

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 17/744

Klageadgang: Nei

REGULERINGSPLAN ONØY/LURØY. MINDRE ENDRING NR6

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

Saknr.: Utvalg

Møtedato

6/18 Formannskapet

14.02.2018

Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad fra grunneier Gnr. 21/14 Yngve Bentzen om fradeling av tomt til naust/bod/garasje i område NR6 i kommunedelplan Onøy/Lurøy. Se omtrentlig plassering av området NR6 i kartskisse nedenfor.



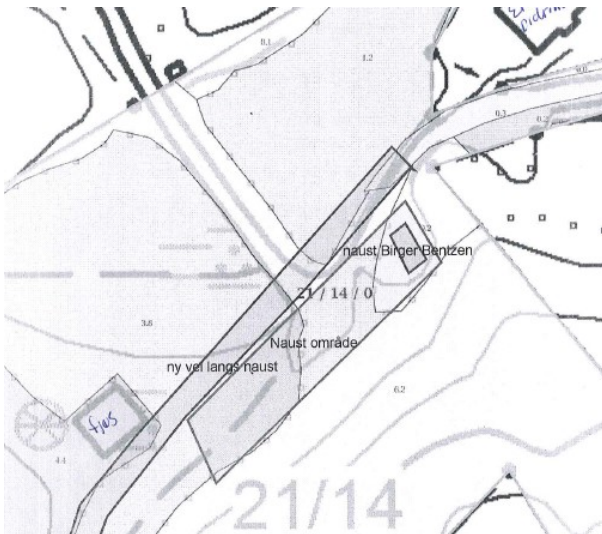
Figur 1. Plassering av område NR6

Kommunedelplan Onøy/Lurøy ble vedtatt den 02.04.2014. I planen er område NR6 (se figur nedenfor) tegnet inn noe unøyaktig. Det er vanskelig å bygge garasjer i henhold til planen på grunn av stor helning i terrenget langs den sørøstlige områdegrense.



Figur 2. Utdrag fra kommunedelplan Onøy/Lurøy

Grunneier søker om bygging av 8 garasjer, 7,5 x 4,5 meter. De ønskes plassert som vist i kartskisse som følger søknaden. Se figur nedenfor.



Figur 3. Ønskelig plassering av garasjer og plassering av adkomstveien

Vurdering:

Kommunen ser gode muligheter å endre plan og plassere garasjene slik at området blir godt utnyttet. Den 03.01.2018 var kommunen ved ingeniør Torben Østrem og planlegger Vaidotas Suveizdis på befaring på eiendommen med hensikt å finne ut nøyaktig hvordan garasjene kan plasseres. Det viser seg at garasjene kan mest hensiktsmessig plasseres innenfor område som vises med grønn strek.



Figur 4. Ønsket ny plassering av område NR6

Eksisterende plassering av område NR6 i plankart kommunedelplan Onøy/Lurøy vises med lilla farge.

Mulig konflikt med parkering

Kommunen hadde kunnskap om at den nordøstlige delen av området kunne være brukt til parkering i forbindelse med bruk av naust:

Gnr. 21/155 – Dag Oddvin Sætran, Lilleåsen 23. 8610 Mo i Rana

Gnr. 21/132 – Konrad Kvitvær, Løvdalen 6. 8766 Lurøy

Gnr. 21/72 – Harry Hågensen, Løvdalen 1. 8766 Lurøy

Gnr. 21/172 – Leif-Kyrre Karlsen, Stråmyrveien 1. 8766 Lurøy

Det ble sendt høringsbrev til ovennevnte nausteiere, men ingen merknader ble mottatt i kommunen innen 2 uker. Det betyr at flytting av området ikke er i konflikt med parkeringsinteresser.

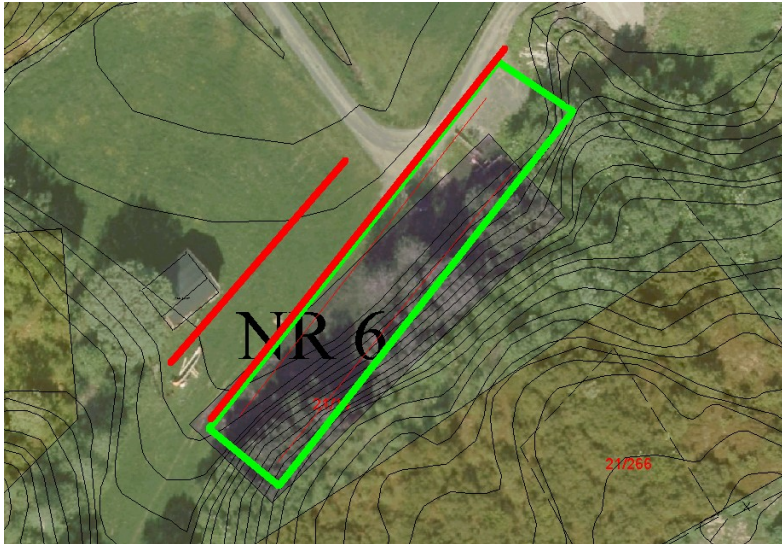
Saken ble sendt på høring til Onøy/Lurøy lokalutvalg under forberedende utredning av saken som ble behandlet i Lurøy formannskap den 15.02.2017, sak 5/17. Lokalutvalget behandlet saken i møte den 24.01.2017 og kom med følgende uttalelse:

Enstemmig vedtak:

Onøy/Lurøy lokalutvalg finner at omdisponeringen har større positive enn negative følger og uttaler seg positivt til søknaden om dispensasjon fra kommunedelplanen for Onøy Lurøy på gnr 21 bnr 14

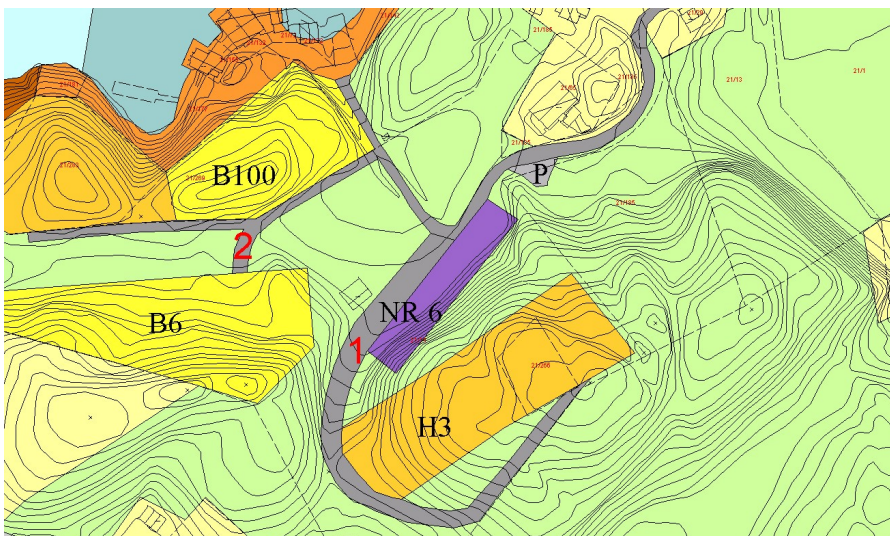
Vei

Det ble i kdp Onøy/lurøy også ikke tatt nødvendig hensyn til føring av adkomstveier i plan. Under planarbeidet ble ikke trase for adkomst til garasjer på NR6 og til planlagt fritidsbebyggelse (område H3) bak garasjene merket i plankartet. Nå er veien delvis ferdig utbygget i trase som vist med røde streker i kartskisse nedenfor. Trase for veien er valgt på eneste hensiktsmessige plassering. Saksbehandleren anbefaler at vegen tas med i planendring i henhold til dagens beliggenhet.



Figur 5. Føring av vei og ønsket ny plassering av område NR6

Veien vil fortsette videre sørvestover og svinge mot hytteområde NR6. Se vei nr. 1 i figur 6 nedenfor. Nå søker grunneieren om enda en vei. En som er delvis ferdig, og som man skal bruke som adkomst til boligområder B6 og B100 samt hytteområde H4. Se vei nr. 2 i figur 6 nedenfor.



Figur 6. Føring av veier og ønsket ny plassering av område NR6

Veien starter i fra eksisterende vei og går langs fjellkant. Videre leder veien videre opp mot boligområdene og hytteområde H4 som vist i figur 6. På grunn av stor helning er det ikke hensiktsmessig å føre adkomstvei til boligområde B6 i fra vei nr. 1.

Vei nr. 1 leder til garasjene og går videre mot hytteområde H3. Den første delen av veien, som går langs de fremtidige garasjene og frem til svingen, berører innmark (kartlagt som dyrket jord i AR5 kart) i mindre grad. Samtidig er dette det eneste valget for veitrase. I fra svingen og videre oppover går veien stort sett på fjellgrunn.

Saksbehandleren anbefaler at begge veiene tas med i planendringen.

Tidligere søknader

Desember 2016 søkte Yngve Bentzen om endring av område NR6 slik at søkeren kan bygge garasjer til private eiere. Søknaden ble behandlet februar 2017 og det ble fattet følgende vedtak:

Behandling/vedtak i Formannskapet den 15.02.2017 sak 5/17 Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til Plan og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra kommunedelplan Onøy/Lurøy for bruk av område NR6 til private garasjer/naust.
- Fordeler for dispensasjon er større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan og bygningslovens §19-2.
- Kommunen kan ikke se at hensyn bak formål næringsareal i kommunedelplan Onøy/Lurøy blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Det ble gitt dispensasjon fra kommunedelplan Onøy/Lurøy og næringsformål område NR6 for oppføring av private garasjer/naust. Dispensasjonsvedtaket kan enten forbli som separat vedtak, eller kan vedtaket videreføres i denne saken – *mindre endring kommunedelplan Onøy/Lurøy*. Det er en fordel dersom dispensasjonsvedtaket tas med i plan som mindre planendring.

Den saken tok imidlertid ikke opp nøyaktig plassering av garasjene samt vegsystemet i området. Ny sak legges derfor frem nå.

Forslag til endring kommuneplan Onøy/Lurøy

Det søkes om en forholdsvis liten endring – mindre justering av formålsgrenser til næringsområde NR6 i kommunedelplan Onøy/Lurøy og 2 adkomstveier som skal lede til godkjente byggerområder i kommunedelplan Onøy/Lurøy.

Saksbehandleren anbefaler at også veiene nr. 1 og nr. 2 tas med i planendringen. Vei nr. 1 går forbi de fremtidige garasjene og videre mot område H3. Vei nr. 2 er adkomst til boligområde B6. Vei nr. 1 i mindre grad berører kartlagt dyrket mark i starten, men dette er eneste trase som finnes. Veien fører til både garasjetomtene og hytteområde H3.

Føring av veiene kan ses på som gjennomføring av kommunedelplan Onøy/Lurøy – adkomst til godkjente områder. Veitraseene er valgt slik at dette går minst mulig utover landbruks-, natur og friluftsjnteresser.

Endring av en type byggeformål til et annet byggeformål (fra *Næringsbebyggelse* til formål *Andre typer bebyggelse og anlegg*, sosi kode 1500 eller til *kombinert bebyggelse- og anleggsformål*, Sosi kode 1800) samt justering av formålsgrenser er type endring som møter krav som lovkommentar til plan- og bygningslovens §11-14 stiller til mindre endringer.

Behandling av kurante saker er i *Reglement for delegering av myndighet for Lurøy kommune* delegert til rådmann.

Beskrivelse av løsning

Saksbehandleren anbefaler at arealformål for NR6 endres til *kombinert bebyggelse- og anleggsformål*, Sosi kode 1800. Det knyttes planbestemmelser til området NR6 som åpner for utnyttning av området NR6 til både næringsbebyggelse og privat garasjebebyggelse. Selv om garasjene vil eies privat, har kommunen kunnskap om at det fortsatt en viss interesse for tilleggstjenester som grunneieren ønsker å levere til de fremtidige garasjeiere.

Planbestemmelser åpner for maks utnyttingsgrad 60% BYA for næringsområdet NR6. I dispensasjonsvedtaket februar 2017 ble det ikke spesifisert noe mer om utnyttingsgrad. En antar da at samme utnyttingsgrad ble videreført til det nye bruksformålet for privat garasjebebyggelse. Saksbehandleren anbefaler at det gjøres en endring i planbestemmelser og maks utnyttingsgrad settes til areal tilsvarende de omsøkte 8 garasjer. Det vil si $8 * 7,5 m * 4,5 m = 270 m^2$. Men en viss sikkerhetsmargin anbefaler da at utnyttingsgrad settes til maks BYA på 300 m² for område NR6.

Derfor anbefaler saksbehandleren at det knyttes følgende bestemmelse til næringsområdet NR6:

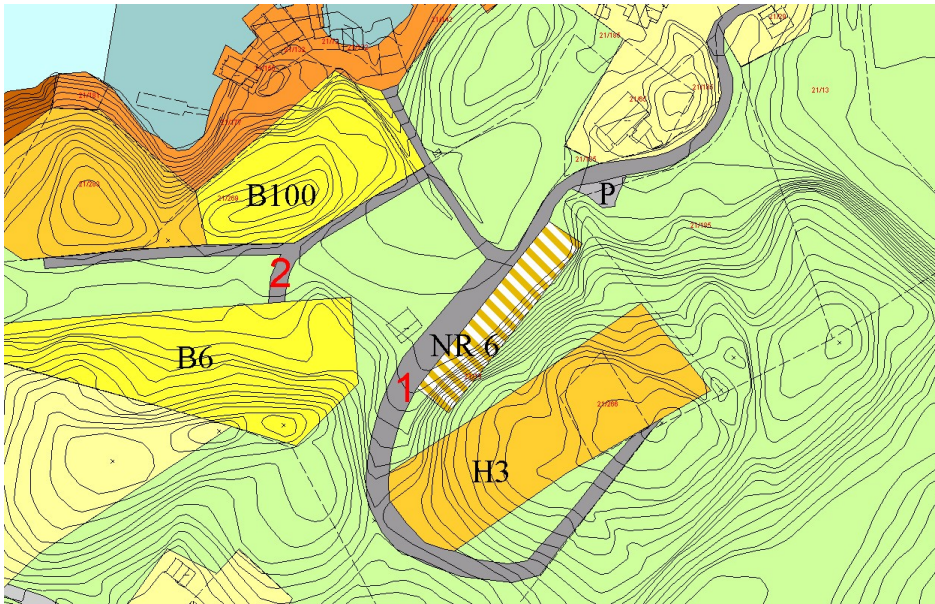
Området utnyttes til kombinert formål næringsbebyggelse/naust/garasjer. Det kan bygges 8 garasjer/naust. Maks bebygget areal BYA for området NR6 er 300 m².

Oppsummering

Det ble søkt om bygging av 8 garasjeenheter i område NR6 i kommunedelplan Onøy/Lurøy. Området må tilpasses noe for å kunne plassere de omsøkte garasjene.

Søker ønsker å gjøre en endring og plassere garasjene innenfor området markert med blå linje i figur 6 i saksfremlegget. Området endres fra arealformål *Næringsbebyggelse*, sosi kode 1300 til formål *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*, Sosi kode 1800. Det knyttes følgende planbestemmelse til området NR6: *Området utnyttes til kombinert formål næringsbebyggelse/naust/garasjer. Det kan bygges 8 garasjer/naust. Maks bebygget areal BYA for området NR6 er 300 m².*

For å sikre adkomst til garasjene, hytteområde H3 og H4, boligområder B6 og B100 er det behov for adkomstveier som ikke er planlagt på kommunedelplannivå. Saksbehandleren anbefaler at veiene nr. 1 og nr. 2 som vist i figur 6 i saksfremlegget tas med i planendringen. Plankart kommuneplan Onøy/Lurøy for området endres slik:



Figur 7. Anbefalt endring av plankart kommunedelplan Onøy/Lurøy. Område NR6 og veier til områder NR6, H3 og B6.

Vedlegg: søknaden

Utskrift til: Yngve Bentzen, 8766 Lurøy

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at det fattes følgende administrativt vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §11-14 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Onøy/Lurøy
- Området NR6 gis kombinert bebyggelse og anleggsformål næringsbebyggelse/garasjer/naust, SOSI kode 1800.
- Det knyttes følgende bestemmelser til område NR6: Området utnyttes til kombinert formål næringsbebyggelse/garasjer/naust. Det kan bygges opp til 8 garasjer/naust. Maks bebygget areal BYA for området NR6 er 300 m².
- Veier nr. 1 og nr. 2 tas med i endringen.
- Plankart kommunedelplan Onøy/Lurøy oppdateres slik det er vist i Figur 7 i saksfremlegget.

Tonnes, 06.02.18

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 09.02.18

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at det fattes følgende administrativt vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §11-14 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Onøy/Lurøy
- Området NR6 gis kombinert bebyggelse og anleggsformål næringsbebyggelse/garasjer/naust, SOSI kode 1800.
- Det knyttes følgende bestemmelser til område NR6: Området utnyttes til kombinert formål næringsbebyggelse/garasjer/naust. Det kan bygges opp til 8 garasjer/naust. Maks bebygget areal BYA for området NR6 er 300 m².
- Veier nr. 1 og nr. 2 tas med i endringen.
- Plankart kommunedelplan Onøy/Lurøy oppdateres slik det er vist i Figur 7 i saksfremlegget.

Lurøy, 9. februar 2018

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 14.02.2018 sak 6/18

Behandling:

Siw Moxness inhabil etter forvaltningsloven § 6, 1. ledd.
Nina Bentzen vurdert habil jf forvaltningsloven § 6, 2. ledd.

Enstemmig vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §11-14 gjøres det en mindre vesentlig endring i kommunedelplan Onøy/Lurøy
- Området NR6 gis kombinert bebyggelse og anleggsformål næringsbebyggelse/garasjer/naust, SOSI kode 1800.
- Det knyttes følgende bestemmelser til område NR6: Området utnyttes til kombinert formål næringsbebyggelse/garasjer/naust. Det kan bygges opp til 8 garasjer/naust. Maks bebygget areal BYA for området NR6 er 300 m².
- Veier nr. 1 og nr. 2 tas med i endringen.
- Plankart kommunedelplan Onøy/Lurøy oppdateres slik det er vist i Figur 7 i saksfremlegget.