

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 06/919

Klageadgang: Ja

REGULERINGSPLAN HAMNHOLMVALEN – 2. GANGS BEHANDLING OG VEDTAK

Saksbehandler: Atle Henriksen	Arkiv: DPLAN/KRETS Lovund
Saksnr.: Utvalg	Møtedato
39/07 Formannskapet	06.06.2007
19/07 Kommunestyret	22.06.2007

Lurøy formannskap(som fast utvalg for plansaker) vedtok i sak 5/07 den 21.02.07 å legge privat forslag til reguleringsplan for Hamnholmvalen på Lovund ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget er utarbeidet av Prodeco As på oppdrag fra Vigner Olaisen AS, v/Bjørnar Olaisen

Planforslaget omfatter et område på ca 34 da, derav ca 19 da med landareal og 15 med sjø.

Området er forslått regulert til, boligformål (9 da), område for fritidsbebyggelse/naust (ca 2,4 da), friluftsområde (ca 3 da), område for service/næring (ca 1,8 da) og vegareal. Sjøområdene er foreslått regulert til friluftsområde i sjø, derav en del av dette er spesialområde kulturelt bevaringsområde. (dette er forslått på bakgrunn av ”Lovundvraket” som ligger i denne valen)

Planen har lagt ute i perioden 16.03.07 til 18.04.07.

Offentlige instanser og berørte grunneier/naboer er tilskrevet med eget brev. Planforslaget har vært tilgjengelig på Joker Lovund og ved Utbyggings- og næringsetatens kontor

Krav i plan- og bygningsloven om mulighet for deltakelse er således oppfylt.

Fylkesmannen i Nordland har enda ikke svart på høringsforslaget, vi har heller ikke fått noen begrunnelse for dette til tross for at vi har forsøkt å komme i kontakt med saksbehandler hos Fylkesmannen. Det er nå 40 dager siden høringsfristen gikk ut.

Vi vil forsøke å få uttalelse fra fylkesmannen før behandlingen i kommunestyret.

Det har kommet inn svar fra 5 offentlige instanser og 2 private.

1. Sametinget i brev datert 23.04.07

- kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredede kulturminner i området. Har derfor ingen merknader til den aktuelle søknaden.
- Ber om at følgende punkt tas med i bestemmelsene:

” Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. Lov av 9. juni nr 50 om kulturminner § 8”

Vurdering fra Saksbehandler:

Det anbefales at punktet om meldeplikt tas med i bestemmelsen, men at en tar med meldeplikten overfor alle kulturminnemyndigheter og ikke bare ovenfor Samiske kulturminner. Forlag til ny bestemmelse blir da:

”Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget eller kulturminnemyndighet omgående, jf. Lov av 9. juni nr 50 om kulturminner”

2. Universitetet i Tromsø i brev datert 13.04.07

- Tromsø museum er fornøyd med avgrensning og omfang av kulturelt bevaringsområde opprettet omkring middelaldervraket som er mer omfattende enn det vi anbefalte i forhåndsuttalelse. Tromsø museum har ingen andre merknader til reguleringsplanen og mener at kommune har tatt hensyn til kulturminner under vann på en tilfredsstillende måte.

3. Nordland fylkeskommune i brev datert 16.04.07

- grad av utnyttning skal angis i tråd med forskrift. For KS1-3 må grad av utnyttning endres til %-BYA og maksimal grunnflate for naust endres til T-BRA
- planforslaget er kontrollert mot arkivet og er så langt fylkeskommunen kjenner til ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Viser likevel til aktsomhets- og meldeplikten som alle har.

Vurdering fra saksbehandler:

- kommentar fra fylkeskommunen må etterkommes og
- § 4 anbefales forandret slik:
 - Utnyttingsgraden for boligområdene er på plankartet angitt som prosent tillatt bebygd areal (%-BYA) per netto tomt. For KS1 er %-BYA=35 %, for KS2 og KS3 er %-BYA=25 %. Tillatt bebygd areal (%-BYA) defineres etter NS 3940.

Møne- og gesimshøyden på disse naustene er i høringsutkastet planlagt svært høyt (4,5 og 7 meter), det anbefales at dette reduseres noe for å unngå unødvendig skjerming av bakenforliggende bebyggelse. Det er andre steder brukt 3,7 og 6 meter, noe som bør være tilstrekkelig her også.

- § 9 anbefales forandre derfor slik:
 - I naustområdet N tillates oppført naust eller kombinasjon av naust/fritidsbolig med en maksimal grunnflate på 50 m² (T-BYA) , samt tilhørende anlegg. Naustområdet kan ha en samlet utnyttelse på inntil %-BYA= 20 %. Maksimal gesims- og mønehøyde settes henholdsvis til 3,7 m og 6,0 m over ferdig planert terreng og alle bygninger skal plasseres med mønelinje i retning mot sjøen.

4. Kystverket Nordland i brev datert 13.04.07
 - har ingen spesielle merknader til reguleringsplanforslaget som foreligger, men vil opplyse at alle inngrep i sjøområder så som bygging av molo, utlegging av flytebrygger eller lignende vil måtte gjennomgå særskilt behandling i forhold til havne- og farvannsloven før tiltaket settes i verk. Slik søknad skal sendes til Kystverket Nordland for behandling og avgjørelse.
5. Statens vegvesen i brev datert 26.03.07
 - ingen merknader til planforslaget
6. Lovundlaks AS i brev datert 21.03.07
 - Lovundlaks har ingenting å bemerke til den framlagte plan.
7. Torfrid og Magne Ellefsen (gnr 1 bnr 234) i brev mottatt 29.03.07
 - er meget skuffet over at det går ann å gjøre noe slikt mot oss fastboende
 - ville kjøpe strandlinjen, men fikk ikke dette pga at den var til offentlig ferdsel og fredet
 - nå skal det bygges hus i opptil 9 meters mønehøyde, det tas all utsikt fra de.
 - Mener at dersom det absolutt skal bygges så bør dette være enbotnings hus (hus i 1 etasje)
 - Lurer videre på om strandloven ikke gjelder i Lurøy kommune.

Vurdering fra saksbehandler:

- selvsagt gjelder strandloven i Lurøy, den gjelder i alle de områder som denne omfatter. Den gjelder bl.a ikke i tettsteder eller for regulerte områder der det er regulert bebyggelse innenfor 100 meters beltet. Forbudet mot bebyggelse i 100-meters beltet gjelder således ikke i dette området.
- Forhold omkring kjøp av boligtomten deres kjenner jeg ikke til, men må antas å ikke være relevant i forhold til at vi nå står ovenfor en reguleringsplan for hele området.
- Når det gjelder høyden på byggene som er planlagt i området like foran de, KS2 og KS3 så har jeg stor forståelse for at de synes at 9 meter er høyt. Boliger som står på fylling over til Hamnholmen (1/272) er til sammenligning ca 7,5 meter. Disse fremstår som "høye nok" i dette området. Det foreslås derfor at det for KS2 og KS3 settes en begrensning på mønehøyde til 7,5 meter og gesimshøyde til 5,8 meter. Dette gir mulighet for utbyggere å bygge 2 fulle etasjer, samtidig så vil det ikke skjerme unødvendig for bakenforliggende bebyggelse.
- § 7 foreslås endret slik:
 - *Ny bebyggelse i KS 1 skal ikke ha mønehøyde som overstiger 9 meter og gesimshøyde som ikke overstiger 6 meter. Ny bebyggelse i KS2 og KS3 skal ikke ha mønehøyde som overstiger 7,5 meter og gesimshøyde som ikke overstiger 6 meter. Høyder måles i henhold til måleregler angitt i plan- og bygningsloven, slik at gesims og mønehøyde blir beregnet ut fra en definert gjennomsnittshøyde for planert terreng rundt bygget.*

Plan- og bygningslovens § 27-2 omhandler vedtak av reguleringsplaner:

§ 27-2. Reguleringsvedtak

1. Når forslaget er ferdigbehandlet av det faste utvalget for plansaker selv, legges det frem for kommunestyret til vedtak, eventuelt i alternativer. Kommunestyret må treffe vedtak senest 12 uker etter at planforslaget var ferdigbehandlet av det faste utvalget for plansaker. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling, i tilfelle med retningslinjer for det videre arbeid.

2. Dersom det foreligger innsigelser mot planen fra fylkeskommunen, nabokommunene eller fra statlig fagmyndighet hvis saksområde blir berørt, må reguleringsplan som er vedtatt av kommunestyret sendes departementet som avgjør om planen skal stadfestes. Hvis departementet stadfester planen, kan det etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg, gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. Dette må imidlertid ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene.

Det kan ikke fremmes ny innsigelse mot forhold fastsatt i formål og bestemmelser som det tidligere har vært fremmet innsigelse mot, og som har blitt avgjort i løpet av de ti foregående år. Det kan heller ikke fremmes innsigelse mot forhold i plansak som det kunne vært fremmet innsigelse mot i forbindelse med en tidligere plan om samme forhold vedtatt i løpet av de ti foregående år. Departementet avgjør ved uenighet mellom kommunen og innsigelsesorganet om innsigelsesadgangen etter denne bestemmelse er avskåret. I tilfeller som nevnt i tredje punktum får kommunens planvedtak først virkning når departementet har avgjort at innsigelsesadgangen er avskåret. Dersom departementet finner at innsigelsesadgangen er i behold tas saken opp til stadfesting på vanlig måte.

3. Kommunen skal kunngjøre planen straks den er vedtatt og i tilfelle stadfestet. Avtrykk av planen sendes til fylkeskommunen og departementet. Kunngjøringen skal som regel skje i minst 2 aviser som er alminnelig lest på stedet. Den skal klart angi det område planen omfatter og gi opplysninger om de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet ledd og § 42 annet ledd. Kommunen skal la vedtak om regulering til fornyelsesområder (§ 25 nr. 8) med rådhetsinnskrenkningene etter § 31 nr. 4 tinglyses på de berørte eiendommer. Grunneiere og rettighetshavere i området bør så vidt mulig varsles særskilt ved brev. Brevet skal inneholde opplysninger om eventuell klageadgang etter § 27-3 (jfr. forvaltningslovens kap. VI) samt de frister som er nevnt i § 32 nr. 1 annet og tredje ledd og § 42 annet ledd.

Finner departementet at reguleringsplan som er sluttbehandlet i kommunen strider mot nasjonale interesser, fylkesplan eller arealdelen av kommuneplanen, kan det - etter at kommunen er gitt høve til å uttale seg - av eget tiltak oppheve planen eller gjøre de endringer som finnes påkrevd. Departementets endringer må ikke medføre at planen endres i hovedtrekkene

Med de foreslåtte endringer bør planen kunne godkjennes.

Vedlegg: høringsutkast reguleringsplan for Hamnholmvalen m/bestemmelser
Høringsuttalelser (7 stk)
Liste over høringsparter
f-sak 05/07

Utskrift til: Prodeco AS
Bjørnar Olaisen, 8764 Lovund
Torfrid og Magne Ellefsen, 8764 Lovund

Saksbehandlerens innstilling:

I medhold av § 27-2 i plan og bygningsloven godkjennes reguleringsplan for Hamnholmvalen med følgende forandringer fra høringsutkastet:

- § 4 i bestemmelsene forandret slik:

”Utnyttingsgraden for boligområdene er på plankartet angitt som prosent tillatt bebygd areal (%-BYA) per netto tomt. For KS1 er %-BYA=35 %, for KS2 og KS3 er %-BYA=25 %. Tillatt bebygd areal (%-BYA) defineres etter NS 3940.”

- Ny paragraf tas inn i bestemmelsene:

”Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget eller kulturminnemyndighet omgående, jf. Lov av 9. juni nr 50 om kulturminner”

- § 9 i bestemmelsene forandres slik:

”I naustområdet N tillates oppført naust eller kombinasjon av naust/fritidsbolig med en maksimal grunnflate på 50 m² (T-BYA) , samt tilhørende anlegg. Naustområdet kan ha en samlet utnyttelse på inntil %-BYA= 20 %. Maksimal gesims- og mønehøyde settes henholdsvis til 3,7 m og 6,0 m over ferdig planert terreng og alle bygninger skal plasseres med mønelinje i retning mot sjøen.”

- § 7 i bestemmelsene forandres slik:

”Ny bebyggelse i KS 1 skal ikke ha mønehøyde som overstiger 9 meter og gesimshøyde som ikke overstiger 6 meter. Ny bebyggelse i KS2 og KS3 skal ikke ha mønehøyde som overstiger 7,5 meter og gesimshøyde som ikke overstiger 6 meter. Høyder måles i henhold til måleregler angitt i plan- og bygningsloven, slik at gesims og mønehøyde blir beregnet ut fra en definert gjennomsnittshøyde for planert terreng rundt bygget.”

Godkjent reguleringsplan kunngjøres i henhold til bestemmelsene i Plan- og bygningsloven

Tønnes, 30.05.2007

Atle Henriksen, utbyggings- og næringsjef

Rådmannens innstilling:

I medhold av § 27-2 i plan og bygningsloven godkjennes reguleringsplan for Hamnholmvalen med følgende forandringer fra høringsutkastet:

- § 4 i bestemmelsene forandret slik:

”Utnyttingsgraden for boligområdene er på plankartet angitt som prosent tillatt bebygd areal (%-BYA) per netto tomt. For KS1 er %-BYA=35 %, for KS2 og KS3 er %-BYA=25 %. Tillatt bebygd areal (%-BYA) defineres etter NS 3940.”

- Ny paragraf tas inn i bestemmelsene:

”Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget eller kulturminnemyndighet omgående, jf. Lov av 9. juni nr 50 om kulturminner”

- § 9 i bestemmelsene forandres slik:

”I naustområdet N tillates oppført naust eller kombinasjon av naust/fritidsbolig med en maksimal grunnflate på 50 m² (T-BYA) , samt tilhørende anlegg. Naustområdet kan ha en samlet utnyttelse på inntil %-BYA= 20 %. Maksimal gesims- og mønehøyde settes henholdsvis til 3,7 m og 6,0 m over ferdig planert terreng og alle bygninger skal plasseres med mønelinje i retning mot sjøen.”

- § 7 i bestemmelsene forandres slik:

”Ny bebyggelse i KS 1 skal ikke ha mønehøyde som overstiger 9 meter og gesimshøyde som ikke overstiger 6 meter. Ny bebyggelse i KS2 og KS3 skal ikke ha mønehøyde som overstiger 7,5 meter og gesimshøyde som ikke overstiger 6 meter. Høyder måles i henhold til måleregler angitt i plan- og bygningsloven, slik at gesims og mønehøyde blir beregnet ut fra en definert gjennomsnittshøyde for planert terreng rundt bygget.”

Godkjent reguleringsplan kunngjøres i henhold til bestemmelsene i Plan- og bygningsloven

Lurøy, 31.05.07

Anna P. Aakre, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 06.06.2007 sak 39/07

Enstemmig vedtak:

I medhold av § 27-2 i plan og bygningsloven godkjennes reguleringsplan for Hamnholmvalen med følgende forandringer fra høringsutkastet:

- § 4 i bestemmelsene forandret slik:
”Utnyttingsgraden for boligområdene er på plankartet angitt som prosent tillatt bebygd areal (%-BYA) per netto tomt. For KS1 er %-BYA=35 %, for KS2 og KS3 er %-BYA=25 %. Tillatt bebygd areal (%-BYA) defineres etter NS 3940.”
- Ny paragraf tas inn i bestemmelsene:
”Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget eller kulturminnemyndighet omgående, jf. Lov av 9. juni nr 50 om kulturminner”
- § 9 i bestemmelsene forandres slik:
”I naustområdet N tillates oppført naust eller kombinasjon av naust/fritidsbolig med en maksimal grunnflate på 50 m² (T-BYA) , samt tilhørende anlegg. Naustområdet kan ha en samlet utnyttelse på inntil %-BYA= 20 %. Maksimal gesims- og mønehøyde settes henholdsvis til 3,7 m og 6,0 m over ferdig planert terreng og alle bygninger skal plasseres med mønelinje i retning mot sjøen.”
- § 7 i bestemmelsene forandres slik:
”Ny bebyggelse i KS 1 skal ikke ha mønehøyde som overstiger 9 meter og gesimshøyde som ikke overstiger 6 meter. Ny bebyggelse i KS2 og KS3 skal ikke ha mønehøyde som overstiger 7,5 meter og gesimshøyde som ikke overstiger 6 meter. Høyder måles i henhold til måleregler angitt i plan- og bygningsloven, slik at gesims og mønehøyde blir beregnet ut fra en definert gjennomsnittshøyde for planert terreng rundt bygget.”

Godkjent reguleringsplan kunngjøres i henhold til bestemmelsene i Plan- og bygningsloven

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 22.06.2007 sak 19/07**Behandling:**

Øystein Thomassen inhabil etter Forvaltningsloven § 6, 1. ledd, bokstav a.

Enstemmig vedtak:

I medhold av § 27-2 i plan og bygningsloven godkjennes reguleringsplan for Hamnholmvalen med følgende forandringer fra høringsutkastet:

- § 4 i bestemmelsene forandret slik:
”Utnyttingsgraden for boligområdene er på plankartet angitt som prosent tillatt bebygd areal (%-BYA) per netto tomt. For KS1 er %-BYA=35 %, for KS2 og KS3 er %-BYA=25 %. Tillatt bebygd areal (%-BYA) defineres etter NS 3940.”
- Ny paragraf tas inn i bestemmelsene:
”Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget eller kulturminnemyndighet omgående, jf. Lov av 9. juni nr 50 om kulturminner”
- § 9 i bestemmelsene forandres slik:
”I naustområdet N tillates oppført naust eller kombinasjon av naust/fritidsbolig med en maksimal grunnflate på 50 m² (T-BYA) , samt tilhørende anlegg. Naustområdet kan ha en samlet utnyttelse på inntil %-BYA= 20 %. Maksimal gesims- og mønehøyde settes henholdsvis til 3,7 m og 6,0 m over ferdig planert terreng og alle bygninger skal plasseres med mønelinje i retning mot sjøen.”
- § 7 i bestemmelsene forandres slik:
”Ny bebyggelse i KS 1 skal ikke ha mønehøyde som overstiger 9 meter og gesimshøyde som ikke overstiger 6 meter. Ny bebyggelse i KS2 og KS3 skal ikke ha mønehøyde som overstiger 7,5 meter og gesimshøyde som ikke overstiger 6 meter. Høyder måles i henhold til måleregler angitt i plan- og bygningsloven, slik at gesims og mønehøyde blir beregnet ut fra en definert gjennomsnittshøyde for planert terreng rundt bygget.”

Godkjent reguleringsplan kunngjøres i henhold til bestemmelsene i Plan- og bygningsloven