
Planbeskrivelse

Reguleringsendring for Hamnholmvalen -
«Valplassen treningspark»
På Lovund i Lurøy kommune

Plankonsulent: Prodeco AS, Hallgeir Bjørkavåg

Dato: 27. april 2021



Innholdsfortegnelse

1. Generelt	3
1.1. Om planbeskrivelsen	3
2. Bakgrunn for planarbeidet	3
2.1. Formål med planen	3
2.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	3
2.3. Tidligere vedtak i saken	3
2.4. Utbyggingsavtaler	4
2.5. Konsekvensutredning (KU)	4
3. Planprosessen	4
3.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	4
3.2. Høringsparter	5
4. Planstatus og rammebetingelser	6
4.1. Overordnede planer	6
4.2. Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3. Temaplaner	6
4.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	6
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
5.1. Beliggenhet	7
6. Arealbruk	9
7. Kulturminner og kulturmiljø	9
8. Naturverdier	9
8.1. Nml. Kap. II § 5. (forvaltningsmål for arter)	9
8.2. Nml. Kap. II § 8. (kunnskapsgrunnlaget)	9
8.3. Undersøkte naturtyper	9
9. ROS-analyse eksisterende forhold	10
9.1. Analyse av risiko og sårbarhet (ROS-sjekkliste) nedenfor; eksisterende forhold:	10
10. Planforslaget - endring av reguleringsplan for Hamnholmvalen	11
10.1. Planens begrensning	11
10.2. Arealformål	12
10.3. Hensynssoner	12
10.4. Planen er regulert med følgende planformål, PBL 2008	13
10.5. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	13

PLANBESKRIVELSE
REGULERINGSENDRING FOR HAMNHOLMVALEN – «VALPLASSEN TRENINGSPARK»
Lovund i Lurøy kommune

10.6. Trafikkløsning	15
10.7. Miljøoppfølging	15
10.8. Universell utforming	15
10.9. Kulturminner	15
10.10. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	15
10.11. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	15
10.12. Stedets karakter	15
10.13. Forholdet til naturmangfold	15
10.14. Trafikkforhold	15
10.15. Barn og unges interesser	16
10.16. Universell tilgjengelighet	16
10.17. ROS - risiko og sikkerhet for planforslaget	16
10.18. Teknisk infrastruktur	16
10.19. Juridiske forhold	16
11. Interesse motsetninger	16
12. Virkninger av planforslaget	16
13. Avsluttende kommentar	17
14. Vedleggsliste	17

1. Generelt

1.1. Om planbeskrivelsen

- Planbeskrivelsen skal avklare alle forhold som ansees å være viktige i en plansak, både forhold i planforslaget og virkninger som planforslaget vil kunne gi for planområdet og omgivelsene.
- Planbeskrivelsen skal skille mellom beskrivelse av nåsituasjonen, beskrivelse av planforslaget og virkninger av planforslaget. Planbeskrivelsen skal først og fremst beskrive rammer for og virkninger av planen.
- Det er forslagsstillers ønske at det i planbeskrivelsen er tydeliggjort hva som er fastlagt i planen, og hva som er målsettinger og beskrivelse av det området som det her reguleres for. Beskrivelsen skal gi et korrekt og helhetlig bilde av saken slik at formålet er enkelt forståelig for den som leser planbeskrivelsen.

2. Bakgrunn for planarbeidet

2.1. Formål med planen

- Hensikt med endring av reguleringsplanen er å legge til rette for nytt areal til aktivitetspark/treningspark samt å legge til rette for muligheter til å bygge et badehus samt molo med gang- og sykkelveg innenfor planområdet. I hovedsak er boligformål for konsentrert bebyggelse samt vegareal tatt bort.
- Innenfor planområdet opprettholdes uforandret et område (en tomt) for telekommunikasjon samt et område (en tomt) for naust. Det opprettholdes også avsatt areal/tilleggsareal til boligformål for eksisterende eiendommer bebygd med frittliggende boligbebyggelse.
- Området inne i selve Hamnholmvalen opprettholdes som eget formålsområde, dog uten at bestemmelser for formålet er vesentlig forandret.

2.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

- Selskapet Vigner Olaisen AS legger fram forslaget til reguleringsendring i samråd med Lurøy kommune.
- Plankonsulent er Hallgeir I. Bjørkavåg, Prodeco AS i Ålesund.
- Lurøy kommune har vært representert av kommuneplanlegger Vaidotas Suveizdis.
- Areal innenfor planområdet er både i privat og offentlig eie.

2.3. Tidligere vedtak i saken

På bakgrunn av en søknad fra Vigner Olaisen AS om å få gjennomføre en mindre reguleringsendring for en del av reguleringsplanen for «Hamnholmvalen» for å legge til rette for planlagte tiltak, har kommunen i samråd med Statsforvalteren og Nordland fylkeskommune kommet frem til at vilkårene for å behandle saken som mindre reguleringsendring ikke er til stede. Behandling/vedtak i Formannskapet den 17.03.2021 sak 21/21 med enstemmig vedtak: Formannskapet finner at det ikke er hjemmel for å behandle denne saken som en «enkel» endring etter pbl § 12-14 og avslår på bakgrunn av dette søknaden. Formannskapet aksepterer at det startes opp privat reguleringsprosess med endring av reguleringsplan for «Hamnholmvalen», med hensikt å legge til rette for «Valplassen treningspark, jf. søknaden.

2.4. Utbyggingsavtaler

- Det foreligger pr. i dag ingen utbyggingsavtaler med kommunen for planområdet.

2.5. Konsekvensutredning (KU)

- Lurøy kommune har sammen med plankonsulent vurdert planforslaget til ikke å være KU-pliktig.

3. Planprosessen

3.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

- Den 21. januar 2021 sendte kommunen ut høringsbrev vedrørende planlagt utbygging av «Valplassen treningspark» til Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Norges arktiske universitetsmuseum i Tromsø (UiT) og et stort antall private som har eiendommer rundt den planlagte parken på begge sider av Hamnholmvalen.
- På bakgrunn av den tidligere søknaden fra Vigner Olaisen AS om tiltaket, hadde kommunen som nevnt foran, allerede varslet om etablering av «Valplassen treningspark». Av den grunn er det vurdert at det ikke er rimelig at oppstart av reguleringsendring skal varsles på nytt i henhold til plan og bygningslovens §12-8.
- Mulighet for å la være annonsere planoppstart ble av kommunen drøftet både med Statsforvalteren og Fylkeskommunen, og det ble besluttet at man skal gjennomføre et vanlig oppstartsmøte mellom tiltakshaver og kommunen, i den hensikt å bli enig om hvilke temaer som er spesielt viktig å ta hensyn til i planprosessen.
- Varsel til offentlige etater og private ble sendt fra kommunen den 21.01.2021. Varsel ble sendt til følgende mottakere:

PLANBESKRIVELSE
REGULERINGSENDRING FOR HAMNHOLMVALEN – «VALPLASSEN TRENINGSPARK»
Lovund i Lurøy kommune

3.2. Høringsparter

Offentlige høringsparter:

Statsforvalteren i Nordland Postboks 1405, 8002 Bodø

Nordland Fylkeskommune Postboks 1485, Fylkeshuset, 8048 Bodø

Norges arktiske universitetsmuseum UiT Norges arktiske universitet, Postboks 6050 Langnes, NO-9037 Tromsø

Kystverket post@kystverket.no

NVE nve@nve.no

Private høringsparter:

Matrikelnr.	Navn	Adresse	Poststed	Andel Eiendommens adresse(r)
1834-1/3	THOMASSEN SIGRID J S	POSTBOKS 80	8764 LOVUND	1/2 Sjøveien 18; Hamnholmveien 3
1834-1/3	THOMASSEN ØYSTEIN	POSTBOKS 80	8764 LOVUND	1/2 Sjøveien 18; Hamnholmveien 3
1834-1/12	OLAISEN BJØRNAR	STYVAN 12	8764 LOVUND	1/2 Lovund 20
1834-1/12	STEMLAND BJØRG HILDA	STYVAN 12	8764 LOVUND	1/2 Lovund 20
1834-1/35	BORGENSEN TORSTEIN B	SKIPPERGATA 9	3732 SKIEN	1/10 Vednesveien 33
1834-1/35	LYNGØY ASLE HALLVARD T	BERGTUNVEIEN 16	8764 LOVUND	2/10 Vednesveien 33
1834-1/35	SOLVIK TOVE-LISE	SKIPPERGATA 9	3732 SKIEN	1/10 Vednesveien 33
1834-1/35	THOMASSEN ARNFINN	ØVREGATE 20 A	3715 SKIEN	1/5 Vednesveien 33
1834-1/35	THOMASSEN JORUN ELIDA J	USNESVEIEN 56	8380 RAMBERG	1/5 Vednesveien 33
1834-1/35	THOMASSEN STIAN	POSTBOKS 67	8764 LOVUND	2/10 Vednesveien 33
1834-1/89	FJELLGAARD VEGARD	VEDNESVEIEN 28	8764 LOVUND	1/2 Vednesveien 28
1834-1/89	TØNDER KRISTINE	VEDNESVEIEN 28	8764 LOVUND	1/2 Vednesveien 28
1834-1/110	JAKOBSEN HERLEIF UNBJØRN	VEDNESVEIEN 18	8764 LOVUND	1/1 Vednesveien 18
1834-1/215	LYNGØY ASLE HALLVARD T	BERGTUNVEIEN 16	8764 LOVUND	1/1 Bergtunveien 16
1834-1/234	ELLEFSEN TORFRID HELENE	POSTBOKS 114	8764 LOVUND	1/1 Bergtunveien 8
1834-1/350,	200 OLASEN BØRGE	POSTBOKS 25	8764 LOVUND	1/1 Bergtunveien 14
1834-1/378	JAKOBSEN HERLEIF UNBJØRN	VEDNESVEIEN 18	8764 LOVUND	1/1
1/366	Lindal Mona	TOLDER HOLMERS VEI 8003	Bodø	
1/167	Lovundlaks AS	Postboks 4	8764 LOVUND	
1/310	Hamnholmvalen eiendom AS		8764 LOVUND	
1/194	Lovund Tourist AS	Postboks 103	8764 LOVUND	
1834-1/257	JUFORS CECILIA ANNA	HAMNHOLMVEIEN 6	8764 LOVUND	1/1 Hamnholmveien 6
1834-1/259	GREGENSEN KETIL	POSTBOKS 157	8764 LOVUND	1/2 Hamnholmveien 8
1834-1/259	SLETTEN JANNE	POSTBOKS 157	8764 LOVUND	1/2 Hamnholmveien 8
1834-1/362	JAKOBSEN HÅKON	HAMNHOLMVEIEN 4	8764 LOVUND	1/2 Hamnholmveien 4
1834-1/362	JAKOBSEN TOVE ANITA	HAMNHOLMVEIEN 4	8764 LOVUND	1/2 Hamnholmveien 4
1834-1/17	LUNDESTAD JONNY	SOLBAKKGATA 33 B	8663 MOSJØEN	1/1 Vednesveien 24
1834-1/43	EDVARDSEN SOLVEIG IRENE	SEILASVEIEN 1	8013 BODØ	1/2 Lundvollveien 13
1834-1/43	EDVARDSEN VIDAR	SEILASVEIEN 1	8013 BODØ	1/2 Lundvollveien 13
1834-1/51	RASMUSSEN HANS-ARNE	LUNDVOLLVEIEN 9	8764 LOVUND	1/1 Lundvollveien 9
1834-1/52	OLSEN LORENTS	(Adresse mangler)		1/1 Bergtunveien 1
1834-1/72	STRANDEN GLOBAL AS		8764 LOVUND	1/1 Vednesveien 16
1834-1/75,	367 BERGLUND EDVARD	BERGTUNVEIEN 2	8764 LOVUND	1/1 Bergtunveien 2
1834-1/86	TØLLEFSEN GINA	BERGTUNVEIEN 12	8764 LOVUND	1/1 Bergtunveien 12
1834-1/99	JAKOBSEN KURT HÅVARD	KIRKEVEIEN 36	8800 SANDNESSJØEN	1/1 Bergtunveien 6
1834-1/110	JAKOBSEN HERLEIF UNBJØRN	VEDNESVEIEN 18	8764 LOVUND	1/1 Vednesveien 18
1834-1/154	THOMASSEN WILLY	VEDNESVEIEN 14	8764 LOVUND	1/1 Vednesveien 14
1834-1/157	PETTERSEN KETIL B	ERGTONVEIEN 1	8764 LOVUND	1/1
1834-1/201	JAKOBSEN LASSE HERMANN	TINNGRUBEVEIEN 5	1487 HAKADAL	1/1 Bergtunveien 4
1834-1/234	ELLEFSEN TORFRID HELENE	POSTBOKS 114	8764 LOVUND	1/1 Bergtunveien 8
1834-1/261	THOMASSEN STIAN	POSTBOKS 67	8764 LOVUND	1/1 Bergtunveien 5
1834-1/305,	1/3/10, 272 VALEN BORETTSLAG	Postboks 1013	8	602 MO I RANA 1/1 Hamnholmveien 1A; Hamnholmveien 1B
1834-1/316	FJELLGAARD BIRGITTE K	VEDNESVEIEN 10	8764 LOVUND	1/1
1834-1/354	OLSEN BJARNE	VEDNESVEIEN 4	8764 LOVUND	1/1
1834-1/359	MARSTRANDER ANDERS S	POSTBOKS 264	8764 LOVUND	1/2 Vednesveien 22
1834-1/359	MARSTRANDER SILJE FENSTAD	POSTBOKS 264	8764 LOVUND	1/2 Vednesveien 22
1834-1/320	OLAISEN HÅKON VIGNER L,	OKRZEI 2/58,	03-710 WARSZAWA, POLEN	

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1. Overordnede planer

- «Fylkesplanen for Nordland 2013-2025».
- «Kommunedelplanen for Lovund 2011-2021».
- «Kommuneplan for Lurøy kommune, Samfunnsdelen 2015-2027».

4.2. Gjeldende reguleringsplaner

- Reguleringsplan for Hamnholmvalen (den som delvis omreguleres).
- Reguleringsplan for Hamnholmen Nord (tilstøtende).

4.3. Temaplaner

- Regional planstrategi for Nordland 2012-2016.
- Kommunal planstrategi for Lurøy 2017-2019.

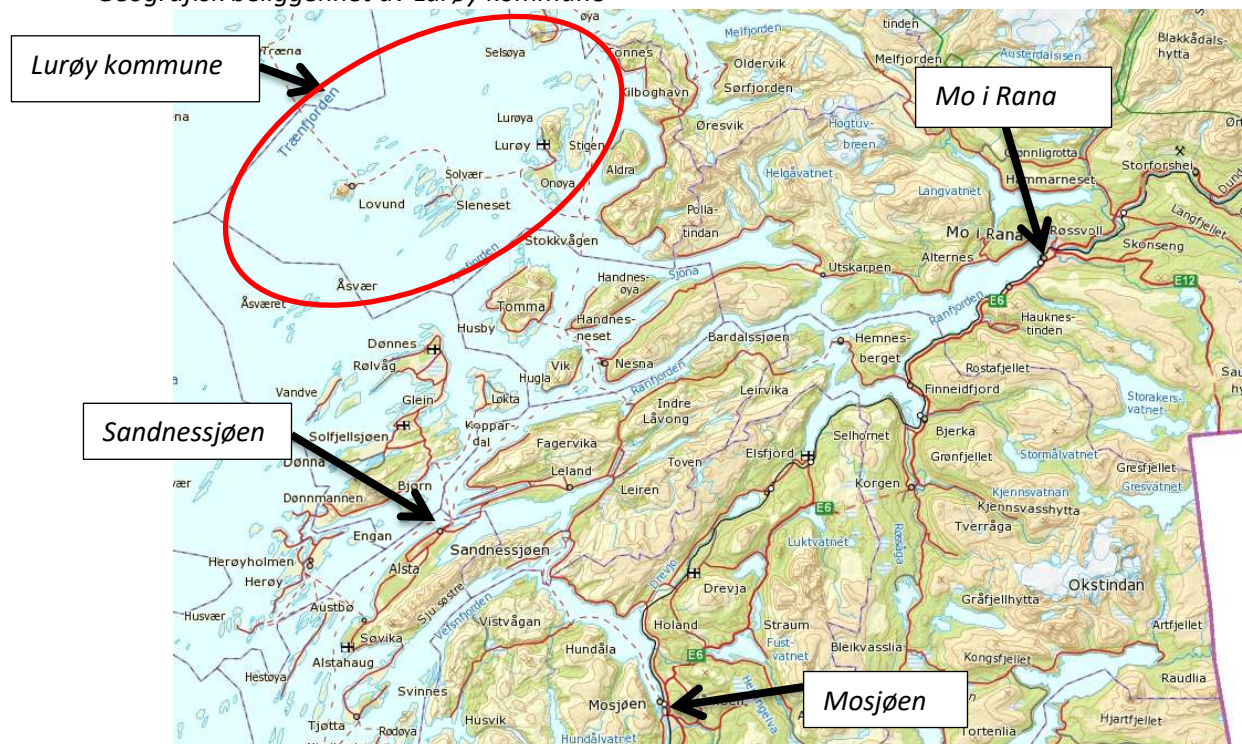
4.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1. Beliggenhet

- Geografisk beliggenhet av Lurøy kommune



Planområdet ligger i Lurøy kommune, ca. 9 mil fra Mo i Rana

- Geografisk beliggenhet av Lovund



Lovund ligger vest i havet i Lurøy kommune

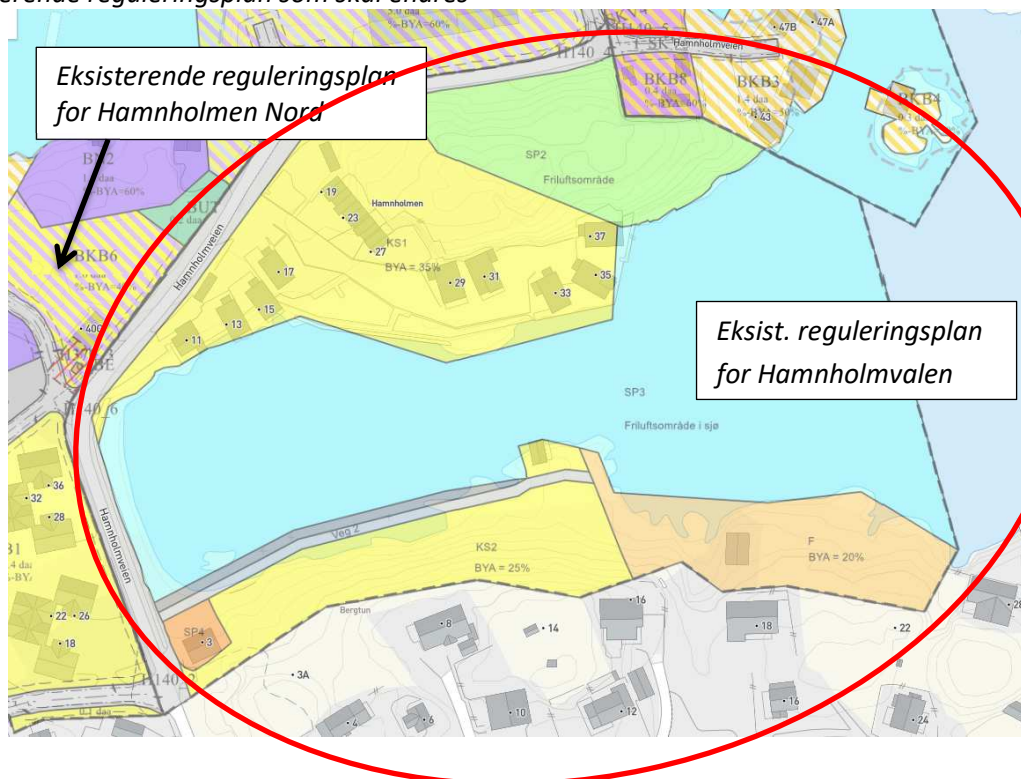
PLANBESKRIVELSE
REGULERINGSENDRING FOR HAMNHOLMVALEN – «VALPLASSEN TRENINGSPARK»
Lovund i Lurøy kommune

- Geografisk beliggenhet av eksisterende reguleringsplan for Hamnholmvalen på Lovund.



Reguleringsplanen ligger på den nordøstlige siden av øya

- Eksisterende reguleringsplan som skal endres



6. Arealbruk

- *Terrenget i planområdet er relativt brattlendt og fallende mot nord (Hamnholmvalen), bortsett fra den delen av området som ligger nærmest sjøen.*
- *Reguleringsområdet er i all hovedsak ubebygd, bortsett fra et eksisterende bygg for telekommunikasjon samt en eksisterende sjøbod.*
- *Tilstøtende og eksisterende spredt boligbebyggelse er lokalisert mot sør i tillegg til en mer konsentrert bebyggelse langs Hamnholmvalen i nord.*

7. Kulturminner og kulturmiljø

- *Inne i Hamnholmvalen er det registrert et kulturminne (skip) som ble tatt opp for konservering i 2017. Området er av den grunn ikke lenger automatisk fredet eller båndlagt etter kulturminneloven.*
- *Det er ikke registrert andre kulturminner i eller ved planområdet.*

8. Naturverdier

Eksisterende naturveier er vurdert i forhold til Naturmangfoldloven kap. II:

8.1. Nml. Kap. II § 5. (forvaltningsmål for arter)

Målet er at artene og deres genetiske mangfold ivaretas på lang sikt og at artene forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder. Så langt det er nødvendig for å nå dette målet ivaretas også artenes økologiske funksjonsområder og de øvrige økologiske betingelsene som de er avhengige av.

8.2. Nml. Kap. II § 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 samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

8.3. Undersøkte naturtyper

Kart- og datainformasjon er undersøkt, og det er ikke registrert naturverdier ved eller i planområdet for følgende datatyper:

- ✓ *Naturtyper, viktige naturområder*
- ✓ *Utvalgte naturtyper*
- ✓ *Verneområder*
- ✓ *Verneplan for vassdrag (NVE)*
- ✓ *Korallrev*
- ✓ *Helhetlige kulturlandskap*
- ✓ *Friluftsområder; statlig sikret*
- ✓ *Kartlagte friluftsområder; verdsatt*
- ✓ *Inngrepsfrie naturområder*
- ✓ *Miljøregistrering i skog og skogbruksplan*

- Databaser som bl.a. Naturbase og Artsdatabanken er benyttet som kunnskapsgrunnlag.
- Det er ikke gjort funn av viktige eller utvalgte naturtyper, verneområder eller helhetlig kulturlandskap innenfor det foreslåtte planområdet som medfører at det må gjennomføres spesielle tiltak i planen.
- På grunnlag av ovenstående, samt lokal kunnskap, er det vurdert at dette er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag i samsvar med § 8 i Naturmangfoldloven.
- Det har ikke kommet frem moment gjennom planarbeidet som viser behov for nærmere undersøkelser av naturmangfoldet.

9. ROS-analyse eksisterende forhold

9.1. Analyse av risiko og sårbarhet (ROS-sjekkliste) nedenfor; eksisterende forhold:

Emne		Er det knytt uakseptabel risiko til følgende forhold?	JA	NEI
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?		X
	b	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?		X
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?		X
	d	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?		X
	e	Er skogbrann/lyngbrann i området til fare for bustader/hus?		X
	f	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo – medrekna ev. havnivåstiging?	X	
	g	Treng det takast særskilte omsyn til radon?		X
	i	Anna (spesifiser)?		X
Omgivnad	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?		X
	b	Er det terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)?		X
	c	Vil tiltaket kunne føre til overfløyming i lågareliggande område?		X
	d	Anna (spesifiser)?		X
Verksemdsrisiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?		X
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar utgjere risiko?		X
Brann/ulykkesberedskap	a	Har området mangelfull sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		X
	b	Har området problematiske tilkomstruter for utrykkingskjøretøy?		X
Infrastruktur	a	Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området?		X
	b	Kan utilsikta/ukontrollerte hendingar på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere risiko?		X
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?		X
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspenlinjer?		X
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?		X
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?		X
Vassforsyning	a	Er det mangelfull vassforsyning i området?		X
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?		X

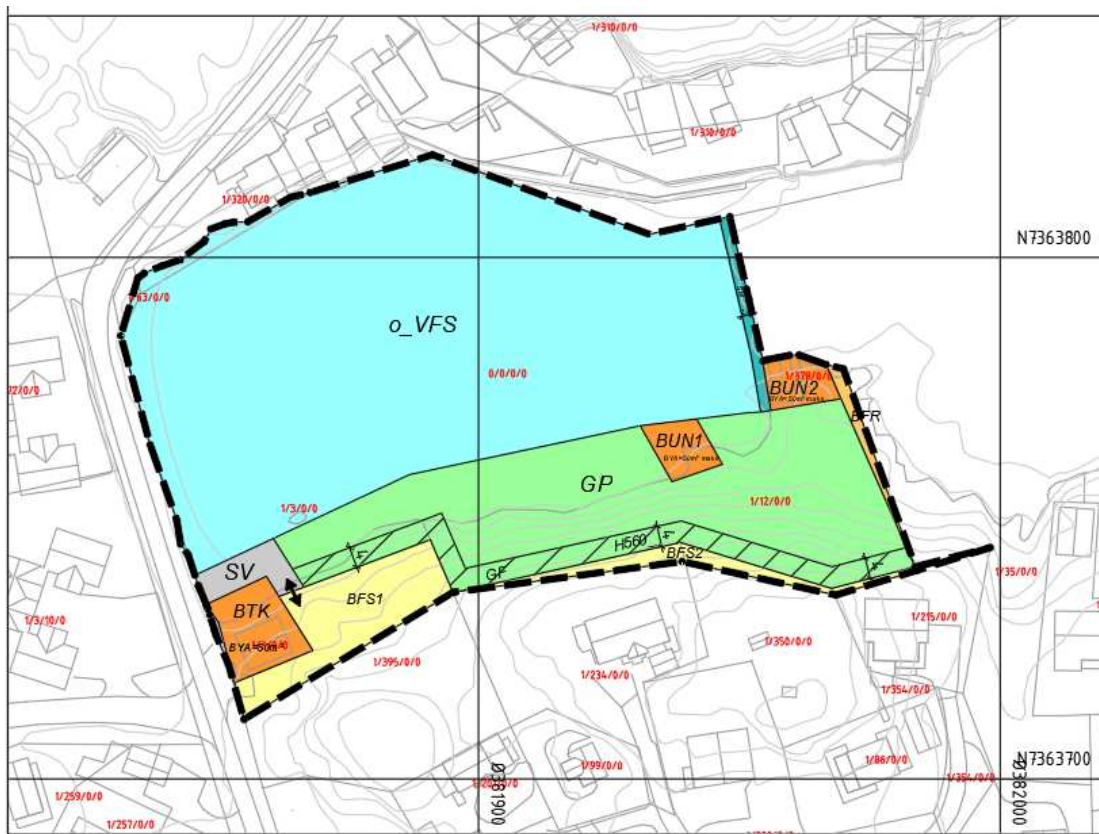
PLANBESKRIVELSE
 REGULERINGSENDRING FOR HAMNHOLMVALEN – «VALPLASSEN TRENINGSPARK»
 Lovund i Lurøy kommune

Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: elektrisitet? teletenester? vassforsyning? renovasjon/spillvatn?		X
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?		X
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?		X
Er området påverka/ forureina frå tidlegare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?		X
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?		X
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?		X
	d	Anna (spesifiser)?		X
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?		X
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?		X

10. Planforslaget - endring av reguleringsplan for Hamnholmvalen

10.1. Planens begrensning

- Planens utstrekning er vist med stiplet strek på kartet nedenfor (ikke målestokk)



10.2. Arealformål

Arealformål	
<i>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</i>	<i>Areal (daa)</i>
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (2)	0,70
1120 - Fritidsbebyggelse	0,10
1570 - Telekommunikasjonsanlegg	0,20
1589 - Uthus/naust/badehus (2 områder)	0,20
Sum areal denne kategori:	1,20
<i>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	<i>Areal (daa)</i>
2010 - Veg (2)	0,11
2044 - Molo	0,10
Sum areal denne kategori:	0,22
<i>§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur</i>	<i>Areal (daa)</i>
3040 - Friområde	0,55
3050 - Park	2,15
Sum areal denne kategori:	2,70
<i>§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende stranda</i>	<i>Areal (daa)</i>
6720 - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6,00
Sum areal denne kategori:	6,00
Totalt alle kategorier: 10,1	

10.3. Hensynssoner

Hensynssoner	
<i>§12-6 - Hensynssoner</i>	<i>Areal (daa)</i>
560 - Bevaring naturmiljø	0,5
Sum areal denne kategori:	0,5
Totalt alle kategorier: 0,5	

10.4. *Planen er regulert med følgende planformål, PBL 2008*

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- *BFS - frittliggende småhusbebyggelse*
- *BFR - fritidsbebyggelse*
- *BTK - telekommunikasjonsanlegg*
- *BUN - uthus/naust/badehus*

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- *o_SV - off. veg*
- *SV - veg*
- *SM - molo*

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- *GF - friområde (bufferzone mot eksist. bebyggelse)*
- *GP - park (Valplassen treningspark)*

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- *o_VFS - Friluftsområde i sjø eller vassdrag med tilhørende strandsone (Hamnholmvalen)*

§12-6. Hensynssoner; totalt 0,5 daa

- *H560_Bevaring naturmiljø (over arealformål Friområde)*

Planlagt arealbruk er totalt 10,1 daa

10.5. *Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål*

- *BFS (frittliggende boligbebyggelse)*
Er tilleggsareal til eksisterende bebygde eiendommer og en ubebygd eiendom. Området kan bebygges med frittliggende småhus (eneboliger/tomannsboliger) med utnyttelsesgrad inntil % BYA= 30, og med maksimale gesims- og mønehøyder henholdsvis på 6.5 m og 8.0 m
- *BFR (fritidsbebyggelse)*
Arealet skal knyttes til samme formål i tilliggende reguleringsplan mot øst. Arealet er lite og kan ikke utnyttes til formålet alene.
- *BTK (Telekommunikasjonsanlegg)*
Arealet er avsatt til eksisterende bygning for telekommunikasjon. Maks. T-BYA= 50 m2

- *BUN (uthus/naust/badehus)*
Arealene er avsatt til uthus/naust/badehus med maks. T-BYA= 50 m², tillatt gesims- og mønehøyde er satt henholdsvis til 4.0 m og 6.0 m.
- *o_SV (Veg1)*
Vegarealet er lite og skal benyttes som tilleggsareal til eksisterende off. veg ut til Hamnholmen.
- *SV (Veg2)*
Vegarealet er avsatt som avkjørsel til park-området samt til eiendommen gbnr. 1/395/0/0
- *SM (Molo)*
Aralet er avsatt til molo (med «sluseport») mellom parkområdet og Hamnholmen. På molo tillates det etablert gang- og sykkelveg, etter søknad. Gang- og sykkelveg skal ha en tiltalende utforming; være tilrettelagt for universell utforming og må ha tilfredsstillende brukssikkerhet. Gang- og sykkelveg på moloen skal holdes åpen for allmennheten.
- *GP (Park)*
Området er avsatt til aktivitetspark/treningspark til bruk for allmennheten. Etter søknad er det tillatt å opparbeide arealer for trening og treningsapparater samt stier/gangveier. Treningsarealer og -apparatene skal planlegges og plasseres slik at de best mulig er tilpasset terrengets naturlige form og i minst mulig grad kommer i konflikt med eksisterende vegetasjon der slik finnes. I den grad det er mulig skal opparbeidelse skje uten vesentlige naturinngrep. I all planlegging og opparbeidelse av allmenn tilgjengelig treningspark er det et krav at hensynet til universell utforming og brukstilgjengelighet er lagt til grunn for alle grupper i samfunnet. Det er ikke tillatt med noen form for opparbeidelse av treningsparken innenfor buffersona som er avsatt til Friområde (GF), og som ligger mellom boligtomtene i sør og treningsparken.
Det er laget et dokument med en mulighetsstudie av hvordan selve treningsparken kan opparbeides, og denne legges ved planbeskrivelsen som orienterende illustrasjoner.
Nødvendige innretninger for vann, avløp og kraftforsyning kan etableres innenfor formålsområdet, men slike anlegg må ikke komme i konflikt med områdets bruk som parkområde.
- *GF (Friområde)*
Som buffer mellom planlagt park/treningspark og etablerte boligtomter er det anlagt et friområde som ikke skal kunne opparbeides.
- *o_VFS (Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone)*
Innenfor molo er området avsatt som friluftsområde i sjø, som skal benyttes til friluftsliv og rekreasjon og skal være allment tilgjengelig. Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbildet, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke. I all planlegging og opparbeidelse av allment tilgjengelige områder er det et krav at hensynet til universell utforming og brukstilgjengelighet er lagt til grunn for alle grupper i samfunnet.
Arbeider som mudring, fylling eller lignende kan tillates ved godkjent søknad til offentlige myndigheter.

Regulerte hensynssoner:

- *H560_Bevaringsområde naturmiljø*
Hensynet er satt slik for å opprettholde eksisterende naturmiljø i buffersone mellom planlagt treningspark og regulert areal for boligformål.

10.6. Trafikkløsning

- Kjøreatkomst til boligområder. En boligeiendom har regulert tilknytning til overordnet vegnett inntil/langs planområdet i vest, via avkjørsel til park-området. Øvrige har adkomst via eksisterende offentlige og private veier og avkjørsler fra sør, utenfor planområdet.
- Tilgjengelighet for gående og syklende. Gående og syklende har adkomst til planområdet via kommunale veger og regulert avkjørsel på Veg2.

10.7. Miljøoppfølging

- Det er ikke regulert for forurensende virksomheter i planområdet.

10.8. Universell utforming

- Alle tiltak utomhus skal planlegges med bakgrunn i universell utforming.

10.9. Kulturminner

- Lovund har vært undersøkt i forhold til kulturmiljø og kulturminner, og det er ingen slike som får konsekvens i forhold til det foreliggende planforslaget.

10.10. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

- Det må utarbeides tekniske planer for vann- og avløpsledninger som skal knyttes til eksisterende offentlig ledningsnett for vann og avløp.

10.11. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

- Nye og ubebygde områder/-tomter er hensyntatt i forhold til havnivåstigning ved at laveste høydenivå er satt i reguleringsbestemmelsene i henhold til myndighetenes anbefalinger.

10.12. Stedets karakter

- Stedets karakter langs sjøen vil til en viss grad bli endret når planområdet utvikles i tråd med planformålene. Det er allerede foretatt sjønære endringer i den nordlige delen av Hamnholmvalen som oppleves positivt for friluftsjakter, og med en planlagt aktivitetspark/treningspark ferdig opparbeidet så vil hele området rundt Hamnholmvalen fremstå som en sammenhengende enhet for flere friluftsjakter.

10.13. Forholdet til naturmangfold

- Planforslaget har hensyntatt naturmangfoldet i planområdet, og forslaget vil ikke få innvirkning på naturverdier, biologisk mangfold, verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjoner.

10.14. Trafikkforhold

- Planforslaget vil ikke føre til vesentlig trafikkøkning.

10.15. Barn og unges interesser

- *Områdene som foreslås regulert til aktivitetspark/treningspark vil i stor grad berøre interesser for barn og unge på en positiv måte. Selv om det er etablert organiserte aktiviteter av forskjellig art på Lovund, så vil planforslaget åpne for en mulighet til at barn og unge også kan drive med uorganiserte aktiviteter i parken.*

10.16. Universell tilgjengelighet

- *Området er lett tilgjengelig for alle, og planbestemmelser sikrer at utbygging skal legge til rette for universell utforming.*

10.17. ROS - risiko og sikkerhet for planforslaget

- *Planforslaget åpner ikke for tiltak som endrer områdets risiko eller sikkerhet mhp. rasfare, flomfare, vind, luftforurensning eller beredskapssituasjon.*
- *Planforslaget åpner ikke for tiltak som endrer områdets risiko eller sikkerhet mhp. støyende virksomhet.*
- *Planforslaget åpner ikke for tiltak som endrer områdets risiko eller sikkerhet mhp. forurensning i grunnen.*

10.18. Teknisk infrastruktur

- *Det vil ikke være behov for utvidelse/oppgradering av eksisterende offentlige vann- og avløpsledninger i forhold til planlagte formål i reguleringsplanen.*

10.19. Juridiske forhold

- *Planforslaget utløser ikke spesielle juridiske forhold.*

11. Interessemotsetninger

I forbindelse med kommunens varsling den 21.01.2021 ble det mottatt innspill fra tilgrensende naboer i sør, der det kom frem at de ønsket å sikre «privatlivets fred» for egne eiendommer, på en slik måte at planlagte aktiviteter i treningsparken ikke skulle etableres tett inntil eiendomsgrensene. Forslagsstiller har i etterkant vært i kontakt med representant for naboene i sør, og i fellesskap kommet frem til en løsning som alle parter kan akseptere. Det var ikke ønskelig for naboene verken med oppbygde murer eller en voll som skjerming, siden disse ville hindre utsikt. Løsningen falt derfor på at det skulle legges inn en buffersone på 4 m mellom treningsparken og boligtomtene i sør. Planbestemmelsene hindrer bruk av buffersonen til annet enn friområde, og da slik at endringer av eksisterende landskap og naturmiljø ikke er tillatt. Merknadene er etter vårt syn dermed imøtekommet fra forslagstillers side.

12. Virkninger av planforslaget

- *Overordnede planer*

I kommunedelplanen for Lovund skal reguleringsplanen for Hamnholmen fremdeles gjelde, og reguleringsendringen er satt i gang i tråd med reglene i plan- og bygningsloven.

13. Avsluttende kommentar

Stranden på nord- og vestsiden av Hamnholmvalen har blitt et viktig rekreasjon- og aktivitetssted på Lovund. Foreliggende reguleringsendring tar bort to reguleringsområder for konsentrert boligbebyggelse i privat eie, og erstatter i hovedsak disse områdene med et nytt parkformål som vil komplettere det allerede etablerte friluftsområdet i og rundt Hamnholmvalen. Det er positivt at området skal legges til rette for bruk av allmennheten, og vil dermed bli lagt til rette for universell utforming slik at det kan benyttes av alle mennesker.

For tilstøtende naboer i sør vil tiltaket bli betydelig bedre enn om gjeldende plan skulle bli realisert, både med hensyn på utsikt og med hensyn på miljø.

Reguleringsendringen er utarbeidet i samråd med Lurøy kommune.

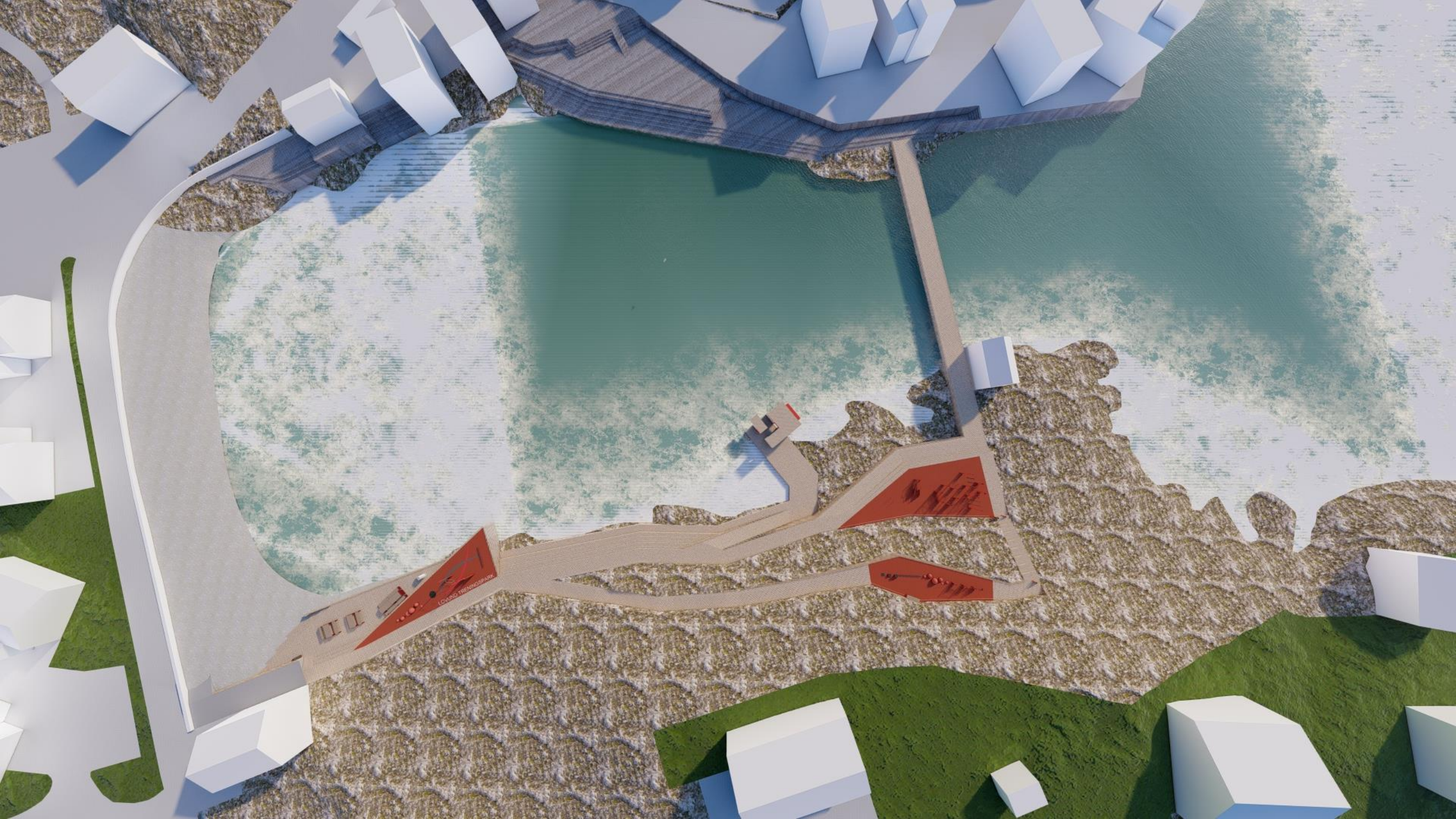
14. Vedleggsliste

- *Mulighetsstudie - «Valplassen treningspark»*
- *Plankart datert 27.04.2021*
- *Planbestemmelser datert 27.04.2021*



UNIQA - LOVUND

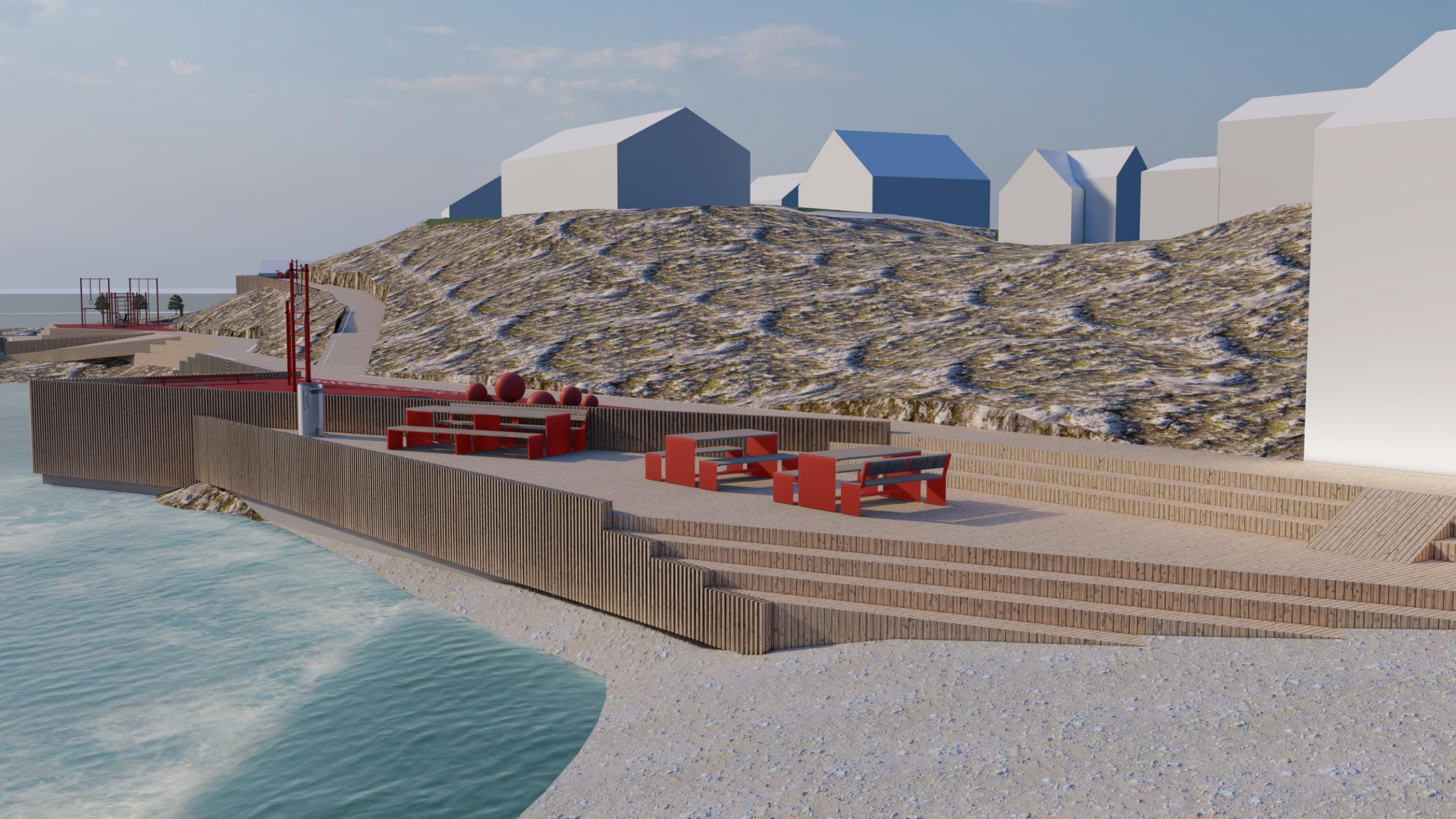
EN MØTEPLASS FOR ALLE



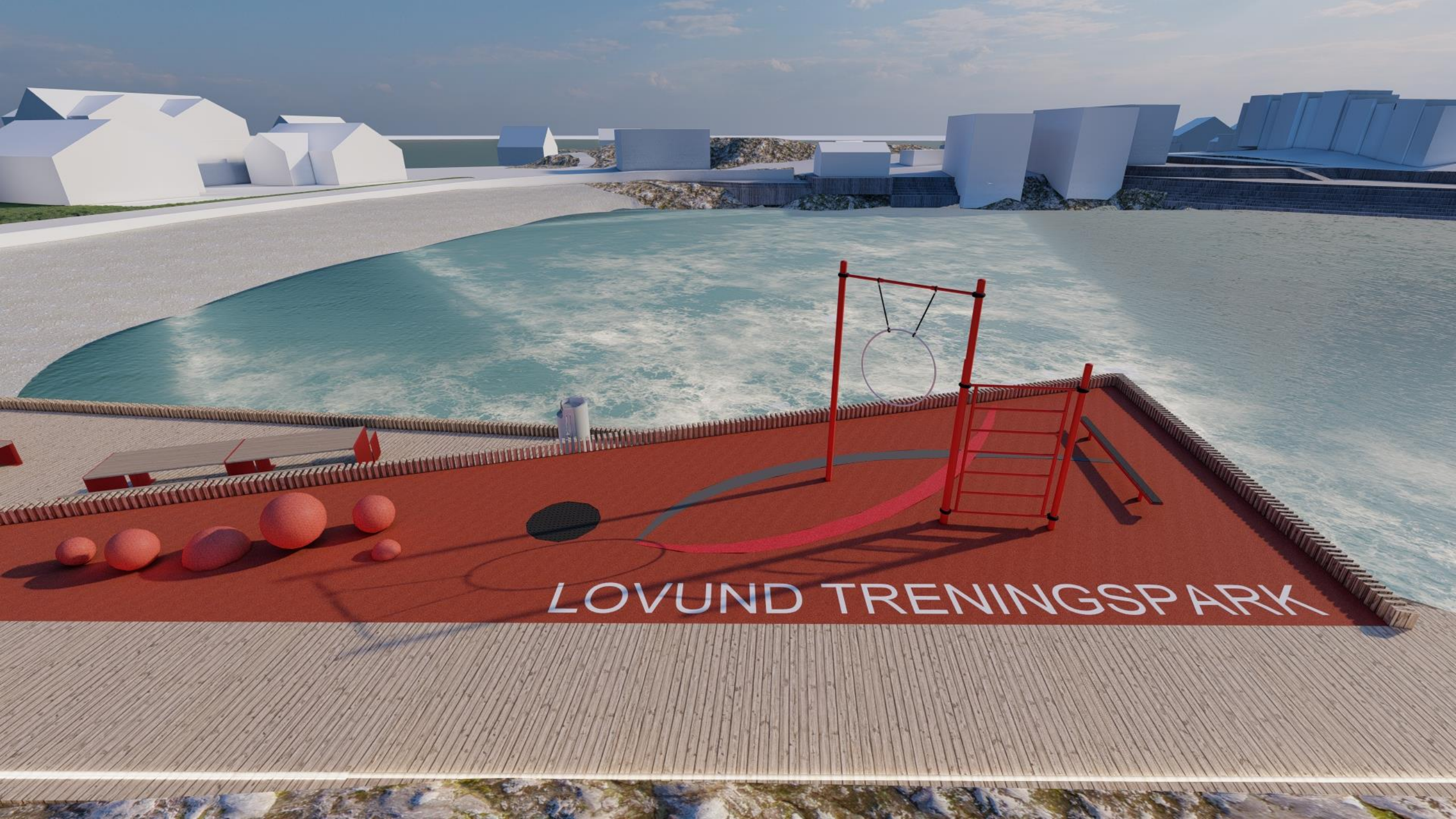




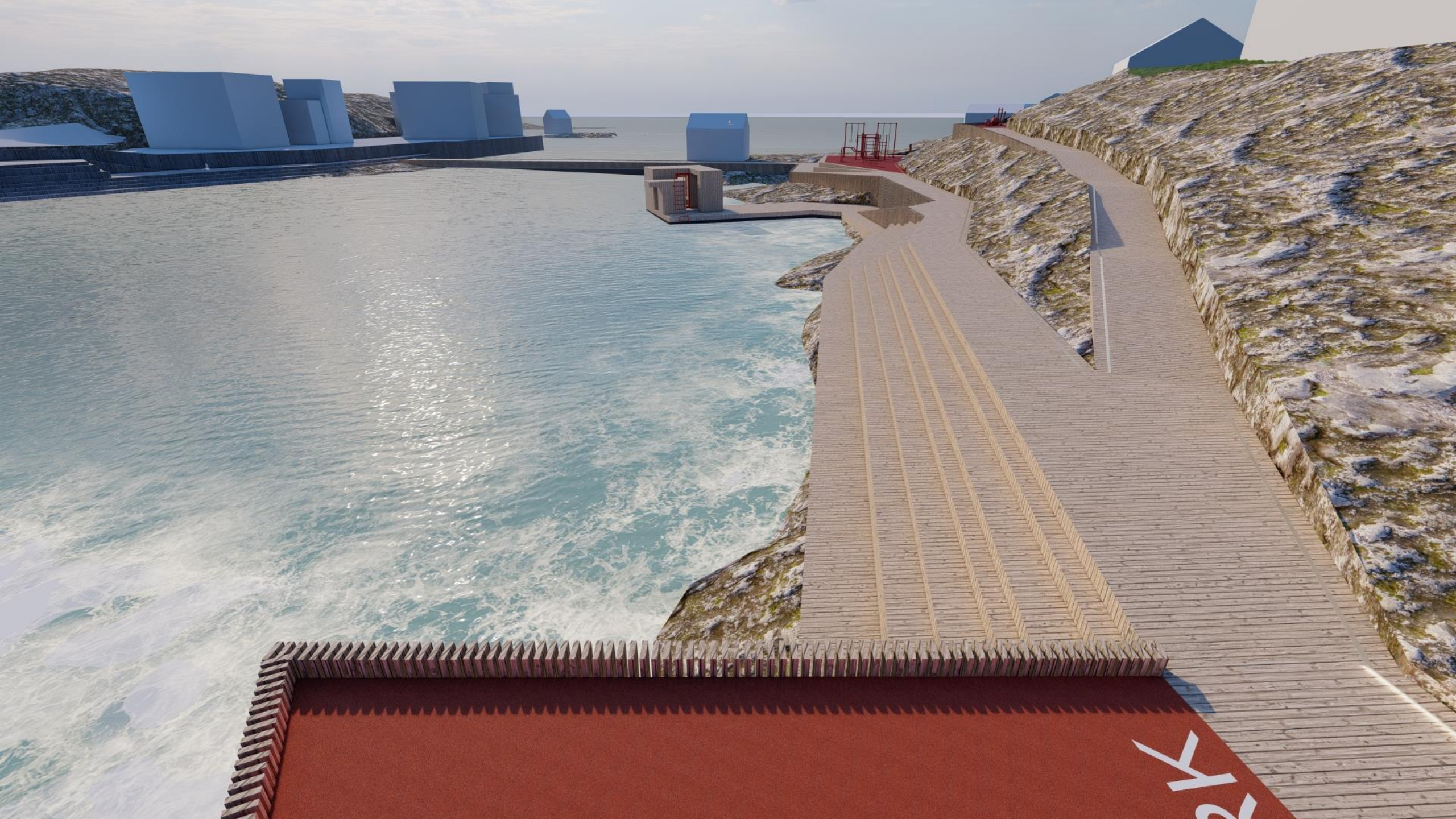








LOVUND TRENINGSPARK



24











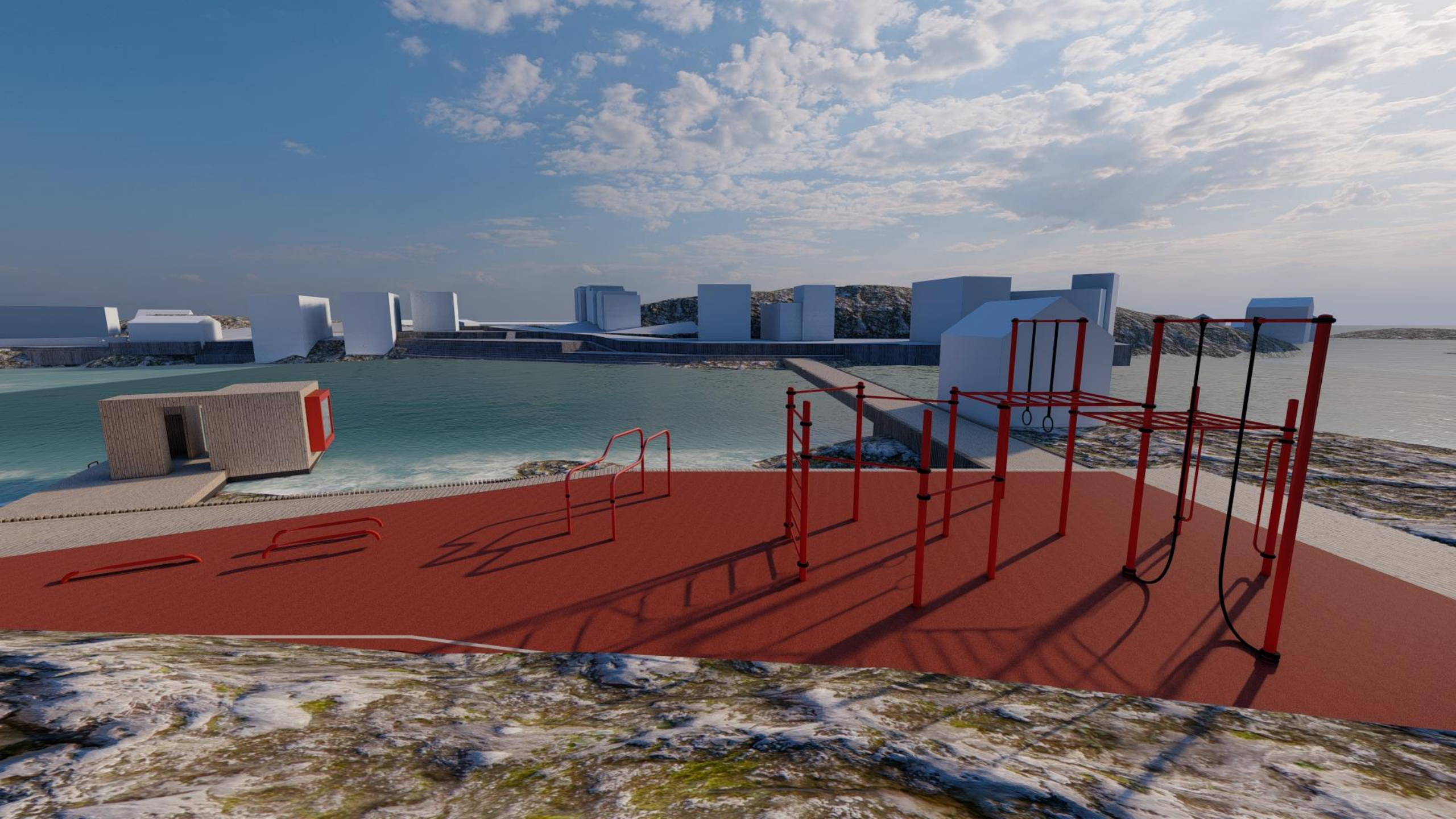








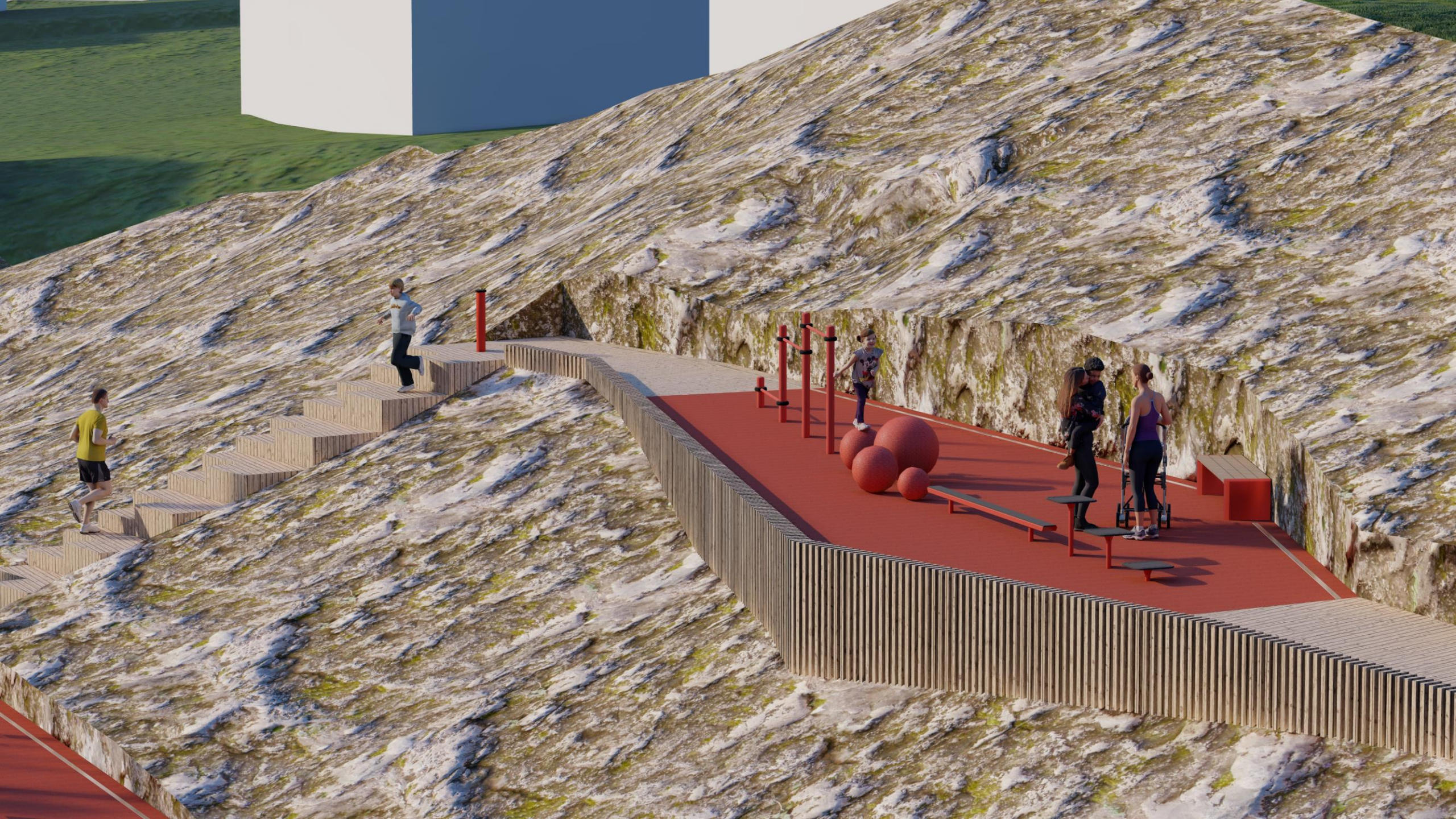


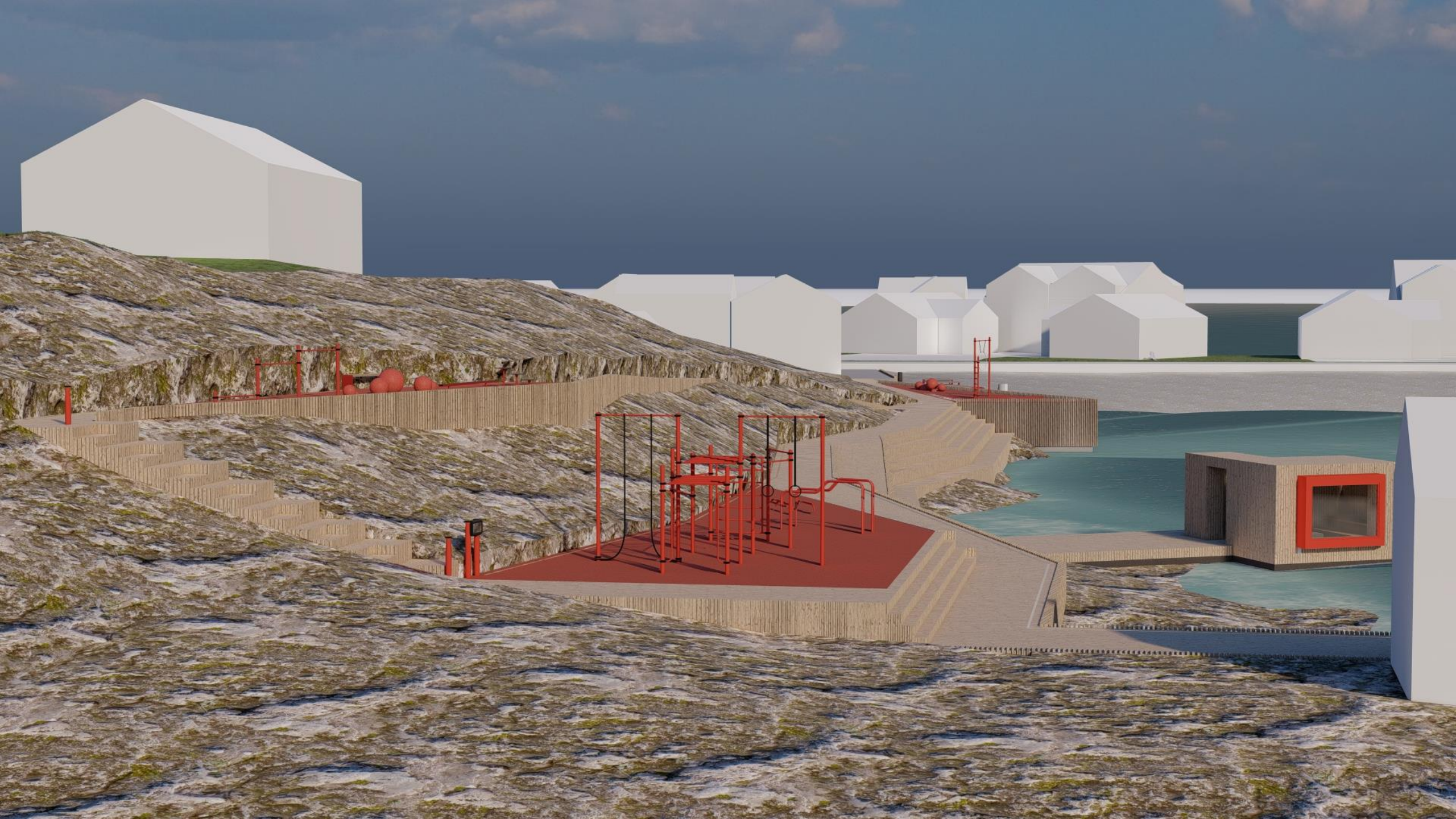


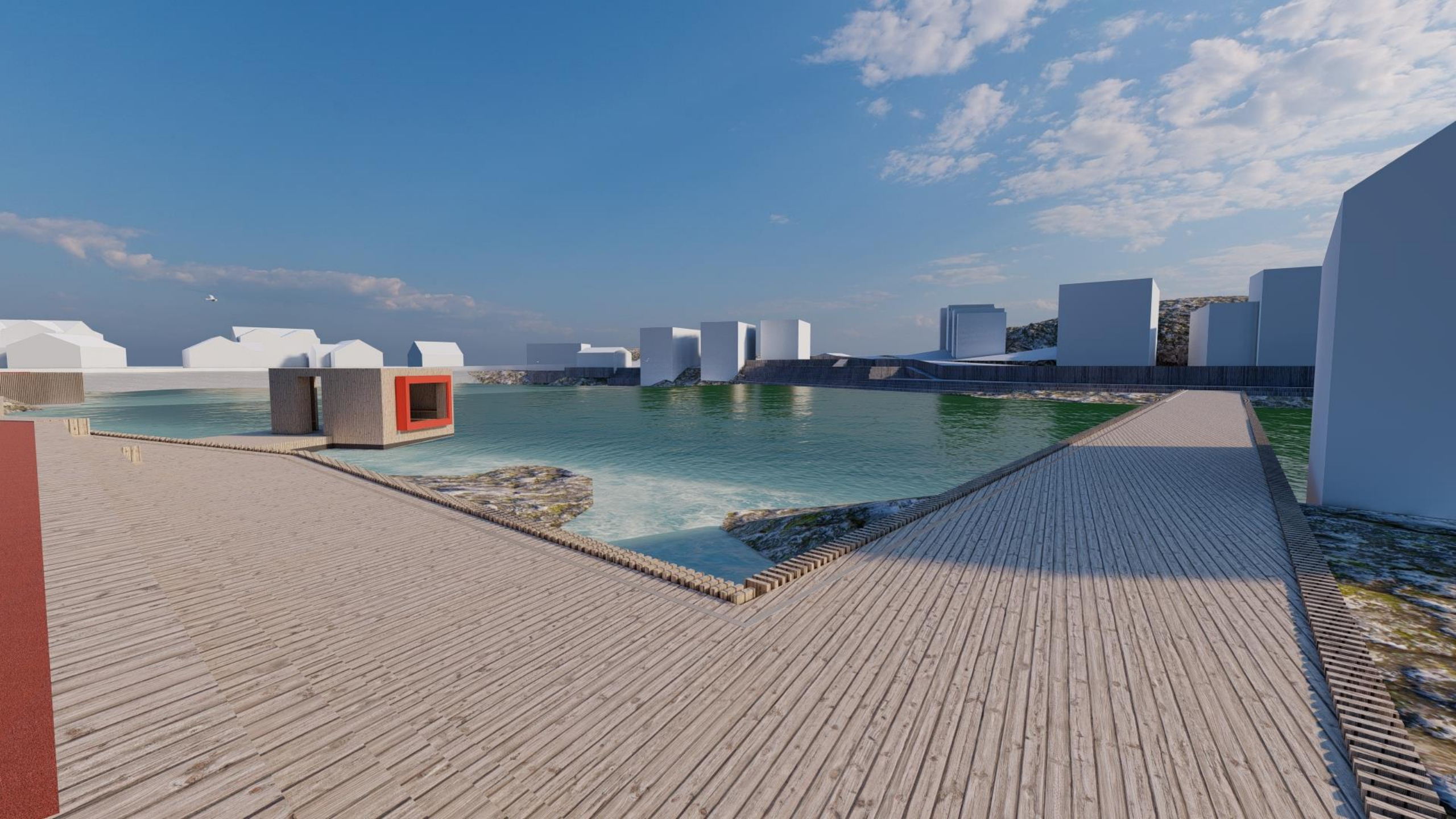

















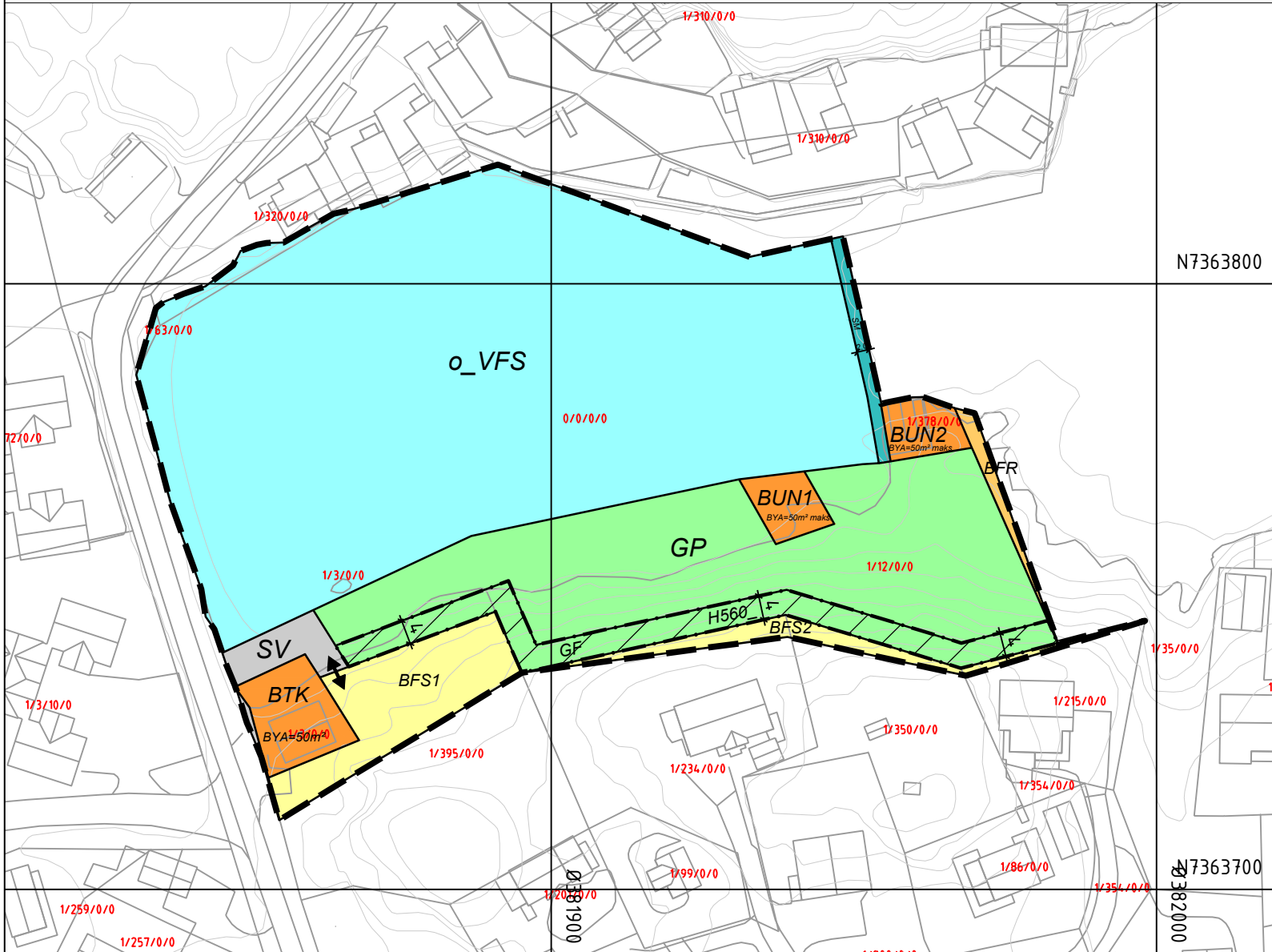


Gode møteplasser og
aktivitetsplasser er en
AVGJØRENDE del av fremtidens
samfunn

UNIQA

UNIQA

Den unike løsning



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BFS

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

BFR

Fritidsbebyggelse

BTK

Telekommunikasjonsanlegg

BUN

Uthus/naust/badehus

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SV

Veg

SM

Molo

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GF

Frømråde

GP

Park

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

VFS

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§12-6 - Hensynssoner

Bevaring naturmiljø

Linjesymbol

Grense for angitt hensynssone

Planens begrensning

Formålgrense

Punktsymboler

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Geonorge

Dato for basiskart: 3.07.2020

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-33N

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000

0

25

50m

N

Reguleringsendring av:

Lurøy kommune

Reguleringsendring Hamnholmvalen - "Valplassen treningspark"

Nasjonal arealplanID: 1834_2021003

Saksehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
21.01.2021	17.03.21/xxxxxx	27.04.2021	27.04.2021

Prodeco as
Pb. 9018 Vegsund, 6023 ÅLESUND
Web: www.prodeco.no - E-post: prodeco@prodeco.no
Tlf. 920 44 452 (K) - 922 99 044 (H) – 909 52 563 (T)

Utarbeidet av

PRODECO

Saksnr

21/21

Rev. dato

xxxxxx

Det bekreftes av plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

Plansjef

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSENDRING AV "HAMNHOLMVALEN» LOVUND I LURØY KOMMUNE «VALPLASSEN TRENINGSPARK»

PlanID: 1834_2021003

Dato for plankart: 27.04.2021

Dato for bestemmelser: 27.04.2021

Dato for vedtak: xx.xx.xx

§ 1 Generelt

1.1. Gyldighetsområde

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

1.2. Andre lover og vedtekter

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (PBL.) og gjeldende vedtekter for Lurøy Kommune.

1.3. Unntak

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med plankart og/eller planbestemmelser. Unntak fra planen og reguleringsbestemmelsene kan, der særlige grunner taler for det, tillates av kommunen.

§ 2 Planområdet reguleres til følgende formål:

2.1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1, BFS2)
- Fritidsbebyggelse - rorbu/naust (BFR)
- Uthus/naust/badehus - (BUN)
- Telekommunikasjonsanlegg (BTK)

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Veg1 (o_SV)
- Veg2 (SV)
- Molo (SM)

2.3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Park (GP)
- Friområde (GF)

2.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (o_VFS)

2.5 Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Bevaring naturmiljø (H560)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal i m² (T-BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK17). Evt. angitt %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Gesims og mønehøyde beregnes i henhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget. Ny bebyggelse for bolig/fritidsbolig skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000).

3.2. Bygningers form og fasade

Bygningsmyndighetene skal ved behandling av tiltak se til at bebyggelse og anlegg innenfor samme område får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming. Det skal legges særlig vekt på at ny bebyggelse skal tilpasses den topografiske og landskapsmessige situasjonen i området og at uheldige silhuettvirkninger unngås.

3.3. Geoteknisk vurdering

Før utbygging kan skje og igangsettingstillatelser kan bli gitt, skal det foretas en geoteknisk vurdering av tomten.

3.4. Situasjonsplan

Før utbygging kan skje og tillatelse til igangsetting blir gitt skal det i forbindelse med byggemelding utarbeides en detaljert situasjonsplan for eiendommen i målestokk 1:200. Situasjonsplan skal vise følgende:

- Plassering av bygning og høyde målsatt ved inngangspartiet
- Areal for parkering, inkludert evt. garasjer og boder skal vises.
- Veger skal vises med stigning og terrengplanering.
- Støttemurer skal vises med høyder.

3.5. Høyde terreng, gjerde m.m. mot veger og grøntarealer

Terreng, gjerde, hekker, o.l. i formålsgrensene langs offentlige og felles veger skal ikke være høyere enn 1.2 m over vegnivået, og 0.5 ved vegkryss eller avkjørsler.

3.6. Kommunaltekniske anlegg

Innenfor offentlige områder for vegformål kan det oppføres tekniske innretninger og VA-anlegg, hvor dette er nødvendig.

3.7. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innenfor tomtene må utbygger sørge for nødvendig drenering for overvann og grunnvann. Overflaten skal bare forsegles så langt det er nødvendig. Overflatevann skal føres vekk fra tomt til avløpsnett. Det skal legges til rette for at overflatevann kan sige ned i grunnen på en kontrollert måte gjennom fordrøyning, infiltrasjon eller tilsvarende. I den grad det er nødvendig å samle opp overvann, skal dette føres til kommunalt/privat ledningsnett etter godkjenning fra kommunen.

3.8. Brannsikkerhet

Byggverk skal plasseres, prosjekteres og utføres slik at sannsynligheten for brannspredning til andre byggverk blir liten. Det skal legges til rette for at brannvesen skal kunne utføre effektiv rednings- og slukkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Jf. Krav til sikkerhet ved brann gitt i forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17).

3.9. Avkjørsler og parkering

Avkjørsel er vist med pil på plankartet. Kommunen kan bestemme eller tillate annet sted for avkjørsel. Parkering skal planlegges på egen tomt, på bakken eller i carport/garasje.

3.10. Kulturminner

Dersom det blir oppdaget historiske gjenstander eller andre spor under arbeid i mark som viser til eldre aktivitet i området skal arbeidene stanses og aktuelle myndigheter varsles omgående. Melding om funn sendes til Fylkeskommunen i Nordland og Sametinget ved funn av samiske spor. Tiltakshaver plikter å underrette den som utfører arbeider om dette og er ansvarlig for at det blir overholdt.

3.11. Universell utforming

Planlegging og utbygging skal følge gjeldende lover og regler om universell utforming og tilgjengelighet for alle. Dette gjelder både for samferdselsanlegg og utomhusområder.

3.12. Kommunale normer og utbyggingsavtale

Generelt sett skal offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Lurøy Kommune. Det skal på forhånd inngås egen utbyggingsavtale med kommunen hvis slike anlegg skal overtas av kommunen ved ferdigstillelse. Slike anlegg skal byggemeldes.

3.13. Tiltak i sjø

Før det settes i gang tiltak i sjø, herunder fylling eller mudring, skal det avklares posisjon for eventuelle sjøkabler og -ledninger for å unngå skade på disse. Likeså skal Miljødirektoratets veileder M350 - «Håndtering av sedimenter» benyttes for å unngå spredning av forurensede sedimenter.

§ 4 Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr. 1)

4.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Maksimalt tillatt %-BYA er 30 %. Maksimal gesims- og mønehøyde hhv. 6.5 og 8.0 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Parkering skal skje på egen tomt. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). *BFS1 er en hel boligtomt; BFS2 er å regne som tilleggsareal til tre eksisterende tomter for småhusbebyggelse.*

4.2. Fritidsbebyggelse (BFR)

Det tillates oppført naust eller kombinasjon av naust/fritidsbolig med en maksimal grunnflate på 50 m² (T-BYA), samt tilhørende anlegg. Naustområdene kan ha en samlet utnyttelse på inntil %-BYA= 20 %. Maksimal gesims- og mønehøyde settes henholdsvis til 3,7 m og 6,0 m over planert terreng og alle bygninger skal plasseres med mønelinje i retning mot sjøen. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). *Arealet er tilleggsareal til eksisterende og tilgrensende reguleringsplan med formålsområde F, og er alene ikke utnyttbart til formålet på grunn av sin form/størrelse.*

4.3. Telekommunikasjonsanlegg (BTK)

Området skal sikre areal til anlegg for telekommunikasjon. Maksimalt tillatt grunnflate for bebyggelsen er 50 m² (T-BYA)

4.4. Uthus, naust og badehus (BUN)

Innenfor områder regulert til formålet tillates oppført uthus/naust/badehus med maksimal grunnflate på 50 m² (T-BYA), samt tilhørende utomhusanlegg. Maksimal gesims- og mønehøyde settes henholdsvis til 4.0 m og 6.0 m over planert terreng. Alle bygninger med møne skal plasseres med mønelinje i retning mot sjøen. Tilknytning til offentlige vann- og avløpsledninger skal omsøkes. Ellers vises det til bestemmelsenes §3, pkt. 3.12 og §6, pkt. 6.1, siste avsnitt.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (PBL § 12-5, nr. 2)

5.1. Veg1 (o_SV)

Vegarealet er tilleggsareal til eksisterende off. veg til Hamnholmen, og ligger vest for/inntil område BTK.

5.2 Veg2 (SV)

Vegareal er avkjørsel fra offentlig veg til planområde for park samt eiendommen gbnr. 1/395/0/0

5.3. Molo (SM)

Det kan etableres molo mellom parkområdet og Hamnholmen som vist på plankartet, med «sluseport». Mindre justeringer av den viste fyllingslinjen i havflaten (formålsgrensen) kan gis etter tillatelse fra kommunen, dersom grunnforhold og bunntopografi skulle tilsi at dette er naturlig. Fylling under havflaten (kote 0, NN2000) kan tillates utenfor formålsgrensene etter samråd med kommunen. På molo tillates det etablert gang- og sykkelveg, etter søknad. Gang- og sykkelveg skal ha en tiltalende utforming; være tilrettelagt for universell utforming og må ha tilfredsstillende brukssikkerhet. En gang- og sykkelveg på moloen skal holdes åpen for allmennheten.

§ 6 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

6.1 Park (GP)

Innenfor formålsgrensene skal området benyttes til aktivitetspark/treningspark til bruk for allmennheten. Etter søknad er det tillatt å opparbeide arealer for trening og treningsapparater samt stier/gangveier. Treningsarealer og -apparater skal planlegges og plasseres slik at de best mulig er tilpasset terrengets naturlige form og i minst mulig grad kommer i konflikt med eksisterende vegetasjon der slik finnes. I den grad det er mulig skal opparbeidelse skje uten vesentlige naturinngrep. I all planlegging og opparbeidelse av allmenn tilgjengelig treningspark er det et krav at hensynet til universell utforming og brukstilgjengelighet er lagt til grunn for alle grupper i samfunnet. Detaljert situasjonsplan i målestokk 1:200 med påførte høyder skal legges ved søknader til kommunen. Det er ikke tillatt med noen form for opparbeidelse av treningsparken i Friområdet som grenser i sør til treningsparken.

Nødvendige innretninger for vann, avløp og kraftforsyning kan etableres innenfor formålsområdet, men slike anlegg må ikke komme i konflikt med områdets bruk som parkområde.

6.2 Friområde (GF)

Som buffer mellom planlagt park/treningspark og etablerte boligtomter er det anlagt et friområde som ikke kan opparbeides.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr.6)

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFS)

Innenfor molo er området avsatt som friluftsområde i sjø, som skal benyttes til friluftsliv og rekreasjon og skal være allment tilgjengelig. Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbildet, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke. I all planlegging og opparbeidelse av allment tilgjengelige områder er det et krav at hensynet til universell utforming og brukstilgjengelighet er lagt til grunn for alle grupper i samfunnet.

Arbeider som mudring, fylling eller lignende kan tillates ved godkjent søknad til offentlige myndigheter.

§ 8 Hensynssoner (PBL § 12-6)

8.1 Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonen er lagt over friområdet for å bevare eksisterende naturmiljø; underforstått at eksisterende natur og miljø innenfor buffer-sonen ikke kan endres.
