

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/1667

Klageadgang: Ja

ENRING REGULERINGSPLAN SØRMARKA BOLIGOMRÅDE. FRADELING AV
TOMT 16. FRA GNR. 1/353

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 1/353

Saknr.: **Utvalg**
4/22 Formannskapet

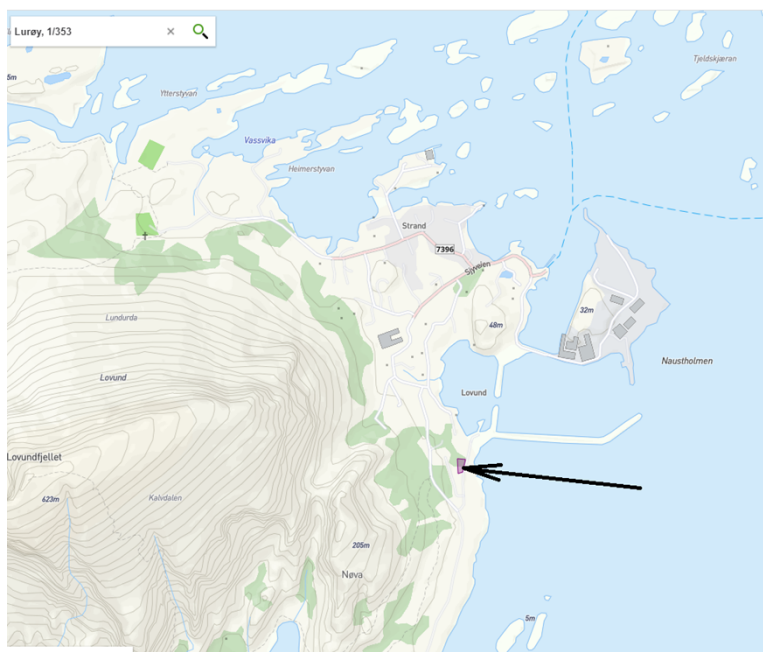
Møtedato
02.03.2022

Habilitet:

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

Bakgrunn:

Kommunen har fått søknad fra Lovund eiendomsutvikling AS som ønsker å endre reguleringsplan *Sørmarka boligområde* slik at det kan bygges 3 tomannsboliger på tomt 16. med mindre avvik fra regulerte tomtegrenser. Se oversiktskart nedenfor.



Figur 1. Oversiktskart

Tomt 16. ønskes fradelt som vist med rød farge i kartskisse nedenfor.



Figur 2. Ønsket plassering av tomtegrenser, tomt 16.

Fradelingen med avvik fra regulerte tomtegrenser vil kunne påvirke ledige tomter nr. 23. og 20. For tomt nr. 20 vil størrelsen forbli nesten uforandret, fordi det «tilbakeføres» omtrent like stort areal fra tomt 16. når denne er fradelt. Tomt 23. vil bli redusert med ca 165 m².

Begrunnelse for omsøkte endring er det er akutt behov for flere boliger for arbeidere i bedrifter på Naustholmen. Det er ønskelig å bygge 3 2-mannsboliger på tomta. Se kartskisse nedenfor.



Figur 3. Planlagt plassering av boligene på tomta

Ved søknader følger tegninger. Sett i fra tegningene er høyde på husene noe i overkant av 6 m. Hele søknaden følger som vedlegg. Ved søknaden følger også beregninger av kapasitet eksisterende vann- og avløpsledninger med bakgrunn i at det er 63 eksisterende boenheter og 17 ledige tomter igjen. Disse antas bygget med eneboliger og det regnes 3,5 PE (personekvivalent) per bolig. Ut i fra disse data er det mer enn nok kapasitet for bruk av avløpsledninger. Det er nok kapasitet for vannforsyning forutsatt belastning som nevnt ovenfor.

Opprinnelig reguleringsplan Sørmarka boligområde ble i slutten av 2013 godkjent for bygging av 24 eneboliger på 24 tomter i størrelse opp til ca 1 da. På grunn av akutt behov for nye boliger på Lovund ble det i ettertid gjort flere endringer i planen:

- På tomter 8. og 9. ble det april 2014 tillatt å bygge en boligblokk med 10 bruksenheter. Det er i tillegg omdisponert ca 100 m² friluftareal til formål «bolig».
- Juni 2014 ble det gjort en mindre endring i veitrase vei B. Veien ble flyttet fra å ligge i mellom tomt 12. og 13. til å ligge i mellom tomt 13. og 14.
- På tomter 14. og 15. ble det juli 2016 tillatt å bygge 13 boliger i mindre størrelse.
- April 2017 ble det på tomt 12. og 13. tillatt å bygge 2 hybelhus med 10 boligenheter i hver
- I 2019 ble det endret reguleringsbestemmelser og det ble tillatt å oppføre 2 hybelhus på tomt 11. med til sammen 20 boligenheter.

Med alle endringer som ble gjort åpner reguleringsplanen allerede for 63 eksisterende boenheter i reguleringsområde som ble opprinnelig regulert til 24 eneboliger.

Saken ble sendt på høring til Lovund lokalutvalg. Lokalutvalget fattet følgende vedtak: **Behandling/vedtak i Lovund lokalutvalg den 07.02.2022 sak 8/22**

Enstemmig vedtak:

Til tross for noen ankepunkt så anbefales søknaden godkjent da en mener at det er en overvekt av positive konsekvenser.

Vurdering:

Tomt 16. Ønskes bygget ut med 3 tomannsboliger. Høyde på boligene skal være i overkant 6 m inkludert grunnmuren. Med 3 boliger på tomt som er i overkant 1 mål vil utsikt fra tomt 20 kunne påvirkes ganske betydelig. Området var opprinnelig regulert for bygging av enkelte boliger på hver av de 24. tomtene. Det er åpenbart at hele område har allerede fått en annen karakter enn opprinnelig planlagt. Nå må kommunen vurdere om det er overvekt grunner for å gjøre endring i plan og tillatte bygging av 3 2-mannsboliger på tomt 16.

Det er mangel på utleieboliger for arbeidere i industribedriftene på Naustholmen. Det ble gjort en rekke endringer i det siste i reguleringsplan Sørmarka boligområde uten at hele planen ble revidert.

Selv om planen ble endret flere ganger, ble hovedformål «boligbebyggelse» aldri endret til andre formål. Saksbehandleren kan ikke se at det er behov for å høre slike saker med regionale myndigheter. Området skal utnyttes til samme reguleringsformål som før - boligbebyggelse. Det som endres er bare type bebyggelse og maks tillatt høyde på boligene. Utnyttingsgrad per tomt ble satt til 35% BYA og maks. høyde ble opprinnelig satt til 6 m. Nå er høyden hevet for noen tomter og det førte til at maks. tillatt bruksareal ble også høyere for noen tomter.

For tomt 16. trenger man ikke å endre maks. utnyttingsgrad per tomt. De 3 omsøkte tomannsboligene vil være fortsatt innenfor regulerte utnyttingsgrad på 35% BYA. I følge tegningene er høyden på boligene ca 6m, men det kan være greit å øke tillatt høyde litt for å inkludere eventuell grunnmur. Maks. tillatt høyde for tomt 16. kan økes til 7 m.

Det er nok kapasitet for vann og avløp for bygging av flere flermansboliger som omsøkt.

Tiltakshaver har fått gjennomført en beregning som viser at det skal være tilstrekkelig med vann for å bygge eneboliger på de øvrige tomtene selv om en bygger 3 stk 2-mannsboliger her.

Per i dag er det samme grunneier som eier alle tomtene i område rundt. Det vil si, tomt 20. som kan være påvirket av planlagt bygging 3 tomannsboliger eies også av tiltakshaver. Hele område ble noe helt annet enn det var opprinnelig regulert til, men det er tiltakshaver kjent med. Likevel bør tiltakshaver anmodes til å starte omregulering av hele området, slik at planen er revidert og eventuelt tilpasset for bygging av flere boliger til industriarbeidere i fremtiden.

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 endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

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

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig [§ 1-9](#).

Loven åpner for at det kan gjøres endringer som ikke krever offentlig ettersyn, dersom slik endring «*i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder*» Det ble gjort flere slike endringer før, men saksbehandler anbefaler at det gjøres en til slik endring som beskrevet i saksfremlegget. Samtidig anmodes tiltakshaver å sette i gang prosess for revisjon av hele plan.

Oppsummering

Saksbehandler anbefaler at det gjøres en endring i reguleringsplan Sørmarka boligområde. Det føyes til følgende ordlyd til reguleringsbestemmelser: *På tomt 16. kan det oppføres inn til 3 tomannsboliger. Bygningenes totale høyde kan ikke overstige 7 m.*

Reguleringsplankart endres. Regulerte tomtegrenser mellom tomt 16., 20. og 23. justeres som vist i figur 2.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Denne endringen vil sikre boliger, som er i tråd med følgende overordnede prinsipper i Folkehelseplan for Nordland 2018-2025.

Endringen omfattes også av følgende av *de syv prioriterte resultatatområdene* fra regional plan for folkehelse:

- Bo- og Nærmiljø
- Et inkluderende og likeverdig samfunn

Totalt sett ser sakens påvirkning på folkehelse moderat positivt ut. Endringen vil løse boligproblematikken for ca 20 personer. Samtidig vil samme endringen kunne bidra til økning av gjennomkjøringstrafikk via boligområder og Lovund sentrum.

Vedlegg:

Søknaden

Utskrift til:

Lovund eiendomsutvikling AS

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §12-14 gjøres det en endring i reguleringsplan Sørmarka boligområde;
 - Regulerte tomtegrenser for tomt 16. justeres som vist i figur 2.;
 - Reguleringsbestemmelser endres som det går frem av saksfremlegget;
 - Byggetillatelse kan ikke gis før kommune har mottatt en komplett søknad i henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 20.;
 - Plankartet oppdateres i hht dette vedtak;
- Tiltakshaver anmodes om å starte revisjon av reguleringsplan Sørmarka boligområde

Tonnes, 22.02.2022

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 23.02.2022

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §12-14 gjøres det en endring i reguleringsplan Sørmarka boligområde;
 - Regulerte tomtegrenser for tomt 16. justeres som vist i figur 2.;
 - Reguleringsbestemmelser endres som det går frem av saksfremlegget;
 - Byggetillatelse kan ikke gis før kommune har mottatt en komplett søknad i henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 20.;
 - Plankartet oppdateres i hht dette vedtak;
- Tiltakshaver anmodes om å starte revisjon av reguleringsplan Sørmarka boligområde

Lurøy, 23. februar 2022

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 02.03.2022 sak 4/22**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan og bygningslovens §12-14 gjøres det en endring i reguleringsplan Sørmarka boligområde;
 - Regulerte tomtegrenser for tomt 16. justeres som vist i figur 2.;
 - Reguleringsbestemmelser endres som det går frem av saksfremlegget;
 - Byggetillatelse kan ikke gis før kommune har mottatt en komplett søknad i henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 20.;
 - Plankartet oppdateres i hht dette vedtak;
- Tiltakshaver anmodes om å starte revisjon av reguleringsplan Sørmarka boligområde