



Lovund eiendomsutvikling as  
v/Siw Moxness

8764 LOVUND

Saksnr.	Journalnr.	Arkivkode	Avd/Sek/saksbeh.	Dato
17/201	17/2162	EIEND/GN/BN 1/343	UN/TEKN/AH	05.04.2017

## **DISPENSASJON/MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN SØRMARKA FOR BYGGING AV HYBELHUS PÅ TOMT 12 OG 13**

Viser til søknad mottatt 13.03.17 vedrørende bygging av 2 hybelhus på tomt 12 og 13 i Sørmarka boligområde.

Det søkes om å kunne bygge 2 hybelhus med ca 10 boenheter/hybler i hver på en ny tomt som består av dagens 2 tomter (dvs 12 og 13)

Søknaden begrunnes slik:

Begrunnelsen for å søke om dispensasjon er behovet for små boliger på Lovund- grunnet veksten i næringslivet. Brakkeriggene som har vært benyttet til dette formålet drives på dispensasjon pr i dag og vi mener å kunne erstatte disse med bygging av hybelhus. Bygg kan ferdigstiles i 2017 dersom rask kommunal behandling."

Søknaden har vært til høring hos Lovund lokalutvalg som i møte den 14.03.17 har gjort vedtak:

**Sak 007/2017    Søknad om dispensasjon reguleringsplan Sørmarka.**

**Bakgrunn:**

Utbygger ønsker å bygge 2 hybelhus i Sørmarka som er regulert i arealplanen som boligområde. I tillegg søkes det om større høyde på husene enn reguleringsplanen tillater. Hybelhusene vil da erstatte brakkeriggen som brukes til husvære for ansatte i industrien.

**Vedtak:**

**Lovund Lokalutvalg godtar høydedispenasjonen for tomt 12 og 13**  
**Lovund Lokalutvalg godtar at det bygges 2 hybelhus på tomt 12 og 13**  
**Vedtaket gir ingen presedens for senere prosjekt i Sørmarka.**  
**Lovund Lokalutvalg synes det er klanderverdig å få tilsendt en sak med en dags frist.**

**Enstemmig vedtatt.**



Det ble først planlagt å legge disse byggene på tomt 16. Nabo der kom med innvendinger til nabovarselet og søknad ble da endret. Nabo har bekreftet at de ikke har innvendinger mot plassering på tomt 12/13.

Bestemmelsene i planen sier :

#### **Utforming / estetikk**

*Bygningenes grunnflate, inklusive garasje og uthus, må ikke overstige 35 % av tomtens netto areal. (BYA = 35%)*

*Bygningenes høyde må ikke overskride 6 meter fra ferdig planert terreng til gesims. Med planert terreng menes planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

*I forbindelse med byggesak skal situasjonsplan som viser plassering av bolig, garasje, parkeringsplasser, avkjørsel og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabolomter legges ved.*

*Bygningene tilpasses landskapet i form av materialvalg, form og farge.*

*Frittstående uthus og garasjer kan oppføres i 1 etasje. Kommunen kan godkjenne plassering av garasjer og uthus 1 meter fra eiendomsgrensen, dersom dette ikke er til hinder for sikt eller snøopplagring.*

*Foran garasjeport skal det være plass til en billengde (4-5 meter) på egen grunn.*

#### **Fallvind**

*Boliger og andre bygninger i reguleringsområde skal prosjekteres slik at de tåler fallvind.*

#### **Miljøkrav**

*Håndtering av overvann skal løses innenfor planområdet.*

#### **Antallet boliger og boligstørrelse**

*Det oppføres inntil 25 boliger i inntil 2 etasjer, innenfor byggegrensene. Boliger skal plasseres slik i terrenget at de ikke sperrer for bakenforliggende hus.*

#### **Parkering / møteplass**

*Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pluss 0,5 gjesteplasser pr. boenhet. Avkjøring til boligtomtene kan også fungere som møteplass.*

En tenker har å bygge 2 hybelhus på det som i reguleringsplan er 2 tomter, dvs at en går ikke ut over antall bygg.

Det som avvikes i denne søknaden er høyde på byggene. En ønsker en høyde på 7,3 meter, i henhold til bestemmelsene er maksimal høyde på gesims 6 meter. Med valgt byggetype er gesimshøyde=høyeste del av bygget.

Det er også slik at det i beskrivelsen til planen er lagt opp til eneboliger (selv om dette ikke er direkte beskrevet i bestemmelsene)

Søknaden er da vurdert til å gå inn under plan- og bygningslovens § 12-14, mindre endring av plan.

#### *§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan*

*For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

*Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen.*

*Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

Det vurderes slik at det ikke er berørte myndigheter i denne saken. Det er kun tiltakshaver, Lovund eiendomsutvikling as, som er berørt av søknaden.

Det er samme eier av bygget ovenfor 12/13 som ønsker å bygge hybelhus. Bygget ovenfor (rekkehus) ligger også betydelig høyere i terrenget og hybelhusene antas ikke i noen stor grad å forstyrre/ødelegge utsikt.

På bakgrunn av stort behov for overnatting og snarlig bortfall av dagens tillatelser til boligbrakker på Naustholmen så finner en å kunne gi dispensasjon fra bestemmelsene og at det gjøres en mindre endring i disse.

Det er i plan satt krav til min 1,5 bilparkeringsplass på boenhet. I forbindelse med hybelbygg vil dette være uhensiktsmessig, og krav settes til 1 parkeringsplass pr hybel.

I henhold til delegeringsreglement for Lurøy kommune behandles og avgjøres saken av administrasjonen. Endringen anses som mindre vesentlig endring av ikke prinsipiell karakter.

## **Vedtak sak d-10/17**

### **Tillatelse:**

I medhold av plan og bygningslovens § 12-14 og §19-2 gjøres det en mindre endring i bestemmelsene til reguleringsplan for Sørmarka boligområde.

I §12-5.1 første del tas det inn nytt avsnitt vedr tomt 12 og 13:

På Tomt 12 og 13 kan det oppføres totalt inntil 2 hybelhus. Bygningenes totale høyde her kan ikke overstige 7,5 meter over planert terreng. Det settes krav til 1 parkeringsplass pr hybelenhet på tomta.

Vi gjør oppmerksom på at det må foreligge byggesøknad og byggetillatelse før arbeider kan startes opp.

1. Del av ny paragraf blir da:

### ***PBL § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg***

#### ***Utforming / estetikk***

*Bygningenes grunnflate, inklusive garasje og uthus, må ikke overstige 35 % av tomtens netto areal. (BYA = 35%)*

*Bygningenes høyde må ikke overskride 6 meter fra ferdig planert terreng til gesims. Med planert terreng menes planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.*

*På Tomt 12 og 13 kan det oppføres totalt inntil 2 hybelhus. Bygningenes totale høyde her kan ikke overstige 8 meter over planert terreng. Det settes krav til 1 parkeringsplass pr hybelenhet på tomta.*

*I forbindelse med byggesak skal situasjonsplan som viser plassering av bolig, garasje, parkeringsplasser, avkjørsel og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabotomter legges ved.*

*Bygningene tilpasses landskapet i form av materialvalg, form og farge.*

*Frittstående uthus og garasjer kan oppføres i 1 etasje. Kommunen kan godkjenne plassering av garasjer og uthus 1 meter fra eiendomsgrensen, dersom dette ikke er til hinder for sikt eller snøopplagring.*

*Foran garasjeport skal det være plass til en billengde (4-5 meter) på egen grunn.*

### **Klageadgang**

*Vedtaket kan påklages til **kommunen**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem. Viser til Forvaltningslovens § 28.*

*En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.*

***Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer .***

Behandlingsgebyr for søknad:

Mindre vesentlig endring:

kr 3.500,-

Med vennlig hilsen

Lurøy kommune

Atle Henriksen

utbyggings- og næringssjef