

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 21/81

Klageadgang: Ja

DETALJREGULERING SØRNESØY HAVN. NY BEHANDLING

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/144

Saksnr.: Utvalg**Møtedato**

54/22 Formannskapet

25.05.2022

20/22 Kommunestyret

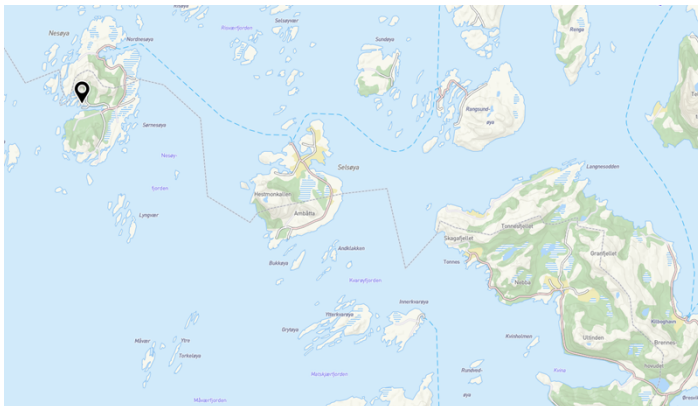
29.06.2022

Habilitet:

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

Bakgrunn:

Sørnesøy havn ble utbygd i 2001. Den ble da tilrettelagt med plass for 25 båter inklusive kaiplasser forbeholdt fiskere. Detaljregulering Sørnesøy havn legger til rette for bruk og vern av areal i Sørnesøy havn. Reguleringsforslag er utarbeidet av Lurøy kommune i samarbeid med Sørnesøy lokalutvalg.



Figur 1. Oversiktskart

Havna brukes i stor grad som en fiskerihavn. I havna er det et småbåtanlegg og mulighet for dieselfylling.



Figur 2. Ortofoto Sørnesøy havn

Hurtigbåt anløper havna og bruker privat kai på Holmen.

Lurøy kommunestyre vedtok i møte desember 2020 at arbeid reguleringsplan i Sør-Nesøy havn finansieres jf. Det ble bevilget kr 120 000,- til formålet.

Novatek AS utførte så bunnkartlegging av hele havneområdet i juni 2021. Rapport og høydedata fra bunnkartlegging forelå i starten av oktober 2021.

Reguleringsarbeid faller ikke under forskrift om konsekvensutredning. Det er en egen paragraf om det med begrunnelse i planbeskrivelsen.

Planprosessen

- Behandling sak i Lurøy formannskap vedr. oppstart reguleringsarbeid den 06.05.2021.
- Varsel om oppstart den 12.04.2021
- Møte med Sørnesøy lokalutvalg den 05.05.2021. På møtet ble det drøftet flere alternativ for mulig endring og utvidelse.
- Lurøy kommune hadde befaring i området den 02.08.2021.
- Offentlig ettersyn fra den 20. desember 2021 til den 10. februar 2022.
- Den 23.03.2022 ble reguleringsforslaget sluttbehandlet i Lurøy formannskap som planutvalg og lagt til behandling i Lurøy kommunestyre i møte den 30.03.2022.
- Den 30.03.2022 ble reguleringsforslaget behandlet i kommunestyre og det ble fattet følgende vedtak:

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 30.03.2022 sak 3/22**Behandling:**

Mats Mathisen inhabil jf forvaltningsloven § 6 første ledd.

Forslag fra SP/KP/FRP v/Nina Bentzen om utsettelse:

- *I Område merket K1 og K2 bes det gjøres en vurdering av å tillate mønehøyde inntil 10m*
Begrunnelse: *Tilrettelegge for at nybygg kan bygges inntil samme høyde og formål som eksisterende bygg.*

Enstemmig vedtak:

- *Saken utsettes: I Område merket K1 og K2 bes det gjøres en vurdering av å tillate mønehøyde inntil 10m*

Siden vedtaket ble fattet, har kommunen gjort en ny vurdering av maks. tillatt mønehøyde i områder K1 og K2 slik det fremgår av kommunestyrets vedtak. Nå legges reguleringsforslaget til ny sluttbehandling i formannskap som planutvalg og i kommunestyre med noen endringer. Endringer siden forrige behandling er merket i saksfremlegget med [blå skrift](#)

Vurdering:

Under offentlig høring av planforslag kom det innspill fra regionale og statlige høringsinstanser. Det har også kommet 2 private innspill og høringsuttalelse fra Sørnesøy lokalutvalg.

Statsforvalteren i Nordland sendte den 04.02.2022 en følgende uttalelse:

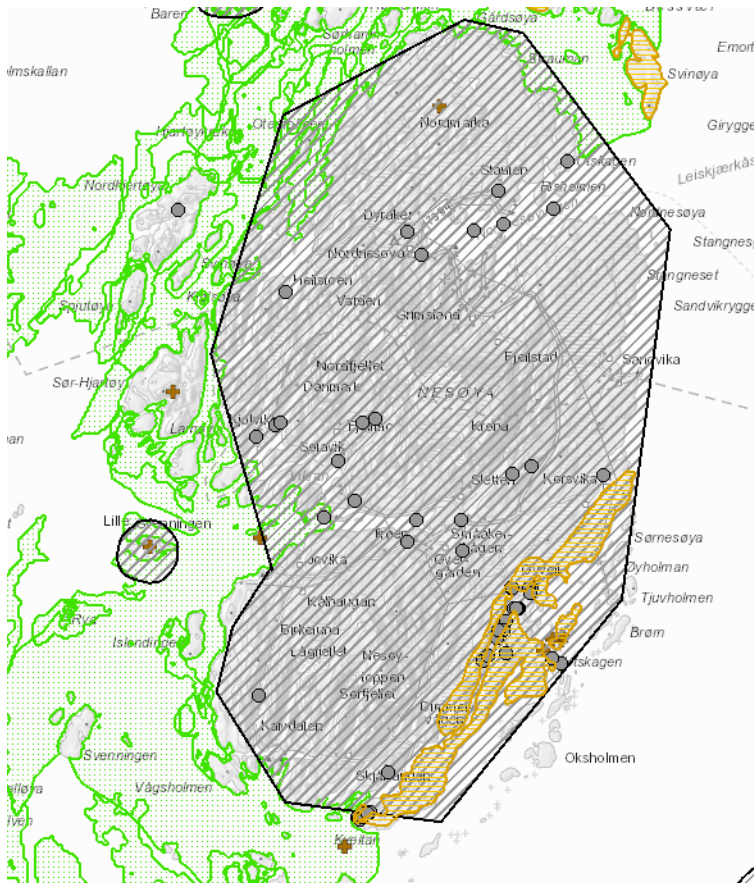
Planfaglige merknader

I vårt innspill av 18.05.21 påpekte vi at de hensynene som gjør seg gjeldende i strandsonen i området bør ivaretas i reguleringsplanen og at nye utbyggingsområder bør trekkes så langt unna sjøen som mulig. Vi registrerer at forslagsstiller og kommunen i liten grad har vektet strandsonehensyn tungt, da så å si hele strandsonen innenfor planområdet er foreslått nedbygd. At forbudet i § 1-8 andre ledd kan settes til side eller innskrenkes av kommunale arealplaner, innebærer ikke at kommunen står fritt til å åpne for bygging i strandsonen. Ved all planlegging i hundremetersbeltet langs sjøen plikter kommunene å legge vekt på de særskilte arealdisponeringshensyn som er angitt i § 1-8 første ledd.

Kommentar. Sørnesøy havn er en etablert fiskerihavn. Formål med ny bebyggelse er å tilrettelegge for mer sjørelatert næring med tilgang til kai. Slik bebyggelse kan vanskelig trekkes lenger unna i fra strandsonen.

Statsforvalteren er spesielt kritisk til at ytre deler (sørsiden) av Holmen er foreslått nedbygd med utleiehytter, parkering og infrastruktur. Dette ettersom det er registrert en del fugl på Holmen, herunder rødlistede arter som krykkje (EN), teist (VU) og fiskemåke (NT). Som påpekt tidligere bør denne delen av Holmen sees i sammenheng med tilgrensende gruntvannsområde. Vi anmoder om at Nesøyveien på Holmen holdes fri for bebyggelse og inngrep. Område for fritids- og turistformål bør søkes lokalisert og rettet inn mot havna.

Kommentar. Registreringer av fuglearter som Statsforvalteren nevner omfatter i naturbasen fra Miljødirektoratet hele Nesøy. Se kartskisse nedenfor.



Figur 3. Utdrag fra naturbasen

Fuglene opererer i store areal, og hele havneområde utgjør bare en relativt liten del av området. Sørnesøy havn er etablert en rekke år siden. Det er et fiskerihavn, samtidig anløpes havna av rutebåt. Med tanke på fugleliv, så er det fordel dersom så mye aktivitet som mulig etableres innenfor samme areal samtidig som andre deler av øya forblir uberørt.

En grunn til at fritids- og turistområde planlegges på utside av havna er at de beste områdene innenfor havna og med tilgang til havneareal i sjø forbeholdes stedbunden næring - fiske.

Vi er ut fra de samme strandsonehensynene også skeptisk til at arealet mellom Vikran og Solvika reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, parkering (P2) og serviceområde (S). Dette området er relativt flatt og lett tilgjengelig per i dag, og utgjør kvaliteter ved området som bør skjermes om. Det bør i denne sammenheng være mulig å finne alternativer for opptak av båter, eller i så fall begrense reguleringen av dette formålet i det her aktuelle området til et minimum. Parkering av båtvoagner og ev. lagring trenger ikke å finne sted i umiddelbar nærhet til strandlinjen. Dette kan med fordel trekkes unna sjøen eller finne sted innenfor andre områder (eksempelvis i lagerområdet eller næringsområdene).

Kommentar. Statsforvalteren anbefaler at det tilrettelegges for båttopptak andre steder, mens område mellom 2 viker forbeholdes til andreformål. Området brukes pr. i dag allerede til bl. annet båttopptak, og det er ingen andre like gode alternativ i nærheten av havna. Det er også et naturlig behov for noen parkeringsplasser i forbindelse med båttopptak.

Etter offentlig høring foreslås det at parkeringsareal gjøres noe mindre. Samtidig anbefales det regulert mer areal for bebyggelse - kombinert formål næring/utleiebolig/naust.

Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE) sendte den 10.02.2022 en følgende uttalelse:

Ifølge ROS-analysen er det ikke kartlagt noen marine avsetninger i reguleringsområdet, og temaet er derfor ikke vurdert som aktuelt å utrede videre. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal være gjennomført en geoteknisk vurdering fra fagkyndig før arbeider som mudring og fylling i sjø kan tillates. Videre står det at «vurdering fra fagkyndig er ikke nødvendig for oppsett av kai på pæler i de tilfeller når kommunen vurderer at tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet kan dokumenteres på annen måte». I NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred er det et eget kapittel (kap. 2.8) om aktsomhet i strandsonen. Der står det at det kan være svært vanskelig å se konsekvensene av en lokal overbelastning i sjø, og at skred i sjø kan utløses i alle typer løsmasser. Veilederen anbefaler derfor at det alltid blir gjennomført grunnundersøkelser og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet for tiltak i strandsonen. Vi anbefaler dere å sette slike krav i bestemmelsene til planen, selv om ROS-analysen skulle konkludere med at det ikke er fare for områdeskred av kvikkleire.

Kommentar. NVE anbefaler at kommunen gjør krav i reguleringsbestemmelser om geoteknisk utredning også gjeldende for oppsett av kai på pæler. Nå gjelder utredningskravet bare tiltak som mudring og fylling i sjø.

Slike tiltak som oppsett av kai er relativt enkle, gjøres i relativt liten dybde og kommunen har mulighet å kontrollere at tiltakene gjennomføres på sikker grunn. Saksbehandleren mener at det er ikke rimelig i slike tilfeller å kreve tiltakshavere geoteknisk utredning utført av fagperson. Slike utredninger vil dessuten koste uforholdsmessig dyrt i forhold til totale kostnader på oppsett av kai på pæler.

Saksbehandleren anbefaler at kommunen lar være å gjøre krav om geoteknisk utredning gjeldende for alle typer tiltak, inkludert oppsett av kaier på pæler.

Stormflo, havnivåstigning og eventuell bølgepåvirkning

I henhold til bestemmelsene tillates ikke nye bygninger å være lavere enn 200-års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB).

NVE tar dette til etterretning.

Allmenne interesser i vassdrag

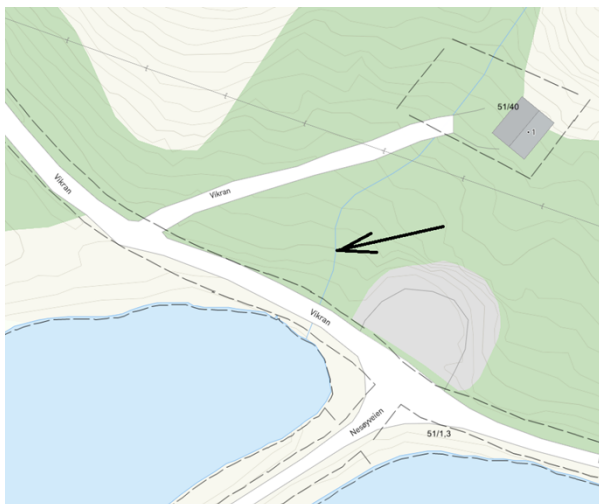
Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Vassdrag utgjør viktige landskapselementer og opplevelsesverdier, bidrar til å redusere flomfare dersom disse holdes åpne og er viktige for å kunne ivareta biologisk mangfold.

Det går en bekk øst i området som er markert i kartverkets elvenett. Tilstand og status for denne bør beskrives nærmere i planbeskrivelsen.

De særlige interessene knyttet til vassdraget kan ivaretas i arealplanleggingen ved bruk av arealformål for bruk og vern av sjø og vassdrag (jf. pbl. § 12-5 nr. 6) og ved bestemmelser om byggeforbud langs vassdraget (jf. pbl. § 1-8).

Det vises for øvrig til NVEs veileder 2/2019 Kantvegetasjon langs vassdrag.

Kommentar. Saksbehandleren anbefaler at ved utfylling av areal legges bekken i rør. Det blir i søknadsprosessen vurdert nødvendig dimensjon på rør. Se figur nedenfor.



Figur 4. Bekk innerst i bukta, Vikran

Fiskeridirektoratet sendte innspill den 05.01.2022:

Innspill fra Fiskeridirektoratet region Nordland

Fiskeridirektoratet region Nordland har ikke ytterligere kommentarer til planen enn de som allerede er gitt i uttalelse av 29.04.2021. Vi registrerer at våre innspill er tatt til etterretning, men gjør oppmerksom på at det i reguleringsbestemmelsene er en feil. Under generelle bestemmelser, og mudring og utfylling i sjø fremkommer det i tredje avsnitt at: «Mudring kan bare utføres i øst og tidlig vinter [...]»

I vårt tidligere innspill kommenterte vi at: «[...] Mudring må utføres i den tiden av året da det marine livet i strandsonen er mest i ro, hvilket er høst og tidlig vinter.»

Vi antar at dette bare er en skrivefeil da vi ber om at arbeidet utføres på høst og tidlig vinter, ikke i øst og tidlig vinter. Vi ber om at dette rettes opp, og har ellers ikke ytterligere kommentarer til planen.

Kommentar. Fiskeridirektoratet gjør kommunen oppmerksom om en skrivefeil i reguleringsbestemmelser. Feilen rettes opp. Ordlyden «*Mudring kan bare utføres i øst og tidlig vinter*» endres med ordlyd «*Mudring kan bare utføres i høst og tidlig vinter*».

Statens vegvesen sendt uttalelse den 14.01.2022:

Våre merknader til planforslaget

Vi forutsetter at optimalisering av vegtrase som fører til molo samt parkeringsarealer dimensjoneres i henhold til vegnormalen N100 Veg- og gateutforming.

Kommentar. Kommunen foreslår i plan at vei til molo flyttes noe mot fjellet og lenger unna eksisterende og nye sjøhus. Den nye veien reguleres med 5 m bredde inkludert skulder. Veien møter krav som stilles vegnormalen til Øvrige lokalveger, L2.

Veil til område K4 reguleres i 3 m bredde inkludert skulder. Veien tilpasses lav fart og liten trafikkmengde.

Polarsirkelen friluftsråd sendte en følgende uttalelse:

I tillegg ser vi tiltaket opp mot etablerte turløyper og evt installasjoner for friluftsliv i området. Nærmest her vil være tursti Kjølsvika, som slik vi ser det ikke vil bli påvirket av en utbygging i havna.

Vår vurdering er derfor at reguleringsplanen for Sørnesøy havn ikke kommer i konflikt med friluftslivets interesser i områder. Friluftsrådet har således ingen innvendinger mot planforslaget.

Som merknad kan det legges til at tiltak i området bør ta inn over seg behov for tilrettelagt utsett og infrastruktur for havkajakk og havkajakkaktivitet -og turisme.

Kommentar. Det er 2 områder som foreslås regulert til fritids- og turistformål og som kan også i noen grad brukes for havkajakkaktivitet.

Universitet i Tromsø sendte en følgende uttalelse:

Planforslaget vil legge til rette for mer areal for sjørettet næring med utvidet kailengde, ny plassering av småbåtanlegg, nytt område for naust i tillegg til fritids- og turistformål. Norges arktiske universitetsmuseum (UM) varslet marinarkeologisk befaring av sjøarealet i planområdet 05.05.2021 i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid. Befaringen ble utført av UM 25.08.2021. Det ble registrerte utbredt sjørettet aktivitet fra nyere tid i indre havna i form av flere konstruksjoner og strukturer i fjæra med både utfyllt sjøanlegg / fyllingsfronter og et betydelig antall båtstøer.

Selv om ingen av strukturene er automatisk vernet etter kulturminnelovens §14, burde det eldre historisk havneanlegg med steinkonstruksjoner (vei) og båtstøer i fjæra på fastlandssiden av bukta lengst øst i havna bli tatt være på og ikke skadet i forbindelse med optimalisering av veitrase til moloen (omr. vei2) eller kaiutvidelse (omr. K4). Undersøkelsen påviste ikke automatisk fredete eller vernet kulturminner innenfor reguleringsplanområdet.

Vi minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernet kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og UM varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Kommentar. Innspillet tas til orientering.

Direktoratet for mineralforvaltning sendt uttalelse den 10.02.2022:

DMF kan ikke se å ha mottatt reguleringsplanen ved varsel om oppstart, og har dermed ikke tidligere fått anledning til å undersøke hvordan mineralressursene blir ivarettatt i planen eller å orientere om driftskonsesjon etter mineralloven. I planbeskrivelsen står det at planen åpner for fortsatt uttak av masser og etablering av nytt næringsareal. Eksisterende steinbrudd ble startet for å etablere moloen som er innenfor planområdet og DMF legger derfor til grunn at steinbruddet ikke er i drift per i dag. Beskrivelsen gjør rede for at uttaket kan utvides både vest- og østover inn i arealavsatt til næringsformål i planforslaget (NR1 og NR2). Arealene kan brukes til næringsbebyggelse og næringsaktivitet når terrenget er ferdig planert.

Lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (Mineralloven) gjelder i utgangspunktet for ethvert uttak av mineralske forekomster, jf. mineralloven § 31. Det er derfor et spørsmål om loven kommer til anvendelse ved uttak, og hvordan dette i så fall påvirker krav til reguleringsplanen. Melde- og konsesjonsplikt etter mineralloven For samlet uttak over 500 m³ gjelder meldeplikt til DMF, jf. mineralloven § 42. Melding skal sendes inn minst 30 dager før oppstart av drift, og DMF kan kreve at det skal utarbeides driftsplan for slike uttak. Samlet uttak på mer enn 10 000 m³ masse krever konsesjon før drift kan starte, jf. mineralloven § 43. Søknad skal sendes til DMF. Berørte parter og lokale myndigheter vil høres før konsesjon eventuelt gis. Minerallovens virkeområde Vurderingen av mineralloven sin anvendelse for tiltak som innebærer uttak av mineralske forekomster følger av § 3 annet ledd, som lyder: «Loven gjelder ethvert uttak av mineralske forekomster. Loven gjelder likevel ikke uttak som hovedsakelig er en del av annen utnyttelse av grunnen.» I forarbeidene til loven² er det gitt nærmere føringer for hvilke momenter som skal vektlegges i vurderingen som skal gjøres etter annet punktum. Det fremgår her at uttak hvor formålet ikke er å nyttiggjøre seg mineralet økonomisk, i utgangspunktet ikke vil omfattes av mineralloven. Reguleringsformålet alene vil imidlertid ikke være avgjørende for vurderingen. I tilfeller hvor formålet med uttaket er delt; både for økonomisk gevinst gjennom salg av masser og for tilrettelegging for alternativt formål (f.eks. planering til bolig- eller næringsformål i tråd med byggetillatelse etter plan- og bygningsloven), vil det avgjørende være hva som er det hovedsakelige formålet med utnyttelsen av grunnen. DMF sin vurdering om forholdet til mineralloven. Ut ifra en helhetlig vurdering av de forelagte dokumentene i saken, er DMF sin foreløpige vurdering at området vil fungere som masseuttak, med næringsområde som etterbruk. Følgende opplysninger kreves for å gjøre en endelig vurdering av dette, samt om uttaket er konsesjonspliktig, før saken kommer til vedtak:

- *Størrelse, varighet og framdriften for uttak må framgå.*
- *Det må utarbeides et estimat for hvor mye masser som er nødvendig for tilrettelegging av planlagt næringsformål, og hvordan et eventuelt masseoverskudd skal utnyttes.*
- *DMF forventer en redegjøring av hva som er den konkrete planen for utnyttelsen av grunnen for områdene hvor det skal tas ut masser.*
- *DMF ber om at det vurderes å regulere til arealformålet råstoffutvinning, og benytte bestemmelser til å konkretisere kriterier for avslutning av uttak, og istandsetting ved overgang til arealformålet næringsformål.*

(..)

Kommentar. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) minner kommunen om krav som mineralloven stiller for uttak av masse. For samlet uttak over 500 m³ gjelder meldeplikt til (DMF). Melding skal sendes minst 30 dager før oppstart av drift, og DMF kan kreve at det utarbeides driftsplan for slike tiltak. Samlet uttak på 10 000 m³ masse krever konsesjon før drift kan starte.

DMF anmoder kommunen å vurdere å regulere områder der planen åpner for uttak av masse til reguleringsformål «råstoffutvinning» og at kommunen benytter bestemmelser til å konkretisere kriterier for avslutning av uttak og istandsetting ved overgang til arealformålet næringsformål. Ytterligere driftsmessige forhold bør avklares gjennom søknad om konsesjon med driftsplan.

Planen bør inneholde en vurdering om massenes egnethet til ulike bruksområder, kvalitetsvariasjoner og marked for uttaket på kort og lang sikt.

Det bør tydelig komme frem av bestemmelsene innenfor hvilke områder det tillattes uttak av masser.

Saksbehandleren anbefaler at kommunen supplerer bestemmelser og angir i hvilke områder det tillattes uttak av masse før områder utnyttes til næringsformål. Det er områder NR1 og område NR2. Det anbefales følgende tilleggsbestemmelser for disse områdene «*Områder kan i anleggsperioden utnyttes til lagerplass for bygningsmateriell, mellomlagring av masser, sortering av masser og oppstilling av maskiner. Etter anleggsperiode skal områdene ryddes og settes i stand for bruk til næringsformål.*»

Videre heter det i uttalelsen:

Ytterligere driftsmessige forhold bør avklares gjennom søknad om konsesjon med driftsplan. Driftsmessige forhold betyr i denne sammenheng blant annet driftsretning, eventuelle behov for pallhøyder og tilsvarende, som redegjort for i våre veiledere for driftsplan for uttak av fast fjell3. Om regulering for masseuttak Uavhengig av om uttaket faller innenfor mineralloven er det viktig at planen legger de ytre rammene for uttaket. Vi ønsker derfor å informere om kravene DMF stiller til planer som regulerer et masseuttak. Vår generelle anbefaling er at området hvor det skal drives uttak bør avsettes med arealformålet råstoffutvinning.

Kommentar. Saksbehandleren anbefaler at kommunen lar være å endre hovedformål næring til midlertidig formål råstoffutvinning. I stedet for kan kommunen angi i bestemmelser i hvilke områder det tillattes å ta ut masse før områder tilrettelegges for bruk til næring, slik det er anbefalt i kommentar ovenfor.

Videre heter det i uttalelsen:

Planbeskrivelsen opplyser om at det skal reguleres til næringsformål, og at masseuttaket skal tilrettelegge for denne bruken. DMF legger til grunn for vår vurdering at tomtene skal planeres og istandsettes før det foreligger tillatelser etter plan- og bygningsloven for etablering av tiltak på områdene NR1 og NR2. Planen bør inneholde en vurdering om massenes egnethet til ulike bruksområder, kvalitetsvariasjoner og marked for uttaket på kort og lang sikt.

Det bør komme tydelig frem av bestemmelsene innenfor hvilke områder det tillates uttak av masser.

Kommentar. Se kommentar til del av DMF sin uttalelse ovenfor.

()

Det framgår av planbeskrivelsen at det er et tidligere steinbrudd i planområdet. DMF legger derfor til grunn at det skal gjøres uttak av fast fjell. DMF forventer at det gjøres rede for de geologiske strukturene i området som vil ha betydning for utforminga av planen og rammer som reguleringsplanen skal ivareta, dersom det ses som relevant for utformingen av uttaksområdet i planen. Dette kan omfatte oppsprekkingsgrad, sprekkenes strøk/fall og diskontinuiteter (sprekkesoner) i bergarten med tanke på hvordan reguleringsplanen skal tilrettelegge for et forsvarlig og hensiktsmessig uttak av ressursene.

Kommentar. Tas til orientering.

Generelt om forholdet mellom mineralloven og plan- og bygningsloven

Sikring og skjerming

Masseuttak med bratte skrenter kan utgjøre en fare for omgivelsene. Den som driver masseuttak som omfattes av mineralloven er ansvarlig for å sikre uttaksområdet. Det er derfor viktig at det i reguleringsplanen settes av tilstrekkelig areal for sikringstiltak, og for tilsyn og vedlikehold av disse. Om nødvendig må det legges opp til skjerming av selve uttaksområdet. Innsyn fra boliger og ferdselsårer bør unngås der det er mulig. En vegetasjonsskjerm kan bidra til å redusere støy og støvpåvirkning, og i tillegg ha en estetisk funksjon. Det er viktig at det settes av tilstrekkelig areal til skjermingsformålet.

Vi anbefaler at skjermingstiltak ikke legges oppå, men ved siden av uttaksområdet, da det ikke skal foretas uttak i områder avsatt til skjermingstiltak. Etterbruk av området og krav til utforming av arealet etter avsluttet uttak bør fastsettes i reguleringsplanen, slik at driften kan planlegges deretter.

Etterbruk

DMF anbefaler at etterbruk av uttaksområdet fastsettes gjennom bestemmelser til arealformålet råstoffutvinning på følgende, eller tilsvarende måte: «Etter endt uttak og opprydding, skal arealet istandsettes til arealbruken næring. Arealformålet skal ved endt istandsettingsarbeid endres fra råstoffutvinning til næringsformål».

Se også vår veileder: «Krav og hensyn til fysiske omgivelser ved forvaltning og bruk av mineralressurser»: <https://dirmin.no/regelverk/veiledere>

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.

Kommentar. Tas til orientering.

fiskere Mats Mathisen, Holger Olsen og Adrian Olsen. Innspillet er delt inn i 7 punkter.

1. Mønehøyde

K1, K2, K3 og NR2 Mønehøyde bør være lik, for disse, dvs 11meter.

Ingen av eksisterende naust/næringsbygg i område K1 og K2 har så stor høyde som 11 m. 11 m høyde åpner for 3 fulle etasjer med bruksareal. Saksbehandleren mener at tillatt 8,5 m mønehøyde i område K1 og K2 er i overkant av hva man trenger. Mønetopp på eiendom gnr. 51/55 som ligger i molorota er på kote 10,2 m. Dersom topp kaia er på ca kote 2,5 - 3 m, så er høyde på selve bygningen ca 7,5 m. 11 m høyde er noe urealistisk med tanke på utseende og bredde/høyde forhold når man skal bygge naust/næringsbygg på ca 15 m brede tomter. Dessuten så vil brannkrav med tanke på avstand mellom nærliggende bygg øke kraftig når man skal bygge så store bygninger.

Tekniske forskrifter TEK17, §11-6 fjerde ledd sier:

Høye byggverk skal ha minimum 8,0 m avstand til annet byggverk, med mindre byggverket er utført slik at spredning av brann hindres gjennom et fullstendig brannforløp.

Veiledning til fjerde ledd:

Når avstanden mellom byggverk med gesims- eller mønehøyde over 9,0 meter er mindre enn 8,0 meter, må byggverkene skilles med brannvegg.

Tekniske forskrifter TEK17, §11-6 femte ledd sier:

Brannvegg skal prosjekteres og utføres slik at den hindrer at brannen sprer seg fra et byggverk til et annet, uavhengig av slokkeinnsatsen fra brannvesenet.

Dersom kommunen tillater mønehøyde over 9 m, vil strenge brannkrav tre i kraft for slike høye bygninger. For slike bygninger skal avstand til nabobygg være 8 m. Alternativt kan man bygge bygninger med brannvegg, som tilfredsstiller konkrete krav i NS-EN 1991-1-2 Eurocode 1.

Saksbehandleren mener at det er ikke optimalt å planlegge at bygninger skal bygges med brannvegger i Sørnesøy havn.

Nylig ble det igangsatt ny bygning på eiendommer gnr. 51/44 og gnr. 51/45.

Eiendommer ligger i område K2, men det ble gitt byggetillatelse i hht gjeldende plan - arealdel kommuneplan Lurøy. Arealdelen gjelder så lenge det ikke er vedtatt ny plan for samme område. Når denne reguleringsplan er eventuelt vedtatt, skal arealdelen slutte å gjelde for havneområdet.

Gjeldende plan setter igjen begrensninger for maks. tillatt utnyttingsgrad eller høyde i Sørnesøy havn.

Den nye bygningen på gnr. 51/44 og gnr. 51/45 ble satt opp med 3 fulle etasjer og mønehøyde på 8,8 m over terrengnivå. Bygningen ligger på begge 2 eiendommer. Samlet bebygget areal BYA er 159 m². Fordelt på 2 tomter er da BYA ca 80 m². Samlet bruksareal er 303 m² BRA. Fordelt på 2 tomter er da BRA per tomt ca 152 m², men man kan grovt anslå maks. tillatt bruksareal per tomt til å være 160 m² BRA. Siden byggetillatelse for denne bygningen ble gitt i hht gjeldende plan - arealdel kommuneplan Lurøy der det ikke er noen konkrete krav til bebyggelse i Sørnesøy havn, er det nå hensiktsmessig å oppdatere planbestemmelser for område K2 i hht eksisterende bygning på gnr. 51/44 og gnr. 51/45. Saksbehandleren anbefaler at utnyttingsgrad for område K2 økes til maks. BYA per tomt på 80 m² og maks. BRA per tomt på 160 m².

For bygninger som er 9 m høye trer inn strengere brannkrav som beskrevet ovenfor. Det er ikke hensiktsmessig å planlegge nye bygninger i Sørnesøy havn med 8 m avstand i fra hverandre eller med brannvegger. Derfor anbefaler saksbehandleren at maks. tillatt mønehøyde i område K2 økes bare til 9 m.

I område K1 har de høyeste eksisterende bygninger mønehøyde på 7,5 m fra kaia. Det ble nylig søkt om å bygge en 4m høy bygning på eiendom gnr. 51/61 i område K1.

Saksbehandleren mener at tidligere anbefalt maks. mønehøyde på 8,5 m er høyt nok for område K1.

Saksbehandler anbefaler samme tillatte maks. mønehøyd på 8,5 m også for område K3 som er ca 42 m lang og ligger på nordside av den lille molo som leder til småbåtanlegg der det er plassert i dag.

For NR2 er maks. mønehøyde allerede satt til 11 m.

2. Område NR2

Vei bør flyttes opp til planlagt veiskjæring.

Kommentar. I reguleringsforslag ble vei som fører til molo planlagt flyttet noen meter oppover mot fjellkjæring for å åpne ledig areal inntil eksisterende og nye sjøhus. Høringsparten ønsker at veien flyttes ytterligere 4 m oppover. Det er ganske mye masse som skal sprenges ut dersom veien flyttes ytterligere mot NR2. Kommunen gjør høringsparten oppmerksom om at reguleringsplanen legger ingen føringer på hvem som skal gjennomføre regulerte tiltak: kommunen eller private tiltakshavere. Saksbehandleren anbefaler at innspillet imøtekommes delvis og veien flyttes ytterligere 2 m oppover.

3. Område NR1

Må disponeres til grusopptak for næring og kommune til alternativ er på plass.

Kommentar. Høringsparten anbefaler at område NR1 disponeres til grusopptak for næring og kommune inntil alternativ er på plass. I reguleringsforslaget er området avsatt til bygging av utleiehytter. Området er værutsatt og det kan ikke bygges kai som båter kan legge til. Dersom området sprenges ut, vil grusbåt kunne legge til. Det er da fordeler at man kan disponere et område som er utenfor molo til opptak av grus. Saksbehandleren anbefaler at innspillet tas med i plan og reguleringsbestemmelser

for NR1 endres. Reguleringsbestemmelsene formuleres slik: *Området skal utnyttes til opptak og lagring av grus og andre materiell som lastes av båt.*

4. Beskrivelse område K1 i reguleringsbestemmelse.
Aktiviteter som fiskemottak, fiskegjeld, og annen mye luktskapende næring ikke tillatt i området. Punktet må fjernes.

Kommentar. Ordlyden som høringsparten viser til var ment for område D1, som grenser til område K1 der det er utleiebolig. Ved en feil ble ordlyden også kopiert til bestemmelser for område K1. Saksbehandleren anbefaler at innspillet tas med i ordlyd «*Aktiviteter som fiskemottak, fiskegjeld og annen mye luktskapende næring ikke er heller ikke tillatt i området*» fjernes fra reguleringsbestemmelser for område K1.

5. Eksisterende flytekaifylling/fundament mellom K2 og K3.
Må stå i sin helhet, da den fungerer som motfylling K2 og vei.

Eksisterende flytekaifylling/fundament har i reguleringsforslaget formål «samferdselsteknikk og teknisk infrastruktur». Det er ikke regulert for noen endring av eksisterende bruk flytekaifylling/fundament.

6. Område S
Det bør ikke parkeres båtvogner på dette området, da molorota er brukt til dette formål.

Kommentar. Saksbehandleren anbefaler at innspillet tas med i plan og ordlyd «*.. parkering av båtvogner i påvente av utsett/opptak av båt og annet formål, som hører under reguleringsformål «småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner»*» fjernes fra reguleringsbestemmelser.

7. Endring av ordlyd: Alle bygninger med møne *bør* plasseres med mønelinje i retning mot sjøen. Det kan være vanskelig å ha et slikt krav i en liten havn. Det kan sette noen føringer for næringslivet som kompliserer bygninger, eks pulttak flatt tak i kombinasjon med eksisterende bygg. Dette gjelder mest for k1 k2 og nr2. for k3 og k4 bør brygger være like

Kommentar. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelser for alle kombinerte områder at naust/næringsbygg skal bygges med tradisjonell møne. Møneretning skal være mot havet. Høringsparten ønsker at det tillates også andre typer tak enn mønetak. Det kan f. eks. være aktuelt med pulttak, flattak i kombinasjon med eksisterende bygg.

Saksbehandleren anbefaler at krav om bygging med tradisjonell møne opprettholdes, men det i bestemmelser for områder K1 og K2 legges til ordlyd «Kommunen kan vurdere å gi dispensasjon fra krav om tradisjonell møne.». Når bestemmelser er endret på denne måten, vil kommunen kunne fortløpende vurdere om det er overvekt grunner for å gi dispensasjon fra krav om tradisjonell møne. Slike dispensasjoner skal kunne behandles delegert i byggesaksprosessen.

Sørnesøy lokalutvalg behandlet reguleringsforslag i møte den 04.02.2022.

Lokalutvalg fremmet følgende vedtak:

Enstemmig vedtak:

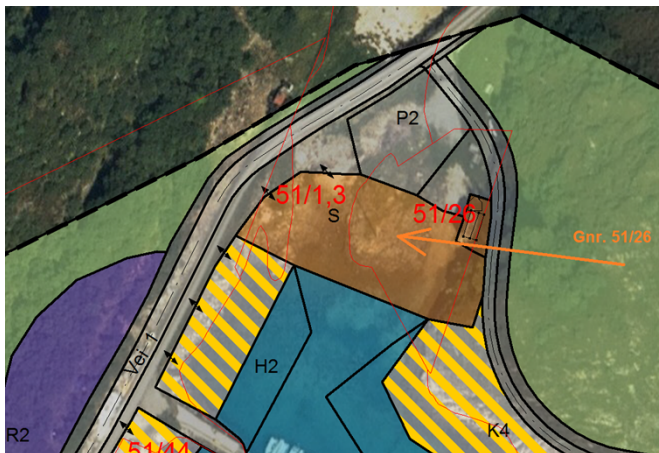
Sørnesøy lokalutvalg ser positivt og støtter planen. Men de ønsker at den gamle steinmuren på vei 2 p5 skal bevares da dette er et viktig fritidsområde. Det ønskes også litt mer fleksibilitet med selvet byggingen slik at ikke alle endringer er endelige og fastbestemt.

Kommentar. Når reguleringsplanen er vedtatt, vil den gi hjemmel for å søke om byggetillatelse for alle tiltak som er regulert. Det er grunneier/tiltakshaver som eventuelt setter i gang tiltak, og ingen kan sette i gang noen tiltak uten grunneierens samtykke.

Det er mulig å både bevare steinmuren og bygge ny vei på side av denne.

Det har kommet uttalelse fra Advokatfirma Wilding på vegne av grunneier Peter Kretzschmar, gnr. 51/26. Eiendommen ligger innerst i bukt nord i havna og omfatter reguleringsformål Parkering, Naust (eksisterende naustbygning) og serviceområde S.

Grunneieren bor i Tyskland. Han kjøpte eiendommen i 2020. Eiendommen omfatter en bolig som ligger utenfor reguleringsområde, like ved innkjørsel til vei som leder til havna og molo. En annen del av eiendommen ligger i havna som beskrevet ovenfor. Se kartskisse nedenfor.



Figur 5. Utdrag fra høringsutkast reguleringsplankart

Høringsparten og grunneier gnr. 51/26 ønsker på sikt å flytte til Sørnesøy. Han er erfaren sjømann. Han ønsker å bygge en utleiebolig på eiendommen, som kan eventuelt brukes for å drive med fisketurisme mot det tyske markedet. Han beskriver flere løsninger, bl. annet å åpne for kombinert formål næring/bolig/naust slik reguleringsbestemmelser tillater i område K1. Hvis det ikke er mulig å plassere en utleiebolig her, ønsker høringsparten å se på mulighet å bytte sin eiendom med en tomt det er mulig å bygge en utleiebolig med tilgang til havet.

Ved innspillet følger flere forenklete tegninger/skisser som er en slags pekepinne for hva grunneieren ønsker seg. Hele innspillet følger som vedlegg.



Figur 6. Utdrag fra innspill fra grunneier gnr. 51/26






Kommentar. Hovedformål med reguleringsplan Sørnesøy havn er å tilrettelegge for sjørelatert næring, primært fiske. Mesteparten av plan tilrettelegger for bygging av næringsbygg/naust for fiskere. I området K1 er det noe kombinert bolig/næring bebyggelse fra før. Ellers åpner reguleringsforslag i nye områder bare for kombinert formål næringsbebyggelse/naust, der med næringsbebyggelse menes sjørelatert næring, slik som fiskenæring. All ny utleievirksomhet er planlagt utenfor hovedområdet Sørnesøy havn.

Innspillet fra grunneier gnr. 51/26 kom i slutten av prosess høring planforslag. Skal kommunen vurdere å åpne for utleieboliger for bruk i fbn med fisketurisme i midten av serviceområdet S, må hele reguleringsprosessen startes på nytt. Et slik tiltak ville endret hele områdekarakter, og man må tenke på nytt hvilke aktiviteter som passer i nærheten av hverandre. Det er ikke sikkert om det er hensiktsmessig å åpne for utleieboliger med tilgang til kai, når disse utleieboligene skal brukes til bl. annet fisketurisme så nært områder for tradisjonell fiskenæring.

Så er det også noen tekniske hensyn å ta. Serviceområde ligger i høyde alt i fra kote 0 til kote 2. Det er krav om at bygninger som tilhører sikkerhetsklasse F2 skal bygges ikke lavere enn kote 2,9. Kommunen har kunnskap om at ved springflo pleier havnivå stige så mye at sjøvannet renner noen ganger over Moloveien. Skal man bygge noe midt på Serviceområdet, så må det fylles veldig mye masse. Så må det mudres mye for å kunne åpne for tilgang til kai. Slike tiltak krever store investeringer.

Senere fikk kommunen et nytt forslag fra grunneier gnr. 51/26 Peter Kretzschmar. Han foreslår flere tiltak, bl. annet kombinert bebyggelse som han ønsker delvis på annen manns land mot bytte med del av hans eiendom i havna. Se kartskisse nedenfor.



- | | |
|---|--|
|  - Naust |  - K4 (Kontor/industri/Naust) |
|  - Flytebrygge |  - Forslag / Idé ny - K1 - |
|  - Utreksling Tomt | tursthus - tomt/komb. formål Bolig |

Figur 7. Nytt innspill fra grunneier gnr. 51/26

Denne løsningen er uansett en relativt stor endring å gjøre på slutten av reguleringsprosess. I forhold til det forrige innspillet, vil dette forslaget kreve mye mindre grunnarbeid og masseforflytting. Det er forslag til utleiebolig på skråningen på eiendom gnr. 51/3. I høringsforslaget er det planlagt adkomstvei der grunneier gnr. 51/26 foreslår utleiebolig.

I et annet alternativ foreslår høringsparten å bytte del av hans tomt i havna mot en tomt på areal som kommunen eier. Se skisse nedenfor.



Figur 8. Innspill fra grunneier gnr. 51/26

Området som høringsparten ønsker å bytte til er i reguleringsforslag som ble lagt ut på høring avsatt kombinert formål fiske næring/naust. Det er ikke planlagt noen utleievirksomhet der. De beste tomtene bør forbeholdes til fiskerelatert næring i Sørnesøy havn.

Saksbehandleren anbefaler at innspill fra grunneier gnr. 51/26 tas med i plan delvis. Det planlegges kombinert bebyggelse med mulighet for utleie på skråningen øst for serviceområde. Bebyggelsen ikke vil ha tilgang til kai og det er ikke noen større fare for konflikt mellom aktivitet utleiebolig, bruk av serviceområde og mellom utleie og fiske næring i områder K3 og K4.



Figur 9. Forslag til endring reguleringsplankart

Saksbehandleren anbefaler at det reguleres et mindre område K6 som vist i skisse ovenfor. Området K6 flyttes 7 m mot sør, på bekostning av område K5 i høringsforslaget. Området skal også omfatte naust som høringsparten eier. Det legges til bestemmelser til området som åpner for kombinert formål naust/næring/utleiebolig:

Området skal utnyttes til kombinert formål næring/utleiebolig/naust. Med «Næring» menes det fiske og annen sjørelatert næring. Med «utleiebolig» menes det bolig for utleie, ikke til privat bruk.

Det kan settes opp kai på pæler. Næringsbygg/utleiebolig/naust kan bygges på kai.

Maks. utnyttingsgrad per tomt er 50% BYA. Maks høyde er 8,5 m.

Bygninger skal settes opp med tradisjonelt møne.

Oppsummering

Planen vedtas med følgende endringer:

Reguleringsbestemmelser

Paragraf *Mudring og utfylling i sjø*

Siste avsnitt endres og formuleres slik:

«Mudring kan bare utføres i høst og tidlig vinter. Ved mudring skal det iverksettes prevensjonstiltak, som f. eks. bruk siltgardin eller annen form for barriere som reduserer partikkelspredningen.»

Paragraf *Bebyggelse og anlegg*

K1 Kombinert formål bolig/næring/naust

Ordlyden i første avsnitt «*Aktiviteter som fiskemottak, fiskegjeld og annen mye luktskapende næring er heller ikke tillatt i området*» fjernes.

I siste paragraf avslutningsvis legges til følgende ordlyd: «*Kommunen kan vurdere å gi dispensasjon fra krav om tradisjonell møne.*»

Område K2

Ordlyd «*Maks bebygget areal per tomt BYA er 70 m². Maks bruksareal per tomt er 140 m² BRA. Maks høyde er 8,5 m.*» erstattes med ordlyd «*Maks bebygget areal per tomt BYA er 80 m². Maks bruksareal per tomt er 160 m² BRA. Maks høyde er 9 m*»

I siste paragraf avslutningsvis legges til følgende ordlyd: «*Kommunen kan vurdere å gi dispensasjon fra krav om tradisjonell møne.*»

K3- K5. Kombinert formål næring/naust

I siste paragraf avslutningsvis legges til følgende ordlyd: «*Kommunen kan vurdere å gi dispensasjon fra krav om tradisjonell møne.*»

Det legges til en følgende paragraf etter paragraf *Område D1*:

Område K6

Området skal utnyttes til kombinert formål næring/utleiebolig/naust. Med «Næring» menes det fiske og annen sjørelatert næring. Med «utleiebolig» menes det bolig for utleie, ikke til privat bruk.

Det kan settes opp kai på pæler. Næringsbygg/utleiebolig/naust kan bygges på kai.

Maks. utnyttingsgrad per tomt er 50% BYA. Maks høyde er 8,5 m over ferdig planert terreng.

Bygninger skal settes opp med tradisjonelt møne.

Paragraf Serviceområde (S)

Bestemmelser endres og formuleres slik:

«*Område utnyttes for utsett og opptak av båter og andre serviceformål Det er ikke tillatt å parkere båtvoenner over lengre perioder.*»

NR1

Bestemmelser endres og formuleres slik:

«*Området skal utnyttes til opptak og lagring av grus og andre materiell som lastes av båt.*

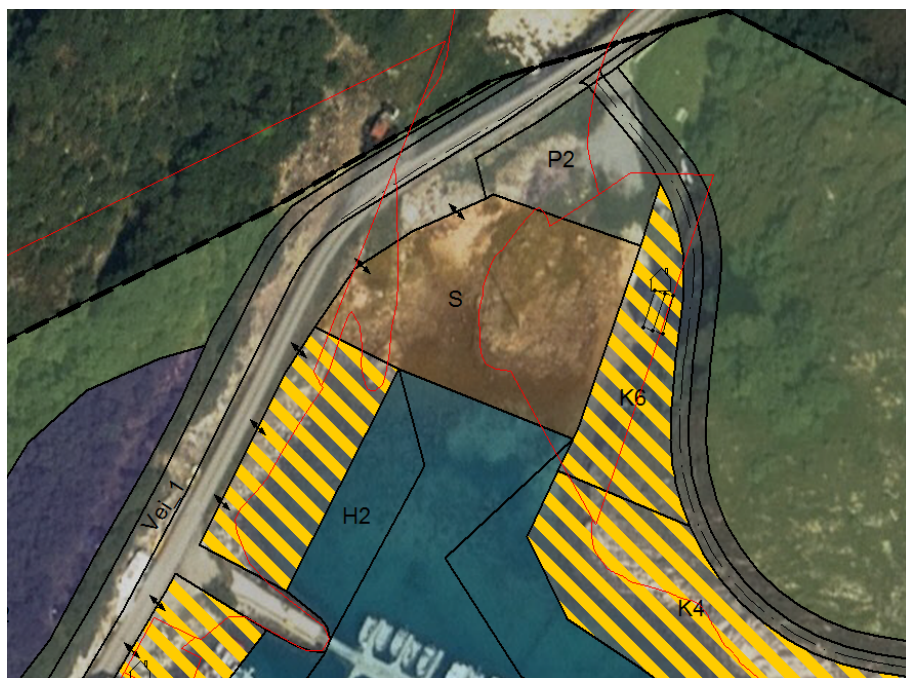
«*Området kan i anleggsperioden utnyttes til uttak av masse, mellomlagring av masser, sortering av masser lagerplass for bygningsmateriell og oppstilling av maskiner. Etter anleggsperiode skal områdene ryddes og settes i stand for bruk til næringsformål.*»

NR2

Det legges til en ny avsnitt avslutningsvis:

«*Området kan i anleggsperioden utnyttes til uttak av masse, mellomlagring av masser, sortering av masser lagerplass for bygningsmateriell og oppstilling av maskiner. Etter anleggsperiode skal områdene ryddes og settes i stand for bruk til næringsformål.*»

Reguleringsplankart for deler av plan rundt serviceområde S endres som vis i kartskisse nedenfor. Område K6 gis kombinert formål *næring/utleiebolig/naust*



Figur 10. Forslag til endring av reguleringsplankart

Vurdering av sakens påvirkning på folkehelse:

Tilrettelegging for mer fiskeriering i Sørnesøy havn er viktig for næringsutvikling, sysselsetting og bedre økonomi.

Tilrettelegging for utleieriering i deler av havna kan bidra til mer aktivitet og bedre økonomi. Stabil økonomi bidrar til bolyst, trygghet og trivsel.

Saken omfattes av følgende av de syv prioriterte resultatatområdene fra Regional plan for folkehelse i Nordland 2018-2025:

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

Saken kan ha noen negative momenter knyttet til landskapspåvirkning. Alt i alt vurderes saken til å ha moderat positiv påvirkning på folkehelse.

Vedlegg:

Forslag til reguleringsplankart

Forslag til reguleringsbestemmelser

Uttalelse. Statsforvalteren i Nordland

Uttalelse. NVE

Uttalelse. Fiskeridirektoratet

Uttalelse. Direktoratet for mineralforvaltning

Uttalelse. Universitetet i Tromsø

Uttalelse. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

Uttalelse. Statens vegvesen

Uttalelse. Sørnesøy lokalutvalg

Innspill. Mats Mathisen, Holger Olsen og Adrian Olsen

Innspill. Advokatfirma Wilding på vegne av grunneier Peter Kretzschmar, gnr. 51/26

Innspill. Polarsirkelen friluftsråd

Utskrift til:

Høringsparter i hht liste

Saksbehandlerens innstilling:

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

- Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 vedtas reguleringsforslaget med endringer som går frem av saksfremlegget.

Tonnes, 19.04.2022

Vaidotas Suveizdis, arealplanlegger

Etatssjefens innstilling:

- Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 20.04.2022

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

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

- Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 vedtas reguleringsforslaget med endringer som går frem av saksfremlegget.

Lurøy, 18. mai 2022

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 25.05.2022 sak 54/22

Enstemmig vedtak:

Det anbefales at Kommunestyret fatter følgende vedtak:

- Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 vedtas reguleringsforslaget med endringer som går frem av saksfremlegget.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 29.06.2022 sak 20/22

Behandling:

Mats Mathisen fikk sin habilitet vurdert jf forvaltningsloven § 8. Han ble vurdert habil.

Enstemmig vedtak:

- Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 vedtas reguleringsforslaget med endringer som går frem av saksfremlegget.