

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/270

Klageadgang: Ja

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN FOR HAMNHOLMEN, GNR. 1/194.
REISELIV

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/140

Saksnr.: **Utvalg**

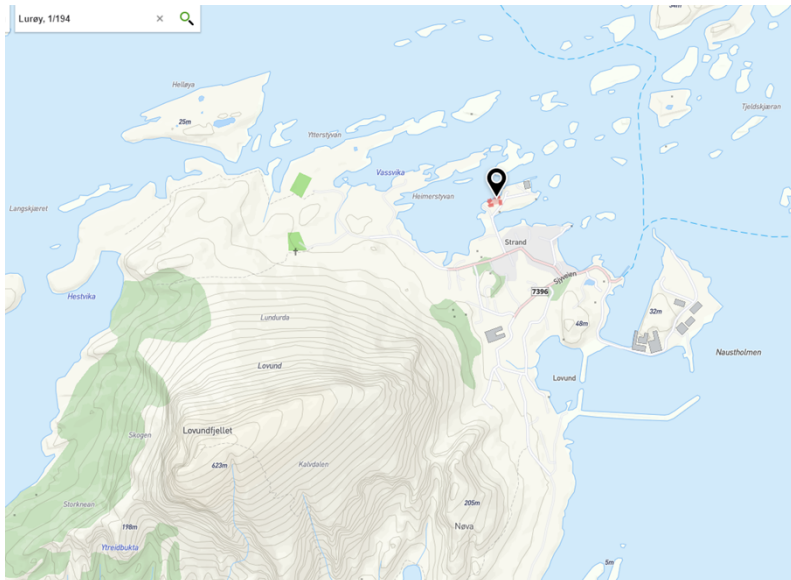
Møtedato

95/21 Formannskapet

16.06.2021

Bakgrunn:

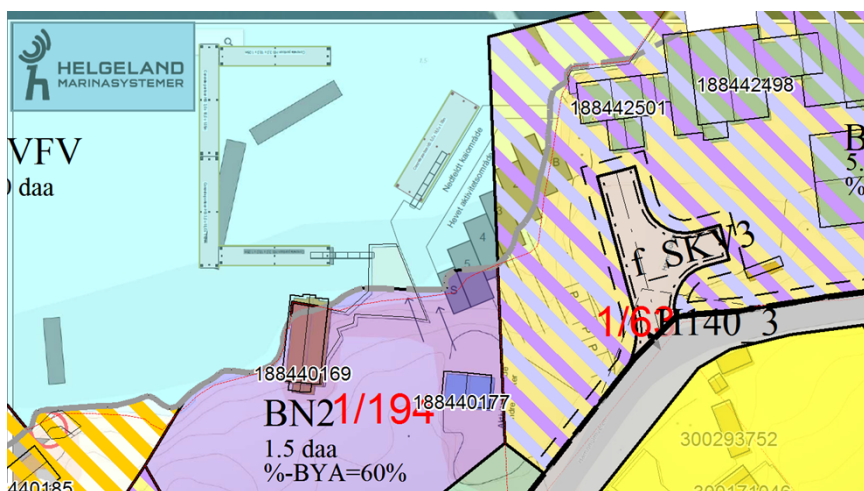
Kommunen har fått søknad fra Lovund Arkipel AS v/Torgrim Olaisen om dispensasjon fra detaljregulering Hamnholmen Nord, vedtatt juni 2018.



Figur 1. Oversiktskart



Figur 2. Utdrag fra reguleringsplankart. Omsøkte tiltak vil plasseres innenfor rød sirkel



Figur 3. Omsøkte tiltak i bakgrunn av reguleringsplankart Hamnholmen Nord

Det er ønske å etablere et reiselivsanlegg som vist i bakgrunn av reguleringsplankart Hamnholmen Nord i figur 3. Det vil bygges 5 rorbuer for utleie, et servicehus og en bod/lager. Rorbuer, servicehus og lager planlegges bygget på kai, som skal gå et stykke ut i sjøen. Behov for så stor kai begrunnes med at det er veldig langgrunt i sjøen, og man må langt ut for å nå tilstrekkelig dybde for båt. Hele det omsøkte tiltaket er delt mellom 3 reguleringsformål - område BKB5 (kombinert formål bolig/forretning/kontor), område BN2 (næringsbebyggelse) og område VFV (friluftsområde i sjø). Det er tilknyttet følgende reguleringsbestemmelser til områder:

BKB5

Område for kombinert bolig/forretning/kontor. Maksimalt tillatt %-BYA = 60%. Høyeste punkt på nybygg skal ikke overstige kote +13,0. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsplasser på egen tomt. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). Formålene skal kombineres i samme bygg, og ingen boliger skal plasseres på bakkenivå/1. etasje. Bolig Samlet antall boenheter for BKB5 og BKB6 skal ikke overstige 10 stk.

Før brukstillatelse kan gis skal område for uteoppholdsareal være opparbeidet. Hver boenhet skal ha minimum 10 m² balkong/terrasse, eller 10 m² pr. leilighet for felles takterrasse. Forretning Viser til regionale planbestemmelser, og det tillates derfor ikke et samlet forretningsareal (BRA) som overstiger 3000 m².

BN2

Maksimalt tillatt %-BYA er 60%. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 6 og 8 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). Nødvendig parkering opparbeides på egen tomt.

VFV

Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon og skal være allment tilgjengelig. - Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbildet, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke. - Private flytebrygger kan opparbeides etter tillatelse, inntil 10 m ut fra strandlinjen, men det skal ikke hindre allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen, og skal heller ikke hindre forbigående Side 7 av 7 båttrafikk. Flytebrygger skal dimensjoneres slik at flere brukere kan benytte disse, og antallet begrenses til 6 stk. private flytebrygger innenfor planområdet. Næringsvirksomheter og deres behov for flytebrygger regnes ikke med i denne begrensningen. - Arbeider som mudring, fylling eller lignende kan tillates ved godkjent søknad til offentlige myndigheter.

Tiltaket er delvis i strid med reguleringsformål *Friluftsområde i sjø*. Formål friluftsområde i sjø åpner for flytebrygger opptil 10 m ut i sjøen, men det sies ingenting om kai eller bygging av sjøhus på kai.

Det er flere kaier og flytebrygger i nærliggende tomter. Oppsett av sjøhus på kai er også en vanlig byggemåte på Lovund og andre tidligere fiskevær i kommunen. Omsøkte tiltak - tilbud om overnatting og utleie av kajakk, kano vil tilrettelegge for friluftsliv i sjø.

Det kan diskuteres hvor vidt rorbu for utleie og tilrettelegging for turisme og reiseliv er i strid med kombinert formål *bolig/forretning/kontor*, område BKB5.

Høring

Søknaden ble sendt på høring til Lovund lokalutvalg og Statsforvalteren i Nordland. Lovund lokalutvalg behandlet saken i møte den 08.04.2021. Det ble fattet en følgende vedtak: *Lovund lokalutvalg stiller seg positive til å gi dispensasjon for reiselivsplanlegg på Hamnholmen.*

Statsforvalteren i Nordland et har ikke sendt noen uttalelse.

Vurdering:

Tiltaket omfattes av 3 reguleringsformål i gjeldende plan:
kombinert formål *bolig/forretning/kontor*, område BKB5
næringsbebyggelse, område BN2
friluftsområde i sjø, område VFV

Tiltaket er i tråd med reguleringsformål på land *næringsbebyggelse*, BN2.

Det kan diskuteres hvor vidt rorbu for utleie og tilrettelegging for turisme og reiseliv er i strid med kombinert formål *bolig/forretning/kontor*, område BKB5. Eiendom gnr. 1/63, som er regulert til område BKB5 og det kombinerte formålet *bolig/forretning/kontor*, utnyttes i hovedsak til kontorlokaler for Nova Sea. Det har ikke kommet noen merknader på nabovarsel fra grunneiere. Etablering av ny rorbubebyggelse i område BKB5 i henhold til søknaden fordrer også at tiltakshaver inngår avtale med eiere gnr. 1/63 for kjøp av areal.

Kommunen kan velge å behandle mulig avvik av planlagte tiltak fra reguleringsformål *bolig/forretning/kontor* som dispensasjon for å være på den sikre siden.

Tiltaket er åpenbart delvis i strid med reguleringsformål *Friluftsområde i sjø*. Reguleringsformål *Friluftsområde i sjø* åpner ikke for bygging av verken kai eller rorbuer. På kaia ønskes bygget rorbuer for utleie og servicehus. I henhold til kartvedlegget som følger søknaden, faller 2 rorbuer og 1 servicehus på reguleringsformål «Friluftsområdet i sjø». I tillegg, søkes det om utsett av en flytebrygge som går ca 35 m ut i sjøareal.

Det er vanlig at naust og rorbuer bygges på kai, men her ønskes kaia bygget ca 20 m ut i havet, som er noe mer enn vanlig. Begrunnelse er at det er «langgrunt» i området, og man ønsker å nå tilstrekkelig dybde for å kunne legge til med en småbåt. Det er behov for et stort kaiareal i tilstrekkelig dybde for å kunne utnytte området optimalt for turisme og friluftsliv i sjø. På naboeiendom gnr. 1/63 åpner plan for bebyggelse ut i sjøareal (område BKB5 i reguleringsplan), men på gnr. 1/194 slutter byggeformål ved strandlinje. Grunn til det sannsynligvis er at det ble ikke tenkt på mulighet å bygge på en større kai som går lenger ut i havet på tidspunkt når reguleringsplanen ble utarbeidet.

Per i dag finnes det en relativt liknende flytebrygge i området. Det søkes om å sette ut en ny flytebrygge som skal gå enda noen meter lenger ut. Reguleringsbestemmelser tillater at flytebrygger ikke kommer lenger ut i havet enn 10 m.

Det tillattes ikke mer enn 6 stk. flytebrygger i hele reguleringsområdet, men næringsvirksomhet og deres behov for flytebrygger regnes ikke med i denne begrensningen. I dette tilfelle ønskes flytebrygge brukt i næringsssammenheng. Da er tiltaket unntatt begrensningen på maks. 6 stk. flytebrygger i reguleringsområdet. Saksbehandleren kan ikke se at det er problematisk å tillatte utsett av flytebrygge inn til 40 m ut i havet. Det er langgrunt i området, og at en større flytebrygge vil gjøre det lettere å utnytte strandsone og havareal til å legge til med småbåter, kajakk og liknende.

Reguleringsbestemmelser tillater ikke noen tiltak, som forringer landskapsbildet, friluftsliv eller biologisk mangfold. Saksbehandleren kan ikke se, at omsøkte bygging av rorbuer for utleie på en relativt stor kai og utsett av flytebrygge vil forringe landskapsbilde. Det er ikke kartlagt noen vernede naturarter i området. Rorbu på kai og flytebrygge er et vanlig syn på Lovund og konkret på Hamnholmen. Slike tiltak vil verken forringe landskapsbilde eller friluftsliv. Et av formålene med tiltaket er å åpne for friluftsliv i sjø.

Plan og bygningsloven sier:
§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker, herunder fastsette tidsfrist for andre myndigheters uttalelse i dispensasjonssaker og gi regler om beregning av frister, adgang til fristforlengelse og konsekvenser av fristoverskridelse.

Hvilke hensyn er det som skal vurderes om de ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon?

Reguleringsformål *friluftsområde i sjø*

Friluftsmål i sjø har hensikt å tilrettelegge for friluftsliv i området. I reguleringsbestemmelser er det i tillegg nevnt hensyn landskapsbilde, friluftsliv, biologisk mangfold. Saksbehandleren kan ikke se at planlagte utleie av rorbuer og annen aktivitet - utleie av kajakk, kano, bruk av småbåter vil sette hensyn bak friluftsmål i sjø vesentlig til side. Tiltaket har formål å tilrettelegge for friluftsliv i sjø. Saksbehandleren kan ikke se bygging av kai i samsvar med søknaden, utleierorbuer og utsett av flytebrygge vil sette hensyn bak reguleringsbestemmelser for friluftsområde i sjø (VFV) vesentlig til side. Omsøkte tiltak ikke vil påvirke landskapsbilde og naturmangfold negativt. Rorbuer på kai og flytebrygger er et vanlig fenomen i slike tidligere fiskevær som Lovund. Det er flere eksisterende flytebrygger i området.

Kombinert reguleringsformål *bolig/forretning/kontor*

En del av tiltaket havner på eiendom gnr. 1/63 og reguleringsformål bolig/forretning/kontor. Det er planer at tiltakshaver kjøper del av areal tilsvarende de planlagte rorbuene og kai fra grunneieren på et senere tidspunkt. Hvilke hensyn som må vurderes mot vesentlighetsvilkår i plan og bygningslovens §19-2?

Avvik av planlagte bygging av kai og rorbuer fra reguleringsformål forretning er ikke stor. Grunneieren har fått nabovarsel, men ingen merknader foreligger. Grunneieren gnr. 1/63 har allerede søkt om fradeling av areal til et firma som skal være med å styre planlagte tiltak innen sjøturisme og reiseliv.

Utleie av rorbuer og utleie av kajakk eller småbåt er ikke langt unna formål *forretninger*, kode 1150, som inngår i det kombinerte formålet *bolig/forretning/kontor*. Forretning betyr vanligvis salg av varer og tjenester, mens utleie av rorbu faller vanligvis under «fritids- og turistformål, kode 1170» eller det generelle formålet *næringsbebyggelse*, kode 1300. Det er ikke stort avvik mellom det omsøkte formål og formål «forretninger».

Saksbehandleren kan ikke se at planlagte tiltak setter det kombinerte reguleringsformål «bolig/forretning/kontor» vesentlig til side.

Fordeler og ulemper

Fordeler med dispensasjon fra gjeldende reguleringsformål *Friluftsområde i sjø* (VFV) for bygging av kai ca 20 m ut i sjøareal og utsett av flytebrygge opp til ca 40 m i sjø er at man kan tilrettelegge for turisme og friluftsliv i sjø i området. Dette er positivt for næring, sysselsetting. Slike aktiviteter vil gjøre mange kjent med sted Lovund, historie og kvaliteter som finnes her. Tilrettelegging for turisme vil fremme Lovund som turistdestinasjon.

Saksbehandleren kan ikke se noen større ulemper ved dispensasjon. Når det ikke er noen større ulemper ved dispensasjon, men flere fordeler, er fordeler klart større enn ulemper etter samlet vurdering, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Saksbehandleren anbefaler at søknad om dispensasjon fra plan for bygging av kai, flytebrygge og oppføring av rorbuer for utleie samt servicehus innvilges.

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Saken gjelder avklaring av omsøkte bygging av rorbuer for utleie, kai og flytebrygge i henhold til gjeldende arealplan gjennom dispensasjon. Blant aktiviteter er det i søknaden nevnt bl. andre bruk av kajaker og kanoer. Tiltaket er rettet i stor grad mot friluftsliv i sjø og samtidig er delvis i strid med det regulerte formålet «*friluftsområde i sjø*».

Tilrettelegging for friluftsliv omfattes av mål og strategier i «Regional plan for folkehelse i Nordland 2018-2025», del 3. Bo- og nærmiljø. Strategier i planen omfatter tilrettelegging for bostednære friluftsområder, parker og grønnsstrukturer. Planen fremmer også utvikling av anlegg for idrett og fysisk aktivitet, herunder friluftsliv i bo- og nærmiljø. Imidlertid er det ikke sagt konkret om tilbud for friluftsliv og fysisk aktivitet i sjøområder. Man kan anta at slike tilbud bidrar positivt til folkehelse på lik linje med anlegg for idrett og fysisk aktivitet på land.

Saken omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra regional plan for folkehelse:

- Bo- og Nærmiljø
- Et inkluderende og likeverdig samfunn
- Barn og ungdom
 - Herunder helsefremmende oppvekstarenaer
- Voksenlivet

Saken vurderes til å ha positiv påvirkning på folkehelse.

Vedlegg: søknaden

Utskrift til: Torgrim Olaisen, torgrim@lovund.no

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsformål *friluftsområde i sjø* og kombinert reguleringsformål *bolig/forretning/kontor* for bygging av kai, flytebrygge og oppføring av rorbuer for utleie og servicehus i samsvar med søknaden
- Kommunen kan ikke se at det omsøkte tiltaket setter noen hensyn bak reguleringsformål *friluftsområde i sjø* vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Det omsøkte tiltaket er i stor grad rettet mot friluft- og fysiskaktivitet i sjø;
- Kommunen kan ikke se at det omsøkte tiltaket setter noen hensyn bak kombinert reguleringsformål *bolig/forretninger/kontor* vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Aktivitet for utleie av kajakk, kano og utleie av rorbuer avviker ikke vesentlig fra reguleringsformål *forretninger*.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Tonnes, 31.05.2021

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 02.06.2021

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsformål *friluftsområde i sjø* og kombinert reguleringsformål *bolig/forretning/kontor* for bygging av kai, flytebrygge og oppføring av rorbuer for utleie og servicehus i samsvar med søknaden
- Kommunen kan ikke se at det omsøkte tiltaket setter noen hensyn bak reguleringsformål *friluftsområde i sjø* vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Det omsøkte tiltaket er i stor grad rettet mot friluft- og fysiskaktivitet i sjø;
- Kommunen kan ikke se at det omsøkte tiltaket setter noen hensyn bak kombinert reguleringsformål *bolig/forretninger/kontor* vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Aktivitet for utleie av kajakk, kano og utleie av rorbuer avviker ikke vesentlig fra reguleringsformål *forretninger*.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Lurøy, 8. juni 2021

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 16.06.2021 sak 95/21

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- I henhold til plan- og bygningslovens §19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsformål *friluftsområde i sjø* og kombinert reguleringsformål *bolig/forretning/kontor* for bygging av kai, flytebrygge og oppføring av rorbuer for utleie og servicehus i samsvar med søknaden
- Kommunen kan ikke se at det omsøkte tiltaket setter noen hensyn bak reguleringsformål *friluftsområde i sjø* vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Det omsøkte tiltaket er i stor grad rettet mot friluft- og fysiskaktivitet i sjø;
- Kommunen kan ikke se at det omsøkte tiltaket setter noen hensyn bak kombinert reguleringsformål *bolig/forretninger/kontor* vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2. Aktivitet for utleie av kajakk, kano og utleie av rorbuer avviker ikke vesentlig fra reguleringsformål *forretninger*.
- Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan og bygningslovens §19-2.