

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/313

Klageadgang: Ja

REGULERINGSPLAN HAMNHOLMVALEN - ENDRING

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

Saknr.: Utvalg

Møtedato

64/19 Formannskapet

19.06.2019

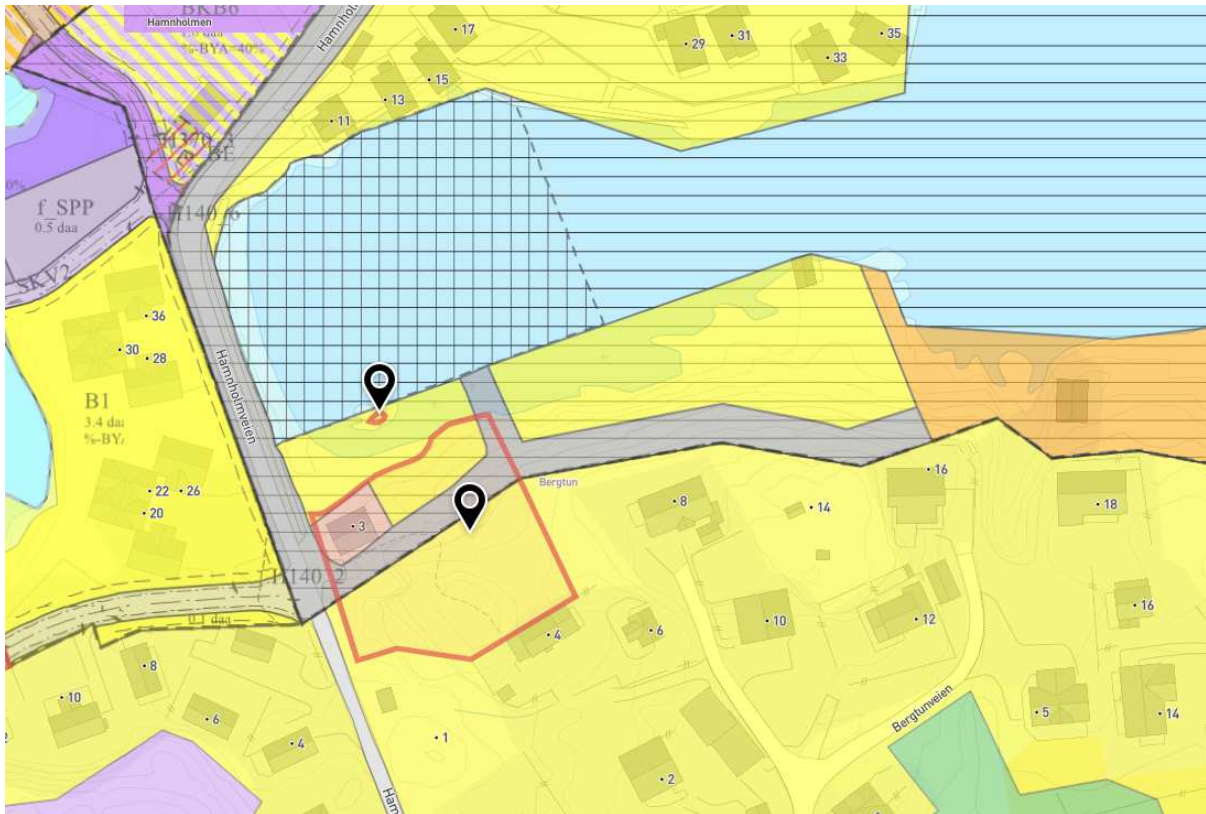
Bakgrunn:

Lurøy kommune har fått søknad om fradeling av boligtomt fra en eiendomsteig som tilhører gnr. 1/3 på Lovund. Søkere er grunneiere til gnr. 1/3 og gnr. 1/12



Figur 1. Oversiktskart

Denne teigen er delt i mellom 2 gjeldende planer. Den nordlige delen omfattes av kommunedelplan Lovund, vedtatt desember 2011. Den sørlige delen omfattes av Hamnholmvaalen reguleringsplan, vedtatt juni 2007. Se skisse nedenfor.



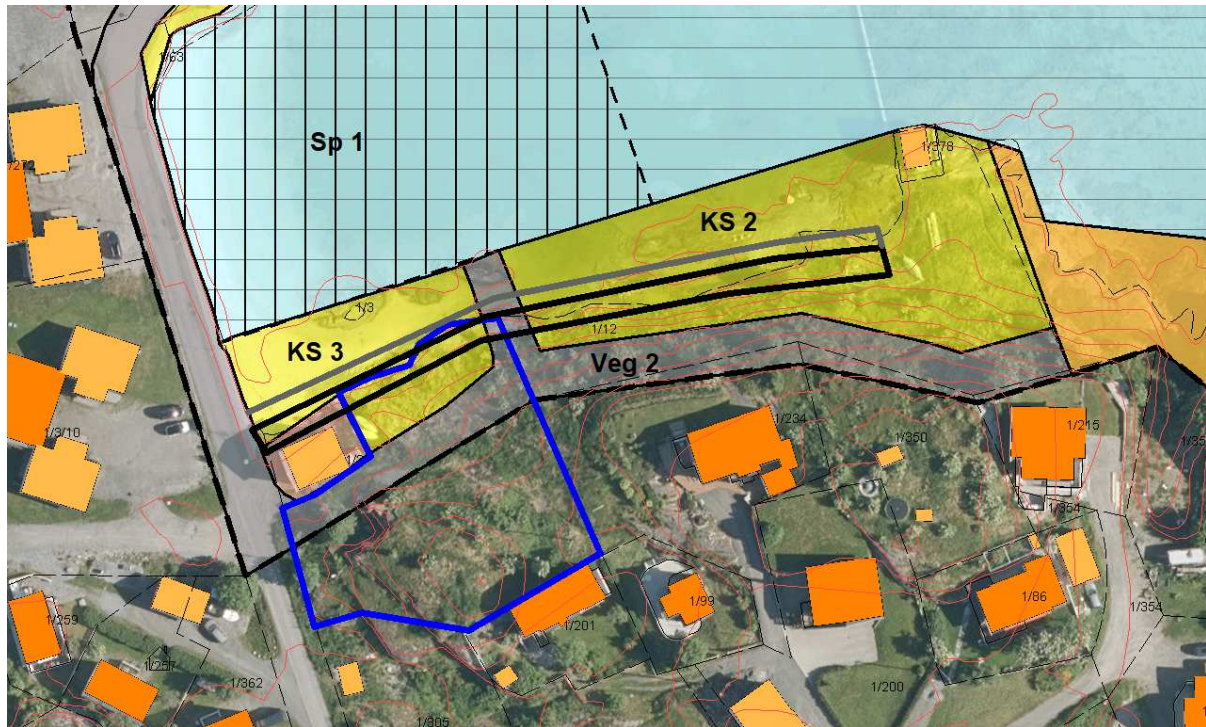
Figur 2. Plankart

Tomta ønskes fradelt som vist i kartskisse nedenfor. I den nordvestlige hjørne er det et Telenor bygg som ikke vil fradeles.



Figur 3. Tomta som ønskes fradelt

Den regulerte veien Veg2 deler tomta i 2 og er hindring for bygging av boligen. Kommunen fikk senere også søknad fra grunneiere gnr. 1/3 og gnr. 1/12 om endring av Hamnholmvæien reguleringsplan og flytting av Veg2. Se skisse nedenfor.



Figur 4. Ønsket endring av Hamnholmvalen reguleringsplan.

Den planlagte tomta vises med blå farge. Innregulerte Veg 2 ønskes fjernet og erstattet av en annen vei som vil føres like nord for Telenor bygningen, omtrent som vist i skisse ovenfor. Det er behov for fylling av masse for å anlegge veigrunn. Areal nord for den planlagte nye veien ønskes endret til friluftsmål. Det heter i søknaden:

I 2007 vedtok kommunen en reguleringsplan for områder rundt Hamnholmvalen. Det var eierne av Gnr 1 Bnr 3, 12 og 64 som var initiativtakerne, og foranledningen var først og fremst ønske om å få bygd boliger. Tre områder ble regulert til boliger: KS1 på Hamnholmen, og KS2 og KS3 på «Lovundsiden» - på Bnr 12 og 3 sine eiendommer. KS1 er fullt utbygd, mens ulike forhold har endret forutsetningene for bygging i KS2 og KS3. I 2012 ble det bygd en mur over sundet mellom naustet på Bnr 378 og Hamnholmen, og det ble anlagt strand lengst vest i valen. Etter det har stranden blitt et viktig rekreasjons- og aktivitetssted på Lovund. I 2017 ble middelalderfunnet Lovundbåten utgravd og tatt opp for konservering, og grunnlaget for SP1 Kulturelt bevaringsområde, er dermed borte.

Slik vi ser det i dag, vil boligbygging i KS2 og KS3, slik det var planlagt/tenkt i 2007, kunne komme i konflikt med fellesskapsinteressene knyttet til valen.

Nå ønsker eierne av Bnr 3 å fradele en boligtomt fra sin eiendom sør for stranda, nær Telenorhuset/Telenorlinken der. Vei 2 i reguleringsplanen fra 2007 går sør for linken og vil således gå «midt gjennom» den planlagte hustomta og vil bety betydelig hindring for plassering av bolig så vel som anlegging av hage.

Med disse forhold som bakgrunn ber vi om at reguleringsplanen endres slik:

- A Veg 2 flyttes til umiddelbart nord for Telebygningen og videre østover forbi grensen til KS2 og videre langs berget omtrent til midten av KS2 (der tomta utvider seg). Veien skal ikke ha nedkjørsel til sjø, siden anlegging av demning nå ikke tillater båttrafikk ut av valen.
- B SP1 Kulturelt bevaringsområde fjernes (blir friluftsområde sjø?)
- C Den delen av KS3 og KS2 som er på nordsida av ny Veg 2 omreguleres til friluftsområde, mens den østre delen av KS2 fortsatt kan bebygges med bolighus.

Vurdering:

Søknaden ble sendt på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Lovund lokalutvalg.

Kommunen fikk uttalelse fra Nordland Fylkeskommune og Lovund lokalutvalg. Verken Nordland Fylkeskommune eller Lovund lokalutvalg har noen innvendinger til søknaden. Fylkesmannen i Nordland har ikke sent uttalelse.

Søknaden ble også sendt på høring til nabo som bor på Bergtunveien 8., gnr. 1/234. Hun har ingen innvendinger i saken.

Den den ønskede endringen ikke vil føre til noen konflikt mellom forskjellige interesser, så lenge man opprettholder adkomst til boligområdet og til område for fritidsbebyggelse som ligger lenger vest. I søknaden (se figur 4.), kuttet veien før man kommer til område for fritidsbebyggelse. Saksbehandleren forstår at en slik løsning sikrer mye bedre utnyttelse av areal på gnr. 1/12. Samtidig gjør løsningen saken problematisk, siden den regulerte Veg 2 har hensikt å tjene som adkomst til både boligområdet og fritidsområdet. Dersom man fortsetter veien lenger vest, slik at område for fritidsbebyggelse sikres adkomst, kan saken vurderes behandlet som planendring som ikke krever offentlig høring. Saksbehandleren har vært i kontakt med grunneier gnr. 1/12. Grunneieren aksepterer fortsettelse av veien over gnr. 1/12 og mot gnr. 1/35, dersom veien føres så nært havet som mulig, slik at mesteparten av eiendommen kan utnyttes til boligformål. En slik endring vil i hovedsak være bare justering av grenser mellom regulert veiareal og

boligareal. Den nordlige delen av boligområde KS3 og KS2 ønskes gitt friluftsmål, da det ikke er lenger aktuelt å bygge så nært havet.

Plan og bygningsloven sier:

§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

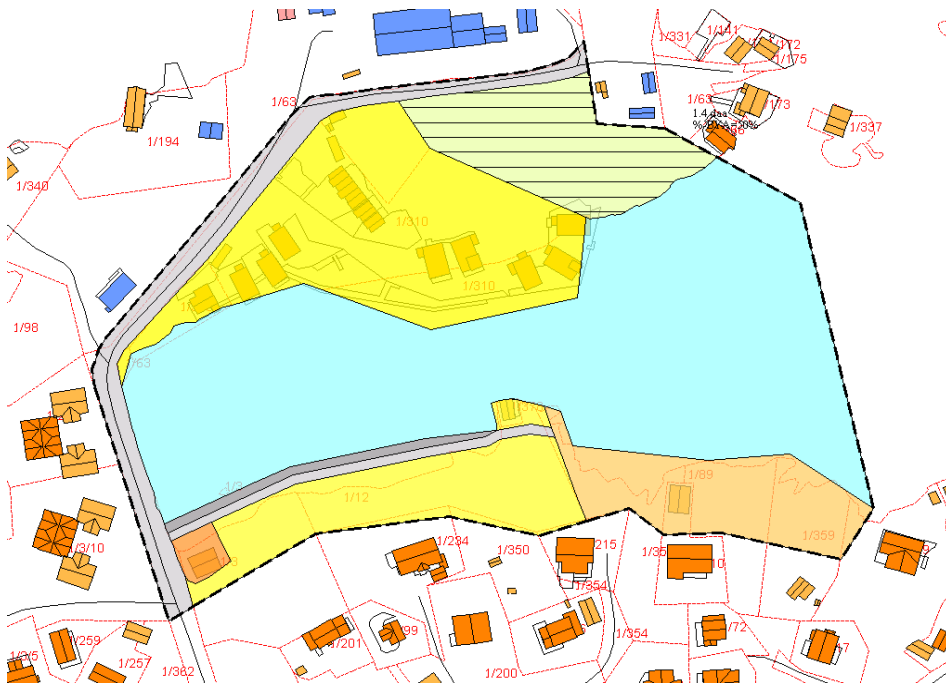
For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

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 gir hjemmel til å endre plan uten utlegging endringen på høring, dersom 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.

Saksbehandleren anbefaler at delen av reguleringsplankart Hamnholmvalen som omfatter eiendommer gnr. 1/3 og gnr. 1/12 endres som vist i figur 5.



Figur 5. Forslag til endring av reguleringsplankart

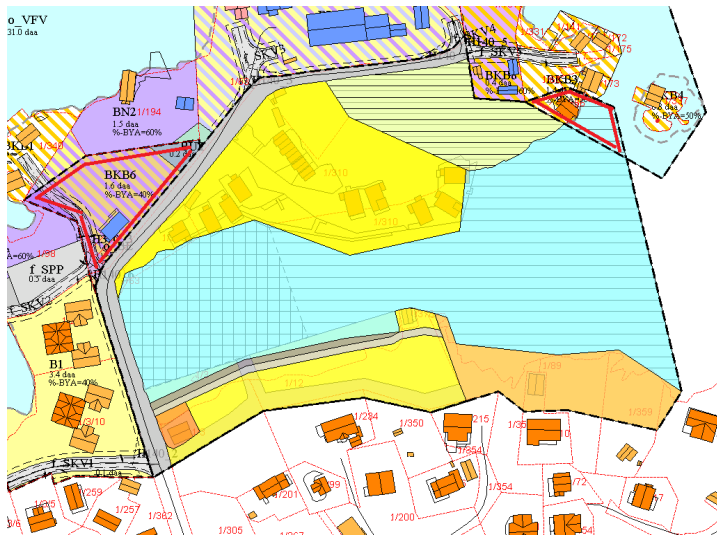
Adkomstveien flyttes ca 14 m nordover, slik at man kan utnytte boligareal i strandsone bedre. Det avsettes noe areal for en eventuell fylling ved veien. Areal nord for den

planlagte steinfyllingen gis formål «Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone» i samsvar med resten av sjøareal.

Bevaringsområde for kulturminner i sjø fjernes fra plan, da «Lovundbåten» er nå gravd ut.

Reguleringsformål som endres oppdateres til SOSI koder i henhold til den nye plan- og bygningsloven som gjelder i fra 2008.

Reguleringsplan Hamnholmvalen ble vedtatt i 2007. Nylig ble det utarbeidet detalregulering for Hamnholmen nord, som ble vedtatt juni 2018. Denne planen overlapper to steder med reguleringsplan Reguleringsplan Hamnholmvalen. Se kartskisse nedenfor.



Figur 6. Reguleringsplan Hamnholmvalen og forslag til endring. Steder hvor reguleringsplan Hamnholmvalen erstattes av ny reguleringsplan Hamnholmen nord, vises med rød farge.

Steder hvor reguleringsplan Hamnholmvalen erstattes av en nyere detaljplan Hamnholmen nord vedtatt juni 2018, vises med rød farge. Saksbehandleren anbefaler at disse deler av reguleringsplan Hamnholmvalen, vedtatt i 2007, fjernes som vist i figur 5. Reguleringsbestemmelser oppdateres i samsvar med endringen – bestemmelse for serviceområde S fjernes.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Tilrettelegging for etablering av ny boligbebyggelse bidrar til økning i folketall og flere muligheter for sosialt samvær. Dette kan bidra til folkehelse positivt.

Vedlegg: Søknaden

Utskrift til: Sigurd Thomassen
Bjørnar Olaisen
Øystein Thomassen
Sigrid Thomassen

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en endring i reguleringsplankart Hamnholmvalen som vist i figur 5. og som det fremgår av saksfremlegget.
- Deler av plankartet som endres, oppdateres med SOSI koder i henhold til den nye plan og bygningsloven.
- Reguleringsbestemmelse for område S fjernes.
- 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, jfr. plan- og bygningslovens §12-14.

Tonnes, 07.06.2019

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 10.06.2019

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 endring i reguleringsplankart Hamnholmvalen som vist i figur 5. og som det fremgår av saksfremlegget.
- Deler av plankartet som endres, oppdateres med SOSI koder i henhold til den nye plan og bygningsloven.
- Reguleringsbestemmelse for område S fjernes.
- Endringene vil i liten vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningslovens §12-14.

Lurøy, 11. juni 2019

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 19.06.2019 sak 64/19**Enstemmig vedtak:**

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §12-14 gjøres det en endring i reguleringsplankart Hamnholmvalen som vist i figur 5. og som det fremgår av saksfremlegget.
- Deler av plankartet som endres, oppdateres med SOSI koder i henhold til den nye plan og bygningsloven.
- Reguleringsbestemmelse for område S fjernes.
- Endringene vil i liten vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. plan- og bygningslovens §12-14.