

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/483

Klageadgang: Nei

ENDRING AV KOMMUNEDELPLAN ONØY. DISPENSASJON

Saksbehandler: Atle Henriksen

Arkiv: UNARK12-15/143

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

74/16 Formannskapet

29.06.2016

Bakgrunn:

Solveig og Amund Eriksen, Mo i Rana har avtalt å kjøpe ny hyttetomt fra gnr 21 bnr 1 i område H12.

I brev skriver de:

"SØKNAD OM DISPENSASJON/MINDRE ENDRING AV PLAN

Arkivsak 16/70 – Deling av tomt.

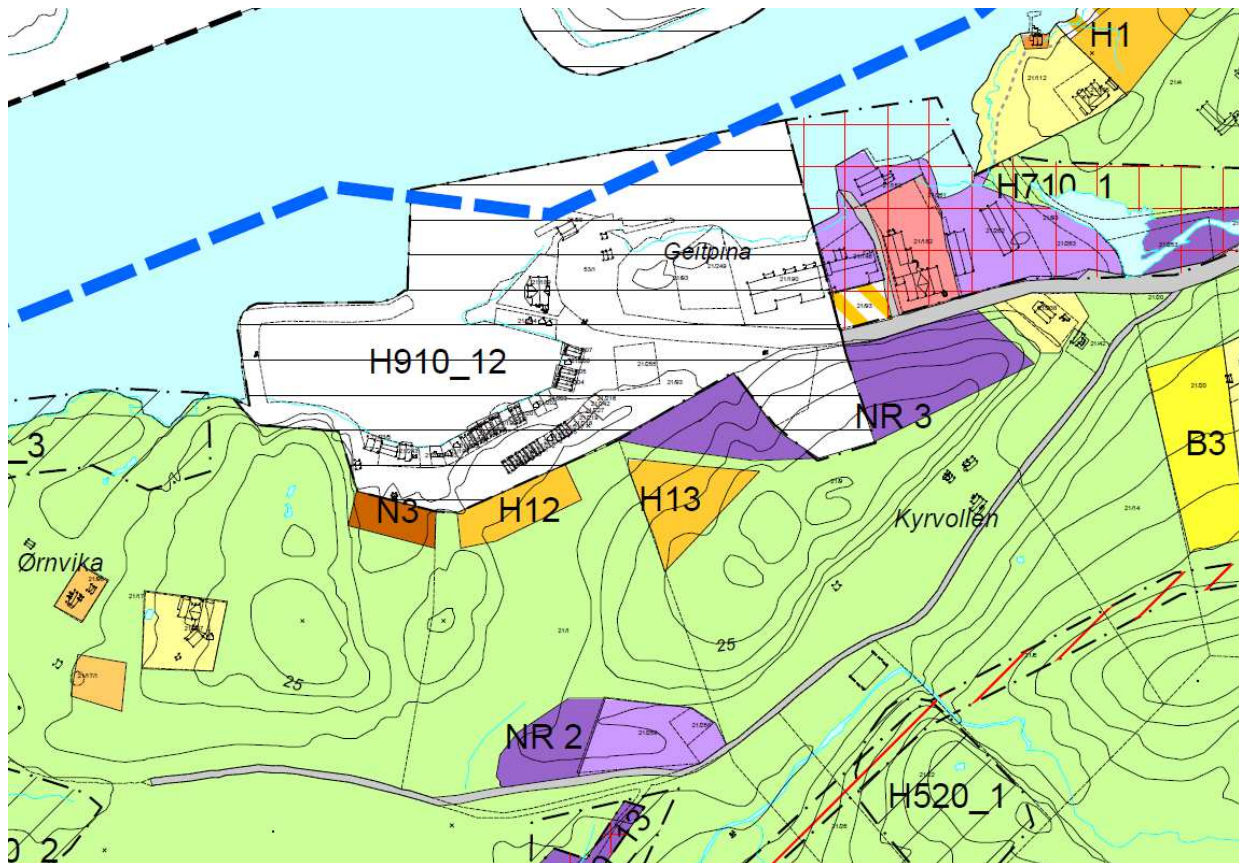
Vi vil med dette søke om dispensasjon/mindre endring av plan, mhht punkt o) i

Bestemmelser for fritidsbebyggelse: «... bygges i samme stil som eksisterende rorbubebyggelse ved Onøy havn.»

Bakgrunnen for søknaden er at hyttetomta ligger et godt stykke fra havet og den eksisterende rorbubebyggelsen som finnes der fra før, og vi syns ikke det egner seg med en rorbu eller brygge der oppe på haugen. Det går dessuten også en vei mellom rorbubebyggelsen og haugen der hyttetomta ligger.

Vi hadde tenkt oss ei helt vanlig, tradisjonell hytte i Farmen-hytta-stil, som vil gå i ett med omgivelsene som består av både skog, berg/stein og (dyrket)mark. Vi ønsker derfor også å ha en farge som egner seg til terrenget rundt hytta, og anser derfor rødt som uaktuelt. Håper at dere ser positivt på dette."

I f-sak 47/16 ble denne tomta godkjent flyttet litt, slik at den nå er plassert helt inntil område N3. (se kart nedenfor)



Figur utsnitt fra kommunedelplan Onøy/Lurøy vedtatt 2014

Planbestemmelser for fritidsområder sier:

3.6 Bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse (§ 11-9 punkt 5, §11-10)

I tillegg til generelle bestemmelsene til byggeområder, gjelder disse bestemmelser til fritidsbebyggelse. Disse bestemmelser og retningslinjer legges til grunn ved behandling av tiltak på ny eller eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

Bestemmelser for fritidsbebyggelse:

- Antall hytter, som er tillatt, fremgår av tabell i **Feil! Fant ikke referansekilden.**
- Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Dette er øvre arealbegrensning som forutsetningsvis bare benyttes hvis byggverket tilfredsstillende kravet under pkt. 9 nedenfor. Innenfor T-BA begrensningen på 110 m² kan det bygges uthus med annektsfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.
- Største tillatt mur- eller pilarhøyde er 60 cm over planert terreng. Terrasse må ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne høyde kan bare omfatte mindre del av terrassen.
- Maksimal gesimshøyde over grunnmur er 360 cm
- Bygningen må ikke ha større total mønehøyde enn 6 meter over grunnmur.
- Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning
- Fritidsbebyggelse i fjellet skal beises/males i mørke, matte farger
- Det skal avsettes min. 200 m² uteoppholdsareal for hver fritidsbolig.

- i) Det skal avsettes minst 1,5 parkeringsplass pr. hytte ved veiforbindelse. Før fradeling gjennomføres skal det foreligge godkjent adkomst og opparbeidet parkeringsplass for vinter og sommerparkering.
- j) Bygningsutsett skal godkjennes av utbyggings- og næringsavdeling.
- k) Ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygningen ha form og volum som passer på tomta, og i forhold til eksisterende bebyggelse og naturforhold.
- l) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- m) Fritidsbebyggelse bør i utgangspunktet ikke plasseres i åpne områder hvor nødvendig terrengtilpasning og skjerming ikke kan oppnås for bebyggelsen
- n) Den laveste gulvhøyde for nye fritidsboliger i områder som endres fra tidligere naustformål er 3,26 m over NN 1954 nivå
- o) Fritidsbebyggelse i område H12 skal bygges i samme stil som eksisterende rorbubebyggelse ved Onøy havn.

Retningslinjer :

- *Møneretningen skal fortrinnsvis være 90 grader på fallende terreng.*
- *Allmennhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Hytta skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet*
- *Hytta må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktivitet som følger med vil være til skade for det biologiske mangfold i området. Dvs i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, dyr eller planter.*
- *Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hytten*
- *Det er i utgangspunktet ikke tillatt med inngjerding av hyttetomt*

Som en kan se i bestemmelsen pkt o) så skal fritidsbebyggelse i område H12 i henhold til regelverket bygges i samme stil som eksisterende rorbubebyggelse ved Onøy havn. I Onøy havn er det røde rorbuer med hvit staffasje i 1,5 etasje og med relativt bratt takvinkel på 40 grader.

Vurdering:

Som søker skriver så er område H12 på et annet nivå i terrenget enn rorbuene og garasjene i havna. Høydeforskjell er ca 10-11 meter.

Ved å bygge samme type bygg i H12 som i havna så vil en få et relativt høyt bygg oppe på kanten. Bygget kan i henhold til dagens regler være 110 m² og med en takvinkel på 40 grader og en relativt god synlig rød/hvit farge så vil bygget bli dominerende i terrenget. Ved å fjerne denne paragrafen så vil samme regler gjelde for område H12 som for øvrige fritidstomter innenfor kommunedelplanen.(se ovenfor)

Saksbehandler er av den formening at det vil bli den beste løsningen å ha en relativt lav hytte i område H12 med farge som er tilpasset terrenget slik som det her søkes tillatelse til.

Saken vurderes som så kurant at den ikke er sendt til lokalutvalget på høring. Det må her også sies at lokalutvalgene nå har tatt ferie slik at det vil ta relativt lang tid å få høring fra de.

Det anbefales at søknaden innvilges ved at pkt o) i bestemmelsenes paragraf 3.6 fjernes. Samme regler vil da gjelde for H12 som for øvrige hyttetomter.



Utskrift til: Solveig og Amund Eriksen, Oskarbakken 25, 8618 Mo i Rana
(solveig.eriksen@sismo.no)

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

Søknad om mindre endring i bestemmelser i kommunedelplan for Onøy/Lurøy, område H12 godkjennes (jfr plna og bygningslovens § 11-17).
Pkt o) i bestemmelsenes § 3.6 strykes.

Tonnes, 23.06.2016

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

Søknad om mindre endring i bestemmelser i kommunedelplan for Onøy/Lurøy, område H12 godkjennes (jfr plna og bygningslovens § 11-17).
Pkt o) i bestemmelsenes § 3.6 strykes.

Lurøy, 24.06.2016

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 29.06.2016 sak 74/16

Behandling:

Nina Bentzen inhabil etter forvaltningsloven § 6, 1. ledd.
Børre Johannessen erklært habil.

Enstemmig vedtak:

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

Søknad om mindre endring i bestemmelser i kommunedelplan for Onøy/Lurøy, område H12 godkjennes (jfr plan og bygningslovens § 11-17).
Pkt o) i bestemmelsenes § 3.6 strykes.