



# Reguleringsendring Selnes havn og Varpen hytteområde

## Planbeskrivelse

Lurøy kommune

Dato: 04.10.2018



## Innhold

Forord.....	2
Sammendrag .....	3
Hensikt med reguleringsendring .....	4
Krav om konsekvensutredning .....	4
Planprosessen.....	5
Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan).....	6
Nasjonale føringer som kan gi rammer for planarbeidet.....	6
Regionale bestemmelser og retningslinjer.....	6
Kommunale planer og føringer.....	6
Beliggenhet.....	7
Kulturmiljø og kulturminner .....	7
Landskap.....	8
Rekreasjon og friluftsliv.....	8
Naturverdier .....	8
Landbruk.....	8
Trafikkforhold .....	8
Barns interesser .....	8
Teknisk infrastruktur .....	8
Næring.....	8
Beskrivelse av planforslaget.....	9
Endring omfatter følgende reguleringsformål:.....	9
ROS analyse .....	10
Natur- og miljøforhold.....	10
Drikkevann o.a. biologiske ressurser.....	11
Virksomhetsbasert sårbarhet .....	11
Infrastruktur.....	12

## Forord

På vegne av Aslaug Selnes Frogner og Kjetil Selnes Frogner, Gnr. 29/1 legges det med dette fram forslag til planbeskrivelse for reguleringsendring Selnes havn og Varpen hytteområde.

## Sammendrag

Reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde ble vedtatt den 11.12.2013. Mindre deler av planen er allerede gjennomført. Imidlertid, har det vist seg at det er vanskelig å bygge ut hytteområder FF27, FF29 og FF30 som ligger i skoglendt område med vanskelig terreng. Det er også problemer med å føre infrastruktur til disse områdene. Tiltakshaver ønsker derfor å fremme en reguleringsendring.



Reguleringsplankart Selnes havn og Varpen hytteområde vedtatt den 11.12.2013

## Hensikt med reguleringsendring

Hensikt med endringen er å avklare for mer hensiktsmessig plassering av hytteområder FF27, FF29 og FF30. Hyttene ønskes plassert mer i samsvar med det opprinnelige reguleringsforslaget Selnes havn og Varpen hytteområde som ble lagt ut på høring mars 2012. Områdene FF27, FF29 og FF30 ble etter offentlig høring av planforslaget og i dialog med Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt flyttet og plassert slik de er i plan vedtatt den 11.12.2013.

Nylig har representant fra Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt og tiltakshaver fornyet dialog og ble enige om ny mulig plassering av hytteområder FF27, FF29 og FF30. Det ble startet prosess endring reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde. Forslag til endring ble lagt ut på høring januar 2018. Under reguleringsprosess ble det bestemt å la være endre område FF27. Reguleringsendring ble vedtatt i kommunestyremøte den 03.10.2018.

## Krav om konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning sier:

*§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:*

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen

*Vedlegg I, punkt 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

Denne endringen er bare flytting av eksisterende hytteområde til en annen plassering innenfor reguleringsgrenser. Antall tomter blir redusert og hytteområdene som flyttes er ikke nye områder. Derfor faller reguleringsarbeidet ikke under forskriftets §6. Reguleringsarbeidet faller heller ikke under §7 eller §8. Derfor faller reguleringsarbeidet ikke under forskrift om konsekvensutredning.

## Planprosessen

Oppstartsmøte med kommunen ble holdt den 31.05.2016.

Varsel oppstart reguleringsarbeid den 31.05.2016.

1. gangs behandling forslag til endring reguleringsplan i planutvalg den 08.12.2017

Offentlig ettersyn fra 12.02.2018 til 01.03.2018

2. gangs behandling forslag til endring reguleringsplan i planutvalg den 26.09.2018

Kommunestyrevedtak den 03.10.2018

## **Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan)**

Gjeldende reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde, vedtatt 11.12.2013. Planen ønskes endret ved å flytte område FF27 lenger oppover og FF29 lenger nedover. FF30 fjernes til fordel for 3 hyttetomter sørøst for den opprinnelige plasseringen av FF29.

Imidlertid ble det ikke mulig å flytte område FF27 lenger oppover grunnet reindriftsinteresser. Planen ble vedtatt med ny plassering av område FF29, men opprinnelig plassering av område FF27.

Områder for midlertidige veier i forbindelse med utbygging av FF29 og FF30 fjernes.

## **Nasjonale føringer som kan gi rammer for planarbeidet**

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven
- Veileder, Versjon 22. februar 2011, Reguleringsplan, Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven
- Veileder, 1. juli 2009. Veiledning til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister
- Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister
- Vegvesenets vegnormaler N100 og N200.

## **Regionale bestemmelser og retningslinjer**

Visjon i fylkesplanen:

Nordland – vekstfylket som griper mulighetene

Nordland tilbyr kvalitet og mangfold og vi arbeider sammen for:

- å være det beste miljø- og kulturfylke
- å skape entreprenørskap og et innovativt og sterkt næringsliv
- å utvikle framtidsrettet utdanning og spennende arbeidsplasser
- å utnytte potensialet langs verdens vakreste kyst
- å skape opplevelser og livskvalitet, samt være fremst på folkehelse
- arealpolitiske retningslinjene i fylkesplanens kapittel 8

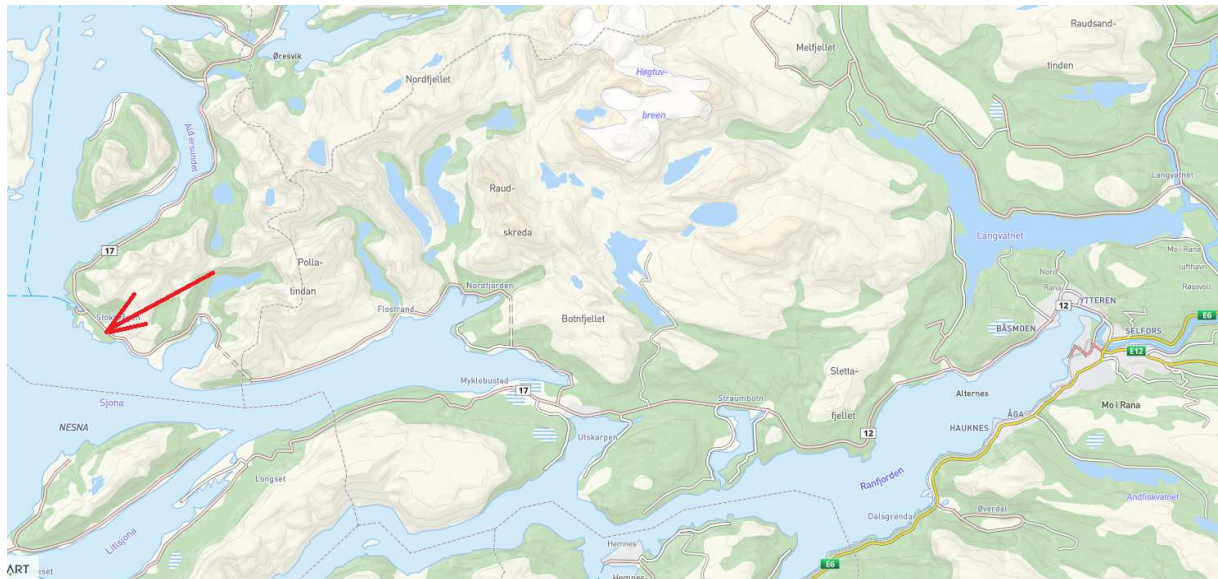
Regional plan – Klimautfordringene i Nordland for 2011 – 2020

## **Kommunale planer og føringer**

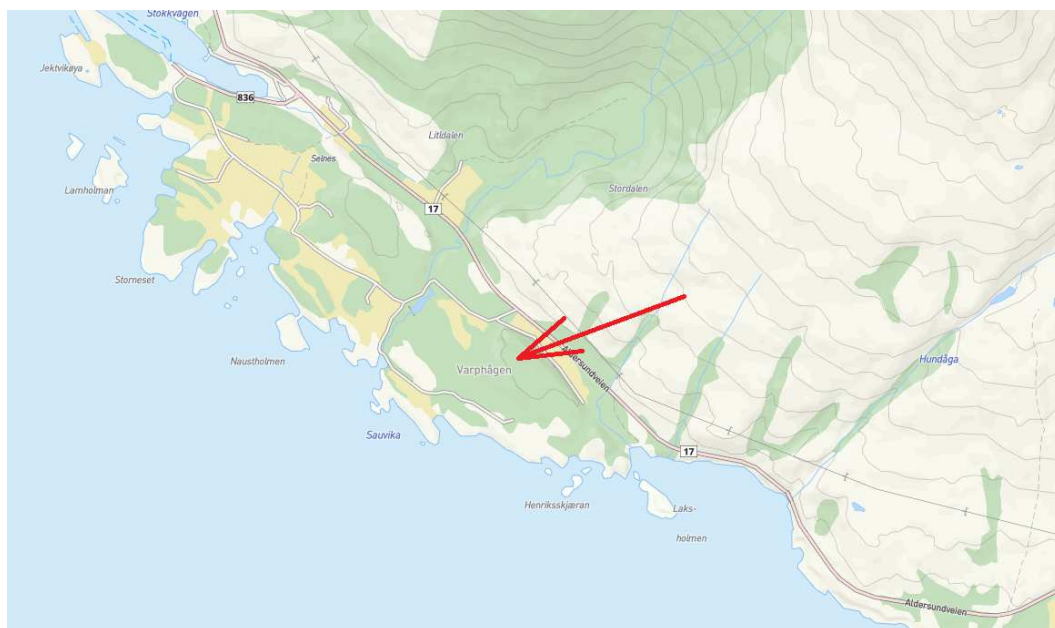
- " Arealdelkommuneplan for Lurøy 2006-2016"
- " Energi- og klimaplan", vedtatt 15.12.2010.



## Beliggenhet



Reguleringsområde ligger ca 70 km vest for Mo i Rana, se skisse ovenfor.



Reguleringsområde er ca 1,5 km øst for Stokkvågen som vist i kartskisse ovenfor. Endringsområde er ca 190 daa stort og ligger innenfor grenser for reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde vedtatt i 2013. Området er fri for bebyggelse, det finnes bare en fradelt hyttetomt.

Arealet kommer nært eksisterende hytter i fra sør og øst.

## Kulturmiljø og kulturminner

Det er en registrert kulturminne i endringsområde, som er merket av på reguleringsplankartet. Kulturminne og areal rundt omfattes av en hensynssone H730\_1 som videreføres fra forrige plan til denne endringen. Objektet er et fornminne av typen gravhaug og har beliggenhet ovenfor hytte

29/1/16. Gravhaugen ligger tydelig i terrenget, bevest med mose, lyng og enkelte småbjørker. Det er en grop i midten, ca. 1 m dyp, det er synlige steiner i gropen. Gravhaugen har en diameter på 12 m og en høyde på ca. 1,5 m.

## **Landskap**

Område der FF27 ønskes flyttet er åpent og ligger ca 20 m høyere en nåværende plassering av hyttefelt FF27. Terreng er fjell i dagen med lite vegetasjon.

## **Rekreasjon og friluftsliv**

Arealet som FF27 ønskes flyttet til brukes i noen grad som friluftsområde både av eksisterende hytteeiere som har hytter rundt og andre.

## **Naturverdier**

Det er ikke registrert noen naturverdier i området i naturdatabasen.

## **Landbruk**

Endringsområdet brukes ikke til landbruk.

## **Trafikkforhold**

Trase vei V4 vil endres for å tilpasse til ny plassering av hyttefelt FF27. Adkomst til selve V4 vil skje via vei V1 i reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde. For adkomst til felt FF29, reguleres inn en ny vei V13. Adkomst til V13 vil skje via vei V2 i reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde.

## **Barns interesser**

Endringsområde kan være i bruk av barn til friluftsliv/lek bare begrenset grad.

## **Teknisk infrastruktur**

Det er ikke ført vann eller avløps ledninger til områder FF29 og FF27. Rekkefølgebestemmelse med krav om godkjent VA- plan for reguleringsområdet, før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, videreføres til denne reguleringsendring.

Siden område FF27 ligger relativt langt i fra havet, så stilles det krav om avløpsplan godkjent av kommunen før tomter i område FF27 kan fradeles. Det er en egen rekkefølgebestemmelse om det.

Ny plassering av hyttefeltene vil gjøre det mye lettere å føre vannledninger og annet infrastruktur til hyttene.

## **Næring**

Reguleringsendring vil ikke ha noen betydning for næringsinteresser i nærliggende områder.



## Beskrivelse av planforslaget



### Endring omfatter følgende reguleringsformål:

Bebyggelses høyder, maks. utnyttingsgrad, krav til parkeringsareal og andre bestemmelser videreføres fra reguleringsplan Selnes havn og Varpen hytteområde. Parkering vil skje på egen tomt.

En ny bestemmelse om at bebyggelsen i FF27 må tilpasses sterk vind. Ny rekkefølgebestemmelse for FF27 med krav om godkjent avløpsplan for området før fradeling av tomter kan finne sted.

Utforming for adkomstvei V4 tilpasses endret plassering av FF27. For adkomst til nye FF29 reguleres inn ny vei V13. Paragraf 3.2 i reguleringsbestemmelsene endres ved å inkludere ny V13, slik at bestemmelses punkt 3.2 bokstaver a), b), c), f), g) og h) gjelder også den nye veien.

## ROS analyse

*Sjekklisten er gjennomgått i forbindelse med følgende arealplan:*

### Reguleringsendring Selnes havn og Varpen hytteområde

---

Natur- og miljøforhold		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Nei	
Steinras, steinsprang	Nei	
Is-/snøskred	Nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	
Flomfare	Nei	
Springflo	Nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Ja	En reguleringsbestemmelse om at bebyggelsen må tilpasses sterk vind
Mye nedbør	Nei	
Store snømengder	Nei	
Radon	Nei	

## Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: <ul style="list-style-type: none"> <li>- drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann</li> <li>- landbruksareal</li> <li>- oppdrettsanlegg m.m.</li> </ul> → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nei</li> <li>- nei</li> <li>- nei</li> <li>- nei</li> </ul>	

## Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	nei	
Olje-/gassanlegg	nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	nei	
Høyspentledninger	nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	nei	
Gamle fyllplasser	nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	nei	
Militære og sivile skytefelt	nei	
Dumpeområder i sjø	nei	

## Infrastruktur

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området?  - hendelser på veg - hendelser på jernbane - hendelser på sjø/vann - hendelser i luften	nei nei nei nei	
Veger med mye transport av farlig gods	nei	
Ulykkesbelastede veger	nei	
Støysoner ved infrastruktur	nei	

## Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	nei	
Skole/barnehage	nei	
Flyplass	nei	
Viktig vei/jernbane	nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	nei	
Havn	Nei	
Vannverk/kraftverk	nei	
Undervannsledninger/kabler	nei	
Bru/Demning	nei	