

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 16/355

Klageadgang: Nei

FRADELING 47/2 1 RORBUTOMT

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: EIEND/GN/BN 47/2

Saksnr.: **Utvalg**

Møtedato

79/16 Formannskapet

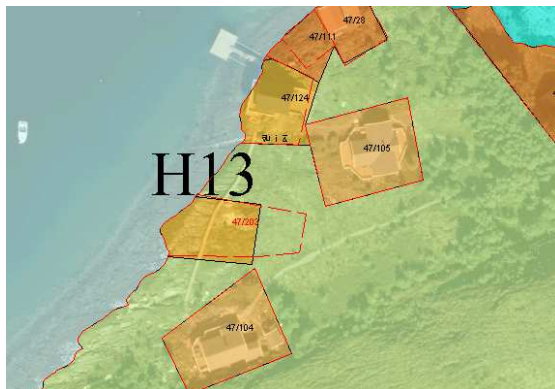
21.09.2016

Bakgrunn:

Under rullering kommunedelplan Tonnes ble det planlagt nye rorbuer i område H13 ved Storbreivikhågen, eiendom Gnr. 47/2. Det var 2 hytter og et naust omgjort til rorbu ved Storbreivikhågen fra før.

Hensikt med område H13 var å planlegge for flere hytter/rorbuer. Videre var der et naust i området som eier ønsket å benytte 2 etasje til fritidsformål.

I mellom de to nye fritidsområdene forble arealet LNFR areal.



Bestemmelser til kommunedelplan Tonnes åpner for bygging av to nye rorbuer på H13. Se utdrag fra planbestemmelser nedenfor.

3.3.2 Utbyggingsvolum

Tabellen nedenfor viser områder for bebyggelse og anlegg, som kan bebygges direkte med hjemmel i kommunedelplan. Det fremgår av tabellen antall nye boliger, fritidsboliger, naust eller rorbuer som tillates i hvert område.

| Nr. | Område | boligbebyggelse | fritidsbebyggelse | naust | rorbuer |
|-----|-------------------|-----------------|-------------------|----------|----------|
| .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| H13 | Storbreivikhågen | 0 | 0 | 0 | 2 |
| .. | .. | .. | .. | .. | .. |
| | Til sammen | 18 | 11 | 7 | 2 |

For nye boligområder der det ikke kreves reguleringsplan maks utnyttelsesgrad for tomt er 35% BYA.

Saksbehandler er av den oppfattning av at opprinnelig var hensikt med dette å tillate en ny rorbu, samtidig som den eksisterende naust/orbu på fradelt eiendom Gnr. 47/124 får riktig arealformål i henhold til eiendommens ønskede bruk.

Slik plankartet og bestemmelsene er i dag, kan bestemmelser lett misforstås. Man kan forstå på den måten at det tillattes to nye rorbuer, selv om det ikke er plass for rorbu nr. 2 i plankartet.

Våren 2016 søkte eier av gnr 47 bnr 2 Sissel Meyer om fradeling av 2 rorbutomter i henhold til plan. På grunn av manglende areal til rorbutomt nr 2 så søkte ho så om dispensasjon

fra kommunedelplan Tonnes for å få plass til rorbu nr 2. Denne er da plassert mellom de to byggeområdene på H13. Naboer ble varslet. Eier av Gnr. 47/105 Svein Inge Karoliussen kom først med innvendinger til nabovarsel, men senere trekte Svein Inge Karoliussen denne merknaden da han og Sissel Meyer ble enig om at Svein Inge Karoliussen får kjøpe den nye rorbutomta og på den maten selv har "hand om" utsikten fra hytta si.

Vurdering:

Det er ikke lenger noen innvendinger i fra naboer om fradeling av en rorbutomt i mellom de to delområdene. Saken ble ikke sendt på høring til regionale høringsinstanser fordi dette er en mindre justering av formålsgrenser på en godkjent byggeområde H13 i kommunedelplan Tonnes. Bygging av en 3. rorbu i mellom to rorbuer vil ikke ha noe betydning for regionale interesser. Uklarheten om det er 2 nye rorbuer som er godkjent i planen eller 1 ny rorbu og en omgjøring til rorbu medvirker også til at saken ansees som kurrant.

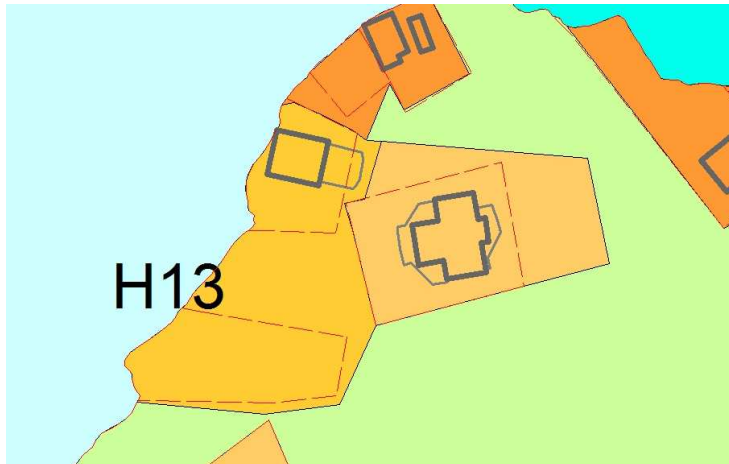
Saken kan behandles som en mindre vesentlig endring av plan i hht. til plan- og bygningslovens §11-17. Fylkesmannens kommentar til denne paragrafen sier at justering av grenser mellom to arealformål kan anses som en mindre endring. I følge Reglement for delegering av myndighet i Lurøy kommune kan en slik endring vedtas av Lurøy formannskap.

I forbindelse med salg av rorbutomt er det også avtale en mindre utvidelse av gnr47 bnr 105. Formelt så må også dette arealet omgjøres fra LNFR til fritidsformål

Konklusjon

Kommunen gjør en mindre vesentlig endring i plankart kommunedelplan Tonnes. LNFR-areal beliggende i mellom de 2 delene av H13 inngår i H13 og får formål ny fritidsbebyggelse(rorbuer). Det tillates bygd rorbu på dette området.

Arealformål "eksisterende fritidsbebyggelse" rundt Gnr. 47/105 og Gnr. 47/124 justeres noe til å omfatte areal i mellom bygninger og et mindre areal bak Gnr. 47/105. Se kartskisse nedenfor.



Det gjøres ingen endringer i planbestemmelser.

Vedlegg:

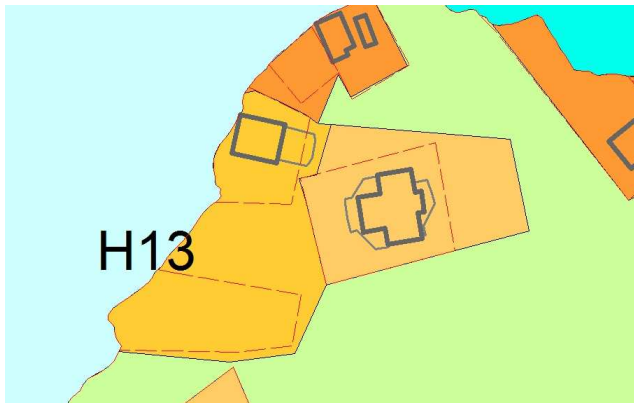
Utskrift til:

Sissel Aas Meyer

Svein Inge Karoliussen

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:
I henhold til plan- og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre endring i plankart
kommunedelplan Tonnes, område H13 som det fremgår av saksfremlegget og som
vist nedenfor.



Tonnes, 13.09.2016

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

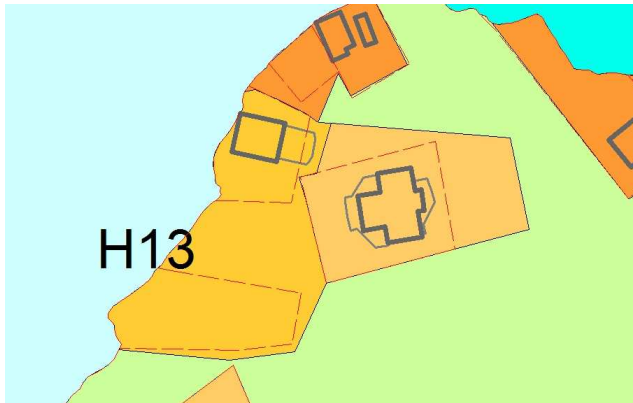
Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 13.09.2016

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:
I henhold til plan- og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre endring i plankart
kommunedelplan Tonnes, område H13 som det fremgår av saksfremlegget og som
vist nedenfor.



Lurøy, 16. september 2016

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 21.09.2016 sak 79/16**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som utvalg for plansaker fatter følgende vedtak:
I henhold til plan- og bygningslovens §11-17 gjøres det en mindre endring i plankart
kommunedelplan Tonnes, område H13 som det fremgår av saksfremlegget og som
vist nedenfor.

