



Hamnholmvalen Eiendom AS  
v/Torleif Olaisen  
8764 LOVUND

Saksnr.	Journalnr.	Arkivkode	Avd/Sek/saksbeh.	Dato
16/452	16/3885	UNARK12-15/143	UN/TEKN/AH	18.07.2016

### **DISPENSASJON/MINDRE ENDRING REGULERINGSPLAN SØRMARKA BOLIGFELT 1/378**

Viser til søknad mottatt 09.06.16 vedrørende dispensasjon fra reguleringsplan for Sørmarka boligområde.

Det søkes om dispensasjon fra planens bestemmelser på 3 områder:

- det er tenkt å slå sammen 2 tomter (tomt 14 og tomt 15)
- det er tenkt å bygge ca 13 miniboliger i stedet for 2 eneboliger på disse tomtene
- utnyttelsesgraden må økes fra 35 % og opp til 38,6 % på tomtene

Reguleringsplan for Sørmarka boligområde ble vedtatt 30.10.13  
Bestemmelsene 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 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.*

#### ***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.*

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 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.*

Plan og bygningsloven sier:

### § 19-1. Søknad om dispensasjon

*Dispensasjon krever grunngitt 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 i dag 2 brakkrigger som står på tidsbegrenset dispensasjon på Naustholmen (utgår 1.7.2017) og det er kritisk å få egnet bosted for arbeidstakere ved bedriftene på Lovund.

Derfor er det ønskelig å gjøre en mindre endring i reguleringsplanen som ble opprinnelig tenkt for 25 eneboliger slik at denne utfordringen kan løses.

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 endring av et godkjent boligareal til noe mer fortettet boligformål. Det er ikke naboer til tomte utover søker. Vi finner at fordel ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemper. En dispensasjon vil muliggjøre bygging av en type boligbygg som er etterspurt.

På grunn av tetthet i bebyggelsen og de relativt små boenhetene vil det være urimelig å ha 2 parkeringsplasser pr boenhet. Det gis derfor dispensasjon fra dette kravet og nytt krav settes til 1 parkeringsplass pr boenhet.

#### Berørte myndigheter og parter

Det er ingen naboer som blir berørt som følge av tiltak på tomtene nr. 14 og 15. 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

Saksbehandler finner å kunne godkjenne en mindre vesentlig endring/dispensasjon fra reguleringsplan og godkjenner søknaden  
Søknad behandles av saksbehandler etter delegasjonsreglementet for Lurøy kommune. Saken ansees som ikke prinsipiell og kan avgjøres av saksbehandler.

#### **Vedtak sak D46/16**

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

- De regulerte tomtene 14 og 15 gjøres om til en tomt, benevnt tomt 14.
- Tillatt utnyttelsesgrad for tomt 14 settes til 39 %
- Det tillates på tomt 14 å bygge miniboliger innenfor tillatt utnyttelsesgrad for tomte
- Det settes krav til 1 parkeringsplass pr boenhet på tomt 14.

Saksbehandlingsgebyr fastsettes til kr 3.400 (jfr gebyrregulativ for Lurøy kommune)

Med vennlig hilsen  
Lurøy kommune

Atle Henriksen  
utbyggings- og næringssjef

Kopi til: Lovund eiendomsutvikling as, , 8764 LOVUND