

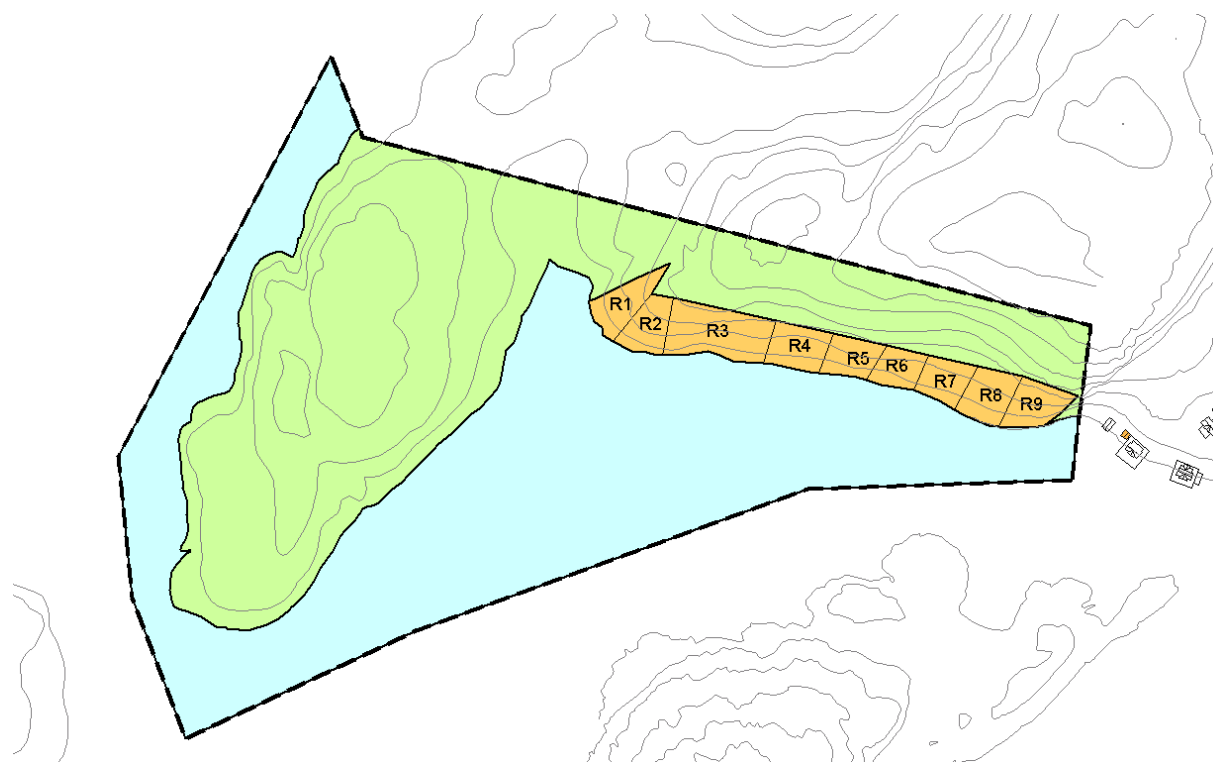


Reguleringsendring Varøysundet hytteområde

Planbeskrivelse

Lurøy kommune

Dato: 30.11.2018



Innhold

Forord.....	4
Sammendrag	4
Hensikt med reguleringsendring	4
Krav om konsekvensutredning	4
Planprosessen.....	6
Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram.....	6
Planstatus og rammebetingelser (Med vekt på avvik fra overordnet plan).....	8
Nasjonale føringer som kan gi rammer for planarbeidet.....	8
Regionale bestemmelser og retningslinjer.....	8
Kommunale planer og føringer.....	8
Beliggenhet.....	9
Kulturmiljø og kulturminner	9
Landskap.....	10
Rekreasjon og friluftsliv.....	10
Naturverdier	10
Landbruk.....	10
Trafikkforhold	10
Barns interesser	10
Teknisk infrastruktur	10
Næring.....	10
Fare for skred.....	11
Beskrivelse av planforslaget	12
Konsekvensutredning	13
Landskap.....	13
Friluftsliv	13
Reindrift.....	13
Naturverdier	13
Landbruk.....	13
Barns interesser	13
Næring.....	14
Teknisk infrastruktur	14
Oppsummering konsekvenser	14
Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	14

ROS analyse	16
Natur- og miljøforhold.....	16
Drikkevann o.a. biologiske ressurser.....	17
Virksomhetsbasert sårbarhet	17
Infrastruktur.....	18
Innkomne innspill	19

Forord

På vegne av Lurøy kommune legges det med dette fram forslag til planbeskrivelse for reguleringsendring Varøysundet hytteområde.

Sammendrag

Gjeldende plan ble vedtatt den 21.09.2005. Planen åpner for bygging av 9 rorbuer på Røssøya. Hyttetomtene fra nr. 1 til nr. 9 ble fradelte januar 2008 med hjemmel i gjeldende plankart. Det avvik i mellom tomtegrenser i plan og hvordan tomtene ble fradelte i realitet. Årsak til avviket mellom plan og opprettelse av tomter går ikke frem av våre arkiver.

Lurøy kommune ønsker å revidere eksisterende plan og få regulerte tomtegrenser for område for fritidsbebyggelse til å stemme med eksisterende eiendomsgrenser.

Hensikt med reguleringsendring

Hensikt med endringen er å justere grenser for område for fritidsbebyggelse slik at området er i samsvar med allerede fradelte tomter.

Kommunen har også fått søknad fra en av grunneiere i reguleringsplanområdet om bygging av en anneks og et naust. Søknaden ønskes vurdert som del av reguleringsarbeidet.

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.

Hovedformål med reguleringsarbeidet er å justere områdegrenser for tillatt fritidsbebyggelse slik at grensene sammenfaller med allerede fradelte tomter. Dette reguleringsarbeidet faller ikke under forskrift for konsekvensutredning, siden dette er bare justering av grenser mellom formål fritidsbebyggelse og LNF - formål. Kommunen vurderer også å øke maks tillatt utnyttingsgrad per tomt fra maks bruksareal 85 m² per tomt til 110 m² per tomt. Dette faller under vedlegg II i forskrift om konsekvensutredningen - *Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger*. Da må kommunen vurdere om utvidelse av maks tillatt utnyttingsgrad kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

Forskrift om konsekvensutredningen sier:

§ 10. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- a) størrelse, planområde og utforming*
- b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser*
- c) avfallsproduksjon og utslipp*
- d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.*

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

- a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, venede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven*
- b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv*
- c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.*
- d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsfremål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet*
- e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet*
- f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning*
- g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp*
- h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.*

I vurderingen av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutredes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Dersom man utvider maks. utnyttingsgrad per tomt fra BRA på 85 m² til BRA på 110 m², vil dette ikke ha vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn hverken på grunn av tiltakets størrelse, eller lokalisering/påvirkning av omgivelsene. Man vil ikke utvide størrelse på områder der man tillater bygging utover det som er allerede fradelte tomter. Derfor faller ikke reguleringsarbeidet under forskrift om konsekvensutredning.

Planprosessen

Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Lurøy formannskap bestemte den 20.06.2018 i sak 46/18.

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Kommunen initierer oppstart prosess endring reguleringsplan Varøysundet hytteområde som det går frem av saksfremlegget.
- Oppstart reguleringsendring varsles i henhold til plan og bygningslovens § 12-14 og § 12-8.
- Reguleringsarbeidet faller ikke under forskrift om konsekvensutredning

Oppstart arbeid reguleringsendring ble annonsert den 18 august 2018.

Følgende berørte parter og høringsinstanser er tilsendt varsel om oppstart av reguleringsendring:

- Regionale parter
- Fylkesmannen i Nordland fmnopost@fylkesmannen.no
- Kystverket post@kystverket.no
- Nordland fylkeskommune post@nfk.no
- Norges vassdrags- og energidirektorat nve@nve.no
- Rødøy-Lurøy Kraftverk firmapost@rlk.no ; Nordlandsnett firmapost@nordlandsnett.no
- Sametinget samediggi@samediggi.no
- Universitetet i Tromsø postmottak@uit.no
- Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt gaup66@online.no

Kommunale parter

- Janne Sommerseth janne.sommerseth@luroy.kommune.no
- Karin Olufsen karin.olufsen@luroy.kommune.no ; oppvekst oppvekst@luroy.kommune.no
- Helse – Sosialetaten hso@luroy.kommune.no ; hanne.teigen@luroy.kommune.no
- Onøy Lurøy lokalutvalg

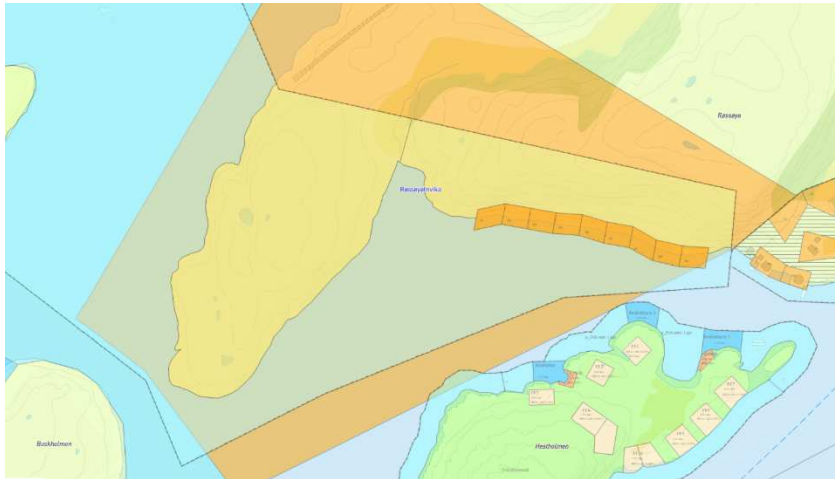
Private parter

Eiendom 1834 - 21/2	Navn BENTZEN YNGVE	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse VOLLAVEIEN 7		Poststed 8766 LURØY	
Eiendom 1834 - 21/228	Navn OLSEN FREDDY JOHAN	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse DALSVINGEN 49		Poststed 8618 MO I RANA	
Eiendom 1834 - 21/228	Navn OLSEN PIA IREN	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse DALSVINGEN 49		Poststed 8618 MO I RANA	
Eiendom 1834 - 21/229	Navn OLSEN GEIR ARNE	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse PLURDALSVEIEN 828		Poststed 8615 SKONSENG	
Eiendom 1834 - 21/230	Navn ARNTSEN BERIT	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse MIDTVEIEN 1		Poststed 8616 MO I RANA	
Eiendom 1834 - 21/230	Navn ØIJORD KENT OVE	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse MIDTVEIEN 1		Poststed 8616 MO I RANA	
Eiendom 1834 - 21/231	Navn NOVAK ROBERT	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus Bosatt i Norge
Adresse BRYGGFJELLDALSVEIEN 86		Poststed 8646 KORGEN	
Eiendom 1834 - 21/232	Navn TEKOS INVEST AS	Rolle Hjemmelshaver (H)	Personstatus
Adresse Postboks 220		Poststed 8601 MO I RANA	

Det kom uttalelser fra Nordland Fylkeskommune, Kystverket, Sametinget, Fylkesmannen i Nordland, NVE og Onøy/Lurøy lokalutvalg. Stein Hamre Arkitekter AS har sent innspill til reguleringsarbeidet på vegne av grunneier gnr. 21/228. Uttalelsene og innspill er kommentert lenger nedenfor i planbeskrivelsen.

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

Gjeldende reguleringsplan for Varøysundet hytteområde, vedtatt den 21.09.2005. Planen ønskes justert, slik at hytteområde R1-R9 sammenfaller med allerede fradelte tomter. I tillegg ønsker kommunen å vurdere mulig økning av maks utnyttingsgrad per tomt og mulig bygging av et naust vest for rorbu R1.



I arealdelen vedtatt juni 2006 er reguleringsområde med mer avsatt til område som skal reguleres med hovedformål fritidsbebyggelse.

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

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

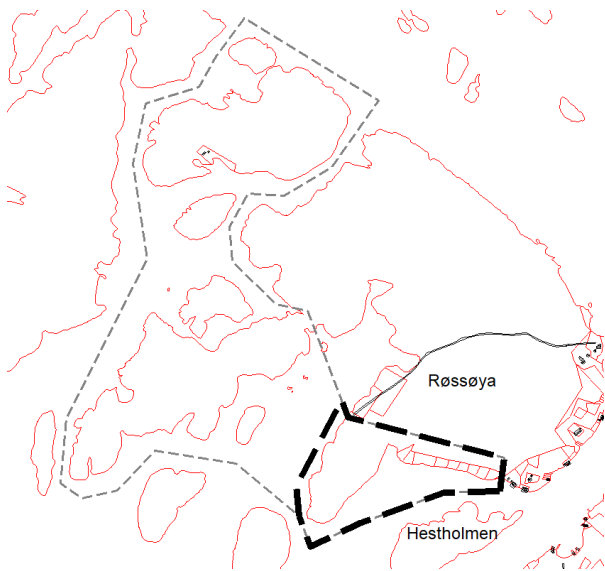
- " Arealdelkommuneplan for Lurøy 2006-2016"

- ” Energi- og klimaplan”, vedtatt 15.12.2010.

Beliggenhet



Reguleringsområde ligger på Røssøya, like vest for Onøy/Lurøy.



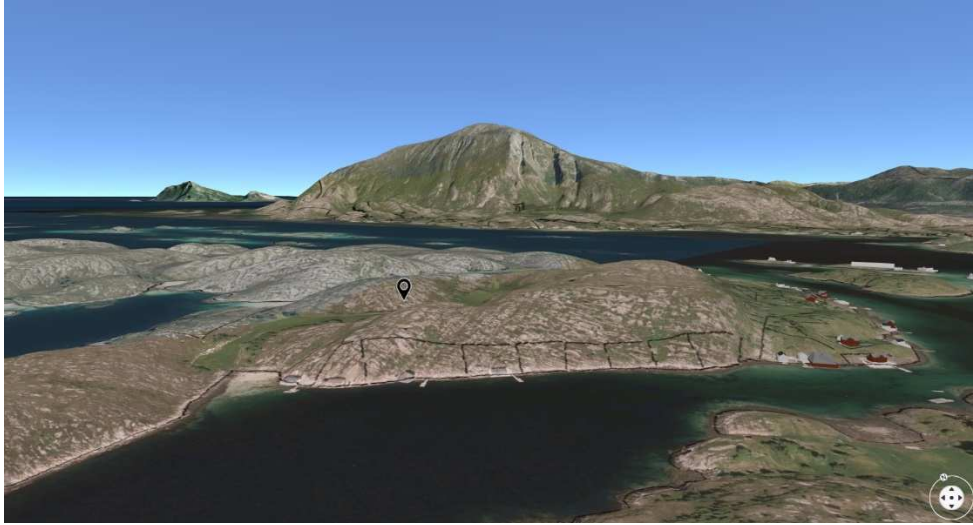
Det er ønskelig bare revidere del av reguleringsplan som omfatter fritidsbebyggelse. Se endringsområde vist med svart stiplet linje i skisse ovenfor. Det er bygget 4 hytter i endringsområde – område for fritidsbebyggelse R1-R9. Det er 5 tomter som er fradelt men ikke bygget på. Vannareal er ca 58 daa. Reguleringsområdet kommer nært Hestholmen i sør.

Kulturmiljø og kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner i området.

Landskap

Areal på land i reguleringsområdet er for det meste berg i dagen med lite vegetasjon. Det er også en liten sandstrand /badeplass vest for alle hyttetomtene



Rekreasjon og friluftsliv

Området brukes for friluftsliv bare i liten grad.

Naturverdier

Det er ikke registrert noen naturverdier i området i naturdatabasen.

Landbruk

Endringsområdet brukes ikke til landbruk.

Trafikkforhold

Adkomst med egen båt.

Barns interesser

Endringsområde er ikke i bruk av barn til friluftsliv/lek.

Teknisk infrastruktur

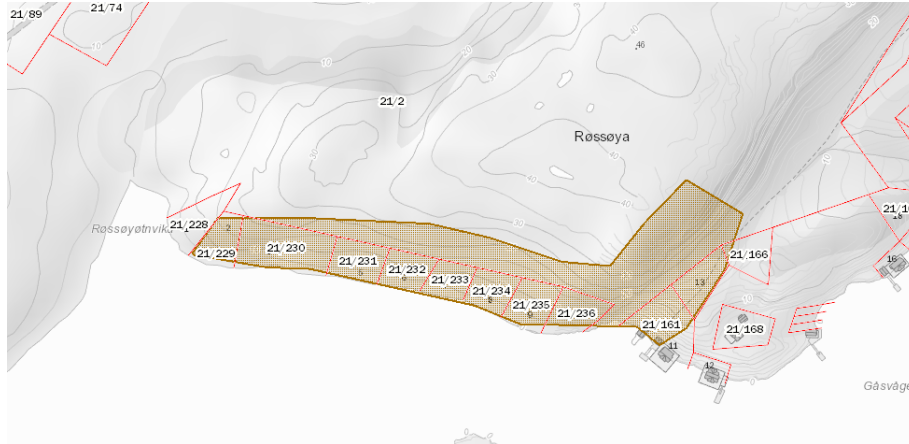
Gjeldende reguleringsbestemmelser for Varøysundet hytteområdet tillater ikke vann og avløp i hyttene uten utarbeidet avløpsplan for spillvann som skal godkjennes av Lurøy kommune. Før det kan tillattes installert vannklosett, må det foreligge godkjent plan for avløpsanlegg inkl. septiktank for området.

Næring

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

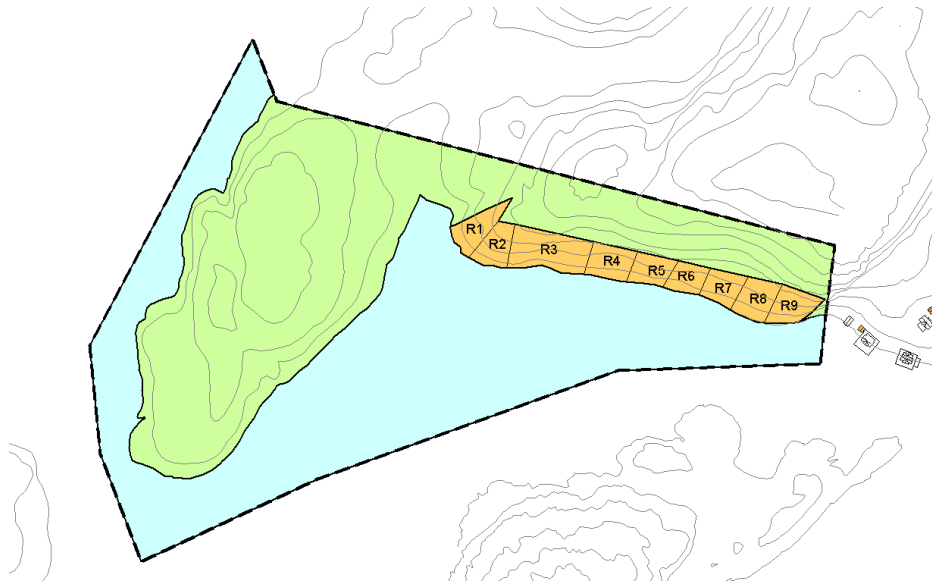
Fare for skred

Området der de fleste tomtene er fradelt er kartlagt som aktsomhetsområde Steinsprang og snøskred (NGI). Et unntak er eiendom gnr. 21/228.



Rorbutomtene ligger ned for en relativt slakk skråning som er for det meste bar fjell med veldig få løse blokker. Skredsituasjonen har ikke forandret seg siden forrige reguleringsplanen ble vedtatt i 2005. Kommunen kan ikke se at det noen reel skredfare i området til tross for at aktsomhetskartet viser mulig fare for steinsprang og snøskred.

Beskrivelse av planforslaget



Område for fritidsbebyggelse justeres, slik at den sammenfaller med allerede fradelte tomter. Se skisse reguleringsplankart ovenfor. Som del av reguleringsarbeidet ønsker kommunen å øke største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt til 110 m². Innenfor T-BA begrensningen på 110 m² kan det bygges uthus med annektsfunksjon.

Konsekvensutredning

Landskap

Justering av grenser for reguleringsformål fritidsbebyggelse ikke vil ha noen konsekvenser for landskap. Mulig økning av maks. utnyttingsgrad per tomt til BRA 110 m² vil heller ikke ha noen betydelige konsekvenser. Området er dessuten ikke synlig fra Onøy.

Friluftsliv

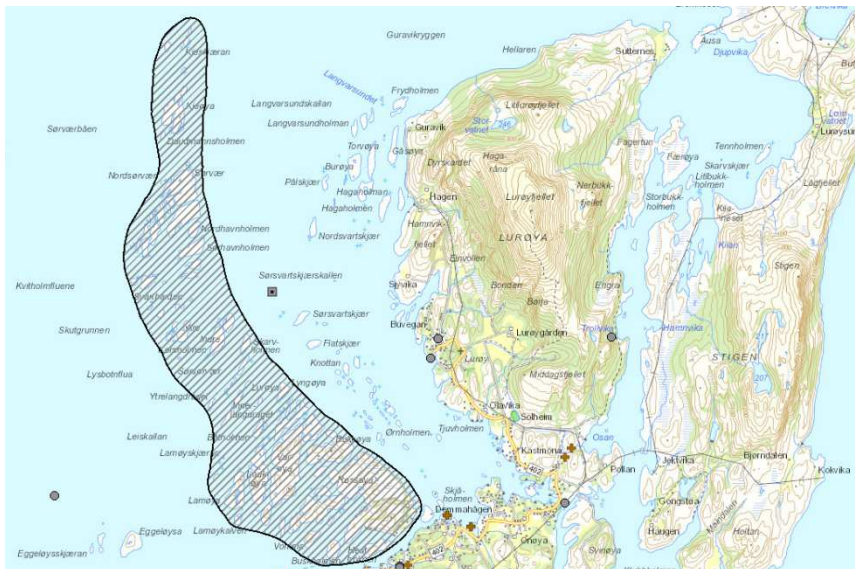
Område er berg i dagen. Det er en badeplass/sandstrand vest for rorbuområdet. Planforslaget vil ikke ha noen konsekvenser for friluftsliv, fordi planforslaget åpner ikke for nye områder for bebyggelse.

Reindrift

Tiltaket ligger i et reinbeitedistrikt for vinterbeite. Det er ikke merket noen flytteleier i området.

Naturverdier

Hele Røssøya og de mindre øyene vest for Røssøya omfattes av et stort område som er registrert som viktig område for svartbak (LC - livskraftig), teist (VU - sårbar), ærfugl (NT – nær truet) og fiskemåke (NT – nær truet). Den regulerte fritidsbebyggelse omfatter bare en marginalt liten del av det kartlagte område. Se kartskisse nedenfor.



Det er også registrert Kystlynghei på neste hele Røssøya, verdi B Viktig.

Reguleringsarbeidet åpner for ingen nye områder for bebyggelse. Derfor vil reguleringsarbeidet ikke ha noen konsekvenser for naturinteresser.

Landbruk

Endringsområdet brukes ikke til landbruk.

Barns interesser

Endringsområde er ikke i bruk av barn til friluftsliv/lek i betydelig grad.

Næring

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

Teknisk infrastruktur

Det er bygget 4 hytter i området. Alle har i henhold til tillatelse fra Lurøy kommune installert vannklosett og slamavskiller. Gjeldende reguleringsbestemmelser for Varøysundet hytteområdet tillater ikke vann og avløp i hyttene uten utarbeidet avløpsplan for spillvann som skal godkjennes av Lurøy kommune. Krav om avløpsplan for spillvann videreføres i reguleringsbestemmelsene.

Oppsummering konsekvenser

Endring av område for fritidsbebyggelse og økning av maks. utnyttingsgrad per tomt til T-BRA 100 m² ikke vil ha noen betydelige konsekvenser for miljø- og samfunnsinteresser.

Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Det er registrert 2 nær truede fuglearter i et større område som omfatter hele Røssøya og de mindre øyene lenger vest. De små endringer som reguleringsarbeidet åpner for ikke vil ha noen navneverdig betydning for fuglelivet.

Kystlynghei er registrert på hele Røssøya, inkludert reguleringsområdet. Endringer i plan er så små, at det ikke vil ha noen betydning for kystlynghei.

Kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Kunnskapsnivå er tilstrekkelig. De planlagte tiltakene ikke vil føre til vesentlig skade på naturmangfold.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Den samlede belastning på økosystemet vil ikke øke vesentlig som resultat av tiltak

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Kommunen er kjent med innhold i § 11

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Tiltak som reguleringsendringen åpner for gir de beste samfunnsmessige resultater ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold.

ROS analyse

Sjekklisten er gjennomgått i forbindelse med følgende arealplan:

Reguleringsendring Varøysundet hytteområde

Natur- og miljøforhold		
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Nei	
Steinras, steinsprang	Nei	Kommunen vurderer at de ikke finnes reel skredfare i området til tross for at aktsomhetskart på www.skrednett.no viser mulig skredfare.
Is-/snøskred	Nei	Kommunen vurderer at de ikke finnes reel skredfare i området til tross for at aktsomhetskart på www.skrednett.no viser mulig skredfare.
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"> - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	<ul style="list-style-type: none"> - nei - nei - nei - nei 	

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 / ønsket 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 / ønsket 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	

Innkomne innspill

Nordland Fylkeskommune sendte uttalelse den 21.08.2018. Fylkeskommunen mener at oppstartsmeldingen er mangelfull. Fylkeskommunen mener at det ikke opplyses hva reguleringsendringen innebærer. Det heter i uttalelsen:

I oppstartsmeldingen kommer det ikke klart fram hvilke følger planarbeidet kan få for området. I følge plan- og bygningsloven og forvaltningsloven skal en kunngjøring om oppstart være så godt opplyst som mulig, slik at partene får forståelse av hva planen gjelder. I en oppstartsmelding bør følgende informasjon legges frem:

- *Hva overordnet plan sier om formål, byggehøyder og tomteutnyttelse*
- *Hva eventuelt gjeldende reguleringsplan sier og hvordan denne tenkes endret*
- *Begrunnet vurdering av om planen krever/ikke krever konsekvensutredning*
- *Saksgangen for den aktuelle reguleringsplanen*
- *Hvilke muligheter det gis for aktiv medvirkning i planprosessen og hvordan man kan finne mer informasjon om planarbeidet.*

(...)

Fylkeskommunen ber derfor kommunen varsle nytt oppstart av reguleringsendringen med alle relevante opplysninger tilgjengelig, slik at alle parter kan sette seg inn i saken.

Kommentar: reguleringsarbeidet vil ha minimale følger for området. Det er ikke planlagt noen nye byggeområder, bare justering av områdegrenser i henhold til allerede fradelte tomter og økning av maks. utnyttingsgrad per tomt til T-BRA 110 m². Informasjonsmengde i oppstartsmeldingen er tilpasset omfanget reguleringsarbeid. Reguleringsarbeidet faller ikke under forskrift om konsekvensutredning, se vurdering under paragraf Krav om konsekvensutredning ovenfor. Saksbehandleren mener at det ikke er nødvendig med ny oppstartsmelding.

Fylkesmannen i Nordland sendte sin uttalelse den 28.09.2018. Det heter i uttalelsen:

Fylkesmannen finner det beklagelig at eiendommene 21/228 og 21/229 er opprettet og bebygd i strid med gjeldende reguleringsplan. Vi forutsetter at Lurøy kommune har gjennomgått sine rutiner med tanke på å unngå at tilsvarende skjer i fremtiden.

Det fremgår ikke av oppstartsvarelet, men vi tolker saksframlegget i forbindelse med formannskapetets behandling av saken dit hen at det i første omgang er snakk om å endre formålet for eiendommene 21/228 og 21/229 til fritidsbebyggelse. Videre skal det «vurderes om innspill fra Stein Hamre arkitektkontor på vegne av grunneier gnr. 21/228 kan tas med i reguleringsplan». Vi legger ut fra dette til grunn at kommunen mener det er aktuelt å avklare dispensasjonen når det gjelder naust og annekst i reguleringsplanen.

Strandsonen skal bevares som verdifullt natur- og friluftsområde, og sikres god tilgjengelighet for allmennheten. I 100-metersbeltet langs sjø skal det i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Arealbruken og interessekonfliktene i området må vurderes på vanlig måte, hvor det altså skal tas særlig hensyn til allmenne interesser.

Når reguleringsplanen likevel skal endres, bør behovet for naust og flytebrygger vurderes samlet for området. Fellesanlegg er å anbefale, og kommunen må se på hvilke plasseringer som er mest hensiktsmessig. Vi mener at kommunen bør vurdere plassering av felles naustanlegg innenfor området som allerede er regulert til fritidsbebyggelse.

Kommentar: Reguleringsendringen åpner for ingen nye tiltak i strandsonen. Innspillet fra Stein Hamre arkitektkontor på vegne av eier til gnr. 21/228 vedrørende bygging av naust er ikke tatt med i reguleringsforslaget.

Flytebrygger

Område for rorbuer R1-R9 er ikke synlig i fra Onøy. Området er bare synlig i sjøen og i fra Hestholmen. Siden reguleringsplanen åpner for bygging av kai foran hver rorbu, så er det naturlig at det kan tillattes flytebrygge ut i fra enhver kai. På grunn av varierende havnivå kan det være vanskelig å komme opp og ned til båt i fra kai. Kommunen anbefaler at reguleringsplanen åpner for utsetting av flytebrygge ut i fra kai. Maks. størrelse på flytebrygge settes til 2,5 x6 m.

Sha arkitektkontor sendte følgende innspill den 24.09.2018

På vegne av eier av gnr 21 bnr 228 vil vi komme med følgende innspill:

1. Vi ønsker at eier av bnr 228 kan få ført opp et naust vest for fritidseiendommen. Hvordan dette planteknisk blir løst er underordnet. Man kan enten utvide dagens hyttetomt slik at det arealet som er ønskelig brukt til naust kommer innenfor areal regulert til fritidsbebyggelse. Alternativ kan området reguleres til naust der det framkommer at dette arealet tilhører gnr 21 bnr 228. Dette må framkomme i reguleringsbestemmelsene. Det er ønskelig at følgende størrelse på naustet tas med i bestemmelsene:

- Maksimal grunnflate skal ikke overstige 20 m².*
- Fasadebredde mot sjø skal ikke overstige 3,2 meter.*
- Bygningen skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,4 meter og skal bygges med saltak på 45 grader med møne mot sjøen.*

Det er ønskelig at areal som reguleres til naust blir så lite som mulig. Det er derfor ønskelig at eier av gnr 228 får tilbud om å være med på en befaring når grensene skal settes ut. Der samme gjelder dersom kommunen heller vil utvide hyttetomta slik at naustet innlemmes i areal regulert til fritidsbolig.

Kommentar: Kommunen mener at det er ikke ønskelig å bygge naust på vestsida av rorbu R1. Naustet ville komme for nært sandstranda som kan brukes for rekreasjon av alle rorbueiere i området. Derfor tas innspillet ikke med i reguleringsforslaget.

2. Vi ønsker at bestemmelsen i kommuneplanen, når det gjelder bebygd areal på hyttetomter, tas inn i reguleringsplanen. Dette innebærer at samlet bebygd areal kan være 110 m² T-BRA. Dersom Lurøy kommune velger å innlemme nausttomta i areal regulert til fritidsbolig må denne økes til 130 m² slik at det er mulig å føre opp et naust på inntil 20 m². Det legges ingen føringer på antall bygg innenfor tomtene, eller hva de kan benyttes til.

3. Vest for ønsket areal til naust bør det ikke legges opp til ytterligere naustbebyggelser eller hyttetomter.

Kommentar: Kommunen anbefaler at utnyttingsgrad økes til maks tillatt T-BRA 110 m² per tomt, slik det er satt føringer for i kommunens arealdel og i de fleste nyere reguleringsplaner. Det er 2 tegninger som er i gjeldende plan godkjent for reguleringsområdet. Disse tegningene gjøres også gjeldende for reguleringsendring Varøysundet hytteområde. I den ene tegningen har hytta bruksareal på 75m² BRA, i den andre tegningen har hytta bruksareal på 85m² BRA. Saksbehandleren mener det er hensiktsmessig, at det tillattes å bygge anneks innen maks. areal T-BRA på 110 m². Da blir størrelse på anneks maks. 25 m² for eiendommer med rorbu på 85 m² BRA. For eiendommer med rorbu på 75 m² BRA kan det bygges anneks på 35 m² BRA.

Reguleringsbestemmelser formuleres slik:

§ 4 Byggeområde for rorbuer R1 – R9

Område for rorbuer som bygges på egen kai, er vist på plankartet og merket R1 – R9.

Tomtene skal være inntil 30 x 10 meter målt fra normalt høyt flomål i strandlinje.

Rorbueene skal oppføres på kai som skal ha høyde på 1 meter målt over høyeste vannstand.

Hver kai kan ha 15 meters lengde mot sjøen, og skal ikke føres lengre ut i sjøen, enn at dybde ved lavvann blir 3 meter. Ut for kaia kan det legges ut flytebrygge. Maks. størrelse på flytebrygge settes til 2,5 x 6 m.

Rorbueene skal oppføres identiske, etter samme tegning og med likt ytterpanel, taktekke, vindu/dører og utvendige farger.

Rorbuer oppføres i 1½ etg. og med maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) på 85 m². Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor T-BRA begrensningen på 110 m² kan det bygges et frittstående uthus med annektsfunksjon.

Maksimal gesims- og mønehøyde over kai/fundament er hhv. 4,0 og 6,3 m.

Den 30.10.2018 sendte Sha arkitekter et nytt innspill til planarbeid på vegne av gnr. 21/228.

Høringsparten viser til innspillet fra Fylkesmannen i Nordland. Fylkesmannen i Nordland anbefaler at naust og flytebrygger vurderes samlet for området. Sha arkitekter mener at det ikke lar seg gjøre samle flytebrygger, siden reguleringsplanen åpner for bygging av hytter på kai. Da er det naturlig å tillatte utsetting av flytebrygger ut for kai. Det er heller ikke mulig å samle naust i et felles anlegg.

Kommentar. Kommunen er enig med høringsparten om at det ikke er hensiktsmessig å forsøke samle flytebrygger i et felles anlegg.

Videre heter det i innspillet:

Videre heter det i innspillet:

Samtlige hyttetomter i området er fradelte og er i privat eie. Dette gjør at etablering av et felles naustanlegg innenfor areal regulert til fritidsbebyggelse umulig. Naust, av den typen som er omsøkt, er beregnet for mindre båter. Vi foreslår at Lurøy kommune legger til rette for etablering av naust inne på hver enkelt hyttetomt. Båtene som får plass i planlagt naust vil man kunne ta opp i naustene slev om det er en viss høydeforskjell fra sjøen og opp til naustene. Eier av bnr 228 har planer om å etablere et anneks nordvest for hytta, det vil derfor ikke være plass for et naust på tomta. Det er derfor ønskelig med en utvidelse av hyttetomta slik at man kan etablere naust som vist på kartutsnittet under.



Kartutsnittet viser også forslag til plassering av naust. Denne plasseres så nært inntil berget som mulig. Dersom forestått utvidelse tas med i planforslaget må det tas med i bestemmelsene at naust kan etableres i en avstand på 2 meter fra formålsgrensen, som er avstanden på utsnittet under. Det kan også tas med byggegrenser i plankartet.

Kommentar: Når det gjelder naust, så er kommunen negativ mot bygging av naust. På grunn av terrengutforming, finnes det heller ikke umiddelbare løsninger for å kunne bygge naust for de fleste grunneiere i reguleringsområde, unntatt den vestligste tomte. Saksbehandleren mener imidlertid at det er hensiktsmessig å bevare mest mulig av strandsone vest for rorburekka, slik at det er best å ikke åpne for bygging av naust slik Sha arkitekter anbefaler.

Kystverket Nordland har ingen innspill i forbindelse med oppstart av reguleringsendring.

Sametinget sendte uttalelse den 26.09.2018.

Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det omsøkte området. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet. Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. (...)

Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE) sendte uttalelse den 28.09.2018. NVE har ingen konkrete merknader som gjelder reguleringsarbeidet. Høringsinstansen anbefaler bruk av forskjellige informasjonskilder og veiledere under reguleringsarbeidet.

Kommentar: Innspillet tas til etterretning.

Onøy/Lurøy lokalutvalg behandlet saken den 02.10.2018 og kom med følgende uttalelse:

Behandling/vedtak i Onøy/Lurøy Lokalutvalg den 02.10.2018 sak 28/18

Enstemmig vedtak:

Onøy/Lurøy lokalutvalg uttaler følgende til oppstart endring reguleringsplan Varøysundet hyttefelt: Utvalget finner det riktig at det foretas en endring i plan slik at eksisterende fysisk utplasserte tomter i feltet blir innmålt til riktig plassering i plankart. Dette vil gi grunneierne en gyldig dokumentasjon på tomtens bruksområde i samsvar med intensjonene i opprinnelig plankart. Til søknad fra Stein Hamre arkitektkontor, på vegne av gnr 21 bnr 228 er det lokalutvalgets oppfatning at det ikke er oppstått endringer i terrenget som tilsier endring i holdning til søknad om etablering av naust. Dette begrunnes med ønske om å ikke fortette bygningsmassen i området, og faren for privatisering i sone ned mot liten strand vest for gnr 21 bnr 228. I tilsendt sak omfatter ytterlinje for område som er tatt inn i endring av reguleringsplanen også odden mot vest. I eksisterende plan har denne odden formål trekkled for rein. Utvalget mener dette vanskelig kan endres og presiserer at grense mot nord/vest for bygninger etter gnr 21 bnr 228 skal gå ved nåværende utsatte vestlige/nordlige grense til eiendommen gnr 21 bnr 228.

Kommentar: Kommunen er enig med lokalutvalget om at det ikke er ønskelig å åpne for etablering av naust. Derfor tas ikke innspillet fra SHA arkitektkontor vedrørende bygging av naust med i plan.