinnelig regulert tomt FF24, som nå ønskes flyttet.

Saksbehandleren mener at etablering av ny avkjørsel og ny adkomstvei fra eksisterende vei som vist i figur 3 kan inkluderes i samme vedtak om endring reguleringsplan. Adkomstveien ikke vil føre til terrenginngrep av større betydning og ikke berører viktige naturverdier.

Plan og bygningsloven sier:

§ 12-14. Endring 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.

Oppsummering

Saksbehandleren kan ikke se at regionale interesser eller lokalutvalgsinteresser er berørt i saken. Derfor sendes ikke søknaden på høring. Det er ingen kartlagte naturverdier i området i naturbasen.

En endring som grunneier gnr. 29/2 søker om 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.». Derfor er det ikke behov at en slik endring behandles som en vesentlig endring og legges ut på offentlig høring.

Saksbehandleren anbefaler at det tillattes å flytte tomt og føre ny adkomstvei som vist i figur nedenfor. Reguleringsplankart vil oppdateres i samsvar med denne og tidligere endringer.



Figur 4. Forslag til endring av reguleringsplankart

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Intensjon om å tilpasse tomtens plassering til terrengutformingen har betydning for trivsel og omfattes av følgende resultatområder i Regional plan for folkehelse i Nordland 2017-2025:

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

Saken vurderes til å ha marginalt positiv påvirkning på folkehelse

Vedlegg: søknaden, rettigheter infrastruktur

Utskrift til: Terje Solbu
Bjørnar Skjæran
Planregisteret

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknaden om planendring - flytting av hyttetomt FF24 og fremføring av adkomstvei til tomta innvilges.
- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 endres reguleringsplankart Selnes havn og Varpen hytteområde som vist i figur 4. i saksfremlegget
- Reguleringsplankartet oppdateres med alle tidligere endringer.

Tonnes, 03.06.2020

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 09.06.2020

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknaden om planendring - flytting av hyttetomt FF24 og fremføring av adkomstvei til tomta innvilges.
- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 endres reguleringsplankart Selnes havn og Varpen hytteområde som vist i figur 4. i saksfremlegget
- Reguleringsplankartet oppdateres med alle tidligere endringer.

Lurøy, 9. juni 2020

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 17.06.2020 sak 60/20**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Søknaden om planendring - flytting av hyttetomt FF24 og fremføring av adkomstvei til tomta innvilges.
- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 endres reguleringsplankart Selnes havn og Varpen hytteområde som vist i figur 4. i saksfremlegget
- Reguleringsplankartet oppdateres med alle tidligere endringer.