



## Endring av reguleringsplan Hamnholmen nord

### Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
12/24	14.02.2024	Formannskapet

### Innstilling fra kommunedirektøren

Det anbefales at Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 gis det tillatelse til endring av detaljregulering for Hamnholmen, PlanID 2017004.
- Planen vedtas med endringer som er angitt i tabell 1. Endringer innarbeides i eksisterende plan (2017004)
- Samtidig oppdateres planen med eventuell andre endringer som er gjort siden planen ble vedtatt.

### Formannskapets behandling i møte 14.02.2024:

Julie- Anne Olvik ba sin habilitet vurdert. Hun ble vurdert habil.

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

### Vedtak i Formannskapet 14.02.2024:

Formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak:

- Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 gis det tillatelse til endring av detaljregulering for Hamnholmen, PlanID 2017004.
- Planen vedtas med endringer som er angitt i tabell 1. Endringer innarbeides i eksisterende plan (2017004)
- Samtidig oppdateres planen med eventuell andre endringer som er gjort siden planen ble vedtatt.

## Saksutredning

### Habilitet

Ingen kjent administrativ inhabilitet.

## Oppsummering

Vigner Olsen AS ønsker å gjøre endringer i reguleringsplanen Hamnholmen Nord. Planområdet er gnr. 1 bnr. 98 på Lovund i Lurøy kommune, i tillegg til sjøareal utenfor eiendommen. Totalt er planområdet ca. 20 daa, hvorav Hamnholmveien 38 utgjør i underkant av 2 daa. Området er regulert av detaljreguleringsplan for Hamnholmen (planID 2017004), vedtatt 27.06.2018.

### Endring består av:

- Formål «molo» SAA1, SAA2, S, BSB erstattes med delvis formål småbåthavn og delvis med formål friluftsområde i sjø og vassdrag.
- Formål BN1 og f\_SPP områder erstattes med boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse.

Forlag til planendring har vært på høring i perioden 20.10.2023-23.11.2023. Innspill/merknad til forslaget er kommentert lenger ned i dokumentet.

Endringsforslaget påvirker ikke gjennomføringen av planen, og er i henhold til hoveddrammene i planen. Endringene berører heller ikke viktige natur- og friluftsområder, samt at berørte parter er tilstrekkelig opplyst om tiltakets omfang. Endringsforslaget vurderes å kunne behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14.

## Bakgrunn

I formannskapet den 18.10.2023 ble det fattet følgende vedtak f-sak 94/23:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-14 om endring av reguleringsplan, legges forslag til endring i reguleringsplanen «Hamnholmen Nord» ut til offentlig ettersyn.

Vigner Olsen AS ønsker å gjøre endringer i reguleringsplanen Hamnholmen Nord. Planområdet er gnr. 1 bnr. 98 på Lovund i Lurøy kommune, i tillegg til sjøareal utenfor eiendommen. Totalt er planområdet ca. 20 daa, hvorav Hamnholmveien 38 utgjør i underkant av 2 daa. Området er regulert av detaljreguleringsplan for Hamnholmen, vedtatt 27.06.2018.

Planområdet ligger på Hamnholmen, som ligger nordøst på øya Lovund i Lurøy kommune. Planendringen er avgrenset til å omfatte Hamnholmveien 38 – gnr. 1 bnr. 98 – samt umatrikulert grunn og sjøareal utenfor denne eiendommen. Totalt er planområdet på 20,9 dekar, hvorav nærmere 90%, består av sjøareal. Plangrensene følger eiendomsgrensene til 1/98 mot andre eiendommer langs hele den østligste avgrensningen, ellers følger de plangrensene til eksisterende plan i sør, vest og nord.

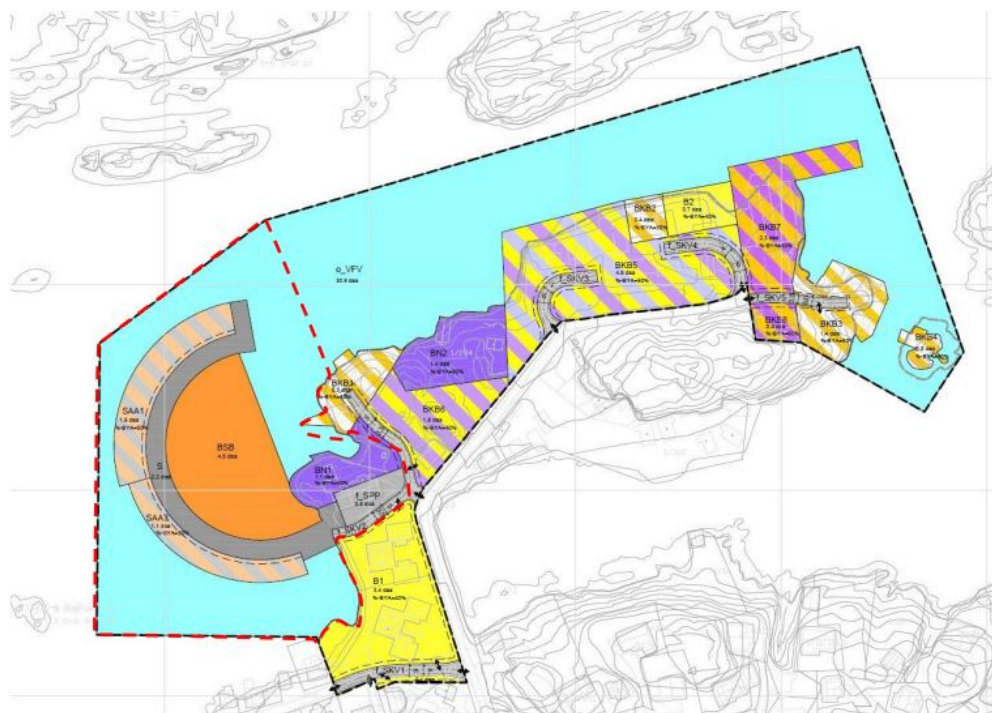
Dette er gjort for å få med hele arealet for molo slik den kan fjernes, og alle andre eiendommer på land (utenom gnr./bnr. 1/98) er holdt utenfor, da disse eiendommene ikke vil få endring i formål eller bestemmelser. Det planlegges oppført seks boliger på Hamnholmveien 38, i tillegg til to carport-bygg og bruksendring til leiligheter i annen etasje på eksisterende bygning på samme eiendom. I gjeldende reguleringsplan (planID 2017004), er det regulert for en halvmåneformet molo, hvor det tillates å

bebygges med bolig/fritidsbolig oppå, og planlagt for småbåthavn på innsiden. I landfestet på moloen, på aktuell eiendom, er det regulert for felles parkering, og for næringsbebyggelse.

I hovedsak planlegges det å ta bort moloen, flytte boligene innpå land, endre justering på småbåthavn og heller benytte en flytebrygge som en bølgebryter. De nye boligene vil være over to etasjer, og ha utsikt og uteområder mot sjø. Rundt boligene vil det være kaier/terrasser, og flere av de vil ha trapping ned mot sjø.

## Plansituasjon

### Oversiktskart gjeldende plan



Figur 1, Utsnitt gjeldende detaljreguleringsplan (2017004); Plangrense for reguleringsendring vist i rødt (2023003)

### Planendringsforslag:



Figur 2, Utsnitt av plankartet (2023003)

#### Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål:

- PBL §12-5. Nr1 – Bebyggelse og anlegg: Område for boligbebyggelse er på 3,3 daa og består av eiendommen gnr./bnr. 1/98 i tillegg til sjøarealene utenfor. Tomtestørrelse er per i dag 1337 m<sup>2</sup> (basert på gamle hjelpelinjer mot sjø). I planendringen foreslås det regulert for ny seks boliger, pluss omgjøring av eksisterende bygg til to boenheter. Det kreves 1 parkeringsplass i carport pr. boenhet. Rammene for høyder og utforming er i tråd med gjeldende plan.
- PBL. §12-5, Nr. 6 – Bruk av vern og sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: Strandsone: Område i sjø avsatt til fortøyning av fritidsbåter. Det kan legges ut flytebrygger og/eller bølgebryter. Området er ikke tiltenkt for hverken lagring av båter i opplag eller båtøpptrekk.
- Friluftsområde i sjø og vassdrag: Sjøområdene egner seg for friluftsliv i og ved strandsonen. Det vil ikke bli tillatt med bebyggelse eller andre søknadspliktige tiltak innenfor dette området.

#### **Vurdering**

Plan- og bygningsloven § 12-14 tredje ledd sier at: «Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.»

Lurøy kommune mottok flere innspill fra både naboer, Lovund Lokalutvalg, Nordland fylkeskommune og Statsforvalteren. Uttalelsene ligger i sin helhet vedlagt. Viktigste innspill er kommentert her.

Lovund Arkipel v/Torgrim Olaisen: Mener at endringsforslaget berører ikke Lovund Arkipel AS negativt. Planen øker trolig områdets verdi

Grunneier – gnr./bnr. 1/165: Har ingen innvending på høringsbrevet.

Grunneier – gnr./bnr. 1/130: Har ingen motsigelser hvis planen blir etterholdt. Å fjerne moloen er bedre forslag og kan aksepteres. Det ødelegger mye mindre utsikt enn gjeldende plan.

Grunneiere – gnr./bnr. 1/362:

Da liknende sak ble lagt ut til høring tidligere, var vi negativ av ulike grunner, og er fortsatt negativ.

For oss ser vi at prosjektet har blitt mindre i omfang og flyttet litt på seg, men med mange av de samme negative ringvirkningene for oss som bor i nærheten.

Er positiv til at det tenkes nye boliger på Lovund, men kunne ønske at de ble lagt til et annet sted. Vi har levd i en byggeprosess kontinuerlig nå i flere år, med bygging av bergkrystallen, Lovund arkipel, tomannsboliger rett over veien av oss og valplassen aktivitetsplass. Dette med mye trafikk og belastning på vår private parkering langs veien er en stor bekymring. Under byggeperioden til nevnte bygg over, så vi spesielt at tungtrafikk benyttet parkeringen vår til møteplass. Dette frykter vi kommer til å skje igjen, og dette fører til forringelse av veien og parkeringen. Med all utbygging som har vært og kommer, så øker det trafikken nedover og vi som nærmeste hus til veien ser daglig villmannskjøring og dette kommer bare til å øke. Støy og byggestøv i byggeperioden bekymrer oss også.

**Kommentar fra saksbehandleren:** Saksbehandleren forstår bekymringene rundt byggeprosessen. Det foreslås å ta med følgende ny felles bestemmelse:

*Pkt. 3.3 Gjennomføring av tiltak*

*Under byggeprosessen må det tas særlig hensyn til allmennhetens ferdsel både ved selve byggeområdet og i de omkringliggende områdene.*

*Mengden av byggavfall bør minimeres så mye som mulig.*

*Det oppfordres til en god dialog med naboer som vil bli direkte berørt av byggeprosessen.*

Lovund Lokalutvalg:

### **Vedtak**

Lovund lokalutvalg er positiv til søknaden, men tenker det hadde vært fint hvis boligene som bygges **der er av** en karakter, med tanke på størrelse, kvalitet og prisnivå, som det er behov for på Lovund i dag **og i fremtiden**

**Kommentar fra saksbehandler:** Det bør bemerkes at kommunen ikke har myndighet til å regulere prisnivå. Likevel står det i planbeskrivelse at «*Boligene vil fortrinnsvis være til førstegangskjøpere og par/enslige/små familier.*»

Videre, står det i pkt. 3.2 i forslag til reguleringsbestemmelsene at bygninger skal ha en tiltalende utforming, og tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde og materialbruk. Det tillattes en maksimal utnyttelse 40% BYA, det er krav på minst én parkeringsplass per boenhet, og en balkong/terrasse med et areal på minst 15m<sup>2</sup>.

Statsforvalteren i Nordland tok kontakt med saksbehandleren den 08.11.2023 angående endringsforslaget. Statsforvalteren minnet kommunen om at det ble fremmet innsigelse når gjeldende plan (planID 2017004) skulle utarbeides. Hensynet til barn- og unges oppvekstmiljø var ikke ivaretatt i henhold til formålet med plan- og bygningsloven, jf. Lovens §1.1. siste ledd. Statsforvalteren viste også til «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging». For å imøtekomme innsigelse ble det tatt inn en bestemmelse om krav om minste uteoppholdsareal (MUA).

**Kommentar fra saksbehandler:** Ved en inkurie fra Lurøy kommunes side kom ikke denne bestemmelsen med i endringsforslaget (planID 2023003). Lurøy kommune sendte et foreløpig svar (14.11.2023) hvor det blant annet, ble det fortalt at det nå hadde blitt lagt til bestemmelsen om at hver boenhet skal ha minimum 15m<sup>2</sup> balkong eller terrasse.

For å ivareta barn- og unges oppvekstmiljø foreslåes det derfor følgende endringer:

- Ny bestemmelse i pkt. 4.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1): *«Hver boenhet skal ha minimum 15 m<sup>2</sup> balkong/terrasse.»*
- Nytt avsnitt på punkt 5.8 Barns interesser i planbeskrivelsen: *«Det er også flere større friluftsområder som kan benyttes til lek og opphold i tilstøtende planer. Herunder Halmholmvalen, planID 2007001, og Halmholmvalen «Valplassen Treningspark», planID 2021003.»*
- Oppdaterte bilder (side 15) av Valplassen treningspark og opparbeidet badestrand i planbeskrivelsen som viser de faktiske forholdene rundt planendringen.

Lurøy kommune hadde møte med Statsforvalteren den 04.01.2024 på «Teams». Det ble forklart til Statsforvalteren at området rundt endringsforslaget er godt sikret og store arealer er tilgjengelig og egnet for lek og opphold. I et brev tilsendt kommunen i etterkant av møtet, kom det frem at Statsforvalteren fremdeles savnet en bedre vurdering når det gjelder atkomsten til disse områdene:

*«Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om atkomsten til disse områdene (både SP2 og GP) er trygg, siden dette må skje langs trafikkert bilveg. Selv om det ble gitt uttrykk for dette i møtet vi hadde, kunne dette med fordel vært klargjort i planbeskrivelsen.»*



**Kommentar fra saksbehandler:** Saksbehandleren har vært på befaring den 25.01.2024. Bilder nedenfor viser avstand mellom SP2, GP og «Kjetilbrygga». Huset i rød sirkel som referansepunkt.



Det foreslås likevel å ta med følgende avsnitt i kapittel 7 Virkninger og konsekvenser av planendring, nærmere punkt 7.9 om Barn og unges interesser, i planbeskrivelsen:

I de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge i planleggingen stilles det blant annet krav til fysisk utforming av arealer for barn og unge. Arealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I gjeldende planbestemmelser for Hamnholmen nord (planID 2017004), stilles det krav til at det regulerte oppholdsareal (BUT) skal inngjerdes, som et tiltak for å minimisere trafikkfare.

Avstanden mellom BK1 og større friluftsområder som kan benyttes til lek og opphold, nærmere område SP2 i Halmholmvalen, planID 2007001, og områdene GP og GF i Halmholmvalen «Valplassen Treningspark», planID 2021003, er henholdsvis ca. 130m (GP) og ca. 150m (SP2). GP+GF er for øvrig ca. 2,6 daa, mens SP2 er ca. 2,5 daa.

Atkomsten til SP2 må skje langs Halmholmvegen. Det er ikke regulert fortau, men det er en veg med fartsgrense 30km/h. Det er et godt oversiktlig vei hele veien frem til område SP2.

Atkomsten til GP er relativt kort. Ca. 50 m unna ligger opparbeidet badestrand. Videre er det gangsti frem til område GP.

Videre skriver Statsforvalteren:

*For å sikre felles uteopphold egnet for leg, rekreasjon og aktiviteter for ulike aldersgrupper, gjelder bestemmelsen pkt. 4.5 om uteoppholdsareal nå også for område BK – konsentrert småhusbebyggelse. Uteopphold skal inngjerdes, og det skal være minimum 1 sandkasse, 1 lekeapparat og 1 benk.*

**Kommentar fra saksbehandler:** Tas til etterretning. Det foreslåes at punkt 4.5. om uteoppholdsareal i reguleringsbestemmelser gjelder også for område BK1.

Avslutningsvis skriver Statsforvalteren følgende:

Vi ser av brevet fra dere av 14.11.2023 at dere fortsatt legger opp til å vedta planen på grunnlag av en behandling i samsvar med reglene angitt i plan- og bygningslovens § 12-14, og at planbeskrivelsen skal oppdateres og aktuelle planendringer skje i forkant av kommunestyrets vedtak. Det er opp til kommunen å vurdere om planlagte endringer er innenfor rammene av hva som kan gjennomføres innenfor denne rammen. Vi minner imidlertid om at det, ifølge § 12-14, i tilfelle er en forutsetning at dette

- *i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig,*
- *ikke går utover hovedrammene i planen, og*
- *heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

Som det går fram av lovkommentaren (som er lenket inn ovenfor) vil grunnlaget for slik behandling bl.a. ikke være til stede om planlagte tiltak er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser (som hensynet til barn og unges oppvekstmiljø).

**Kommentar fra saksbehandler:** Saksbehandleren ser at planendring kan anses som en stor endring. Den omfatter et relativt stort areal, men endringene påvirker i veldig liten grad planen for øvrig. Lovkommentarene til PBLs §12-14 sier at kommunestyret kan delegere myndigheten (i dette tilfelle til formannskap som planutvalget for Lurøy kommune) når endringene:



- «i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig»: Reguleringsplan for Hamnholmen, planID 2017004, vedtatt den 27.06.2018, har som hensikt å fastsette mer nøyaktig bruksformål til arealene på nordre og vestre del av Hamnholmen. Planen ligger innenfor kommunedelplan Lovund (planID 2011001), vedtatt den 14.12.2011 hvor området i planen er blant annet avsatt til boligbebyggelse, næringsbebyggelse, naust og kombinert bebyggelse for landareal, og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Endringene består av formål «molo» SAA1, SAA2, S, BSB erstattes med delvis formål småbåthavn og delvis med formål friluftsområde i sjø og vassdrag. Formål BN1 og f\_SPP områder erstattes med boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse. Planlagt boligbebyggelse er i strid med overordnet kommunedelplan, men kan også sees som en forlengelse av boligområdet på naboeiendommen i sør. Planendringene vil ikke medføre store endringer i det allerede regulerte området, og det vil være en rimeligere og mindre kontroversiell løsning, men som samtidig møter etterspørselen for boliger på Lovund.
- «ikke går utover hoveddrammene i planen, og»: Lovund er et stort øy, som rommer over 500 innbyggere (2023). Både i kommunedelplan for Lovund og i reguleringsplan for Hamnholmen er arealdisponering for boligtomter et fokus. Endringene vil blant annet erstatte «molo» SAA1, SAA2, S og BSB med delvis formål småbåthavn og delvis med formål friluftsområde i sjø og vassdrag. Dette anses som en enda bedre løsning enn opprinnelig, og samtidig bevarer hensyn og formål med planen. Planendringen foreslår å flytte boligene innpå land og fortette arealet, noe som skaper bedre forutsetninger for klimaendringer. Saksbehandleren konkluderer med at planendringen ikke anses å være spesielt konfliktfylt, og er dermed ikke i strid med hoveddrammene i planen
- «heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområdet»: Området brukes ikke til ferdsel eller som tursti per i dag. I lovkommentaren til PBL side 170 er det gitt følgende veiledning om forståelsen av hva som menes med «berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder»

Viktige grøntstrukturområder som turdrag, friområder og parker er omfattet av delegasjonsforbudet. Det må gjøres en konkret vurdering i det enkelte tilfelle av om det er tale om viktige natur- og friluftsområder og grøntområder. Størrelsen behøver i så måte ikke være avgjørende, både små som store områder kan være viktige. Beliggenheten og menneskenes bruk vil kunne ha betydning, men også «kvalitetene» på området, f.eks. naturtyper og arter, ferdselsretten, oppholdsretten og høstingsretten etter friluftsløven mv. Departementet legger til grunn at også hensynet til jordvern er viktig

Planendringene gjelder for området som i planen er allerede avsatt for «molo», parkeringsplasser, fritidsbebyggelse mfl. I utgangspunktet er det ikke noe viktige

natur- og friluftsområder som bli berørt. Dessuten foreslår planendringen et mindre inngripende bruk av området.

Sjøområdene egner seg for friluftsliv i og ved strandsonen. Det vil ikke bli tillatt med bebyggelse eller andre søknadspliktige tiltak innenfor dette området.

Saksbehandleren konkluderer derfor med at planendringene berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområdet.

Avslutningsvis vil saksbehandlere kommentere siste avsnitt av kommentaren til Statsforvalteren. Etter endringene kommentert ovenfor, og uttalelsene til Fylkesmannen om at: «[...] I den grad (bestemmelser om at hver boenhet skal ha minimum 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal i form av balkong eller terrasse) blir vedtatt, vil dette bli ansett som tilstrekkelig til uteopphold ved bolig (selv om områder på bakkeplan er å foretrekke», konkluderer saksbehandleren med at planendringene ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser, og samtidig hensyntar oppvekstmiljø til barn og unge på en tilstrekkelig måte. Det vurderes at endringsforslaget er tilstrekkelig utredet for å vedtas etter PBL §12-14.

Nordland Fylkeskommune (NFK) skriver at planendringen ikke vil være vesentlig i strid med regionale interesser, men har likevel noen merknader knyttet til konsekvenser av klimaendring for planlagte tiltak, strandsoner, stedsutvikling og plandokumentene.

NFK skriver:

#### **Strandsone og stedsutvikling**

**Fylkeskommunen vurderer at planendringen som innebærer at gjeldende regulering med halvsirkelformet molo og fritidsbebyggelse tas ut av planen er positivt. Planendringen legger imidlertid opp til endret bruk av områder nært sjøen fra næringsformål til helårs boligbebyggelse. Dette er i strid med fylkesplanens arealpolitiske retningslinje 8.3 g) om at sjørelaterte næringsetableringer skal prioriteres framfor andre tiltak, dersom det legges til rette for bruk i strandsonen.**

**Kommentar fra saksbehandler:** Saksbehandleren er enig i at det er bekymringsfullt å tillate helårs boligbebyggelse nært sjøen. Det kan bidra at boligmarkedet skaper ulikhet i lokalsamfunnet ved at boligprisene stiger. Samtidig opplever Lovund, som alle andre kretser i Lurøy kommune, en akutt mangel på bolig. Det følger av [Boligpolitisk plan – Handlingsplan](#), vedtatt den 13.12.2023, både på punkt 4.1. Fokus på bolig, og punkt 4.5 Boligbygging/utleieenheter, at «Lurøy kommune skal ha en offensiv boligpolitikk. Vi skal jobbe videre for å systematisere og kartlegge oppgavene knyttet til boligtema på en effektiv måte, på tvers av etater» og «Lurøy kommune skal stimulere til boligbygging, og sørge for å ha tilgjengelige utleieboliger for ulike målgrupper i alle kretsene i kommunen». De er attraktive og ligger nær kysten, med en fin utsikt over havet. Dette tiltaket betraktes også som et rekrutterings- og stimulerings tiltak.

Det følger også av Reguleringsplan for Hamnholmen at hensikten er å blant annet åpne for utbygging av bolig, og næring- og industri. Lovund opplever en rask og

betydelig befolkningsvekst. Saksbehandleren ser det som positivt å kunne foreta mindre endringer i et allerede regulert område for å fremskynde prosessen. Planendringen innebærer også nye boliger som vil bidra til å løse både dagens og fremtidig boligmangel og boligbehov for Lovund.

NFK skriver videre:

Fylkeskommunen vil bemerke at det er motstridende signaler i planbeskrivelsen for endringen og i planbestemmelsene når det gjelder utforming av planlagt boligbebyggelse. I planbeskrivelsen 2.1 står det at *«dette boligprosjektet skal passe inn sammen med den øvrige bebyggelsen, samtidig som man ivaretar det gamle – i form av Kjetilbrygga som står der i dag»*.

I planbestemmelse 3.2. *Bygningers form og fasade*, er bestemmelsen om at bygninger skal ha en tiltalende utforming, presisert med at de skal *«tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde og materialbruk»*. Samtidig foreslås setningsdelen *«som står i stil eksisterende bebyggelse slik at helhetsinntrykket for havnen bevares»*, fjernet. Denne kunne sikret en tilpassing av ny bebyggelse til stedets byggeskikk og slik forsterke lokal stedsidentitet, og kommunen bes vurdere ordlyden i bestemmelsene før vedtak.

**Kommentar fra saksbehandler:** Grunnen til at setningsdelen *«som står i stil eksisterende bebyggelse slik at helhetsinntrykket for havnen bevares»* foreslåes fjernet og erstattet med *«tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde og materialbruk»*, er at den delen av Lovund har gått gjennom endring av karakter, og har utviklet seg til en annen stil hvor gammelt og urørt møter nytt og moderne. Bygninger som er rundt planendringene er av ulike karakter. Sørøst for «Kjetilbrygga» er bebyggelse lik samme farge og stil som Kjetilbrygga. Øst for Kjetilbrygga finnes det Bergkrystallen. Et mer moderne bygg i mørkere og mer nøytrale farger, som passer i stil med bebyggelse langs stranda og Valplassen.

Det finnes mange bygninger av ulike stil i området. Det er vanskelig å ha med en bestemmelse som sier at fremtidig bygning skal stå i stil eksisterende bebyggelse. Det ville blitt tolket på ulike måter, avhengig av hvem som skasbehandler tiltaket.

Videre skriver NFK:

Det vises til følgende arealpolitiske retningslinje fra fylkesplanen kap. 8.2 *By og tettstedsutvikling*:

- d) *By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.*
- e) *Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.*

Fylkeskommunen viser til følgende arealpolitiske retningslinje fra fylkesplanen kap. 8.3 *Naturressurser, kulturminner og landskap*:

- f) *Dersom kommunen vil legge til rette for bruk i 100-metersbeltet/den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpassning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.*

Fylkeskommunen ber om at disse tas hensyn til i planarbeidet.

**Kommentar fra saksbehandler:** For retningslinjer fra fylkesplanen kap. 8.2. punkt d) og e), viser saksbehandleren til forrige kommentar om estetikk, stedskarakter og identitet.

For retningslinje fra kapittel 8.3 punkt f): Området det planlegges å bygges på regnes i utgangspunktet ikke som funksjonell strandsone. Området er ganske bratt, og brukes ikke til ferdsel, eller som tursti. Dessuten er det stort fokus på allmenhetens tilgang og ferdsel i tilstøtende planer (Halmholvalen, planID 2007001, og Halmholvalen «Valplassen Treningspark», planID 2021003). Saksbehandleren mener det er mange andre arealer som allerede er tilrettelagt for allmenhetens tilgang og ferdsel. Retningslinjene betraktes som tatt hensyn til i planarbeidet.

Nordland fylkeskommune minner kommunen om klimaendringene, og at «... *det forventes blant annet hyppigere og mer intens nedbør, mer vind, havnivåstigning og stormflo, der stormflo og bølgeslagspåvirkninger er viktige faktorer å ta hensyn til i arealforvaltningen*».

NFK skriver videre at:

I planbeskrivelsen kap. 5.13 Analyser/utredninger gis en oppsummering av utredninger som ble gjennomført i 2017 i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. I et avsnitt om Havnivåstigning og Stormflo står det: «Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) gir følgende tall for 200-års returnivå for stormflo (sikkerhetsklasse 2 i TEK10) + klimapåslag, 286 cm over NN2000. DSB anbefaler at tall må rundes av til nærmeste 10 cm for bruk.» I samme kapittel er det i figur 11 vist et kartutsnitt av 200-års stormflo, som viser nå-situasjon. Fylkeskommunen viser til at det nå er TEK17 som gjelder.

Og ber kommunen vurdere strengere krav til byggehøyde enn hva forslag til planbestemmelse 4.2 BK1 legger opp til (kote +3.0). NFK ber kommunen også vurdere om det overhodet skal tillates boligbebyggelse på kaikanten.

**Kommentar fra saksbehandler:** Som påpekt av fylkeskommunen og ifølge kartverket er tallet for 200-års returnivå for stormflo 296 cm over NN2000 (for sikkerhetsklasse 2 (TEK10/17)).

#### Bruk av framskrivinger av havnivå for planleggingsformål

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) gir råd til kommuner og andre om hvordan havnivåendring og stormflo skal håndteres i planleggingsarbeid. Tabellen gir kommunevise tall for sikkerhetsklasser med klimapåslag basert på det nyeste datagrunnlaget for vannstand og stormflo. DSB anbefaler at tallene rundes av til nærmeste 10 cm før bruk i planlegging.

Sikkerhetsklasse 1 (TEK10/17) med klimapåslag	274 cm over NN2000	Sikkerhetsklasse 2 (TEK10/17) med klimapåslag	296 cm over NN2000	Sikkerhetsklasse 3 (TEK10/17) med klimapåslag	310 cm over NN2000
---	--------------------------	---	--------------------------	---	--------------------------

Dette er tilsvarende tall som finnes i DSBs veileder [Havnivåstigning og stormflo - samfunnssikkerhet i kommunal planlegging](#) (2016), ferdig regnet om i forhold til NN2000, men med oppdaterte tall for stormflo. Som klimapåslag for fremtidig havnivå har man brukt framskrivingens øvre del (95-persentilen) for RCP8.5 (se under), og for perioden 2081-2100 relativt til 1986-2005.

Figur 3, utklipp Kartverket



Ifølge tallene ovenfor, antyder forslaget til byggehøyde på kote +3.0 at det er tilstrekkelig for å håndtere havnivåendringer og stormflo. Likevel foreslås det i reguleringsbestemmelse på punkt 4.2. å øke byggehøyden fra kote +3.0 til +3.25 for å sikre tilstrekkelig vern.

Lurøy er en desentralisert kommune, med en unik geografi. Alle kretsene i Lurøy opplever en akutt mangel på bolig. I planleggingen legges det derfor til rette for utnyttelse av det disponible arealet vi har, også områder nært sjøen, og av og til også på kaikanten. Lovund har et areal på ca. 4,9 km<sup>2</sup>. Lovundfjellet på 625 moh. utgjør den største delen av øya. Kommunen ser det som positivt å kunne fortette som vist på endringsforslaget, selv om dette betyr å bygge på kaikanten. Med økningen av byggehøyde fra kote +3.0 til +3.25 mener saksbehandleren at fremtidig boligbebyggelse er både godt ivare tatt til å dekke boligbehov i dag og i fremtidig, og er klimatilpasset og godt sikret.

NFK skriver videre i sin uttalelse:

#### Vannmiljø

Det savnes en vurdering av hvilken effekt planen vil ha på miljøtilstanden i berørte vannforekomster, og om det vil ha konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene jf. vannforskriften § 4. Dersom planforslaget vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep. Kommunen bes vurdere dette.

[Den regionale vannforvaltningsplanen](#) inneholder planretningslinjer for å unngå forringelse av miljøtilstanden i vann og for å bidra til å nå miljømålene fastsatt i planen (kapittel. 2.3). Hensikten med retningslinjene er å inkludere vann på et tidlig stadium i kommunens samfunns- og arealplanlegging og oppnå helhetlig vannforvaltning etter vannforskriften. Informasjon om vannforekomster finnes på [www.vann-nett.no/portal/](http://www.vann-nett.no/portal/). For mer informasjon om den regionale planen, vannområdene i fylket og videre veiledning, vises til vannportalens regionale side (over) og den nasjonale vannportalen: <https://www.vannportalen.no>.

**Kommentar fra saksbehandler:** Det står i planbeskrivelsen at «Alle tiltak, herunder blant annet utfylling og mudring, som gjøres i sjø skal følge Miljødirektoratets veileder M-350 «Håndtering av sedimenter», 2015, når det gjelder bestemmelse av løsning, tiltaksplan, søknad om tillatelse og gjennomføring», og videre at «Ved mudring/sprenging/fylling i sjø må det søkes om tillatelse fra Statsforvalteren som er myndighet etter forurensningsloven. Det må vises til at det ikke finnes farlige miljøgifter i bunnsedimentene som kan spres ved slike tiltak.»

Det har også allerede foregått utfylling i sjø i store deler av området for endringsforslaget i forbindelse med opprinnelig plan (molo). For endringsforslaget er det planlagt noe utfylling i sjø i et veldig lite/begrenset område. Det vurderes derfor ikke å ha vesentlig innvirkninger for oppnåelse av miljømålene jf. Vannforskriftens § 4.

Avslutningsvis skriver fylkeskommune følgende:

#### Plandokumentene

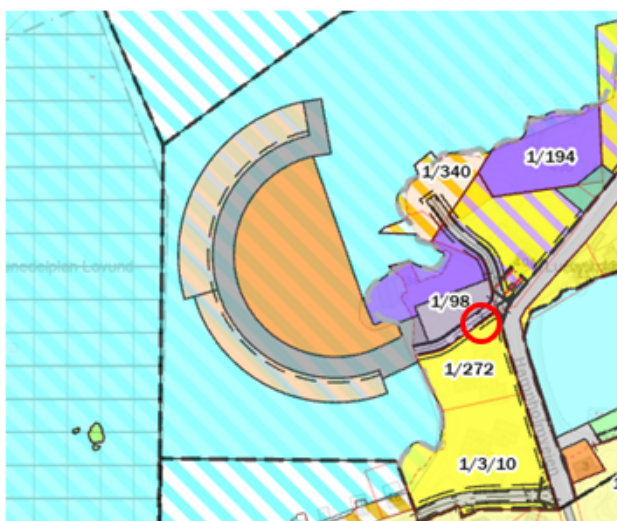
Planbestemmelsene omfatter bestemmelser til arealformål som ikke ligger innenfor endringsforslagets planavgrensning. Fylkeskommunen vurderer derfor at det ikke er samsvar mellom forslaget til plankart og forslaget til planbestemmelser. Det oversendte forslaget til plandokumenter vil dermed ikke tjene formålet som entydige og tydelige juridiske føringer for arealbruken etter et eventuelt planvedtak. Dette må rettes opp i før planvedtak.

I tråd med fylkeskommunens praksis om å ta ut veiledning fra våre innspill og uttalelser i plansaker, vil utdypende forklaring bli ettersendt på e-post til kommunen.

**Kommentar fra saksbehandler:** Saksbehandleren tok kontakt med Nordland fylkeskommune den 31.01.2024 for en utdypende forklaring. Fylkeskommune ved en inkurie hadde glemt å sende epost. Eposten med den utdypende forklaringen ble sendt saksbehandleren etter samtalen.

Som forklart til fylkeskommunen per telefon, viste det seg å være en utfordring å legge ut forslag til endring med samme planID som gjeldende plan. Derfor har endringsforslaget en annen planID (2023003) enn gjeldende plan (2017004). Endringsforslaget er tenkt innarbeidet i eksisterende detaljreguleringsplan for Hamnholmen. Det vil si at plandokumentene og plankartet til detaljreguleringsplan for Hamnholmen (2017004) vil bli oppdatert med de endringer som har kommet frem av saksfremlegget. Samtidig oppdateres planen med evt. Andre endringer (dispensasjoner) som er gjort siden planen ble vedtatt i 2018.

Videre gjør NFK oppmerksomhet på at:



Figur 5, Kartutsnitt 1: Utsnitt fra gjeldende plan



Figur 4, Kartutsnitt 2: Endringsforslaget med boligområde BK lagt over gjeldende plan

*kartutsnitt 1) Her er avkjørsel for gnr. 1 bnr. 272 (rød ring) innenfor boligbebyggelse B1 sikret via felles avkjørsel fra nord, samt avkjørselspil. Naboeiendommen i sør har tilsvarende felles avkjørsel fra sør, også her med avkjørselspil.*

*(I kartutsnitt 2) Her er arealformålet felles avkjørsel fjernet, avkjørsel sikret kun til BK med avkjørselspil, mens avkjørselen til gnr. 1 bnr. 272 er fjernet.»*

**Kommentar fra saksbehandler:** Eksisterende avkjørsel til gnr. 1 bnr. 272 tegnes inn før endringsforslaget innarbeides i eksisterende plan.

Videre skriver NFK at:

«I bestemmelse 4.3 er hele første avsnitt som gjelder næringsbebyggelse BN1, foreslått strøket. I planbeskrivelsen avsnitt 7.17 *Konsekvenser for næringsinteresser* er det beskrevet at planendringen vil fjerne ca. 1 dekar næringsformål, og: «*Det finnes ellers fortsatt relativt store ubebygde næringsarealer eller arealer for kombinert bebyggelse på Hamnholmen, så konsekvensen er liten av at området BN1 tas bort i planendringen*».

Kartutsnitt 2 viser imidlertid at en ca. 95 m<sup>2</sup> stor «flik» av næringsbebyggelse BN1 videreføres (stiplet rød ring) i plankartet på naboeiendom i nord, som ikke omfattes av oversendte planendringsforslag.

Fylkeskommunen legger til grunn av intensjonen har vært å ta ut alt av BN1 fra plankartet. Konsekvensene for tilgrensende eiendommer som følge av foreslått endring som kun gjelder eiendom gnr. 1 bnr. 98, er etter fylkeskommunens vurdering ikke tilfredsstillende avklart.»

**Kommentar fra saksbehandler:** Fylkeskommunen har rett i sin vurdering, intensjonen har vært å ta ut alt av BN1. Det foreslåes å ta ut hele BN1 og erstatte det med BK, før endringsforslaget innarbeides i eksisterende plan.

## Oppsummering

Saksbehandleren anbefaler at planen vedtas med følgende endringer angitt i tabell 1

I planbeskrivelse	I reguleringsbestemmelser	I plankartet
-------------------	---------------------------	--------------

<p><b>Nytt avsnitt punkt. 5.8 – Barns interesser:</b></p> <p>«Det er også flere større friluftsområder som kan benyttes til leg og opphold i tilstøtende planer. Herunder Halmholmvalen, planID 2007001, og Halmholmvalen «valplassen Treningspark», planID 2021003»</p>	<p><b>Ny felles bestemmelse:</b></p> <p>«Pkt. 3.3 Gjennomføring av tiltak</p> <p>Under byggeprosessen må det tas særlig hensyn til allmennhetens ferdsel både ved selve byggeområdet og i de omkringliggende områdene.</p> <p>Mengden av byggavfall bør minimeres så mye som mulig.</p> <p>Det oppfordres til en god dialog med naboer som vil bli direkte berørt av byggeprosessen.»</p>	<p>Eksisterende avkjørsel til gnr. 1 bnr. 272 tegnes inn i kartet.</p>
<p><b>På side 15:</b></p> <p>Det legges til oppdaterte bilder av Valplassen treningspark og opparbeidet badestrand.</p>	<p><b>Ny bestemmelse i pkt. 4.2 Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BK1):</b></p> <p>«Hver boenhet skal ha minimum 15 m<sup>2</sup> balkong/terrasse»</p> <p><b>Punkt 4.2: Setning om byggehøyden:</b></p> <p>«Byggehøyden økes fra kote +3.0 til +3.25»</p>	<p>Område BK1 tas ut av planen, og erstattes med BK.</p>
<p><b>Nytt avsnitt punkt 7.9 – Barn og unges interesser:</b></p> <p>«I de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge i planleggingen stilles det blant annet krav til fysisk utforming av arealer for barn og unge. Arealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I gjeldende planbestemmelser for Hamnholmen nord (planID 2017004), stilles det krav til at det regulerte oppholdsareal (BUT) skal inngjerdes, som et tiltak for å minimisere trafikkfare.</p>	<p><b>Punkt 4.5 – Uteoppholdsareal</b> gjelder også for område BK1</p>	<p>Planen oppdateres med andre endringer som er gjort siden planen ble vedtatt (ev. dispensasjoner)</p>



<p>Avstanden mellom BK1 og større friluftsområder som kan benyttes til lek og opphold, nærmere område SP2 i Halmholmvalen, planID 2007001, og områdene GP og GF i Halmholmvalen «Valplassen Treningspark», planID 2021003, er henholdsvis ca.130m (GP) og ca.150m (SP2). GP+GF er for øvrig ca. 2,6 daa, mens SP2 er ca. 2,5 daa.</p> <p>Atkomsten til SP2 må skje langs Halmholmvegen. Det er ikke regulert fortau, men det er en veg med fartsgrense 30km/h. Det er et godt oversiktlige vei hele veien frem til område SP2.</p> <p>Atkomsten til GP er relativt kort. Ca.50 m unna ligger opparbeidet badestrand. Videre er det gangsti frem til område GP.»</p>		
---	--	--

### Konklusjon/anbefaling

Etter en samlet vurdering konkluderes med at endringsforslaget kan behandles etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Planendringen vil ikke medføre store endringer i det allerede regulerte området, og det vil være en rimeligere og mindre kontroversiell løsning, men som samtidig møter etterspørselen for boliger på Lovund. Regionale- og sentrale myndigheter samt andre interesser vurderes å ikke bli berørt av endringsforslaget.

- Det anbefales at formannskap som planutvalg fatter følgende vedtak: Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 gis det tillatelse til endring av detaljregulering for Hamnholmen, PlanID 2017004.
- Planen vedtas med endringer vist i **tabellen 1** fra høringsutkastet:
- Samtidig oppdateres planen med eventuell andre endringer som er gjort siden planen ble vedtatt.

Vedlegg

- 2 Innspill - forslag til endring av detaljregulering Hamnholmen nord - Lurøy kommune.pdf
- 3 brev.pdf
- 4 brev.pdf
- 5 Saksprotokoll Endring av reguleringsplan Hamnholmen Nord.DOCX
- 6 Hamnhomen - forslag til reguleringsendring
- 7 VS: Utbygging Hamnholmen Lovund - tilbakemelding
- 8 brev.pdf
- 9 Hamnholmen - forslag til reguleringsendring
- 10 SV: Hamnholmen