

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 11/586

Klageadgang: Nei

### KOMMUNEDELPLAN TONNES – NY BEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

---

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis	Arkiv: UNARK12-15/143
<b>Saksnr.:</b> <b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
41/14 Formannskapet	04.06.2014
26/14 Kommunestyret	18.06.2014

---

#### Bakgrunn:

I mai 2012 vedtok formannskapet at kommunedelplan Tonnes skal rulleres.

I oktober 2012 ble det utarbeidet planprogram kommunedelplan Tonnes. Planprogrammet var på offentlig høring november-desember 2012. Den 12.04.2013 vedtok Lurøy formannskap det reviderte planprogrammet.

Det viste seg under planarbeid at store deler av planområde er kartlagt som skredfarsone på NGI sine kart på [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no). Derfor måtte kommunen inngå avtale med fagkyndige til å kartlegge skredfare på Tonnes. Mai 2013 inngikk Lurøy kommune avtale med NGI for kartlegging av steinsprangfare og snøskredfare. Juni 2013 foretok NGI en befarings i planområde.

Oktober 2013 fikk Lurøy kommune utkast til rapport fra NGI. Utkastet er brukt for å vurdere og dokumentere fare for steinsprang, snøskred og løsmasseskred i planforslaget. Den 06.11.2013 vedtok Lurøy formannskap at planforslag til kommunedelplan Tonnes legges ut til offentlig ettersyn. Planen la ut på offentlig høring til den 1. januar 2014.

November 2013 fikk kommunen den endelige rapporten fra NGI. I den endelige rapporten var det noen små endringer i forhold til opprinnelige utkast. Derfor må planforslaget justeres i samsvar med den endelige farerapporten.

Under høringen av planforslaget kom innspill til planforslaget fra både offentlige instanser og de private. Innspillene er kommentert nedenfor.

#### Vurdering:

*Fylkesmannen i Nordland kom med innsigelse til planforslag kommunedelplan Tonnes. Innsigelsen reises til områdene NR1 og NR2. Områdene legges ut til næringsformål uten tilstrekkelige bestemmelser som begrenser byggomfang under et nivå som kan utløse krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning. Innsigelse til NR1 og NR2 vill miste sitt grunnlag dersom kommunen stiller krav til reguleringsplan for områdene eller eventuelt på annen måte begrenser byggomfang på områdene under det som utløser utredningsplikt i henhold til vedlegg 1 i forskrift om konsekvensutredning.*

*NR1 - området ligger delvis på dyrket jord (eiendommen 47/21). Siden kommunen opplyser at grunneieren ikke er interessert i å selge området, anbefaler fylkesmannen å vurdere*

området på nytt og eventuelt tilbake stille delen av NR1 som ligger på dyrket jord tilbake til LNFR formål.

Videre anmoder fylkesmannen å vurdere områdene B5 og B6 på nytt.

Videre skriver Fylkesmannen om de landbruksfaglige forhold i planområdet. Fylkesmannen merker til at det er gitt delvis feil informasjon i planbeskrivelse og konsekvensutredning vedrørende omdisponering dyrket areal. Kommunen skriver at ingen bebyggelse planlegges på dyrket areal, mens det er flere tiltak som er planlagt på områder vist som dyrket jord i AR5 registreringer.

Fylkesmannen i Nordland og kommunen hadde dialog under høringsprosessen. Etter en samtale med Fylkesmannen i Nordland har kommunen sent den 10.12.2013 en e-post med landbruksfaglig beskrivelse av planutkastet. Den samlede omdisponering av landbruksareal i plan er ikke så stor at Fylkesmannen fremmer innsigelse til planen.

Kommentar:

Fylkesmannen mener, at det er viktig å tilpasse plan for den konkrete næringstypen som vil finne sted på NR1 og NR2 samt utrede konsekvenser. Da det ikke er helt klart hva slags næring som vil finne sted på områdene NR1 og NR2, er det ikke mulig å utrede konsekvenser som næringen kan ha til naturmiljø og nærliggende bebyggelse. I henhold til plan og bygningsloven skal reguleringsplan utarbeides for alle større byggetiltak:

#### § 12-1. Reguleringsplan

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser.

Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

**For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.** Tillatelse etter § 20-1, jf. § 21-4 for slike tiltak, kan ikke gis før det foreligger reguleringsplan. Krav til reguleringsplan gjelder ikke for konsesjonspliktige anlegg for produksjon av energi etter energiloven, vannressursloven eller vassdragsreguleringsloven.

Næringsområder NR1 og NR2 ses i denne sammenheng som større utbyggingstiltak som krever reguleringsplan.

Kommunen har etter høringen av planforslaget hatt videre dialog med Fylkesmannen der muligheter å begrense tillatt byggeomfang i NR1 i planforslaget ble diskutert. Fylkesmannen er av den oppfatningen at det må uansett stilles krav til reguleringsplan for NR1.

For å imøtekomme innsigelsen anbefaler kommunen å stille krav til reguleringsplan for næringsområdene NR1 og NR2.

Dessuten, anbefaler kommunen at alt areal på eiendom Gnr. 47/21 tas ut av område NR1 for å imøtekomme eiernes interesser for fortsatt dyrking av areal. Hele eiendom Gnr. 47/21 gis formål LNFR.

#### B5 og B6

B5 og B6 består av eiendommer Gnr.47/58, 47/59 og 47/60. Gnr. 47/60 er delvis bebygget med en bolig og delvis fri for bebyggelse. I praksis må hele Gnr. 47/60 tolkes som eksisterende boligareal. Gnr. 47/58 er også en utgått boligtomt. Eiendommen hadde i kommunedelplan fra 1995 boligformål.

Alle 3 eiendommene tilhører samme familie. Grunneierne er ikke innstilt til å bruke eiendommene til landbruk, og det eksisterer ikke noe avtaler for leie av jorda.

Av ovennevnte grunner vurderer kommunen at det ikke er hensiktsmessig å beholde LNFR formål på B5 og B6.

*Nordland Fylkeskommune kom med uttalelse der høringsinstansen merker at det ikke stilles krav om reguleringsplan næringsområdene NR1 og NR2. Dette kan i følge høringsinstansen føre til en saksbehandlingsfeil, og Fylkeskommunen anbefaler at det stilles krav om detaljregulering.*

*Høringsinstansen hadde ikke noen kulturminnefaglige merknader til planforslaget vedrørende nyere tids kulturminner.*

*Når det gjelder eldre tids kulturminner, minner Fylkeskommunen om at ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete kulturminner. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.*

Kommentar: innspillet tas til etterretning. Se også kommunens kommentar til innspill fra Fylkesmannen i Nordland ovenfor.

*Statens vegvesen kommer med en uttalelse der høringsinstansen minner om regler i vegloven for byggegrense langs fylkesveier. Statens vegvesen liker ikke at for eiendommer som er i 100m belte inn til havet gjennom planbestemmelse settes byggegrense lik formålsgrense, dvs. inn til eiendomsgrense til Statens vegvesen.*

*Videre minner Statens vegvesen vedrørende krav til parkeringsplasser som ligger inn til Fylkesvei. Slike parkeringsplasser må være separert fra vegen med en avkjørsel som oppfyller statens vegvesenets krav til utforming. Avkjørsler bør ikke være bredere enn 4 meter og samtidig ha svingradius på 8 m. inn til selve parkeringsplassen.*

*Avslutningsvis minner Statens vegvesen om at det finnes ikke avsatte midler til bygging av fergeleie i Tonnes.*

Kommentar:

I planforslag kommunedelplan Tonnes har kommunen for alle byggeområder i 100 m. belte inn til havet gitt bestemmelser vedrørende byggegrense. For tomter som ligger inn til fylkesveien og som er i 100 m. belte ble byggegrensen avsatt lik formålsgrense. Dette resulterte i at det kan bygges nesten inn til Statens vegvesenets sin eiendom (vanligvis tillattes det ikke å bygge nærmere enn 4 meter til nabogrense).

Problemet kan løses ved at kommunen bruker en tilleggsbestemmelse: "for eiendommer som grenser til fylkesveier gjelder veglovens bestemmelser om byggegrense fremfor planens bestemmelser".

Vedrørende avkjørsler.

Det anbefales at kommunen supplerer planbestemmelser for P2 og P3 slik: parkeringsplasser P2 og P3 anlegges separert fra hovedveien og med en avkjørsel ikke bredere enn 4 meter. I tillegg tegnes avkjørsler til parkeringsplasser på plankartet, der dette er mulig.

Vedrørende Tonnes fergeleiet

Innspill tas til etterretning. Lurøy kommune mener at det er viktig med en ny fergeforbindelse mellom Tonnes, Kvarøy og andre viktige punkter i kommunen. Kommunen ønsker å sikre i plan minst en lokalitet for mulig bygging av fergeleiet på Tonnes. Kommunen ønsker å beholde "båndlegging for fremtidig regulering" av område valgt for bygging av fergeleiet.

*Norges vassdrags og energidirektoratet (NVE) har sendt en uttalelse der høringsinstansen merker, at det ikke er innarbeidet noen bestemmelser for vurdering av skredfare i eksisterende byggeområder. Skredrapporten, utarbeidet av NGI, dekker bare nye byggeområder. Dersom det i fremtiden blir aktuelt med fortetting/nybygging i tilknytting til eksisterende bebyggelse, er det ingen krav i plan som sikrer, at skredfare blir vurdert. NVE mener derfor at det må vedtas en generell planbestemmelse som sikrer at skred- og flomfare blir vurdert for alle byggetiltak hvor dette ikke er vurdert i kommunedelplanen. Tilsvarende bestemmelse må sikre at skredfare og grunnforhold blir vurdert ved byggetiltak og ved utfylling i sjø.*

Kommentar: Kommunen anbefaler at bestemmelse som sikrer, at skredfare blir vurdert ved bygging i eksisterende byggeområder eller LNFR tas med i planbestemmelser. En slik bestemmelse kan lyde: *Reel skred og flomfare skal vurderes ved fortetting inntil eksisterende bebyggelse eller nybygging i eksisterende byggeområder. Slike farevurderinger skal være utført før byggetillatelse gis.*

Lurøy innland lokalutvalg

Lokalutvalget behandlet planforslaget i møte den 28.04.2014. Lokalutvalget er fornøyd med planutkastet som foreligger.

Lokalutvalget er ikke helt fornøyd med "den store spredningen av hytter innefor boligområdene i bygda". Lokalutvalget ønsker at de beste tomtene blir forbeholdt fremtidig boligbygging.

Den 15.05.2014 holdt Lurøy innland lokalutvalg et møte der planforslaget ble behandlet på nytt. Lokalutvalget opprettholdt i dette møtet den opprinnelige uttalelsen til planforslaget.

Kommentar: planlagte hytteområder som ligger nærmest eksisterende boliger i plan er H5 (tillatt å bygge 2 hytter), H6 (2 hytter), H7 (2 hytter) og H10 (1 hytte). Hyttene planlegges stort sett i områder som er relativt tett bebygget fra før, der 2 eller flere boliger står sammen. Ny fritidsbebyggelse som eventuelt kommer bak boligene vil ikke ha vesentlig betydning for livskvalitet til fastboende.

Kommentarer til enkelte områder:

H5 - et lite område for fritidsbebyggelse bak eksisterende boliger. Område er så pass lite (0,5 daa), at det er absolutt hensiktsmessig å redusere antall tillatte hytter fra 2 til 1.

H6 - et område for 2 hytter. Området grenser til fremtidige boligområder i fra 2 sider. Ingen eksisterende boliger ligger veldig nært det planlagte hytteområdet. De som eventuelt vil bygge bolighus har mulighet til å velge om de ønsker hytteeier som nabo.

H7 - et nytt område for 2 hytter, som vil ligge bak eksisterende boligbebyggelse og inn til fjellet. Hyttene bak bolighus vil ikke skjerme boligene for utsikt.

H10 - Området ligger bak eksisterende bolighus og kommer ikke nærmere enn 30 m til huset. Hytta vil ikke forstyrre fastboende.

Selv om det planlegges noen hytter nært eksisterende og/eller planlagt boligbebyggelse, kan kommunen ikke se at dette vil være konfliktskapende. I de fleste tilfeller vil hyttene bak boligområder ikke virke forstyrrende.

Kommunen anbefaler at antall tillatte hytter i området H5 reduseres fra 2 til 1.

*Grunneiere Johny Johnsen og Kåre Aspdal, Gnr. 47/23, kommer med innspill der de argumenterer mot næringsområde NR1. Høringspartene klager til feil i saksbehandling, umiddelbar nærhet av området NR1 til boligbebyggelse, svak vurdering av næringstiltak i forhold til avrenning overvann og i forhold til turistattraksjoner.*

Kommentar:

Det er sterke interesser for næring i Tonnes. De lokale næringsaktører skaper ca 40 arbeidsplasser og det er potensial for flere. Alt eksisterende næringsareal er utnyttet, og det er behov for ny næringsareal.

Under valg av næringsareal vurderte kommunen helhet av faktorer, slike som nærhet til boligbebyggelse, mulig påvirkning av landskapsbilde, mulige negative konsekvenser til landbruksinteresser, synlighet fra sentrum/fylkesveien/boligbebyggelse, osv.

En stor del av det tilgjengelige arealet på Tonnes er landbruksareal. Det er ikke mange alternativ for ny næringsareal å velge i fra. Likevel er areal mellom havet og kommuneadministrasjon et viktig friluftsområde som brukes aktivt av familier bosatt i Tonnes sentrum og andre. Derfor anbefaler kommunen at mesteparten av dette arealet forblir LNFR og friluftareal.

Det kan hende at noen typer næringsbebyggelse og tung næringsaktivitet ved havet vil ha større negative landskapsmessige og estetiske konsekvenser enn tilsvarende aktivitet på det planlagte område NR1. Kommunen er innstilt på at valg av område NR1 vil ha mindre negative konsekvenser til boligbebyggelse og bruk av en tur - sti enn andre alternativ.

*Høringsparter argumenterer at mulig næringsaktivitet på NR1 vil påvirke boligeiendommene Gnr. 47/21, 47/23, 47/27 og 47/37. Dessuten vil adkomstvei til området støtte til 47/23/10 og 47/50. Dette gjelder lukt, støy og avrenning.*

Kommentar: det er ikke klargjort hva slags næring som vil etableres i område NR1. Derfor er det ikke lett å si hvor vidt vil ovennevnte boligeiendommene blir påvirket av støy eller

lukt. Likevel er det mye som tyder på at område NR1 kan være enn betydelig heldigere alternativ enn områder nærmere havet og nærmere sentrum.

Slike detaljer som sikring av avrenning, osv. sikres vanligvis i påfølgende faser, slike som detaljregulering eller byggeplan. Kommunen anbefaler at det stilles krav til reguleringsplan for område NR1. Under reguleringsarbeid og under utarbeiding av byggeprosjekt vil det settes krav til detaljer slike som avrenning, støy, osv.

*Oscar Hansen, Bodil Hansen or Einar Furnes kommer med et innspill der de argumenterer mot LNFR areal og grønnstrukturareal på eiendommer Gnr. 47 bnr. 69, 42, 52 og 187. Høringspartene mener at det er nok friluftareal andre steder, mens det er for lite næringsareal. Det må være tungveiende grunner til at området omreguleres.*

*Grunneiere leverte også samme innspillet som klage på høringsutkast kommunedelplan Tonnes til Lurøy innland lokalutvalg.*

Kommunen forventer at det blir i fremtiden utarbeidet reguleringsplan for Tonnes fergeleie. Det aktuelle området er i planforslaget båndlagt for regulering i hht Plan og bygningslovens §11-8 d). Mange av eiendommene som høringsparten retter sitt innspill mot er derfor merket med hensynssone for fremtidig regulering. Det vil i hensynssonen ikke tillattes noen byggetiltak som kan komme i vei for fremtidig planlegging og bygging av fergeleiet. Kommunen vil gjøre høringspartene oppmerksom på at tiltak som kan komme i vei for bygging av fergeleie på Tonnes ikke vil bli tillatt.

Areal rundt hallen er i planforslaget gitt formål eksisterende næring (hele eiendom 47/69). Ved en feil ble naboeiendom 47/42, 52 gitt formål LNFR. Egentlig er dette et eksisterende næringsareal, som anbefales tilbakelest til sitt opprinnelige formål - næring. Eiendommer 47/13, 47/14 og 47/187 har vært nausteiendommer. Kommunen anbefaler at disse 3 nausteiendommene opprettholdes.

Når det gjelder areal mellom havet og UN etaten, hadde dette område formål LNF i forrige kommunedelplan Tonnes fra 1995. Kommunen mener at dette må beholdes også i den nye planen. Selv om en del av Gnr. 47/59 ble i høringsutkast gitt formål "grønnstruktur", anbefaler kommunen at eiendommen tilbakestilles til det formålet som område hadde i forrige plan, dvs LNFR. Når reguleringsplan i forbindelse med Tonnes fergeleia utarbeides, vil deler av eiendommen kunne reguleres til andre formål.

Det å sette formål på disse områdene i planen er mest for å synliggjøre hva eiendommene har vært tillatt utnyttet til, slik at en i en prosess med reguleringsplan for området er kjent med det. Alternativet er å legge området som "hvitt" under skravuren. Resultatet er det samme, ingenting kan bygges eller anlegges før det er utarbeidet og godkjent en reguleringsplan for området.

*Høringsparten ønsker også at næringsareal på eiendom Gnr. 47/59 som ligger i mellom UN etaten og eiendom 47/60 tilbakeføres fra forrige kommunedelplan til den nye kommunedelplanen.*

Kommentar: under høringsutkastet ble arealet gitt boligformål. Deler av dette arealet er en del av Gnr. 47/60. Det betyr at arealet som er igjen tilgjengelig ved UN etaten for eventuelt bruk som næringsareal er ca 7-800 m<sup>2</sup> stort.

Eieren av Gnr. 47/60 ble i planprosessen ikke gjort kjent med planer om å ha næringsformål på areal mellom hennes bolig og UN etaten. Dessuten grenser arealet med en annen boligeiendom – Gnr. 47/35. Skulle en nå gjøre dette området om til næringsareal så vil det være en så stor endring i forhold til det som har vært på høring at dette trolig vil medføre at planen må ut på nytt offentlig ettersyn. Derfor tror kommunen at det ikke finnes gode muligheter å omdisponere arealet mellom Gnr. 47/60 og UN etaten til næringsformål. Kommunen anbefaler at arealet forblir boligareal.

*Sametinget kom med uttalelse til planforslaget, der høringsinstansen minner generelt om at mange automatisk fredete samiske kulturminner ikke er registrert. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et fredet kulturminne eller sikringssonen på 5 meter rundt dette. For øvrig viser høringsinstansen til kulturminnefaglig uttalelse fra Nordland Fylkeskommunen.*

Kommentar: innspillet tas til etterretning.

*Sissel Aas Meyer fra Tonnes Gård kommer med en uttalelse, der vedkommende klager på manglende dialog med kommunen. Videre merker Sissel Aas Meyer at eiendom Gnr. 47/2 skal utvikles til næring, turisme, handel og kultur. Hyttetomter, naust og rorbuer burde tilrettelegges i mye større grad enn i det er i planforslaget. I et annet innspill klager høringsinstansen på konkrete plantiltak, se kommentar nedenfor.*

Kommentar: Kommunen har i planprosess hatt et eget møte med høringsparten, i tillegg til folkemøtet.

Kommunen er i henhold til overordnede føringer restriktiv i utlegging av nye områder for fritidsbebyggelse i 50 m belte inn til havet.

*Høringsparten er negativ til at det planlegges et alternativt adkomst til næringsområde ved RLK bygg på Tonnes. Høringsparten signaliserer at det ikke er aktuelt å avstå dyrket mark til vei, selv om kommunen har tegnet et forslag til denne veien akkurat i eiendoms grensen.*

*Videre merker høringsparten at veien til fremtidig næringsområde NR1 er en privat skogsvei som brukes av eiere til Gnr. 47/1 og 47/2, og ikke en "turvei" til et friluftsområde, slik kommunen har beskrevet i sin saksfremlegg. Samtidig er dette eneste mulighet for leie av sauer til beite for Gnr. 47/1*

Kommentar: det er etter kommunens vurdering gode muligheter for at veien til fremtidig næringsområde NR1 kan utbedres og brukes både som adkomst til NR1 og adkomst til beiteareal for gnr. 47/2. en reguleringsplan for område NR1 vil også måtte avklare adkomsten og rettigheter/plikter i forhold til denne.

*Sissel Aas Meyer er videre negativ mot næringsområde NR3 på Staulhågen med tanke på negative konsekvenser for landskap. Videre signaliserer høringsparten at det er ikke aktuelt å bruke deres eiendom for adkomst til NR3.*

Kommentar: Kommunen håper likevel på positiv dialog mellom Sissel Aas Meyer og kommunen i fremtiden. Kommunen tror at det er fortsatt mulig å finne en løsning for adkomst til fremtidig NR3 gjennom eiendommen til Sissel Aas Meyer.

*Videre skriver høringsparten at ikke bare eiendom 47/24 er brukt som camping, men at en campingvogn ligger delvis på Gnr. 47/2 uten tillatelse fra eieren. Dessuten så brukes eiendom Gnr. 47/2 for adkomst til campingområdet.*

Kommentar: dette er ikke noe som vurderes i denne saken, men et forhold mellom grunneier og ev eier av campingvogn.

*Sissel Aas Meyer er videre negativ mot friluftsområde på Litlbrevikhågen, og at området er tatt med i plan uten avtale fra grunneieren.*

Kommentar: Kommunen håper likevel på positiv dialog mellom Sissel Aas Meyer, Tonnes bygd og kommunen i fremtiden. Kommunen anbefaler at friluftsområdet på Litlbrevikhågen forblir i plan.

*Svein Harald Iversen, eier av Gnr. 47/27 protesterer mot næringsområde NR1 på eiendom Gnr. 47/21 som ligger ca 10 m. fra vedkommendes bolig og vil i følge vedkommende forringe hans eiendom.*

Kommunen anbefaler at eiendom 47/21 tas ut av næringsområde NR1. Slik vil ikke næringsområdet komme nærmere vedkommendes eiendom enn ca 35 m.

*Advokatforening Holm og Benson har på vegne av grunneier for Gnr. 47/21 Marianne Arntsen v/døtrene Anita Storøy og Merete Einvik kommet med uttalelse der advokat uttaler seg i mot næringsaktivitet på eiendommen, som er delvis brukt til landbruk og ligger i nærheten av boligbebyggelse. Advokaten viser også til en eksisterende avtale for leie av landbruksjord til Jens Kristian Danielsen.*

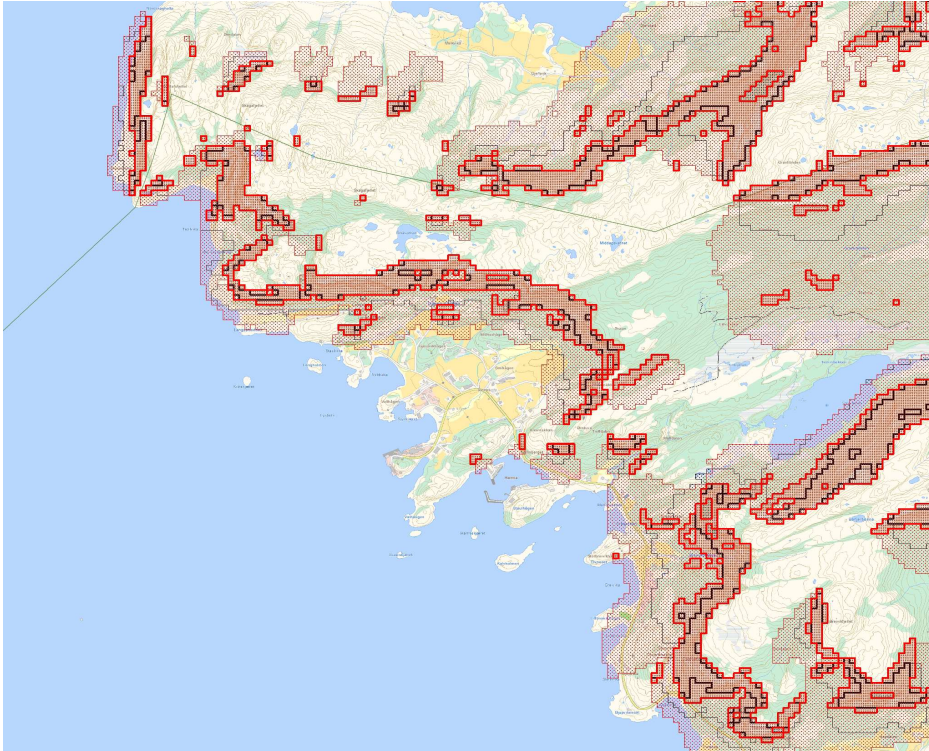
Kommentar: da eier av Gnr. 47/21 ikke er interessert i å selge eiendommen til næringsvirksomhet, vil del av NR1 som tilsvarer eiendommen tas ut av næringsområdet. Hele eiendommen Gnr. 47/21 gis formål LNFR: Dessuten vil for resten av NR1 stilles krav til reguleringsplan, slik at under reguleringsarbeid kan planen tilpasses konkret til de næringsformål som vil sannsynligvis være etablert.

#### Vurdering av fare for snøskred/steinsprang

Store deler av planområde om mange av eksisterende bygninger ligger på areal som er i kart på [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no) vist som utløpsone for snøskred og steinsprang (se kartskisse nedenfor).

Det er krav i det nyere lovverket om at fare for ras og skred skal vurderes i 1000 års perspektiv for boliger og hytter og 5000 års perspektiv for næringsbygninger der det arbeider folk. Derfor er kommunen nødt til å leie inn fagkyndige for å kartlegge fare for skred og steinsprang i planområdet.





Figur. Skredfarekart fra [www.skrednett.no](http://www.skrednett.no)

Mai 2013 ble det inngått avtale med NGI for vurdering av fare for snøskred, steinsprang i planområdet. NGI ble også enig i å vurdere fare for løsmasseskred.

Oktober 2013 fikk kommunen første utkast til farerapport fra NGI. Utkastet ble brukt som grunnlag for å vurdere skredfare i dette planforslag.

November 2013 fikk Lurøy kommune tilsendt den endelige farerapporten. Rapporten inneholdt bare små avvik fra det foreløpige utkastet.

Etter høringen ble plankartet justert i samsvar med den endelige rapporten.

#### NR1

Mindre deler av næringsområde NR1 som ligger langs sti til grillhytta ble kartlagt av NGI som faresone med gjentakelsesintervall på 5000 år. Dette er den strengeste krav som stilles til næringsbebyggelse der flere arbeidsfolk oppholder seg. Deler av området merket med en slik faresone kan likevel brukes til adkomst og lagring av visse gjenstander. Derfor denne delen av NR1 forblir med formål næringsbebyggelse. Det må knyttes bestemmelser til næringsområdet som sier at det ikke kan oppføres næringsbygg under delen av NR1 merket med hensynssonen.

#### H5

Den ferdige farerapporten stiller strengere krav til sikkerhet ved område H5 enn den foreløpige rapporten. Hytteområde H5 blir videre presset fra fjellsiden (nordøst). Delen av H5 som ligger under kartlagte faresonen må fjernes. Resterende areal er på ca 0,45 daa. Det er fortsatt mulig å passe inn en hytte i området. Området H5 anbefales opprettholdt i planen.

#### H12

I den ferdige farerapporten kommer faresone nærmere område H12 i forhold til det foreløpige utkast. H12 presses fra nord og nord-øst. Etter at delen av H12 som ligger under faresonen tas ut, forblir det ca 0,5 daa igjen. Dette kan være nok til å oppføre 1 hytte. Området anbefales opprettholdt i planen.

#### B10

En ubetydelig del av boligområde B10 ligger under faresonen og må tas ut av området. Dette vil ikke ha noe praktisk betydning for bruk av området.

#### H7

Faresone mellom hytteområde H7 og fjellet er trukket noe lenger avstand i fra H7 i den endelige rapporten. Dette har ikke noe betydning for området H7.

#### En generell kommentar vedrørende ny næringsareal i kommunedelplan Tonnes

Kommunen har i fra starten planprosess skjønt at det er stort behov for ny næringsareal i planområde kommunedelplan Tonnes. Kommunen har åpnet for ny næringsbebyggelse i planforslag kommunedelplan Tonnes ved å legge ut områder NR1 og NR2. I kommunens øyene åpner begge områdene for gode muligheter for fremtidig næringsutvikling. NR1 er areal som ligger godt unna mesteparten av boligbebyggelse. NR2 er et godt alternativt for næring som trenger tilgang til havet.

Kommunen har også åpnet for ny næringsaktivitet i område NR3.

Kommunen kan godt forstå at ikke alltid vil grunneiere og naboer være helt enig med kommunens vurderinger. Er grunneiere ikke enige med at deres eiendom vil utnyttes til næringsformål, kan de nekte å selge eiendommen. Det er likevel viktig å prøve å gjøre sin beste ved å åpne for gode utviklingsmuligheter i den neste revisjon av kommunedelplan Tonnes.

#### **Konklusjon:**

Planen legges til politisk behandling for mulig vedtak med følgende endringer:

- Næringsområde NR1 reduseres med del som tilhører eiendom Gnr. 47/21. Hele eiendom Gnr. 47/21 gis formål LNFR for å sikre fremtidig bruk av eiendommen som landbrukseiendom.
- Med hensikt å imøtekomme innsigelse fra Fylkesmannen i Nordland samt å oppfylle krav i plan og bygningslovens §12-1 stilles det krav til reguleringsplan for NR1 og NR2. NR1 og NR2 merkes som hensynssoner etter PBL § 11-8 d) - områder som skal reguleres.
- Paragraf i planbestemmelser, som gjelder byggegrense suppleres med en bestemmelse: *for byggeområder som grenser til fylkesveier gjelder veglovens bestemmelser om byggegrense fremfor planens bestemmelser.*
- Eiendom 47/42, 52 gis formål eksisterende næring. Eiendom har vært næringseiendom lenge, men ble ved en feil merket som LNFR i høringsutkast av plankartet.
- Areal mellom havet og Utbyggings og næringsetaten som ble i høringsutkastet gitt formål *Grønnstruktur*, tilbakestilles til sitt opprinnelige formål i fra forrige kommunedelplan Tonnes - LNFR.

- For P2 og P3 suppleres planbestemmelser med en bestemmelse: *Parkeringsplasser P2 og P3 anlegges separert fra hovedveien og med en avkjørsel ikke bredere enn 4 meter.* I tillegg tegnes avkjørsler til parkeringsplasser på plankartet, se plankartet.
- Faresoner (fare steinsprang og snøskred) justeres i samsvar med den endelige rapporten fra NGI, se plankartet.
- H5, B10 , B12 og H12 reduseres inn til den endrede faresonen, se plankartet. Antall tillatte hytte i område H5 reduseres far 2 til 1.
- For å imøtekomme uttalelse fra NVE planbestemmelser endres ved å gi en ny bestemmelse: *Reel skred og flomfare skal vurderes ved fortetting inntil eksisterende bebyggelse eller nybygging i eksisterende byggeområder. Slike farevurderinger skal være utført før byggetillatelse gis.*
- Planbeskrivelse endres i samsvar med endringene i plan.

**Vedlegg:** Plankart  
Plankart - høringsutkart  
Planbestemmelser  
Planbestemmelser - høringsutkast  
Innspill: Fylkesmannen i Nordland  
Innspill: Nordland Fylkeskommune  
Innspill: Statens vegvesen  
Innspill: NVE  
Innspill: Lurøy innland lokalutvalg  
Innspill: Johny Johnsen og Kåre Aspdal  
Innspill: Oscar Hanse, Bodil Hansen og Einar Furnes  
Innspill: Sissel Aas Meyer  
Innspill: Advokatforening Holm og Benson

#### Utskrift til:

#### Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg og Kommunestyret fatter følgende vedtak:

Vedlagte planforslag vedtas med følgende endringer:

- Næringsområde NR1 reduseres med delen som tilsvarer eiendom Gnr. 47/21. Hele eiendom Gnr. 47/21 gis formål LNFR med hensikt å sikre fremtidig bruk av eiendommen som landbrukseiendom.
- Det stilles krav til detaljreguleringsplan for NR1 og NR2. NR1 og NR2 merkes som hensynssoner etter PBL § 11-8 d) - områder som skal reguleres som vist i plankartet.
- Paragraf i planbestemmelser, som gjelder byggegrense suppleres med en bestemmelse: *for byggeområder som grenser til fylkesveier gjelder veglovens bestemmelser om byggegrense fremfor planens bestemmelser.*
- Eiendom 47/42, 52 gis formål eksisterende næring.

- Areal mellom havet og Utbyggings og næringsetaten som ble i høringsutkastet gitt formål Grønnstruktur, tilbakestilles til sitt opprinnelige formål i fra forrige kommunedelplan Tonnes - LNFR.
- For P2 og P3 suppleres planbestemmelser med en bestemmelse: *Parkeringsplasser P2 og P3 anlegges separert fra hovedveien og med en avkjørsel ikke bredere enn 4 meter. I tillegg tegnes avkjørsler til parkeringsplasser på plankartet som vist i plankartet.*
- Faresoner (fare steinsprang og snøskred) justeres i samsvar med den endelige rapporten fra NGI, se plankartet.
- H5, B10, B12 og H12 reduseres inn til faresone snøskred/steinsprang som vist i plankartet.
- Antall tillatte hytte i område H5 reduseres fra 2 til 1.
- Planbestemmelser suppleres med en bestemmelse: *Reell skred og flomfare skal vurderes ved fortetting inntil eksisterende bebyggelse eller nybygging i eksisterende byggeområder. Slike farevurderinger skal være utført før byggetillatelse gis.*
- Planbeskrivelse endres i samsvar med endringene i plan.

Tonnes, 02.05.2014

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

#### **Etatssjefens innstilling:**

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 02.05.2014

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

#### **Rådmannens innstilling:**

Det anbefales at Formannskap som planutvalg og Kommunestyret fatter følgende vedtak:

Vedlagte planforslag vedtas med følgende endringer:

- Endret pkt: Område NR1 endres i tråd med søknad om fradeling til boligformål. Plan med bestemmelser oppdateres i henhold til dette.
- Endret pkt: Det stilles krav til detaljreguleringsplan for NR2. NR2 merkes som hensynssoner etter PBL § 11-8 d) - områder som skal reguleres som vist i plankartet.
- Paragraf i planbestemmelser, som gjelder byggegrense suppleres med en bestemmelse: *for byggeområder som grenser til fylkesveier gjelder veglovens bestemmelser om byggegrense fremfor planens bestemmelser.*
- Eiendom 47/42, 52 gis formål eksisterende næring.

- Areal mellom havet og Utbyggings og næringsetaten som ble i høringsutkastet gitt formål Grønnstruktur, tilbakestilles til sitt opprinnelige formål i fra forrige kommunedelplan Tonnes - LNFR.
- For P2 og P3 suppleres planbestemmelser med en bestemmelse: *Parkeringsplasser P2 og P3 anlegges separert fra hovedveien og med en avkjørsel ikke bredere enn 4 meter. I tillegg tegnes avkjørsler til parkeringsplasser på plankartet som vist i plankartet.*
- Faresoner (fare steinsprang og snøskred) justeres i samsvar med den endelige rapporten fra NGI, se plankartet.
- H5, B10, B12 og H12 reduseres inn til faresone snøskred/steinsprang som vist i plankartet.
- Antall tillatte hytte i område H5 reduseres fra 2 til 1.
- Planbestemmelser suppleres med en bestemmelse: *Reell skred og flomfare skal vurderes ved fortetting inntil eksisterende bebyggelse eller nybygging i eksisterende byggeområder. Slike farevurderinger skal være utført før byggetillatelse gis.*
- Planbeskrivelse endres i samsvar med endringene i plan.

Lurøy, 30.05.2014

Karl-Anton Swensen, rådmann

#### **Behandling/vedtak i Formannskapet den 04.06.2014 sak 41/14**

#### **Behandling:**

##### Nytt pkt fra formannskapet:

- Del av eiendom gnr. 47/59 som ligger på andre siden av adkomstveien i forhold til Utbyggings- og næringsetaten og som i kommunedelplan Tonnes 1995 hadde formål *forretning/kontor* gis formål *næring med krav om reguleringsplan før det kan utnyttes*. Det knyttes planbestemmelse til området: *"Området skal benyttes til næringsbebyggelse. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning og øvrig næringsvirksomhet. Næring, som kan generere betydelig støy, lukt eller på andre måter virke forstyrrende på nærliggende boliger er ikke tillatt."*

**Enstemmig vedtak:**

Vedlagte planforslag vedtas med følgende endringer:

- Område NR1 endres i tråd med søknad om fradeling til boligformål. Plan med bestemmelser oppdateres i henhold til dette.
- Det stilles krav til detaljreguleringsplan for NR2. NR2 merkes som hensynssoner etter PBL § 11-8 d) - områder som skal reguleres som vist i plankartet.
- Paragraf i planbestemmelser, som gjelder byggegrense suppleres med en bestemmelse: *for byggeområder som grenser til fylkesveier gjelder veglovens bestemmelser om byggegrense fremfor planens bestemmelser.*
- Eiendom 47/42, 52 gis formål eksisterende næring.
- Areal mellom havet og Utbyggings og næringsetaten som ble i høringsutkastet gitt formål Grønnstruktur, tilbakestilles til sitt opprinnelige formål i fra forrige kommunedelplan Tonnes - LNFR.
- For P2 og P3 suppleres planbestemmelser med en bestemmelse: *Parkeringsplasser P2 og P3 anlegges separert fra hovedveien og med en avkjørsel ikke bredere enn 4 meter. I tillegg tegnes avkjørsler til parkeringsplasser på plankartet som vist i plankartet.*
- Faresoner (fare steinsprang og snøskred) justeres i samsvar med den endelige rapporten fra NGI, se plankartet.
- H5, B10, B12 og H12 reduseres inn til faresone snøskred/steinsprang som vist i plankartet.
- Antall tillatte hytte i område H5 reduseres fra 2 til 1.
- Planbestemmelser suppleres med en bestemmelse: *Reell skred og flomfare skal vurderes ved fortetting inntil eksisterende bebyggelse eller nybygging i eksisterende byggeområder. Slike farevurderinger skal være utført før byggetillatelse gis.*
- Planbeskrivelse endres i samsvar med endringene i plan.
- Del av eiendom gnr. 47/59 som ligger på andre siden av adkomstveien i forhold til Utbyggings- og næringsetaten og som i kommunedelplan Tonnes 1995 hadde formål *forretning/kontor* gis formål *næring med krav om reguleringsplan før det kan utnyttes*. Det knyttes planbestemmelse til området: *"Området skal benyttes til næringsbebyggelse. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning og øvrig næringsvirksomhet. Næring, som kan generere betydelig støy, lukt eller på andre måter virke forstyrrende på nærliggende boliger er ikke tillatt."*

**Behandling/vedtak i Kommunestyret den 18.06.2014 sak 26/14****Behandling:**Forslag fra Tarjei Østrem (AP) om tillegg:

På bakgrunn av bortfall av NR1, og behov for fremtidig næringsareal på Tonnes, avsettes er nytt område i plan for regulering med sikte på fremtidig bruk til næringsformål. Området ligger sørvest på Staulhågen jfr vedlagte kart.

Begrunnelse: Behov for næringsareal.

Forslag fra Pia Vedal (AP) om endring av siste kulepunkt:

B6, som i formannskapetets vedtak ble gjort om til næringsområde, byttes med B5.

Forslag fra T. Østrem enstemmig vedtatt.

Forslag fra P. Vedal vedtatt med 14 mot 4 stemmer.

**Vedtak:**

Vedlagte planforslag vedtas med følgende endringer:

- Område NR1 endres i tråd med søknad om fradeling til boligformål. Plan med bestemmelser oppdateres i henhold til dette.
- Det stilles krav til detaljreguleringsplan for NR2. NR2 merkes som hensynssoner etter PBL § 11-8 d) - områder som skal reguleres som vist i plankartet.
- Paragraf i planbestemmelser, som gjelder byggegrense suppleres med en bestemmelse: *for byggeområder som grenser til fylkesveier gjelder veglovens bestemmelser om byggegrense fremfor planens bestemmelser.*
- Eiendom 47/42, 52 gis formål eksisterende næring.
- Areal mellom havet og Utbyggings og næringsetaten som ble i høringsutkastet gitt formål Grønnstruktur, tilbakestilles til sitt opprinnelige formål i fra forrige kommunedelplan Tonnes - LNFR.
- For P2 og P3 suppleres planbestemmelser med en bestemmelse: *Parkeringsplasser P2 og P3 anlegges separert fra hovedveien og med en avkjørsel ikke bredere enn 4 meter. I tillegg tegnes avkjørsler til parkeringsplasser på plankartet som vist i plankartet.*
- Faresoner (fare steinsprang og snøskred) justeres i samsvar med den endelige rapporten fra NGI, se plankartet.
- H5, B10, B12 og H12 reduseres inn til faresone snøskred/steinsprang som vist i plankartet.
- Antall tillatte hytte i område H5 reduseres fra 2 til 1.
- Planbestemmelser suppleres med en bestemmelse: *Reell skred og flomfare skal vurderes ved fortetting inntil eksisterende bebyggelse eller nybygging i eksisterende byggeområder. Slike farevurderinger skal være utført før byggetillatelse gis.*
- Planbeskrivelse endres i samsvar med endringene i plan.
- Del av eiendom gnr. 47/59 (B6) som ligger på andre siden av adkomstveien i forhold til Utbyggings- og næringsetaten og som i kommunedelplan Tonnes 1995 hadde formål *forretning/kontor* byttes med B5.  
B5 gis formål *næring med krav om reguleringsplan før det kan utnyttes.* Det knyttes planbestemmelse til området: *"Området skal benyttes til næringsbebyggelse. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning og øvrig næringsvirksomhet. Næring, som kan generere betydelig støy, lukt eller på andre måter virke forstyrrende på nærliggende boliger er ikke tillatt."*
- På bakgrunn av bortfall av NR1, og behov for fremtidig næringsareal på Tonnes, avsettes er nytt område i plan for regulering med sikte på fremtidig bruk til næringsformål. Området ligger sørvest på Staulhågen jfr kart i forslag.