

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 14/769

Klageadgang: Ja

DETALJREGULERING SØRMARKA FRITIDSBOLIGOMRÅDE. BEHANDLING ETTER OFFENTLIG HØRING

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

57/15 Formannskapet

17.06.2015

13/15 Kommunestyret

24.06.2015

Bakgrunn:

Detaljreguleringsplan *Sørmarka fritidsboligområde* er privat reguleringsforslag utarbeidet av Lovund Engineering AS. Den 28.01.2015 fattet Lurøy formannskap vedtak i sak 5/15 at forslag til reguleringsplan *Sørmarka fritidsboligområde* legges ut til offentlig ettersyn. Se forslag til reguleringsplankart nedenfor.



Under det offentlige ettersynet kom innspill fra offentlige instanser og private høringsparter. Innspillene er kommentert nedenfor.

Vurdering:

Fylkesmannen i Nordland

Fylkesmannen er kritisk til at det her planlegges å legge ut et byggeområde for privat fritidsbebyggelse, når området i den nylig vedtatte kommunedelplanen for Lovund er lagt ut som LNFR-område.

Videre påpeker Fylkesmannen eventuelle mangler i konsekvensutredningen: Vi kan ikke her se at de landskapsmessige konsekvensene av forslaget er berørt, selv om landskap også er en del av formålet med naturmangfoldloven. Alternativ til bygging i strandsonen er ikke utredet, og det er ikke godtgjort at behovet for private fritidsboliger i området tilsier at en slik omdisponering bør gjennomføres..

Kommentar:

Selv om det i reguleringsprosessen åpnes for omdisponering av en del LNFR areal og bygging av fritidshus i 100 m belte inn til havet, anbefaler kommunen at reguleringsforslaget endres noe og en betydelig del av areal nærmest havet giss formål "friluftareal". Kommunen kom til en slik løsning i dialog med tiltakshaver og på bakgrunn

av innspill fra Fylkesmannen i Nordland, Lovund barnehage og noen andre høringsparter. Kommunens forslag til endring av reguleringsforslaget er omtalt lenger nedenfor i saksfremlegget.

Kommunen ba Lovund Engineering AS i brev sendt forslagstilleren den 03.12.2014 å utrede konsekvenser av alle endringer i forhold til overordnet plan (kommunedelplan Lovund vedtatt desember 2011). Forslagstilleren har i reguleringsforslaget vurdert de viktigste konsekvensene av plantiltak til miljø og samfunn.

Kommunen ser ikke noen betydelige negative konsekvenser av å bygge fritidsboliger i reguleringsområdet. Hele Sørmarka sør for reguleringsområde er fortsatt tilgjengelig for friluftsliv. Til tross for at terreng har noe økende fall mot havet på vei sørover, kan området brukes til turgåing og annen friluftaktivitet. Det at område sør for reguleringsområdet er avsatt til hovedformål bolig i kommuneplan, betyr ikke at friluftsmuligheter i området vil forsvinne på sikt. Det er ikke avklart hvor mye av dette arealet vil eventuelt bebygges. Ingen tiltak er tillatt uten at det først utarbeides reguleringsplan. Gjeldende kommunedelplan setter krav om at friluftsinnteresser blir ivarett når reguleringsplan for Sørmarka boligområde utarbeides. Areal sør for reguleringsområde er en naturlig fortsettelse av friluftareal med liknende landskap, terreng og vegetasjon. Derfor mener kommunen er det gode muligheter å nyte friluftsområder og strandsoner utenfor reguleringsareal for Sørmarka fritidsboligområde.

Kommunen mener at det er ikke noen betydelig landskapsverdi innenfor reguleringsområdet. Strandsoner i reguleringsområdet og videre sørover er berg i dagen, delvis dekket av busk og kratt. Slikt landskap finnes andre steder i Lovund og i kommunen ellers. Kommunen ser ikke noen betydelig negative konsekvenser i at landskapet vil delvis endres av ny bebyggelse.

Kommunen mener på bakgrunn av ovennevnte at det er ingen betydelige landskaps- eller friluftsverdier som går tapt ved at reguleringsområdet delvis bebygges.

Om planen skal gi grunnlag for utbygging vil det være et vilkår at det fastsettes byggegrense mot sjøen, jf. § 1-8 i plan- og bygningsloven. Ved å trekke denne grensa så langt inn på land at det vil være godt mulig å passere nedenfor, samt fastsette entydig bestemmelse om forbud mot gjerde, vil også allmennhetens adgang til ferdsel i strandsonen kunne sikres. Dette innebærer i tilfelle at bestemmelsenes § 3.4 endres ved at siste del av bestemmelsen tas ut («på en slik måte o.s.v.»).

Kommentar: kommunen anbefaler at reguleringsforslaget endres, og en større areal nærmest havet gis reguleringsformål "friluftareal" som er i tråd med kommunedelplan for Lovund. Slik vil byggegrense trekkes i gjennomsnitt ca 20 m i fra havet. I resten av reguleringsområde, der byggeformål beholdes inn til havet i samsvar med høringsutkast, fastsettes en byggegrense som sikrer at det ikke kan bygges inn til havet.

Fylkesmannen anbefaler videre at bygging av naust i strandsonen unngås, mens småbåter tilknyttes eksisterende småbåthavn: *Etter det vi kan se er det for øvrig tegnet inn naust nedenfor rorbuene, uten at det er tatt inn bestemmelser som avgrensar størrelse eller utforming av disse. I og med at det dermed ikke er planmessig grunnlag for disse, vil arealet til utbyggingsformål mot strandsonen her kunne avgrensas betydelig. Det bør i denne sammenhengen kunne vurderes om småbåter tilknyttat området kan legges i et felles småbåtanlegg i tilknytning til havneområdet innenfor..*

Kommentar: det tillattes ikke bygging av naust i planforslaget, men annekts med formål "fritidsbebyggelse". Dermed åpner planen ikke for oppbevaring av båter i reguleringsområdet. Som fortalt i kommentar til innspill fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen ovenfor, anbefaler kommunen at et større areal nærmest havet gis friluftsmål. Slik vil Fylkesmannens innspill vedrørende avgrensning av byggeformål mot havet imøtekommes.

Kommunen anbefaler at størrelse på annekts begrenses til maks BRA på 20 m² ved hjelp av en ny bestemmelse. Maks bruksareal pr. tomt for rorbuene fra R1 til R11 økes fra 70 m² til 90 m², da 70 m² er veldig lite areal for både hytte og annekts. Kommunen mener at en slik økning er forholdsvis liten og krever ikke ny høring av reguleringsforslaget.

Nordland Fylkeskommune legger merke i sitt innspill at det i reguleringsbestemmelsene vises til bestemmelser i kommunedelplan Lovund. Fylkeskommunen mener at det må komme klart frem av reguleringsforslaget hvilke bestemmelser som skal ligge til grunn for utbygging. Fylkeskommunen anbefaler at reguleringsbestemmelsene tilpasses i størst mulig grad til planbestemmelsene kommunedelplan Lovund.

Kommentar. Saksbehandleren har gått gjennom reguleringsbestemmelsene og kan ikke se at noen av reguleringsbestemmelsene viser til planbestemmelser kommunedelplan Lovund. Paragraf 6.3 i planbeskrivelse i reguleringsforslaget sier at "de 5 fritidstomtene skal ha i hovedsak liknende bestemmelser og retningslinjer som i kommunedelplan Lovund 2011-2021". Dette er en formulering som er del av planbeskrivelse og som ikke vil legges til grunn i prosess byggesøknad og byggesaksbehandling. Kommunen anbefaler likevel at denne formuleringen fjernes fra planbeskrivelse.

Videre viser høringsinstansen til Fylkesplan for Nordland og til retningslinjer for bygging i kystsonen. Den funksjonelle strandsonen bør være kartlagt som grunnlag for planlegging av tiltak i sjønære områder. Dersom det settes i gang tiltak, må det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet og allmennhetens tilgang og ferdsel. Fylkeskommunen anmoder om at kommunen uformer reguleringsbestemmelsene i størst mulig grad i samsvar med kommunedelplan Lovund.

Kommentar. Interesser som finner sted i reguleringsområdet er i stor grad kartlagt i konsekvensutredningen både som del av planbeskrivelsen og i dokumentet som følger reguleringsforslaget. Kommunen kan ikke se at det i reguleringsområdet finnes noen betydelige landskapsmessige verdier eller friluftsverdier som ikke kan erstattes av liknende områder lenger sør og generelt av andre områder på Lovund. Se også kommentar til Fylkesmannens innspill lenger ovenfor i saksfremlegget.

Gjennom reguleringsbestemmelser sikrer kommune at rorbuene har lik form og farge. Reguleringsbestemmelsene sikrer også valg av materiell for vegger og tak, osv. De 11 rorbuene og annekts vil bygges i terrenget i samsvar med plankartet, som viser nøyaktig plassering av rorbuene med juridisk linje. Dette vil sikre at rorbuene vil bygges med jevne mellomrom og at bebyggelse vil ha god estetisk virkning. I tillegg anbefaler kommune en ny bestemmelse som sier at de 11 rorbuene og annekts skal bygges etter samme tegning. Videre merker Fylkeskommunen at det mangler bestemmelse som avgrenser utforming og størrelse på naust som er tegnet inn ved sjøen. Fylkeskommunen viser også til Plan- og bygningslovens §1-8 som sier at det skal i plankartet vises en byggegrense mot havet. Fylkeskommunen er enig med Fylkesmannen der det sies at kommunen bør forsøke å etablere eget småbåtanlegg i tilknytning til havneområdet i nærheten, slik at man i

planområdet kan fastsette en byggerense mot sjø som sikrer allmennhetens adgang til ferdsel i strandsonen.

Kommentar: innspillet imøtekommes ved at størrelse på anneks avgrenses til 20 m² BRA ved hjelp av en reguleringsbestemmelse. Kommunen anbefaler også at reguleringsforslaget endres og større areal helt inn til havet tilbakestilles til friluftsmål i tråd med kommunedelplan for Lovund. I resten av reguleringsareal, der byggeformål beholdes, tegnes en byggegrens inn til havet. Se forslag til endring av reguleringsforslaget (kart) lenger nedenfor i saksfremlegget.

Fylkeskommunen ber kommunen å vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å legge til rette for at deler av hytte- og rorbubebyggelse blir universelt utformet innomhus.

Kommentar. Kommunen er enig med Fylkeskommunen om at det er en fordel dersom noen av rorbuene, for eksempel de 3 nordligste rorbuene der tomtene har minst fall mot havet, utformes universelt. Byggetekniske forskrifter stiller ikke generell krav om at privat fritidsbebyggelse utformes universelt. Selv om det er ønskelig med universell utforming av en del rorbuer/hytter, er kommunen ikke sikker om at det er hensiktsmessig å innføre faste krav om dette i reguleringsbestemmelsene.

Videre ber Fylkeskommunen tiltakshaver å vurdere innføring av rekkefølgebestemmelser som sikrer at areal for parkering og gangadkomst er etablert ved ferdigstilling av fritidsbebyggelse.

Kommentar. Kommunen er enig om at det legges inn en ny rekkefølgebestemmelse som sier at ved søknad om ferdigattest skal gangadkomst til eiendom og tilstrekkelig parkeringsareal være etablert.

Fylkeskommunen skriver også at det er viktig å sikre adkomst til friluftsområdene (det er registrert viktige friluftsområder under friluftsområdekartleggingen av Nordland) sør for reguleringsområdet.

Kommentar. Adkomst til friluftsområdene sør for reguleringsområdet er sikret langs de kommunale veiene.

Direktoratet for mineralforvaltning kan ikke se at det foreslåtte planområde kommer i konflikt med kjente mineralressurser og har derfor ingen merknader til saken på dette stadiet.

Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE) gjør kommunen oppmerksom på at grunnforholdene må være vurdert med tanke på skredfare dersom reguleringsplanen kan medføre byggetiltak i sjø/utfylling. NVE har ellers ingen nye merknader til reguleringsplanen.
Kommentar. Planen åpner ikke for byggetiltak i sjø.

Hans Petter Meland

Hans Petter Meland er i mot at kommunen går med å tillatte regulering av nye fritidsboliger i et område som i følge vedkommende har vært brukt som lekeareal for barn i generasjoner. Hans Petter Meland er negativ til både at et friluftsområde bebygges, og at kommunen åpner for fritidsbebyggelse på Lovund når det så stort press for nye boliger.

På bakgrunn av innkomne innspill og i dialog med tiltakshaver anbefaler kommunen at reguleringsforslaget endres og et større areal langs havet gis reguleringsformål "friluftsansreal". Dette arealet vil kunne brukes av allmennheten. Se forslag til endring av utkast til reguleringsplankart lenger nedenfor i saksfremlegget.

Kommunen mener også at friluftsansreal i reguleringsområde, som er ca 200 m lang og 11,5 daa stor kan erstattes med annet friluftsansreal. Det er mye liknende friluftsansreal lenger sør i Sørmarka som ikke er bebygget. Selv om dette arealet sør for reguleringsområdet har formål bolig i kommuneplan, er det ikke avklart hvordan og hvor tett området bebygges. I kommunedelplan Lovund stilles det krav for at friluftsansinteresser sikres under detaljregulering av området. Dessuten så finnes mange andre områder, bl. annet områder i nordre Lovund, Ytterstyvan som kan nyttes for friluftsliv.

Kystverket kom i sin uttalelse med en merknad til reguleringsforslaget. Kystverket Nordland vil gjøre kommunen oppmerksom på at reguleringsplanen grenser til "hovedmolo" på Lovund. Lovund fiskerihavn ble ferdigstilt i 2005 av Kystverket Nordland utbyggingsavdelingen. I følge høringsinstansen, må tilrettelegging for fritidsboliger, rekreasjon og bruken av området vise hensyn til hovedmoloens funksjoner og aktiviteter i fiskerihavnen.

Merknaden rettes til planlagt fritidsbebyggelse som ligger lengst nord i reguleringsforslaget og nærmest molo Lovund havn. Nord for eiendom Gnr. 1/24, som ligger utenfor den nordlige reguleringsgrensen har Kystverket lagret ca 4000 kubikk grov blokk for fremtidig reparasjoner av moloene. I forbindelse med uttak av framtidige masser på tilgrensende tomt, tilrår Kystverket at avsatt byggeområde tas ut av planen.

Kystverket vurderer at reguleringsplanen som den foreligger har betydning for Kystverkets anlegg og må derfor ha en tillatelse etter havne- og farvannsloven §28.

Avslutningsvis gjør Kystverket kommunen oppmerksom på at tiltak i samsvar med reguleringsplanen kan ikke startes før Kystverket har behandlet reguleringsplanen og eventuelt gitt rammetillatelse etter farvannslovens §28.

Kommentar: saksbehandleren hadde en telefonsamtale med rådgiver Eva-Mari Rahkola den 13.05.2015. Slik saksbehandleren forstår det, har det skjedd en liten misforståelse med tanke på hvor reguleringsgrensene går i forhold til moloen og lager av grov blokk. Reguleringsrenser og de 3 nordligste rorbutomtene grenser ikke til område der steinmasse er lagret, men ligger ca 30 m lenger sør. Etter telefonsamtalen med rådgiver Eva-Mari Rahkola oversendte saksbehandleren Kystverket ny reguleringsplankart der reguleringsforslaget vises i bakgrunn av ortofoto og eiendomskart.

Etter at kommunen fatter planvedtak, skal planen sendes Kystverket som vil sette i gang en behandling av tiltaket etter Havne og farvannslovens §28 som sier at "Bygging, graving, utfylling eller andre tiltak som kan være av betydning for forsvarrets eller Kystverkets anlegg, innretninger eller virksomhet, krever tillatelse av departementet før den kan igangsettes."

Reguleringstiltak kan ikke gis rammetillatelse før det foreligger et positivt vedtak etter begge lovverkene.

Lovund barnehage er i sitt innspill kritisk til at det er planer om å bygge hytter i Tørrtangvika. Høringsparten ønsker at Tørrtangvika fortsatt blir bevart som friområde. Barnehage bruker området mye som turområde, fordi området ligger i nærheten. Ungene i alle alderstrinn fra 1 til 6 år kan komme og leke her. Det er forholdsvis liten trafikk på vei til

området, i motsetning til andre områder på Lovund. Det er ikke så mange andre områder i nærmiljøet som kan brukes til tur og lek.

Et lett tilgjengelig lekeareal og friluftsområde for barn, en av de få som er lett tilgjengelige for barnehagebarn i alle aldersgrupper

Kommentar : På bakgrunn av innkomne innspill og i dialog med tiltakshaver anbefaler kommunen at reguleringsforslaget endres og et større areal langs havet gis reguleringsformål "friluftsansreal". Dette arealet vil kunne brukes av barnehagebarn. Se forslag til endring av utkast til reguleringsplankart lenger nedenfor i saksfremlegget.

Det finnes også andre areal som kan brukes til friluftsliv og slik erstatte friluftsansreal som vil bebygges. Hvis man går 200 m lenger sør for reguleringsområdet, finner man ubebygde område som likner veldig på reguleringsområdet. Se kartskisse nedenfor.



Område som ligger sør for Sørmarka boligfelt og reguleringsområde for fritidsbebyggelse er ikke bebygget og kan brukes til friluftsliv.

Sametinget

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget.

Sametinget er tilfreds med at aktsomhets- og meldeplikten i henhold til kulturminnelovens §8.3 er ivare tatt gjennom reguleringsbestemmelsenes §8.3.

Videre minner høringsinstansen om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredete i følge kulturminnelovens §4 annet ledd.

Kommentar: innspillet tas til etterretning

Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsforslaget

Lovund lokalutvalg kom med positiv uttalelse til reguleringsforslaget. April 2015 tok Lokalutvalget sak om reguleringsforslag Sørmarka fritidsboligområde opp til ny behandling. Lokalutvalget gjentok tidligere vedtak i saken av 03.02.2015 og sendte ny uttalelse til kommunen.

Konklusjon

En gruppe høringsparter, inkludert Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Lovund barnehage og Hans Petter Meland kom med innspill der høringspartene er i mot at strandsone helt inn til havet gis byggeformål og at muligheten for fri ferdsel nærmest havet innskrenkes. I dialog med tiltakshaver og på bakgrunn av ovennevnte innspill anbefaler kommunen at reguleringsforslaget endres og at et stort areal nærmest havet gis friluftsføremål i samsvar med kommunedelplan Lovund, se forslag til endring av utkast nedenfor.



Kommunens forslag til endringer er konkretiseres slik.

Kommunen anbefaler at de 11 rorbutoomtene i rekke nummereres fra R1 til R11. De 3 nordligste rorbutoomtene i rekke (R1 til R3) beholdes i reguleringsforslaget uten vesentlige endringer. Rorbutoomtene R4-R11 endres ved at anneksene flyttes fra strandsone og reguleres på overside av rorbueene, mellom rorbueene og veien. Arealet mellom rorbutoomtene R4-R11 og havet tilbakestilles til reguleringsformål "friluftsføremål". Dette arealet vil da være tilgjengelig for friluftsliv for både de som vil eie rorbue/hyttetomtene og allmennheten. Avstand i fra havet til byggeformålsgrense vil variere fra ca 15 til ca 25 m. De 3 nordligste tomtene i rekke er for små for å kunne trekke byggegrense lenger i fra havet.

Sør for tomt R11, langs de 3 tomtene for frittstående rorbuer som grenser til havet, anbefaler kommunen at det fastsettes en byggegrense som hindrer at det kan bygges helt inn til havet.

Kommunal veigrunn og avkjørsel til parkeringsplassene

På vestsiden omfatter reguleringsområde en smal stripe av kommunal veigrunn. I høringsutkastet av reguleringsplankart fikk denne grunnen formål "fritidsbebyggelse", "parkeringsareal" og "friluftsføremål". Dette er ikke rett, fordi areal ved siden av veien brukes til grøft, lagring av brøytet snø om vinteren, osv. Dette arealet bør ha reguleringsformål "vei" og bør sikres mot unødvendige inngrep i strid med bruksformål til eiendommen, se kartskisse ovenfor.

Kommunen anbefaler at de 2 parkeringsareal nummereres som P1 (det lille arealet i nord) og P2 (arealet i sør). Det er ikke optimalt at parkeringsareal vil grense med veien i sin full bredde. Istedenfor bør parkeringsareal ha en avkjørsel fra veien, mens resten av bredde

skulle være veigrøft. Dette er spesielt aktuelt for P2, som grenser til veien i ca 20 m lengdestrekning. Kommunen anbefaler derfor at forslag reguleringsplankartet endres og det reguleres inn en avkjørsel, se forslag til nytt reguleringsplankart ovenfor.

Minste byggehøyde

I følge rapport "Havnivåstigning" utarbeidet av *Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap* kan havnivå stige ca 50 cm i neste 100 år. I følge rapporten vil stormflonivå i Lurøy kommune etter 100 år ligge ca 291 cm over normal null 1954 nivå, men på grunn av usikkerhet kan maks. stormflomnivå komme opp til 3,26 m over normal null 1954 nivå. Derfor anbefaler kommunen at ingen rorbuer bygges lavere enn 3,26 m over NN1954 nivå. Dette innebærer at det må fylles på en del masse før bygging av de nordligste rorbueene R1 - R11 og det må fylles enda mer masse for bygging av redskapsbod på de tre nordligste rorbutomtene. En reguleringsbestemmelse sikrer at ingen bygg har gulvnivå under kote 3,26.

Anneksene

Det er ikke planlagt å bygge naust for oppbevaring av båt i denne reguleringsplanen. Anneksene reguleres til samme formål i reguleringsplankart som rorbueene - formål "fritidsbebyggelse". Anneksene kan innredde for overnatting.

Dersom planen vedtas med endringer som kommunens administrasjon anbefaler, vil anneksene på rorbutomtene R4-R11 flyttes på overside av rorbueene.

De 3 nordligste tomtene R1-R3 vil fortsatt ha anneksene nært havet, og det kan være aktuelt å bygge en terrasse på nedside. På grunn av terrengfall må terrasse ikke være for bred og må ikke komme høyt over terrengnivå. Kommunen anbefaler kommunen at bredde på terrasse fra yttervegg begrenses til 2,5 m.

Ved rorbueene R1-R11 kan det bygges en bredere terrasse på maks 3 m i fra ytterveggen.

Bruksareal BRA per tomt

Kommunen anbefaler at maks. bruksareal per tomt økes fra 70 m² til 90 m² for de 11 rorbutomtene, da 70 m² fordelt på rorbu og anneks er veldig lite. Kommunen kan ikke se at økning av maks. bruksareal pr. tomt fra 70 m² til 90 m² er så vesentlig at dette utløser krav til ny høring av reguleringsforslaget.

For de 5 frittstående tomtene sør i reguleringsområde er det ingen begrensninger for utforming av fritidshus og anneks. Det er bare begrensning på maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter for både fritidsbolig og anneks. Maks bruksareal pr. tomt begrenses til 110 m² BRA. Dette er i samsvar med de generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse i arealdelen kommuneplan Lurøy.

Utseende av Rorbuer R1-R11 med anneks

For å sikre at alle rorbueene og anneks i rekke harmonerer som helhet burde de bygges identiske og etter samme tegning. Eneste unntak er at anneks på tomtene R1-R3 kan ha terrasse. Lik utforming av rorbueene og anneks på tomtene R1-R11 kan sikres med en ny reguleringsbestemmelse som lyder: *Alle rorbuer og uthus/anneks bygges identiske og etter samme tegning. Rorbueene skal ha lik farge.*

Rekkefølgebestemmelse

På bakgrunn av innspill fra Fylkeskommunen anbefaler at det legges inn en rekkefølgebestemmelse som sier at ved søknad om ferdigattest skal gangadkomst til eiendom og tilstrekkelig parkeringsareal være etablert.

Interesser for friluftsliv

I samarbeid med Polarsirkelen friluftsråd ble friluftsområdene på Lovund kartlagt i 2011. Reguleringsområdet ble ikke utpekt som et friluftsområde. Areal som ligger sør for reguleringsområde ble kartlagt som et viktig friluftsansomal.

Under offentlig ettersyn av reguleringsforslaget fikk kommunen innspill om at reguleringsområde brukes av Lovund barnehage til turgåing med barn i forskjellig alder. Hele reguleringsområde er bare 11,5 daa stor og kommunen mener at dette friluftsansomalel kan erstattes av annet areal, bl. annet areal lenger sør i Sørmarka. Se også kommentarer til innspill fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen ovenfor i saksfremlegget.

Kommunen anbefaler at planbeskrivelse §5.7 endres slik: første ledd som lyder "*Planområdet er ikke benyttet til friluftsliv. Grøntområdet som er tenkt i denne planen er det mest anvendelige området til dette formålet i plankartet*" fjernes.

Hele §5.7 formuleres slik:

- De viktigste friluftsområdene ble kartlagt i planprosess kommunedelplan Lovund. Lurøy kommune hadde god dialog med Polarsirkelen friluftsråd som hjalp å kartlegge friluftsansomalel på øya. Ingen av disse blir berørt som følge av planlagt fritidsbebyggelse. Etablerte turstier benyttet i friluftslivsammenheng er i utkanten av planforslaget.
- Reguleringsområdet benyttes til friluftsliv i noen grad, men dette kan erstattes av andre områder i nærheten og andre steder på Lovund.

§5.10 Barns interesser endres slik:

"Det er ikke spor av lek og aktivitet i planområdet." slettes og formuleres slik: "Reguleringsområdet brukes i noen grad til lek og turgåing av barnehagebarn. Interesser for barnehagebarn kan sikres ved at barns lekeaktiviteter flyttes til områder ca 200 m lenger sørover."

Byggegrense

Kommunen anbefaler at det fastsettes en byggegrense inn til havet for deler av byggeområde som grenser til havet. Det må også fastsettes en byggegrense fra senterlinje vei på 6 m på oversiden av reguleringsområdet.

Oppsummering av endringer og forslag til vedtak

Kommunen anbefaler følgende endringer i reguleringsforslaget:

1. Det fastsettes en byggegrense inn til havet og inn til veien som vist i reguleringsplankartet nedenfor.
2. De 11 rorbuene nummereres i kartet fra R1 til R11 som vist nedenfor.
3. Rorbutomtene R4-R11 endres slik det kommer frem av saksfremlegget og som vist nedenfor. Areal mellom havet og tomtene R4-R11 gis formål "friluftsansomal".
4. Kommunal veigrunn gis formål "vei", se forslag til reguleringsplankart nedenfor.



5. Plassering av rorbu R1 flyttes noen meter vestover for å sikre minste avstand fra senterlinje vei på 6 m.
6. Reguleringsbestemmelser, §3 endres ved at det legges inn en ny paragraf
 3.1 Byggegrense
Ingen bygg kan plasseres utenfor byggegrenser fastsatt i reguleringsplankartet. I strekninger hvor byggegrense ikke er fastsatt i reguleringsplankart som juridisk linje 1211, gjelder byggeformålsgrense som byggegrense.
7. Paragraf 3.2 endres og formuleres slik:
 3.2 Plassering og definisjoner
*Alle bygg skal plasseres innenfor regulerte tomtegrenser.
 På tomtene fra R1 til R11 skal bebyggelse ligge som vist i plankartet med juridisk linje 1213 "planlagt bebyggelse".*

Siste setning i 3.1 som setter grense på maks bebygd areal i % og som lyder " Tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % av tomtens nettoareal, der parkering ikke innfaller i arealet" strykes fra bestemmelsene. Utnyttingsrad er allerede spesifisert i reguleringsbestemmelsene som maks bruksareal BRA i m² for alle typer bygg og det er ikke nødvendig å sette begrensning i % BYA.

8. §4 – Bebyggelse og anlegg endres. §4 deles i 2 underparagrafer: 4.10 Rorbuene R1-R11 og 4.20 Frittstående rorbuer.

4.10 Rorbuene R1-R11 formuleres slik:

Rorbuene R1-R11 skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 90 m². Innenfor begrensningen på 90 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten. Maks tillatt bruksareal på uthus/anneks er 20 m². Foran rorbu tillattes terrasse som kan maksimalt stikke 3 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 20 m² per enhet.

På tomtene R1, R2 og R3 kan det bygges terrasse foran anneks som kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 10 m² per enhet.

Alle rorbuer og uthus/anneks bygges identiske og etter samme tegning. Rorbuene skal ha lik farge.

Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.

Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.

Stående kledning. Ubehandlet sibirsk lerk, eller tilsvarende panel utvendig, balkonger i glass og saltak med takvinkel på 35 grader.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

I forbindelse med byggesøknad skal situasjonsplan som viser plassering av hytte, parkeringsplasser og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabotomter legges ved.

Ny gangvei etableres på overside av rorbuene R4-R11, 3 meter bred.

4.20 Frittstående rorbuer formuleres slik:

De 5 fritidstomtene skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor begrensningen på 110 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten.

Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.

Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.

Det er ingen begrensninger på form og farge for hyttene planlagt på fritidstomtene.

9. Reguleringsbestemmelsene, paragraf 9 Rekkefølgekrav endres ved at siste setning som lyder "Det er ingen bestemmelser for rekkefølgekrav for fritidsbebyggelse" slettes. Det legges til en ny bestemmelse som lyder "ved søknad om ferdigattest skal gangadkomst til eiendom og tilstrekkelig parkeringsareal være etablert".
10. Paragraf 6.3 i planbeskrivelse endres ved at andre ledd som lyder "De 5 fritidstomtene skal ha i hovedsak liknende bestemmelser og retningslinjer som i kommunedelplan Lovund 2011-2021" fjernes fra planbeskrivelse.
11. Planbeskrivelse, §5.7 endres og formuleres slik:
 - o De viktigste friluftsområdene ble kartlagt i planprosess kommunedelplan Lovund. Lurøy kommune hadde god dialog med Polarsirkelen friluftsråd som hjalp å kartlegge friluftsimter på øya. Ingen av disse blir berørt som følge av planlagt fritidsbebyggelse. Etablerte turstier benyttet i friluftslivssammenheng er i utkanten av planforslaget.
 - o Reguleringsområdet benyttes til friluftsliv i noen grad, men dette kan erstattes av andre områder i nærheten og andre steder på Lovund.
12. §5.10 Barns interesser endres slik:

"Det er ikke spor av lek og aktivitet i planområdet." slettes og formuleres slik:
"Reguleringsområdet brukes i noen grad til lek og turgåing av barnehagebarn. Interesser for barnehagebarn kan sikres ved å bruke friluftareal innenfor reguleringsgrenser og i areal sør for reguleringsområde."

Gebyr

Gebyrregulativ for Lurøy kommune "Gebyr for arbeider etter matrikkelloven (oppmålingsarbeider) og behandling av private planer, endringer og dispensasjoner 2015" vedtatt i Lurøy kommunestyre i møte den 10.12.2014 sier:

4.0 Reguleringsplaner/detaljplaner private forslag, endringer og dispensasjoner	
Planer med hovedformål bolig eller fritidsbebyggelse:	
Inntil 6 tomter	kr 24 000
Over 6 tomter	kr 36.000
Planer med andre hovedformål:	
Inntil 10 daa	kr 24 000
Over 10 daa	kr 36 000
<p>Alt planteknisk arbeid, rettinger, justeringer, omarbeidinger m.m. som må utføres på plankartet før planen godkjennes lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn, skal dekkes av den som fremmer planen. Likeledes annonsekostnader ved oppstart av reguleringsarbeider. Dette gjelder også utgifter i forbindelse med lovpålagte befaringer fra fylkes- og statlige myndigheter</p> <p>Alle planer skal leveres i henhold til krav til planer for bruk i digitale media (jfr. pbl § 2-1 Gebyret skal innbetales slik: ½ før førstegangs behandling i planutvalget ½ før 2. gangs behandling i planutvalget</p>	

Kommunen har ikke krevd inn noe gebyr for behandling av reguleringsplanen inn til nå. Derfor vil kommunen kreve inn hele gebyret på kr. 36 000,-.

Behandling etter farvannsloven

Etter vedtak skal reguleringsplanen sendes Kystverket for behandling og eventuell rammetillatelse etter farvannslovens §28, som nevnt lenger ovenfor i saksfremlegget.

Vedlegg: Høringsutkast av reguleringsplankart
 Høringsutkast av plandokument med reguleringsbestemmelser

Utskrift til: Lovund engineering AS

Saksbehandlerens innstilling:

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

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplanen med følgende endringer:

Kommunen anbefaler følgende endringer i reguleringsforslaget:

1. Det fastsettes en byggegrense inn til havet og inn til veien som vist i reguleringsplankartet nedenfor.
2. De 11 rorbuene nummereres i kartet fra R1 til R11 som vist nedenfor.
3. Rorbutomtene R4-R11 endres slik det kommer frem av saksfremlegget og som vist nedenfor. Areal mellom havet og tomtene R4-R11 gis formål "friluftareal".
4. Kommunal veigrunn gis formål "vei", se forslag til reguleringsplankart nedenfor.



5. Plassering av rorbu R1 flyttes noen meter vestover for å sikre minste avstand fra senterlinje vei på 6 m.
6. Reguleringsbestemmelser, §3 endres ved at det legges inn en ny paragraf
3.1 Byggegrense
Ingen bygg kan plasseres utenfor byggegrenser fastsatt i reguleringsplankartet. I strekninger hvor byggegrense ikke er fastsatt i reguleringsplankart som juridisk linje 1211, gjelder byggeformålsgrense som byggegrense.
7. Paragraf 3.2 endres og formuleres slik:
3.2 Plassering og definisjoner
Alle bygg skal plasseres innenfor regulerte tomtegrenser. På tomtene fra R1 til R11 skal bebyggelse ligge som vist i plankartet med juridisk linje 1213 "planlagt bebyggelse".

Siste setning i 3.1 som setter grense på maks bebygd areal i % og som lyder " Tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % av tomtens nettoareal, der parkering ikke innfaller i arealet" strykes fra bestemmelsene.

8. §4 – Bebyggelse og anlegg endres. §4 deles i 2 underparagrafer: 4.10 Rorbuene R1-R11 og 4.20 Frittstående rorbuer.

4.10 Rorbuene R1-R11 formuleres slik:

Rorbuene R1-R11 skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 90 m². Innenfor begrensningen på 90 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten. Maks tillatt bruksareal på uthus/anneks er 20 m². Foran rorbu tillattes terrasse som kan maksimalt stikke 3 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 20 m² per enhet.

På tomtene R1, R2 og R3 kan det bygges terrasse foran anneks som kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 10 m² per enhet.

Alle rorbuer og uthus/anneks bygges identiske og etter samme tegning. Rorbuene skal ha lik farge.

Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.

Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.

Stående kledning. Ubehandlet sibirsk lerk, eller tilsvarende panel utvendig, balkonger i glass og saltak med takvinkel på 35 grader.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. I forbindelse med byggesøknad skal situasjonsplan som viser plassering av hytte, parkeringsplasser og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabolotter legges ved.

Ny gangvei etableres på overside av rorbuene R4-R11, 3 meter bred.

4.20 Frittstående rorbuer formuleres slik:

De 5 fritidstomtene skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor begrensningen på 110 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten.

Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.

Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.

Det er ingen begrensninger på form og farge for hyttene planlagt på fritidstomtene.

9. Reguleringsbestemmelsene, paragraf 9 Rekkefølgekrav endres ved at siste setning som lyder "Det er ingen bestemmelser for rekkefølgekrav for fritidsbebyggelse" slettes. Det legges til en ny bestemmelse som lyder "ved søknad om ferdigattest skal gangadkomst til eiendom og tilstrekkelig parkeringsareal være etablert".
10. Paragraf 6.3 i planbeskrivelse endres ved at andre ledd som lyder "De 5 fritidstomtene skal ha i hovedsak liknende bestemmelser og retningslinjer som i kommunedelplan Lovund 2011-2021" fjernes fra planbeskrivelse.
11. Planbeskrivelse, §5.7 endres og formuleres slik:
 - o De viktigste friluftsområdene ble kartlagt i planprosess kommunedelplan Lovund. Lurøy kommune hadde god dialog med Polarsirkelen friluftsråd som hjalp å kartlegge friluftsimteresser på øya. Ingen av disse blir berørt som følge av planlagt fritidsbebyggelse. Etablerte turstier benyttet i friluftslivssammenheng er i utkanten av planforslaget.
 - o Reguleringsområdet benyttes til friluftsliv i noen grad, men dette kan erstattes av andre områder i nærheten og andre steder på Lovund.
12. §5.10 Barns interesser endres slik:

"Det er ikke spor av lek og aktivitet i planområdet." slettes og formuleres slik:
"Reguleringsområdet brukes i noen grad til lek og turgåing av barnehagebarn. Interesser for barnehagebarn kan sikres ved å bruke friluftareal innenfor reguleringsgrenser og i areal sør for reguleringsområde."

Den vedtatte reguleringsplan oversendes til Kystverket Nordland for behandling etter Havne og farvannsloven.

Planen med planbeskrivelse kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Tonnes, 12.05.2015

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 12.05.2015

Atle Henriksen, utbyggings- og næringssjef

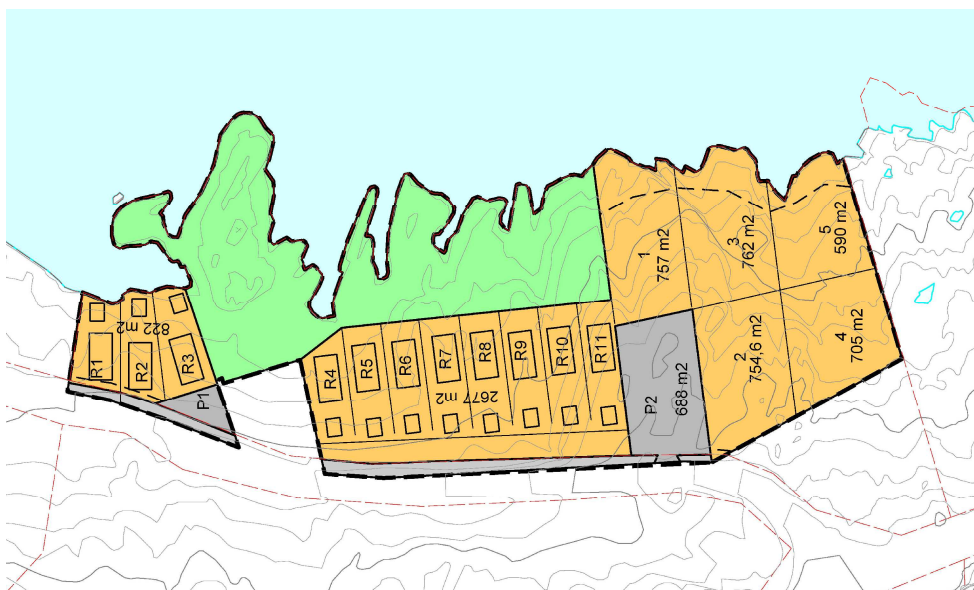
Rådmannens innstilling:

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

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplanen med følgende endringer:

Kommunen anbefaler følgende endringer i reguleringsforslaget:

1. Det fastsettes en byggegrense inn til havet og inn til veien som vist i reguleringsplankartet nedenfor.
2. De 11 rorbuene nummereres i kartet fra R1 til R11 som vist nedenfor.
3. Rorbutomtene R4-R11 endres slik det kommer frem av saksfremlegget og som vist nedenfor. Areal mellom havet og tomtene R4-R11 gis formål "friluftareal".
4. Kommunal veigrunn gis formål "vei", se forslag til reguleringsplankart nedenfor.



5. Plassering av rorbu R1 flyttes noen meter vestover for å sikre minste avstand fra senterlinje vei på 6 m.
6. Reguleringsbestemmelser, §3 endres ved at det legges inn en ny paragraf
3.1 Byggegrense
Ingen bygg kan plasseres utenfor byggegrenser fastsatt i reguleringsplankartet. I strekninger hvor byggegrense ikke er fastsatt i reguleringsplankart som juridisk linje 1211, gjelder byggeformålsgrense som byggegrense.
7. Paragraf 3.2 endres og formuleres slik:
3.2 Plassering og definisjoner
Alle bygg skal plasseres innenfor regulerte tomtegrenser. På tomtene fra R1 til R11 skal bebyggelse ligge som vist i plankartet med juridisk linje 1213 "planlagt bebyggelse".

Siste setning i 3.1 som setter grense på maks bebygd areal i % og som lyder " Tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % av tomtens nettoareal, der parkering ikke innfaller i arealet" strykes fra bestemmelsene.

8. §4 – Bebyggelse og anlegg endres. §4 deles i 2 underparagrafer: 4.10 Rorbuene R1-R11 og 4.20 Frittstående rorbuer.

4.10 Rorbuene R1-R11 formuleres slik:

Rorbuene R1-R11 skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 90 m². Innenfor begrensningen på 90 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten. Maks tillatt bruksareal på uthus/anneks er 20 m². Foran rorbu tillattes terrasse som kan maksimalt stikke 3 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 20 m² per enhet.

På tomtene R1, R2 og R3 kan det bygges terrasse foran anneks som kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 10 m² per enhet.

Alle rorbuer og uthus/anneks bygges identiske og etter samme tegning. Rorbuene skal ha lik farge.

Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.

Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.

Stående kledning. Ubehandlet sibirsk lerk, eller tilsvarende panel utvendig, balkonger i glass og saltak med takvinkel på 35 grader.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

I forbindelse med byggesøknad skal situasjonsplan som viser plassering av hytte, parkeringsplasser og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabotomter legges ved.

Ny gangvei etableres på overside av rorbuene R4-R11, 3 meter bred.

4.20 Frittstående rorbuer formuleres slik:

De 5 fritidstomtene skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor begrensningen på 110 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten.

Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.

Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.

Det er ingen begrensninger på form og farge for hyttene planlagt på fritidstomtene.

9. Reguleringsbestemmelsene, paragraf 9 Rekkefølgekrav endres ved at siste setning som lyder "Det er ingen bestemmelser for rekkefølgekrav for fritidsbebyggelse" slettes. Det legges til en ny bestemmelse som lyder "ved søknad om ferdigattest skal gangadkomst til eiendom og tilstrekkelig parkeringsareal være etablert".
10. Paragraf 6.3 i planbeskrivelse endres ved at andre ledd som lyder "De 5 fritidstomtene skal ha i hovedsak liknende bestemmelser og retningslinjer som i kommunedelplan Lovund 2011-2021" fjernes fra planbeskrivelse.
11. Planbeskrivelse, §5.7 endres og formuleres slik:
 - De viktigste friluftsområdene ble kartlagt i planprosess kommunedelplan Lovund. Lurøy kommune hadde god dialog med Polarsirkelen friluftsråd som hjalp å kartlegge friluftsjnteresser på øya. Ingen av disse blir berørt som følge av planlagt fritidsbebyggelse. Etablerte turstier benyttet i friluftslivsammenheng er i utkanten av planforslaget.
 - Reguleringsområdet benyttes til friluftsliv i noen grad, men dette kan erstattes av andre områder i nærheten og andre steder på Lovund.
12. §5.10 Barns interesser endres slik:
"Det er ikke spor av lek og aktivitet i planområdet." slettes og formuleres slik:
"Reguleringsområdet brukes i noen grad til lek og turgåing av barnehagebarn. Interesser for barnehagebarn kan sikres ved å bruke friluftsjntareal innenfor reguleringsgrenser og i areal sør for reguleringsområde."

Den vedtatte reguleringsplan oversendes til Kystverket Nordland for behandling etter Havne og farvannsloven.

Planen med planbeskrivelse kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Lurøy, 12. juni 2015

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 17.06.2015 sak 57/15**Behandling:**

Siw Moxness erklært inhabil etter Forvaltningsloven § 6, 1. ledd.

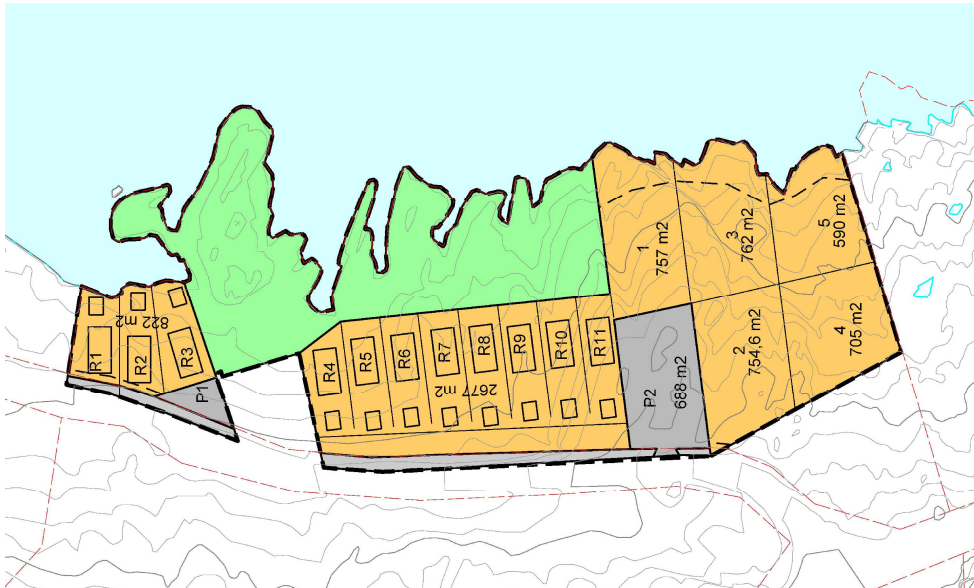
Enstemmig vedtak:

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

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplanen med følgende endringer:

Kommunen anbefaler følgende endringer i reguleringsforslaget:

1. Det fastsettes en byggegrense inn til havet og inn til veien som vist i reguleringsplankartet nedenfor.
2. De 11 rorbuene nummereres i kartet fra R1 til R11 som vist nedenfor.
3. Rorbutomtene R4-R11 endres slik det kommer frem av saksfremlegget og som vist nedenfor. Areal mellom havet og tomtene R4-R11 gis formål "friluftareal".
4. Kommunal veigrunn gis formål "vei", se forslag til reguleringsplankart nedenfor.



5. Plassering av rorbu R1 flyttes noen meter vestover for å sikre minste avstand fra senterlinje vei på 6 m.
6. Reguleringsbestemmelser, §3 endres ved at det legges inn en ny paragraf 3.1 Byggegrense
Ingen bygg kan plasseres utenfor byggegrenser fastsatt i reguleringsplankartet. I strekninger hvor byggegrense ikke er fastsatt i reguleringsplankart som juridisk linje 1211, gjelder byggeformålsgrense som byggegrense.

7. Paragraf 3.2 endres og formuleres slik:

3.2 Plassering og definisjoner

Alle bygg skal plasseres innenfor regulerte tomtegrenser.

På tomtene fra R1 til R11 skal bebyggelse ligge som vist i plankartet med juridisk linje 1213 "planlagt bebyggelse".

Siste setning i 3.1 som setter grense på maks bebygd areal i % og som lyder " Tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % av tomtens nettoareal, der parkering ikke innfaller i arealet" strykes fra bestemmelsene.

8. §4 – Bebyggelse og anlegg endres. §4 deles i 2 underparagrafer: 4.10 Rorbuene R1-R11 og 4.20 Frittstående rorbuer.

4.10 Rorbuene R1-R11 formuleres slik:

Rorbuene R1-R11 skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 90 m². Innenfor begrensningen på 90 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten. Maks tillatt bruksareal på uthus/anneks er 20 m². Foran rorbu tillattes terrasse som kan maksimalt stikke 3 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 20 m² per enhet.

På tomtene R1, R2 og R3 kan det bygges terrasse foran anneks som kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 10 m² per enhet.

Alle rorbuer og uthus/anneks bygges identiske og etter samme tegning. Rorbuene skal ha lik farge.

Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.

Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.

Stående kledning. Ubehandlet sibirsk lerk, eller tilsvarende panel utvendig, balkonger i glass og saltak med takvinkel på 35 grader.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

I forbindelse med byggesøknad skal situasjonsplan som viser plassering av hytte, parkeringsplasser og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabotomter legges ved.

Ny gangvei etableres på overside av rorbuene R4-R11, 3 meter bred.

4.20 Frittstående rorbuer formuleres slik:

De 5 fritidstomtene skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor begrensningen på 110 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten.

Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.

Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.

Det er ingen begrensninger på form og farge for hyttene planlagt på fritidstomtene.

9. *Reguleringsbestemmelsene, paragraf 9 Rekkefølgekrav endres ved at siste setning som lyder "Det er ingen bestemmelser for rekkefølgekrav for fritidsbebyggelse" slettes. Det legges til en ny bestemmelse som lyder "ved søknad om ferdigattest skal gangadkomst til eiendom og tilstrekkelig parkeringsareal være etablert".*
10. Paragraf 6.3 i planbeskrivelse endres ved at andre ledd som lyder "De 5 fritidstomtene skal ha i hovedsak liknende bestemmelser og retningslinjer som i kommunedelplan Lovund 2011-2021" fjernes fra planbeskrivelse.
11. Planbeskrivelse, §5.7 endres og formuleres slik:
 - o De viktigste friluftsområdene ble kartlagt i planprosess kommunedelplan Lovund. Lurøy kommune hadde god dialog med Polarsirkelen friluftsråd som hjalp å kartlegge friluftsinnteresser på øya. Ingen av disse blir berørt som følge av planlagt fritidsbebyggelse. Etablerte turstier benyttet i friluftslivssammenheng er i utkanten av planforslaget.
 - o Reguleringsområdet benyttes til friluftsliv i noen grad, men dette kan erstattes av andre områder i nærheten og andre steder på Lovund.
12. §5.10 Barns interesser endres slik:
*"Det er ikke spor av lek og aktivitet i planområdet." slettes og formuleres slik:
"Reguleringsområdet brukes i noen grad til lek og turgåing av barnehagebarn. Interesser for barnehagebarn kan sikres ved å bruke friluftareal innenfor reguleringsgrenser og i areal sør for reguleringsområde."*

Den vedtatte reguleringsplan oversendes til Kystverket Nordland for behandling etter Havne og farvannsloven.

Planen med planbeskrivelse kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 24.06.2015 sak 13/15

Behandling:

Siw Moxness, Jan Erik Moxness og Per Olav Fjellgaard inhabil etter forvaltningsloven § 6, 1. ledd.

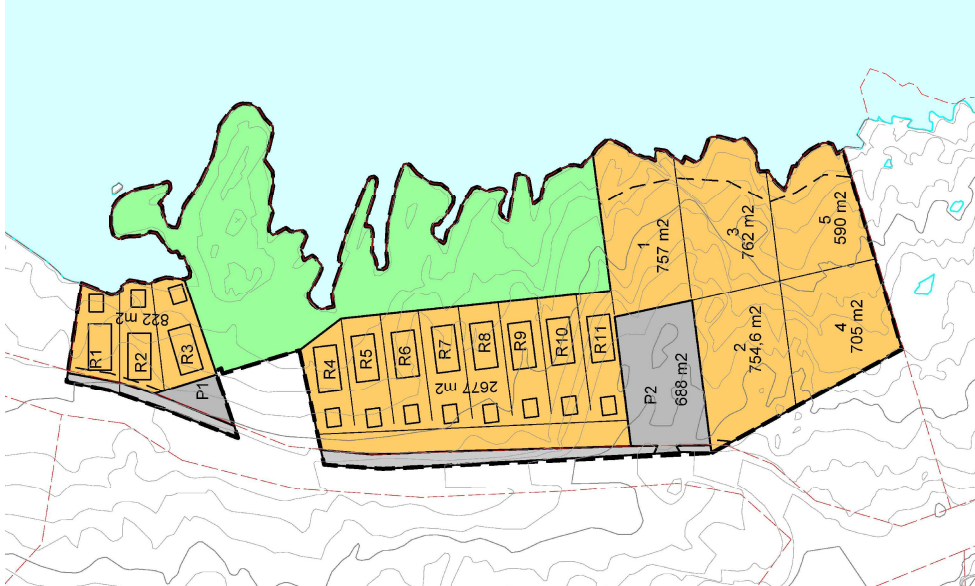
Enstemmig vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsplanen med følgende endringer:

Kommunen anbefaler følgende endringer i reguleringsforslaget:

1. Det fastsettes en byggegrense inn til havet og inn til veien som vist i reguleringsplankartet nedenfor.
2. De 11 rorbuene nummereres i kartet fra R1 til R11 som vist nedenfor.

3. Rorbutomtene R4-R11 endres slik det kommer frem av saksfremlegget og som vist nedenfor. Areal mellom havet og tomtene R4-R11 gis formål "friluftsbelt".
4. Kommunal veigrunn gis formål "vei", se forslag til reguleringsplankart nedenfor.



5. Plassering av rorbu R1 flyttes noen meter vestover for å sikre minste avstand fra senterlinje vei på 6 m.
 6. Reguleringsbestemmelser, §3 endres ved at det legges inn en ny paragraf 3.1 Byggegrense
Ingen bygg kan plasseres utenfor byggegrenser fastsatt i reguleringsplankartet. I strekninger hvor byggegrense ikke er fastsatt i reguleringsplankart som juridisk linje 1211, gjelder byggeformålsgrænse som byggegrense.
 7. Paragraf 3.2 endres og formuleres slik:
 3.2 Plassering og definisjoner
Alle bygg skal plasseres innenfor regulerte tomtegrenser. På tomtene fra R1 til R11 skal bebyggelse ligge som vist i plankartet med juridisk linje 1213 "planlagt bebyggelse".
- Siste setning i 3.1 som setter grense på maks bebygd areal i % og som lyder " Tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % av tomtens nettoareal, der parkering ikke innfaller i arealet" strykes fra bestemmelsene.
8. §4 – Bebyggelse og anlegg endres. §4 deles i 2 underparagrafer: 4.10 Rorbuene R1-R11 og 4.20 Frittstående rorbuer.

4.10 Rorbuene R1-R11 formuleres slik:

Rorbuene R1-R11 skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 90 m². Innenfor begrensningen på 90 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten. Maks tillatt bruksareal på uthus/anneks

er 20 m². Foran rorbu tillattes terrasse som kan maksimalt stikke 3 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 20 m² per enhet.

På tomtene R1, R2 og R3 kan det bygges terrasse foran anneks som kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 10 m² per enhet.

Alle rorbuer og uthus/anneks bygges identiske og etter samme tegning. Rorbuene skal ha lik farge.

Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.

Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.

Stående kledning. Ubehandlet sibirsk lerk, eller tilsvarende panel utvendig, balkonger i glass og saltak med takvinkel på 35 grader.

Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

I forbindelse med byggesøknad skal situasjonsplan som viser plassering av hytte, parkeringsplasser og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabolotter legges ved.

Ny gangvei etableres på overside av rorbuene R4-R11, 3 meter bred.

4.20 Frittstående rorbuer formuleres slik:

De 5 fritidstomtene skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor begrensningen på 110 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten.

Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.

Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.

Det er ingen begrensninger på form og farge for hyttene planlagt på fritidstomtene.

9. Reguleringsbestemmelsene, paragraf 9 Rekkefølgekrav endres ved at siste setning som lyder "Det er ingen bestemmelser for rekkefølgekrav for fritidsbebyggelse" slettes. Det legges til en ny bestemmelse som lyder "ved søknad om ferdigattest skal gangadkomst til eiendom og tilstrekkelig parkeringsareal være etablert".
10. Paragraf 6.3 i planbeskrivelse endres ved at andre ledd som lyder "De 5 fritidstomtene skal ha i hovedsak liknende bestemmelser og retningslinjer som i kommunedelplan Lovund 2011-2021" fjernes fra planbeskrivelse.
11. Planbeskrivelse, §5.7 endres og formuleres slik:
 - De viktigste friluftsområdene ble kartlagt i planprosess kommunedelplan Lovund. Lurøy kommune hadde god dialog med Polarsirkelen friluftsråd som hjalp å kartlegge friluftsimter på øya. Ingen av disse blir berørt som følge av planlagt fritidsbebyggelse. Etablerte turstier benyttet i friluftslivssammenheng er i utkanten av planforslaget.
 - Reguleringsområdet benyttes til friluftsliv i noen grad, men dette kan erstattes av andre områder i nærheten og andre steder på Lovund.

12. §5.10 Barns interesser endres slik:

*"Det er ikke spor av lek og aktivitet i planområdet." slettes og formuleres slik:
"Reguleringsområdet brukes i noen grad til lek og turgåing av barnehagebarn.
Interesser for barnehagebarn kan sikres ved å bruke friluftareal innenfor
reguleringsgrenser og i areal sør for reguleringsområde."*

Den vedtatte reguleringsplan oversendes til Kystverket Nordland for behandling etter Havne og farvannsloven.

Planen med planbeskrivelse kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.