

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/652

Klageadgang: Ja

ENDRING AV REGULERINGSPLAN SØRMARKA BOLIGOMRÅDE. BYGGING AV HYBELHUS

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/144

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

116/19 Formannskapet

11.12.2019

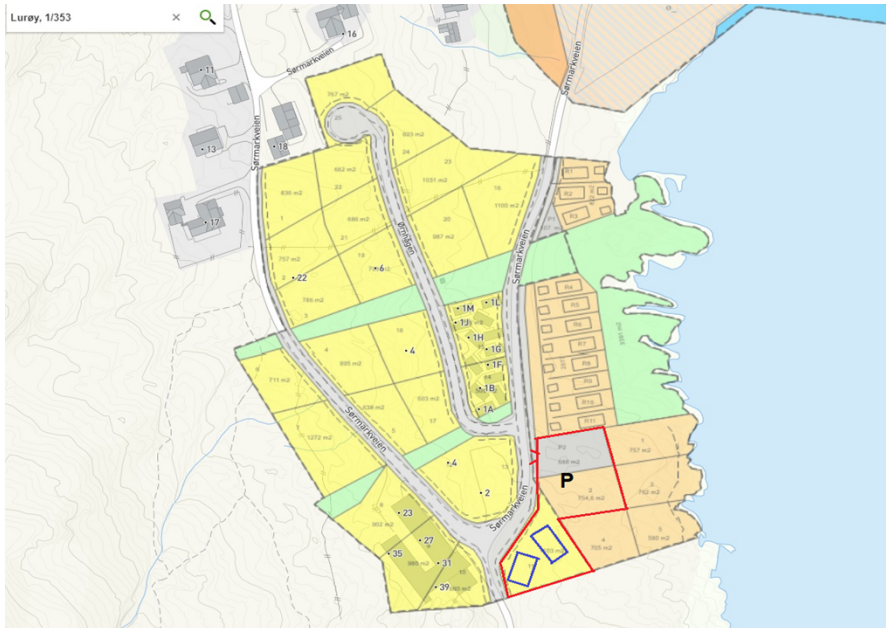
Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad om dispensasjon / endring av reguleringsplaner Sørmarka boligområde (vedtatt oktober 2013) og Sørmarka fritidsboligområde (vedtatt juni 2015).



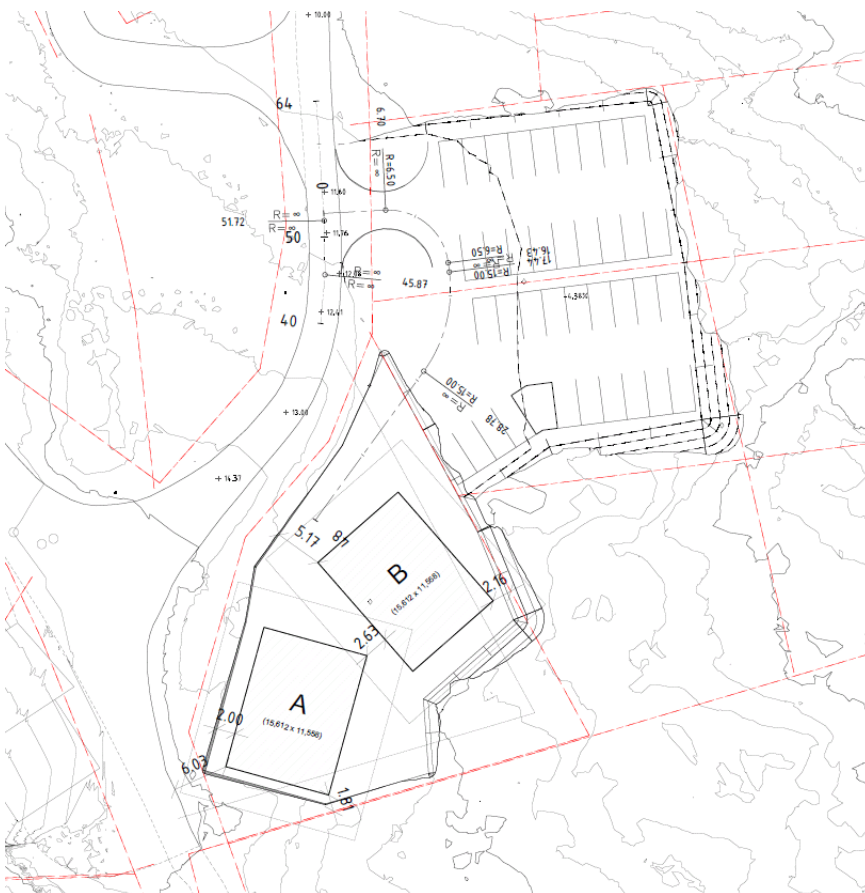
Figur 1. Oversiktskart

Hjemmelshavere for eiendom gnr. 1/353 søker om å bygge hybelhus på tomt 11 reguleringsplan Sørmarka boligområde (vises med blå farge i skisse nedenfor). På tomt 2 reguleringsplan Sørmarka fritidsboligområde søkes det om utvidelse av den innregulerte parkeringsplassen. Del av planer som ønskes endret er avgrenset med rød farge. Se kartskisse nedenfor.



Figur 2. Sørmarka boligområde (gul farge) og Sørmarka fritidsboligområde (brun farge). Plankart.

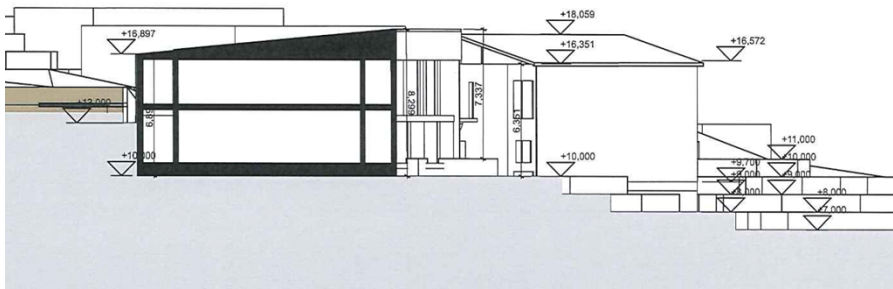
Tomt 11 er opprinnelig regulert for en enebolig. Nedenfor følger det en tegning som viser i detalj hvordan deler av de 2 reguleringsplanene ønskes bygget ut.



Figur 3. Plantegning av hybelhus med parkeringsplass

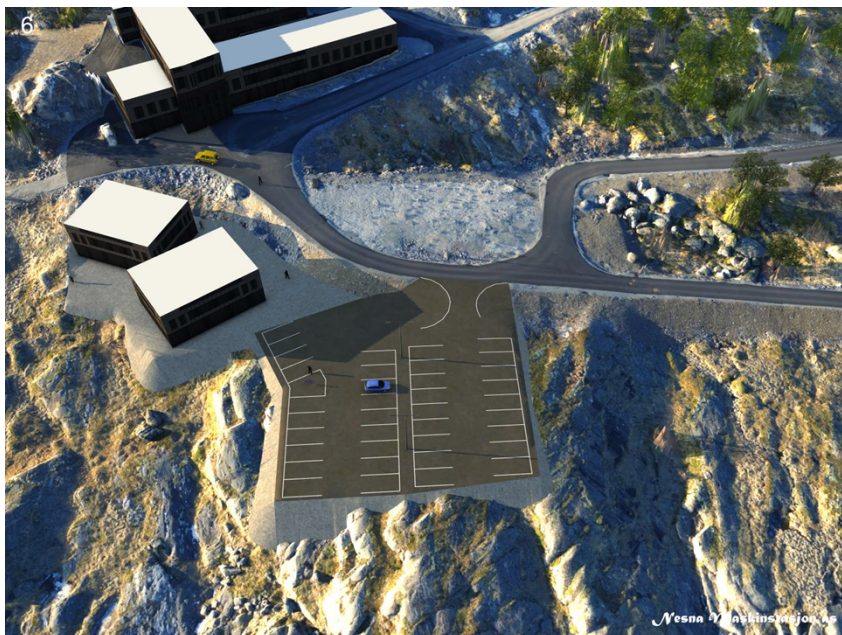
Søknaden begrunnes med at det er behov for små boliger på Lovund. Kommunen har kunnskap, at behovet for små boliger genereres av industribedrifter som er etablert på Naustholmen, og som har noe varierende behov for arbeidsfolk over året. En del av arbeidere er arbeidsinnvandrere i kommunen og ikke vil etablere seg på Lovund permanent. Noen av disse bor i midlertidige boligbrakker på Naustholmen, inntil det er bygget tilstrekkelig mengde utleieboliger i andre deler av Lovund.

Søknaden ble sendt til kommunen i 2 deler. Først fikk kommunen søknad om dispensasjon fra reguleringsplan *Sørmarka boligområde* for bygging av 2 hybelhus på tomt 11. Den første delen av søknaden ble sent på høring til Lovund lokalutvalg. Senere fikk kommunen nye tegninger, som viser hvordan hele område vil bygges ut, inkludert ny parkeringsplass innenfor grenser av gjeldende reguleringsplan *Sørmarka fritidsboligområde*, som vist i Figur 3 ovenfor.



Figur 4. Tegning hybler, snitt

Ved søknaden følger det også tegninger og illustrasjoner som viser hvordan hele området vil se ut når hybelhusene og parkeringsareal er bygget.



Figur 5. Illustrasjon

Reguleringsbestemmelser *Sørmarka boligområde* 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.

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.

Utnyttingsgrad er i reguleringsplanen angitt som % av bebygget areal, BYA. Grovt fortalt betyr dette % del av totale tomteareal som dekkes med bygningens grunnflate. Denne måten å angi utnyttingsgrad tar ikke hensyn til antall etasjer. Antall etasjer kan reguleres med maks. tillatt høyde.

Sett i fra søknaden har hver av de 2 bygninger grunnflate på ca 180 m². Totalt utnyttingsgrad kommer opp i ca 33% BYA, som er innenfor tillatte grenser. Når det gjelder bygningens høyde, så må tillatt høyde økes for disse husene fra 6 meter til ca 9 m over planert terreng. Hele søknaden og foreløpige tegninger på husene følger vedlagt.

Det er ikke behov å endre reguleringsbestemmelser *Sørmarka fritidsboligområde*, selv om en hyttetomt ønskes endret til parkeringsformål. Men det søkes om å endre reguleringsplankartet.

Saksbehandleren hadde den 18.11.2019 telefonsamtale med tiltakshaver. Det er planer at det samlede parkeringsareal, som omfatter både den innregulerte areal og areal som ønskes endret fra formål «fritidsbebyggelse», vil brukes av både fastboende og eiere av fritidshus. Hybelboligene vil bygges etter samme tegning som de som er allerede bygget på tomter 12. og 13.

Kommunen har ikke fått noen merknader på nabovarsel til gnr. 1/343.

Lovund lokalutvalg sendte følgende uttalelse den 31.10.2019:

Nå har vi tatt det opp i lokalutvalget, og det ble enstemmig vedtatt at vi er for dispensasjonen, med oppfordring om at brakkerigger fjernes.

Kommentar. Kommunen er i dialog med tiltakshaver. Tiltakshaver og kommunen er enig om at brakkerigger fjernes så fort som mulig.

Søknaden ikke ble sendt på høring til regionale myndigheter. Det ser ikke ut at regionale interesser er berørt i saken.

Tidligere behandling av en liknende sak

Kommunen har tidligere (i 2017) endret plan og tillatt bygging av liknende hybelhus i *Sørmarka boligområde*, på tomter 12 og 13. Maks tillatt bygningens høyde på tomter 12 og 13 ble økt fra 6 m til 8 m.

Det heter i vurdering av den tidligere saken:

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.

Endringen ble gjort administrativt og det ble fattet følgende vedtak:

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.

Vurdering:

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.

Det er allerede bygget 43 boenheter i reguleringsområde. 13 tomter er ennå ikke solgt.

Nå søker tiltakshaver om bygging av 20 nye boenheter på tomt 11.



Figur 4. Ortofoto fra området

Reguleringsplan *Sørmarka fritidsboligområde* ble ennå ikke endret siden den ble vedtatt, men nå søkes det om utvidelse av parkeringsareal, som vil da erstatte hyttetomt nr. 2.

Kommunen må vurdere, hvilke konsekvenser disse omsøkte endringene vil ha for interesser i området. Kommunen må også vurdere om det er lovhjemmel til å gjøre en ny «mindre endring» eller gi dispensasjon fra begge reguleringsplanene.

Befolkningstetthet

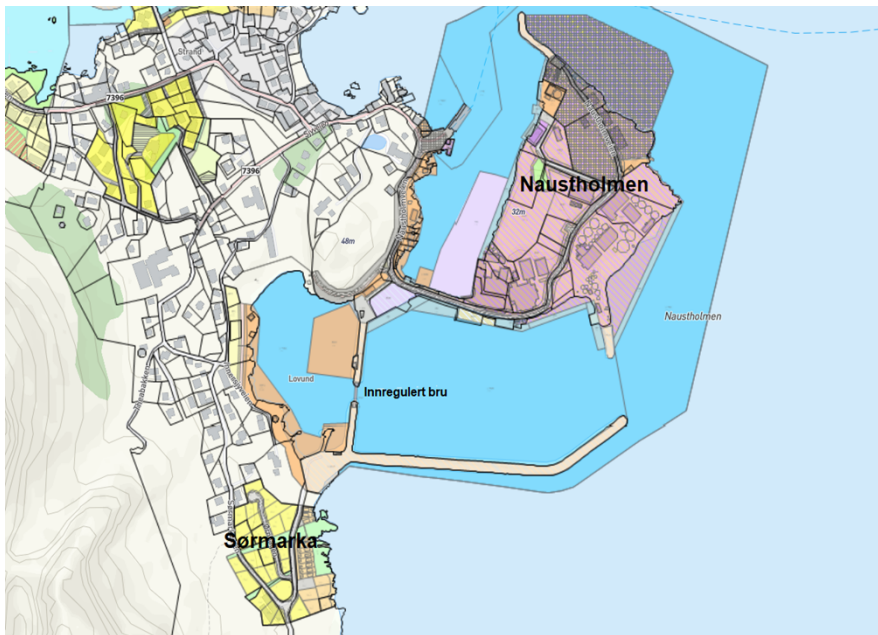
Dersom denne søknaden innvilges, vil det være 63 boenheter i reguleringsområde som ble opprinnelig regulert til 24 eneboliger. 13 tomter er fortsatt ledige. Disse firmaboligene som ble bygget siden 2014, i utgangspunkt er ment for folk uten familie og barn. Større befolkningstetthet enn opprinnelig planlagt burde ikke føre til mangel på uteoppholdsareal nært boligen. Det er fortsatt gode friluftsmuligheter i Sørmarka, der ferdsel mot naturområder sør for boligene er uten noen hindringer.

Trafikk

De fleste beboere, som vil bo i de nye hybelhusene, jobber i bedrifter på Naustholmen. De fleste er unge folk som ikke har familier. Sannsynligvis har en del av de ikke planer om å bo på Lovund permanent.

Hvordan er praksis for transport til arbeid? Går man, eller kjører man bil? Hva betyr eventuell økning av biltrafikk via området for beboere på Sørmarka?

Under planprosess områderegulering *Naustholmen og Vika* ble det diskutert bygging av en bro over den innvendige molo Lovund havn, som vil gjøre det mulig for folk ta en snarvei fra Sørmarka til Naustholmen. Broa er nå regulert inn, men den er ikke bygget.



Figur 5. Kart over del av Lovund/reguleringsplankart

Selv om brua ikke er bygget, er det likevel gangavstand fra Sørmarka til Naustholmen, der mange som bor i dette byggefeltet har sin arbeidsplass. Men det er helt vanlig at folk kjører bil til arbeid. Det ofte hender at man kjører flere turer fra og til Sørmarka, og dette genererer mye trafikk på de smale veiene over Lovund sentrum. Dette kan ha en betydning for livskvalitet til de som bor langs vei på Lovund.

Sett i fra ortofoto, er kjørebanebredde på veiene i Sørmarka boligområde ca 3,5 -4 m. Trafikksikkerhetsplan for Lurøy kommune anbefaler en gang og sykkelvei fra fergeleie til og gjennom hele Sørmarka. En gang og sykkelvei ville gjøre det sikrere for de myke trafikantene å ferdes langs veien.

Det er 30 km/t grense i hele Lovund. Hvis fartsgrensen overholdes, er ferdsel langs veiene relativt sikker for både bilister og de myke trafikantene.

Gjennomkjørings problematikken på Lovund er av mer global karakter enn endring av reguleringsplaner i Sørmarka. Det er i kommunedelplan Lovund fra 2011 planlagt flere boliger sør for reguleringsplanene. Veiene på Lovund er smale, og det finnes ikke enkle løsninger for å utvide disse.

Vann

14 nye boligenheter i tillegg til de som ble bygget i Sørmarka i de siste årene, har også betydning for bruk av vann i området. Eksisterende kommunalt vannforsyning til området via sannsynligvis utnyttes fullstendig når resten av boligområdet tas i bruk. Det betyr at byggeareal planlagt enda lengre sør trolig ikke vil kunne dekkes av dagens vanntilførsel. Det samme vil være tvilsomt dersom en ytterligere ønsker å fortette innenfor dette planarealet.

Parkering

Det er i den omsøkte løsningen planlagt til sammen 37 parkeringsplasser, som vil nyttes både av boligene og fritidsboligene. Det er også tilgjengelige parkeringsplasser foran de blokkene som bygges. Saksbehandleren kan ikke se, at endring av reguleringsplanene som omsøkt, vil føre til mangel på parkeringsareal. Dersom en planlagt tomt for fritidsbolig omgjøres til parkeringsareal for ca 19 biler, vil dette kunne dekke behov for både planlagte bolig- og fritidsbebyggelse.

Ved tidligere endringer reguleringsplan Sørmarka boligområde ble det stilt krav om 1 parkeringsplass per boenhet.

Avstand til nabogrense

Den sørlige planlagte hybelbolig kommer 1,8 m til eiendomsgrense gnr. 1/343 og hyttetomt nr 4. På grunn av regler i byggetekniske forskrifter, skal tiltakshaver inngå avtale med naboen vedrørende plassering av hybelboligen, før byggetillatelse kan gis. Slike regler gjelder tilfeller når bygningen ligger nærmere nabogrense enn 4 m.

Endring av plan

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.

Det søkes om tillatelse å bygge en hybelbolig med 20 leiligheter på tomt 11. reguleringsplan Sørmarka boligområde. Endringen krever ikke økning av planlagt utnyttingsgrad på 35% BYA.

Det søkes også om utvidelse av innregulerte parkeringsareal i reguleringsplan Sørmarka fritidsboligområde ved at fritidstomt nr. 2 endres til formål «parkering».

I seg selv vil en slike endringer ikke påvirke hovedformål med planene. Med hensyn til endringer som er allerede gjort, vil den samlede påvirkning til samfunnsinteresser kunne ha større betydning. Da oppstår det spørsmål om kommunen fortsatt har hjemmel i plan- og bygningslovens §12-14 for å gjøre en mindre vesentlig endring som ikke krever offentlig høring. Regjeringens kommentar til denne lovparagraf sier:

Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. 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.

Saken skal forelegges berørte myndigheter før det treffes slikt vedtak, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. Hensikten er at for å avklare om en endring kan regnes som «mindre», skal de myndigheter som er berørt og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av endringene, ha hatt anledning til å uttale seg. Dersom det foreligger innvendinger til endringene fra de berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som «mindre». Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring.

Kommunen endrer verken reguleringsformål eller justerer grenser mellom to reguleringsformål Sørmarka boligområde. En vurderer her å tilpasse planbestemmelser til annen type boliger enn det var opprinnelig planlagt. Endringen «ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser». Endringen vil «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig». Det ser ut at kommunen har mulighet for en til endring av plan uten offentlig høring av endringsforslag, med hjemmel i plan og bygningslovens §12-14.

Loven krever også at berørte myndigheter har uttalt seg. Saksbehandleren kan ikke se at regionale myndigheter er berørt i saken. Søknaden ble sendt på høring til Lovund lokalutvalg. Lokalutvalget er for søknaden. Er det flere berørte parter i saken? Naboer – eiere til gnr. 1/343 er varslet og har ikke sendt noen merknader. Det er ikke flere naboer, fordi bnr. 376, 382 og 361 eies av bedrifter som er tett relatert til tiltakshaver Lovund Eiendomsutvikling AS.

Når det gjelder parkeringsareal i reguleringsplan Sørmarka fritidsboligområde, så er arealet som ønskes omgjort til parkering, allerede planlagt til bebyggelse. Om man omgjør planlagt areal for bebyggelse til parkeringsareal, vil dette ikke ha nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Ingen naboeiendommer grenser til planlagte parkeringsareal. Reguleringsområde Sørmarka fritidsboligområde ligger på samme eiendom som tilhører tiltakshaveren. Saksbehandleren kan ikke se at endring av en fritidstomt til formål parkering ikke kan behandles som en såkalt «mindre endring av reguleringsplan». En slik endring vil i «liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig», jfr. plan- og bygningslovens §12-14.

Hvis man skal ta stilling til økende trafikk over boligområder nord for Sørmarka og sentrum, så er det veldig mange grunneiere og fastboende som er berørt. Hyppig bruk av bil er et økende problem på Lovund. Problem med gjennomkjøringstrafikk er av mye større målestokk enn endring av denne reguleringsplan.

Saksbehandleren anbefaler at det gjøres en endring i planbestemmelser reguleringsplan Sørmarka boligområde. Paragraf «Bebyggelse og anlegg endres (endringen vises med fett skrift) og formuleres slik:

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 7,5 meter over planert terreng. Det settes krav til 1 parkeringsplass pr hybelenhet på tomta.

På Tomt 11 kan det oppføres totalt inntil 2 hybelhus. Bygningenes totale høyde her kan ikke overstige 9 meter over planert terreng.

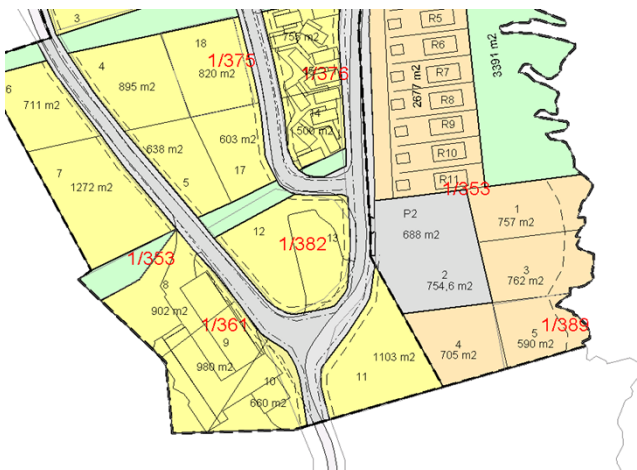
I forbindelse med byggesak skal situasjonsplan som viser plassering av bolig, garasje, parkeringsplasser, avkjørsel og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabotomter legges ved.

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.

Saksbehandleren anbefaler at det gjøres en endring i reguleringsplankart Sørmarka fritidsboligområde, og reguleringsplankartet endres som vist i skisse nedenfor.



Figur 6. Forslag til endring reguleringsplankart «Sørmarka fritidsboligområde»

Mulighet for flere «mindre endringer» eller dispensasjoner fra reguleringsplan Sørmarka boligområde

Saksbehandleren anbefaler at kommunen ikke tillater flere «mindre endringer» eller dispensasjoner av planen, dersom kommunen får liknende søknader i fremtiden. Flere «mindre endringer» etter hverandre kan til sammen utgjøre en vesentlig endring av plan, og da har kommunen ikke lovhjemmel til å gjøre en slik endring uten offentlig høring.

Når det gjelder dispensasjon, så stiller Plan og bygningslovens §19-2 krav om når dispensasjon kan gis. 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.

Når en stor del av reguleringsområde bygges ut med flermansboliger istedenfor eneboliger og med større bygningshøyde enn opprinnelig regulert, kan man stille spørsmål om hensyn bak opprinnelig tomteinndeling i reguleringsplankart og hensyn bak reguleringsbestemmelse om maks. høyde blir vesentlig tilsidesatt.

Fordel med en vesentlig planendring er at man kan komme til en helhetlig løsning for hele planområdet, slik at alle interessene blir i planprosessen kartlagt og vurdert i helhet. Derfor anbefaler saksbehandleren at kommunen gjør det klart at eventuelle liknende søknader om endring av reguleringsplan Sørmarka boligområde i fremtiden ikke vil behandles som dispensasjon eller en mindre endring av plan. Med «liknende søknader» menes det søknader som for eksempel gjelder bygging av flermansboliger og lignende på ledige tomter i reguleringsplan Sørmarka boligområde, dvs annen type bebyggelse enn hva reguleringsplanen åpner for (eneboliger). En slik revisjon av reguleringsplanen vil da også måtte omfatte omliggende forhold som adkomstvei, teknisk infrastruktur (herunder vann og avløp)

Det har i flere år stått 2 boligbrakkerigger på Naustholmen. Det er ikke noen god løsning med boliger inne på industriområdet. Midlertidige tillatelser er gått ut på tid eller går om kort tid ut på tid, og disse hybelbyggene er tiltak for blant annet å erstatt brakkeriggene som må fjerne i løpet av kort tid. Dette er også forhold som teller positivt i vurdering omkring søknaden.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Saken har både fordeler og ulemper for folkehelse. Denne endringen vil sikre industriarbeidere egen bolig, som er i tråd med følgende overordnede prinsipper i Folkehelseplan for Nordland 2018-2025:

- **Sosial utjevning:** helse fordeler seg ulikt etter personers/husholdningers utdannings- og økonominivå:
 - Selvfølelse, medvirkning, livstilsrelaterte helsefaktorer som kosthold, aktivitetsnivå, bruk av rus- og tobakk.
 - Personers (med særlig vekt på barn og unges) økonomiske mulighet til å delta på sosiale og fysiske aktiviteter og arrangementer.
- **Psykisk helse:** Nedsatt psykisk helse, ensomhet, lav mestringsfølelse, etc. er et økende samfunnsproblem med potensielt alvorlige konsekvenser for individ og omgivelser.

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

- Bo- og Nærmiljø
- Et inkluderende og likeverdig samfunn

Gradvis økning av gjennomkjøringstrafikk via andre boligområder og Lovund sentrum kan påvirke folkehelse negativt.

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

Oppsummering/Konklusjon:

Det er problematisk når en reguleringsplan stadig ønskes endret. Spesielt sett på bakgrunn av at det er (til dels) samme tiltakshaver som ønsker å endre planen nok en gang nå som fikk den utarbeidet.

Problematikk omkring adkomst til boligfeltet i Sørmarka via kommunale (og fylkeskommunale) veier som holder enkel standard er et viktig moment. En stadig økt trafikkmengde uten at en har faktisk konsekvens utredet dette kan potensielt være et problem. Slike vurderinger er vanlige å gjennomføre i forbindelse med en reguleringsplan, og med potensielt resultat om rekkefølgekrav. Et rekkefølgekrav i en reguleringsplan er at det kan for eksempel settes krav til utvidelse av adkomstveg før bygging kan skje.

En burde her kanskje også kunne utfordre bedriftene til å bidra med tiltak som kan redusere biltrafikken.

Det samme gjelder for teknisk infrastruktur. Har vann- og avløpsnettene nok kapasitet for å håndtere videre fremtidig utbygging? Slik det ser ut i dag så ansees det at vann- og avløpsnettene fortsatt nok kapasitet, også til dette prosjektet. Skal området bygges ut mer enn reguleringsplanen(-e) viser, eller utvides videre sørover så må det imidlertid kjøres mer detaljerte beregninger på dette (og ev utvide disse ledningene).

Det er viktig å få på plass flere boenheter på Lovund. Et slikt prosjekt som dette gir en veldig god utnyttelse av areal da en får mange boenheter på lite område.

Til tross for noen ankepunkt så anbefales søknaden godkjent da en mener at det er en overvekt av positive argumenter for å innfri den

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 mindre endring i reguleringsplan *Sørmarka boligområde*:
 - Reguleringsbestemmelser endres som det fremgår av saksfremlegget.
- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en mindre endring i reguleringsplan *Sørmarka fritidsboligområde*:
 - Reguleringsplankart endres som vist i figur 6. i saksfremlegget.
- Byggetillatelse kan ikke gis før kommune har mottatt en komplett søknad i henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 20.
- Tiltakshaver må inngå avtale med eiere av gnr. 1/343 og hyttetomt nr 4 som godkjenner plassering av den hybelboligene i forhold til eiendomsgrense.
- Ved eventuelle fremtidige ønsker om å avvike reguleringsplanene i området må det påregnes prosess med revisjon av de. (jfr. vurdering i saksfremlegget)
- Plankartene oppdateres i henhold til dette vedtak.

Tonnes, 19.11.2019

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 25.11.2019

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 mindre endring i reguleringsplan *Sørmarka boligområde*:
 - Reguleringsbestemmelser endres som det fremgår av saksfremlegget.
- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en mindre endring i reguleringsplan *Sørmarka fritidsboligområde*:
 - Reguleringsplankart endres som vist i figur 6. i saksfremlegget.
- Byggetillatelse kan ikke gis før kommune har mottatt en komplett søknad i henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 20.
- Tiltakshaver må inngå avtale med eiere av gnr. 1/343 og hyttetomt nr 4 som godkjenner plassering av den hybelboligene i forhold til eiendomsgrense.

- Ved eventuelle fremtidige ønsker om å avvike reguleringsplanene i området må det påregnes prosess med revisjon av de. (jfr. vurdering i saksfremlegget)
- Plankartene oppdateres i henhold til dette vedtak.

Lurøy, 4. desember 2019

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 11.12.2019 sak 116/19

Enstemmig vedtak:

Formannskapet som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en mindre endring i reguleringsplan *Sørmarka boligområde*:
 - Reguleringsbestemmelser endres som det fremgår av saksfremlegget.
- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en mindre endring i reguleringsplan *Sørmarka fritidsboligområde*:
 - Reguleringsplankart endres som vist i figur 6. i saksfremlegget.
- Byggetillatelse kan ikke gis før kommune har mottatt en komplett søknad i henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 20.
- Tiltakshaver må inngå avtale med eiere av gnr. 1/343 og hyttetomt nr 4 som godkjenner plassering av den hybelboligene i forhold til eiendomsgrense.
- Ved eventuelle fremtidige ønsker om å avvike reguleringsplanene i området må det påregnes prosess med revisjon av de. (jfr. vurdering i saksfremlegget)
- Plankartene oppdateres i henhold til dette vedtak.