

Dønna kommune
Krunhaugen 1
8820 Dønna

Vår ref.: Susanne Lien Fjeldstad Deres ref.: Jan Erik Pedersen

Dato: 30.06.2022

Søknad om mindre reguleringsendring etter pbl §12-14 for eiendom 10/71 ved Dønna kommune.

På vegne av tiltakshaver, søker Torsjon AS i henhold til plan og bygningsloven § 12-14 andre ledd, om mindre reguleringsendring av detaljregulering for Nausttofta hytteområde. Gnr.10, Bnr.71, Plan ID 18272013001, vedtatt av kommunestyret: 25.02.2014. Tiltakshaver er Robert Kowalczyk.

Bakgrunn og behov

Eiendom 10/71 har feilplasserte bygninger ift. formålsgrensene jf. dagens reguleringsplan. Dagens reguleringsplan deler eiendommen inn i to formål – fritidsbebyggelse (FF10) og friluftsområde (LNFR7). Områdene har lik arealfordeling og det totale arealet er på 1,604 m². Felt FF10 i reguleringsplanen gjelder fritidsbebyggelse for eiendom 10/71. Bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan vil forbli uendret.

Hovedformålet med reguleringsendring er å endre formålsgrenser for eiendommen slik at dagens bebyggelse kan stå slik det gjør i dag. Dette vil kun medføre endret plassering av friluftsområde, dvs. at arealfordeling for formålene vil være lik som i gjeldende plan. Endringen som foreslås er justering av formålsgrenser, se figur 1. Det totale arealet vil ikke være endret fra gjeldende plan.

En endring av formålsgrenser vil ikke gi redusert areal for friområde, kun endring av dens plassering. Endringen påvirker ikke nødvendig areal til veg, parkeringsplasser, småbåtanlegg, naustområde og grøntområder for opphold og friluftsliv i tilknytning til sjøen.

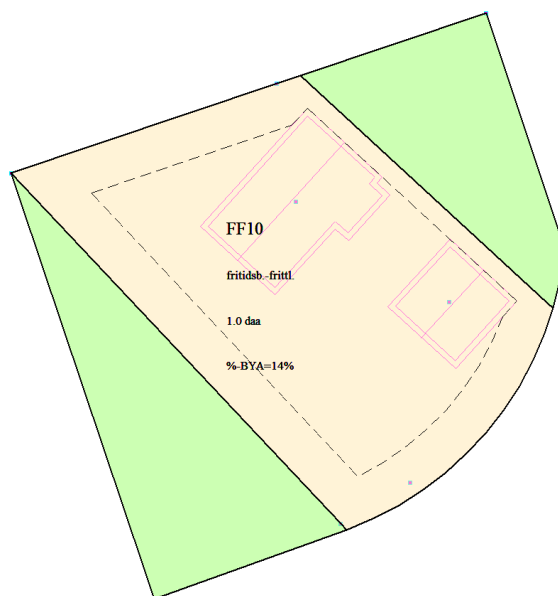
Forslag til endringer i reguleringsplan

Formålsgrenser ønskes endret som vist i figur 1 og figur 2. Nye formålsgrenser skal ivareta fordeling av areal for friområde og formål for fritidsbebyggelse. Nytt plankart ligger vedlagt. (SOSI-fil)

Det søkes samtidig om dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. §1-8, da eiendom ligger innenfor 100-meters beltet i strandsonen. Hyttefeltet har ved utarbeidelse av området og reguleringsplan fått dispensasjon fra tiltak i strandsonen.



Figur 1 – illustrasjon av dagens reguleringsplan med forslag til reguleringsendring av formålsgrenser.



Figur 2 - Bildet til venstre viser gjeldende detaljregulering med sine bestemmelser for eiendom 10/71. Bildet til høyre viser forslag om endring hvor gjeldende bestemmelser vil være uendret. Byggegrenser fra eksisterende plan er videreført foruten der oppførte bygg går ut over denne. Byggegrenser som endres følger 4 meter fra formålsgrense.

Redegjørelse og vurdering av tiltaket:

Tiltaket søkes håndtert som en mindre justering av reguleringsplan da endringene som foreslås i liten grad vil gå ut over hoveddrammene i nåværende reguleringsplan, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Punktene under er en redegjørelse og vurdering av ulike punkter som er viktig for området:

- KPA legger vekt på at vegetasjonen i området i størst mulig grad skal bevares i sin opprinnelige form. Dersom bygget må endre plassering, vil den naturlige delen av området endres og det må gjøres tiltak på friområdet for å utbedre endringene.
- Før Nausttofta hyttefelt ble detaljregulert til utbygging av spredt fritidsbebyggelse, viser et utsnitt av KPA for planområdet Rølvåg at hele området hadde formålsområde F24, ment for fremtidig fritidsbebyggelse.

- Ved utarbeidelse av detaljregulering for området viste offentlige kunnskapsdatabaser over kulturminner og biologiske forekomster: ingen forekomster innenfor planavgrensningen.
- Naturverdi og biologisk mangfold: Konsekvens av at reguleringsendring ikke godkjennes gir at dagens bygningsmasse på eiendom får endret plassering, noe som kan medføre skader på friluftsområdet.
- Planområdet omfatter ikke dyrka mark eller beiteområder.
- Området er registrert i reinbeitedistrikt.
- Rekreasjon: Det er ikke registrert spesielle interesser knyttet til rekreasjon og friluftsliv i området jfr. DN's naturdatabase. Området som er regulert til LNFR område mellom fritidsbebyggelsen er ment brukt til rekreasjon og friluftsliv. Tilstøtende områder utenfor planens avgrensning berøres ikke av tiltaket, og forutsettes fortsatt benyttet til allmenn ferdsel, ferdsel i fjæra, sjø og utmark.

Varsling og uttalelser

Pbl § 12-14, omhandler endring av reguleringsplan jf. Tredje ledd skal det:

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](#).

Nabovarsel:

Det ble først søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser og dette tiltaket ble nabovarslet. Det foreligger ingen merknader fra naboer.

Det bes om at kommunen sender søknad om mindre reguleringsendring på høring til Statsforvalter.

Med vennlig hilsen
Torsjon AS

Susanne L. Fjeldstad

Susanne Lien Fjeldstad

Tlf: 406 05 363

E-post: susanne@torsjon.no

Øyvind Senteret 2
8800 Sandnessjøen
Tlf: 406 05 363
www.torsjon.no