

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/239

Klageadgang: Nei

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK. 1/? REKKEHUS I SØRMARKA

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 1/?

Saksnr.: Utvalg

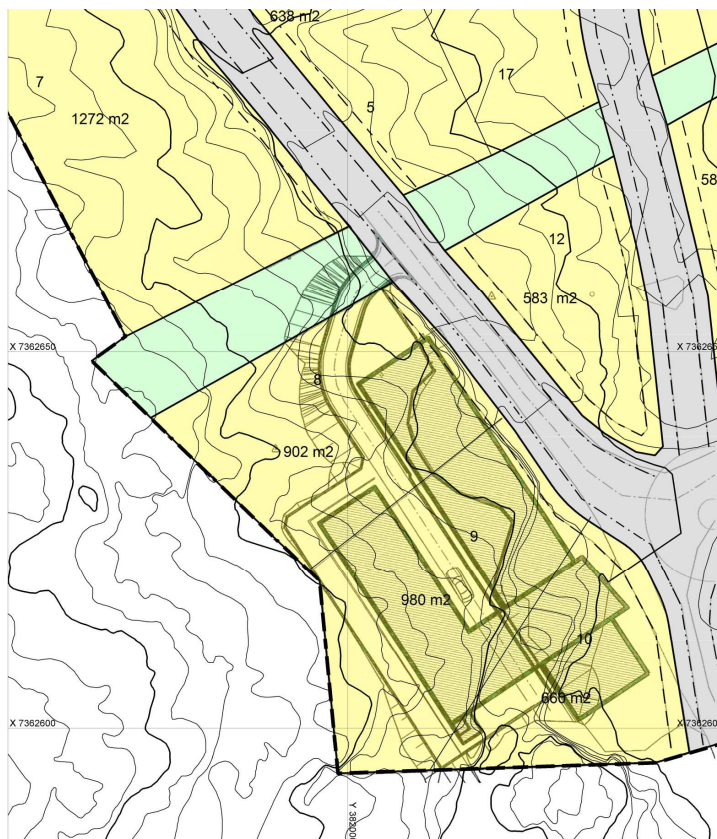
Møtedato

34/14 Formannskapet

09.04.2014

Bakgrunn:

Lurøy kommune fikk den 31.03.2014 søknad om dispensasjon fra detaljreguleringsplan Sørmarka boligområde. Hamnholmvalen Eiendom AS søker om å bygge et leilighetsbygg med 10 enheter sørøst i reguleringsområdet. Ved søknaden følger prosjektbeskrivelse med tegninger som viser byggets plassering på tomtene nr. 8,9 og 10. I tegningen vises også adkomst til bygget som vist på kartskisse nedenfor.



Reguleringsplan Sørmarka boligområde

Detaljreguleringsplan Sørmarka boligområde vedtatt 30.10.2013 åpner for bygging av 25 eneboliger i Sørmarka. Boligareal i planen er delt i 25 parseller der tomtegrenser vises som juridisk linje – regulert tomtegrense. Reguleringsbestemmelser sier: *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.

Leilighetsbygget ønskes plassert på tvers av de regulerte tomtegrensene mellom tomtene 8,9 og 10. Plassering av bygget i samsvar med søknaden ville resultere i utnyttingsgrad av tomtene 8, 9 og 10 på 36% BYA – 1% over den tillatte maks. utnyttingsgraden på 35%.

På grunn av bygningens lengde er det for lite plass igjen på boligareal til å plassere hele adkomstveien. Derfor ønskes en liten del av adkomstveien plassert på tilgrensende friluftsområde. Søkeren ønsker å omdisponere en liten del av friluftsområde i reguleringsplanen til å bygge avkjørsel.

Videre skrives det i søknaden:

Hamnholmvalen Eiendom tinget tidlig på tomtene 18 og 19 og fikk prosjektert eneboliger på disse. To forhold har imidlertid medført at man nå har funnet det særlig viktig å skaffe til veie mindre (og dermed rimeligere) boligheter: for det første har det, bl. a. gjennom folkemøter, vist seg at eneboliger blir så dyre at de vil representere en for stor økonomisk belastning for de fleste potensielle boligsøkere på øya. Og for det annet står bedriftene foran en situasjon med behov for et stort antall boenheter fra høsten av – forårsaket først og fremst av betydelig utvidelse av virksomheten til Nova Sea på Naustholmen. I denne situasjonen valgte vi å satse på et leilighetsbygg med 10 enheter for salg eller utleie, som et første tiltak. Leilighetsbygget organiseres som et sameie. Vi ønsker sterkt å få det Husbankfinansiert, og kravet om livsløpsstandard har medvirket til et litt større arealbehov enn opprinnelig tenkt.

Samtidig vil vi starte seksjonering av bedriftens øvrige boligmasse for eventuelt salg til beboerne. Dette vil representere en eldre og mindre kostbar boligmasse som da kommer ut på eiermarkedet.

I boligområdet er det etter dette fortsatt 22 tomter som er avsatt til eneboligbebyggelse.

Leilighetsbygget skal bygges på tomtene som er i enden av området, og er dermed ikke til sjenanse for den resterende bebyggelse av eneboliger.

Leilighetene ligger 4 meter fra nabogrensene. Avstanden fra vei er noe mindre i luftlinje, men byggene skal stå på søyler høyt i terrenget og vil derfor etter vår vurdering ikke være til sjenanse eller hinder for utnyttelsen av veien.

Leilighetene er 34 m² (tilsvarende ca 1% av tomteareal) over utnyttelsesgraden på 35%. Tomten er lang og smal, og for å få utnyttet denne på best mulig måte og for at leilighetene skulle få best mulige planløsninger, ble utnyttelsesgrad så vidt overskredet..

Vurdering:

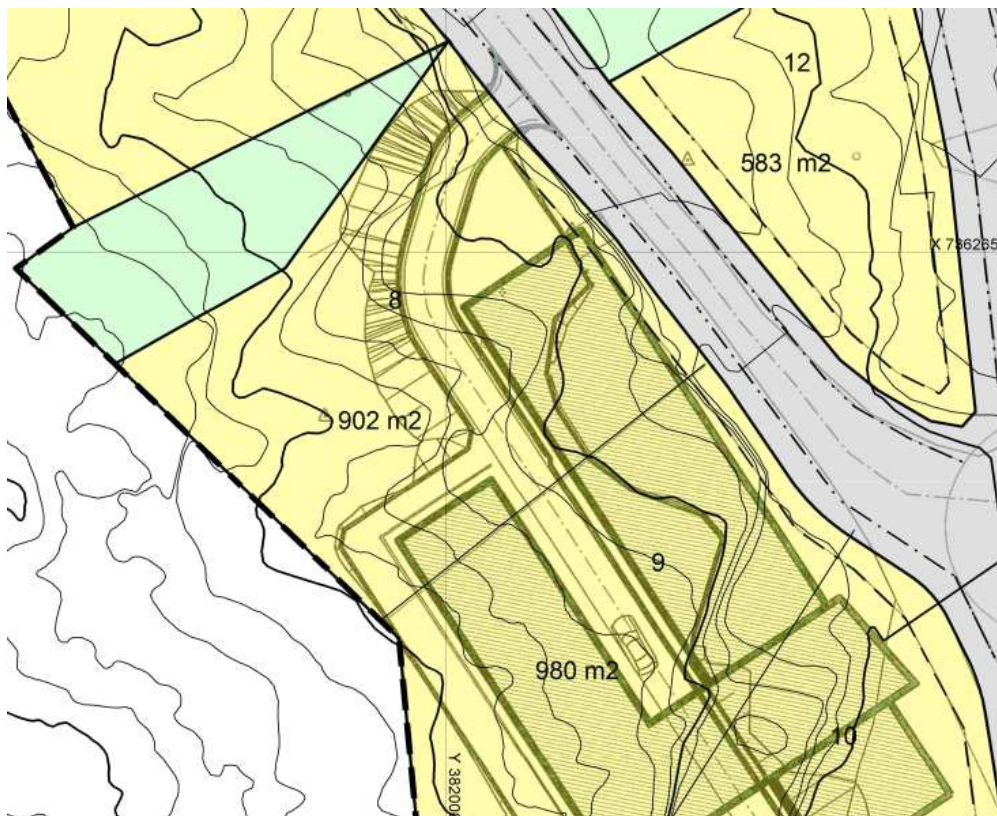
Område der søkeren ønsker å bygge leilighetsbygg er avklart til boligformål i kommunedelplan Lovund 2011. Deretter er det utarbeidet detaljreguleringsplan Sørmarka boligområde med hovedformål "boligbebyggelse". Leilighetsbygget ønskes plassert på tomtene 8, 9 og 10.

Største avvik fra reguleringsplanen i søknaden er avkjørselen til leilighetsbygg. Avkjørselen stikker ut på regulerte friluftsområde. Bygging på tvers av regulerte tomtegrenser og mulig økning av utnyttingsgrad fra 35% til 36% BYA har etter kommunens vurdering bare liten praktisk betydning.

Nødvendig uteareal i reguleringsplanen sikres via regulert maks. utnyttingsgrad. I tillegg er det regulert for 2 friluftsområder, så kalte "almenningene". Almenningene deler hele boligareal i 3 deler: den øvre, den midtre og den nederste. Hver almenning deles i 3 biter av eksisterende og regulerte veier. Almenningene er tenkt beplantet med bærbusker og liknende. De største hyllene kan være møteplasser møblert med benker. Husker og andre lekeapparater kan være montert og bli en felles lekeplass for de som bor i området.

Hamholmvalen Eiendom AS søker om å omdisponere en mindre del av det sørøstligste segmentet. Dersom en del av segmentet omdisponeres til adkomstvei, må antagelig utnytting av hele segmentet planlegges på nytt. Dette er ikke noe stort problem og det vil sannsynligvis være mulig å finne en god løsning for utnyttelse av dette friluftareal.

Det er også naturlig at deler av tilgjengelig boligareal utnyttes til friluftsmål. Det er derfor man bruker bestemmelser om maks. utnyttingsgrad av tomt i reguleringsplaner. Selv om det bygges avkjørsel i den vestlige enden av segmentet, vil resten av det regulerte friluftarealet være lett tilgjengelig fra nordside (tomt nr. 7) og sørside (tomt nr. 8). Dessuten grenser tomtene 6, 7, 8, 9 og 10 i fra østside til eksisterende LNFR område som kan i stor grad brukes som friluftareal. Dermed er krav om uteoppholdsareal og areal for lek og friluftsliv sikret i reguleringsplanen i tilstrekkelig grad.



Hva er den beste løsning i forhold til plan- og bygningsloven for en lik endring?

Det kan hende at en slik endring kan like godt løses som en mindre vesentlig planendring eller som dispensasjon.

Plan og bygningsloven sier:

§ 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 delegere 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.

I fylkesmannens lovkommentar til lovens § 12-14 heter det:

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.

I dette tilfelle omdisponering av inntil ca 100 m² areal fra frilufsformål til byggeformål kan antagelig tolkes som justering av grenser mellom to formål. Dermed kan saken løses som en mindre endring av reguleringsplanen.

Plan og bygningsloven sier:

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

Kommunen har fått en søknad med begrunnelse på hvorfor det er nødvendig med dispensasjon fra reguleringsplanen. Det er stort behov for begrenset antall relativt

rimelige leiligheter på Lovund. Derfor er det ønskelig med å "modifisere" reguleringsplan som ble opprinnelig tenkt for 25 eneboliger. Kommunen kan ikke se at en slik dispensasjon ville vesentlig sette til siden "hensynene i lovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra". Området der det søkes om dispensasjon er innenfor reguleringsområde for en vedtatt reguleringsplan med hovedformål "boligbebyggelse". Saken gjelder friluftareal på opp til ca 100 m².

Kommunen er i sin vurdering sikker at fordeler ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemper. En dispensasjon vil muliggjøre bygging av en type leilighetsbygg som er etterspurt. Nødvendig friluftareal vil i reguleringsplanen fortsatt være sikret på resten av friluftsområdet og ellers på boligareal gjennom tillatt maks. utnyttingsrad av tomt.

Berørte myndigheter og parter

Det er ingen naboer som blir berørt som følge av tiltak på tomtene nr. 8, 9 og 10 og det tilgrensede friluftareal.

Kommunen kan ikke se at regionale interesser blir berørt i denne saken. Område er først avklart i kommunedelplan Lovund og er regulert til hovedformål bolig i reguleringsplan *Sørmarka boligområde*. Saken sendes derfor ikke til regionale myndigheter for uttalelse.

På grunn av tidsaspektet i saksbehandlingen ble Lovund lokalutvalget ikke varslet.

Konklusjon

Kommunen anbefaler at saken løses som en mindre vesentlig reguleringsendring. Tomter 8, 9 og 10 i reguleringsplankartet gjøres om til en tomt. Ca 100 m² friluftareal gis formål "boligbebyggelse" som vist på karskisse ovenfor i saksfremlegget. Økning av boligareal med ca 100 m. vil resultere at areal på tomtene 8, 9 og 10 samlet vil øke fra 2538 m² til ca 2638 m². Dette er mer enn økning fra 35% til 36%. Derfor vil prosjektet for leilighetsbygg innfri krav om maks. utnyttingsgrad på 35% BYA.

Vedlegg: Søknad om dispensasjon fra Hamnholmvalen Eiendom AS

Utskrift til:

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:

Det gjøres en følgende mindre vesentlig endring i reguleringsplan *Sørmarka boligområde*:

De regulerte tomtene 8, 9 og 10 gjøres om til en tomt, benevnt tomt 8.

En del av friluftareal sørøst i planområdet (ca 100 m²) endres til boligformål som det fremgår av saksfremlegget.

Formålet med endringen er å tilrettelegge for bygging av rekkehus på dette området.

Tonnes, 07.04.2014

Vaidotas Suzveidis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 07.04.2014

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:

Det gjøres en følgende mindre vesentlig endring i reguleringsplan *Sørmarka boligområde*:

De regulerte tomtene 8, 9 og 10 gjøres om til en tomt, benevnt tomt 8.

En del av friluftareal sørøst i planområdet (ca 100 m²) endres til boligformål som det fremgår av saksfremlegget.

Formålet med endringen er å tilrettelegge for bygging av rekkehus på dette området.

Lurøy, 07.04.2014

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 09.04.2014 sak 34/14**Behandling:**

Siw Moxness inhabil etter forvaltningsloven § 6, 1.

Enstemmig vedtak:

Formannskap som utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:

Det gjøres en følgende mindre vesentlig endring i reguleringsplan *Sørmarka boligområde*:

De regulerte tomtene 8, 9 og 10 gjøres om til en tomt, benevnt tomt 8.

En del av friluftareal sørøst i planområdet (ca 100 m²) endres til boligformål som det fremgår av saksfremlegget.

Formålet med endringen er å tilrettelegge for bygging av rekkehus på dette området.