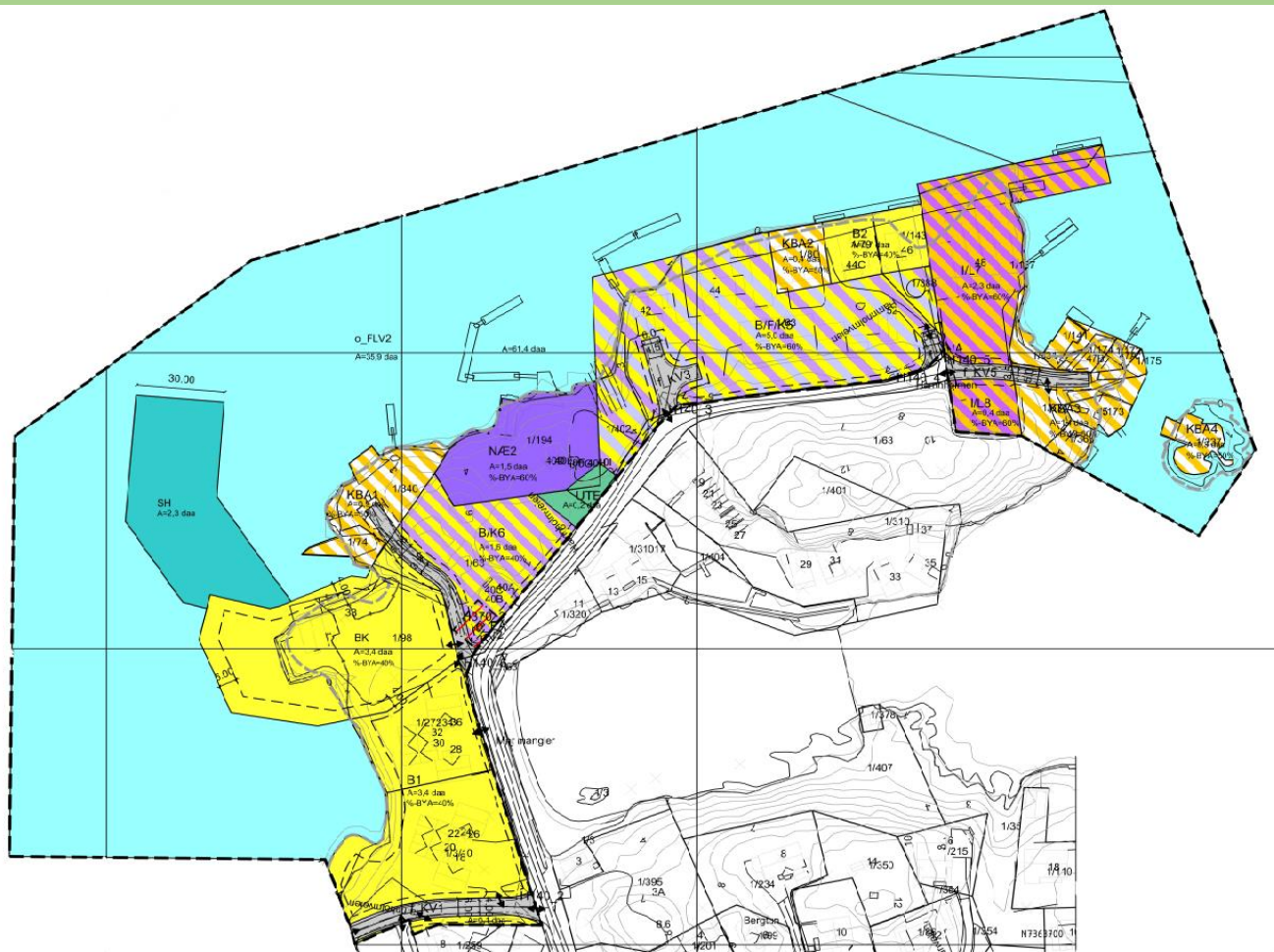


Planbeskrivelse med konsekvensutredning

«Hamnholmen nord», Lurøy Kommune

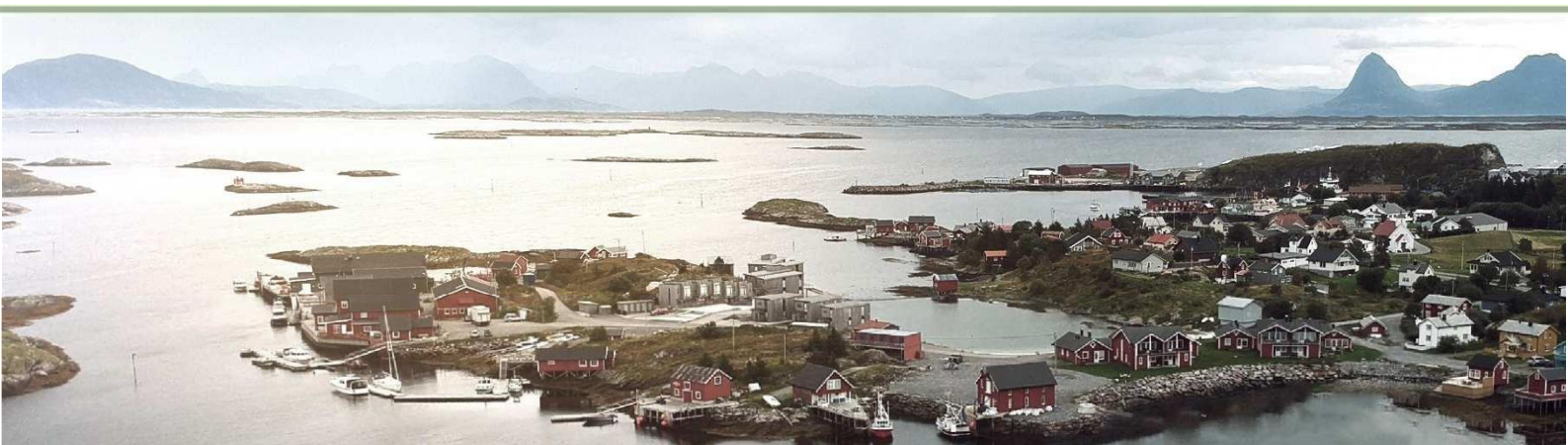
- Endringer vedtatt i FSK 14.02.2024, i sak 12/24

Dato: 03.05.24



Planarbeid: Prodeco AS v/ Tine Marie Frostad

Tiltakshaver: Vigner Olaisen AS



Innholdsfortegnelse

2. Planbeskrivelse for reguleringsendring Hamnholmen Nord.....	7
2.1. Sammendrag.....	7
2.2. Bakgrunn.....	7
2.2.1. Hensikten med planendringen.....	7
2.2.2. Forslagsstiller, konsulenter og eieforhold.....	7
2.3. Tidligere vedtak.....	8
2.4. Utbyggingsavtaler.....	8
2.5. Krav om konsekvensutredning.....	8
KU-forskriftens §6.....	8
KU-forskriftens §7.....	9
KU-forskriftens §8.....	9
Konklusjon.....	9
2.6. Forenklet planprosess.....	10
2.6.1. Fremdrift.....	10
Milepæler og møter.....	10
2.6.2. Høringsparter.....	10
Offentlige organer.....	10
Andre interessenter.....	11
Kommunens representanter, råd og utvalg.....	11
2.7. Planstatus og rammebetingelser.....	11
2.7.1. Overordnede planer og føringer.....	11
2.7.2. Gjeldende reguleringsplan.....	12
2.7.3. Tilgrensede reguleringsplaner.....	13
2.7.4. Rammer og premisser for planarbeidet.....	13
2.8. Planområdet, eksisterende forhold.....	13
2.8.1. Planavgrensning og størrelse.....	13
2.8.2. Dagens arealbruk.....	15
2.8.3. Stedets karakter.....	15
2.8.4. Landskap.....	16
2.8.5. Kulturminner og kulturmiljø.....	17
2.8.6. Naturverdier.....	17
2.8.7. Trafikkforhold.....	17
2.8.8. Barns interesser.....	17

2.8.9. Sosial infrastruktur	19
2.8.10. Teknisk infrastruktur	19
2.8.11. Grunnforhold	19
2.8.12. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	19
2.8.13. Analyser/utredninger	20
2.9. Planforslaget	21
2.9.1. Hovedgrep	21
2.9.2. Arealbruk, reguleringsformål	23
2.9.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	24
2.9.4. Bebyggelsens plassering og utforming	24
2.9.5. Bomiljø/bokvalitet	25
2.9.6. Parkering	26
2.9.7. Tilknytning teknisk infrastruktur	26
2.9.8. Universell utforming	26
2.9.9. Miljøoppfølging	26
2.9.10. Uteoppholdsareal	26
2.9.11. Kulturminner	27
2.9.12. Risiko- og sårbarhetsanalyser	27
2.10. Virkninger og konsekvenser av planendringen	28
2.10.1. Overordnede planer	28
2.10.2. Landskap	28
2.10.3. Stedets karakter	28
2.10.4. Bomiljø og estetikk	28
2.10.5. Kulturminner og miljø	28
2.10.6. Forhold til krav i kap. II i naturmangfoldloven	29
2.10.7. Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk	31
2.10.8. Trafikkforhold	31
2.10.9. Barn og unges interesser	31
2.10.10. Sosial infrastruktur	31
2.10.11. Universell utforming	32
2.10.12. Energibehov og energiforbruk	32
2.10.13. Risiko og sårbarhet	32
2.10.14. Jordressurser og landbruk	32
2.10.15. Teknisk infrastruktur	32
2.10.16. Økonomiske konsekvenser for kommunen	32

2.10.17. Konsekvenser for næringsinteresser.....	32
2.10.18. Interessemotsetninger.....	33
2.11. Avveiling av virkninger og forslagsstillers vurdering	33
2.12. Vedlegg	33
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning for Hamnholmen.....	33
3.1. Bakgrunn.....	33
3.1.1. Hensikten med planarbeidet	33
3.2. Forslagsstiller(e), plankonsulent, eierforhold	33
3.3. Tidligere vedtak.....	34
3.4. Utbyggingsavtaler	34
3.5. Krav om konsekvensutredning	34
4. Planprosessen	34
4.1. Oppstartsmøte og fremdrift.....	34
4.2. Melding om oppstart av reguleringsarbeidet	34
4.2.1. Offentlige parter	34
4.2.2. Naboer og rettighetshavere	35
5. Planstatus og rammebetingelser	35
5.1. Overordnede planer og føringer	35
5.2. Gjeldene reguleringsplaner.....	36
5.3. Tilgrensede reguleringsplaner	36
5.4. Rammer og premisser for planarbeidet.....	37
6. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	37
6.1. Beliggenhet	37
6.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	39
6.3. Stedets karakter	39
6.4. Landskap	41
6.5. Kulturminner og kulturmiljø	42
6.6. Naturverdier.....	42
6.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk	46
6.8. Landbruk	46
6.9. Trafikkforhold.....	46
6.10 Barns interesser	47
6.11 Sosial infrastruktur	48
6.12. Universell tilgjengelighet.....	48
6.13. Teknisk infrastruktur	48

6.14. Grunnforhold	48
6.15. Støyforhold	48
6.16. Luftforusening	48
6.17. Risiko og sårbarhet (ROS), eksisterende forhold.....	48
7. Beskrivelse av planområdet	51
7.1. Planområdet	51
7.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	53
7.3. Bebyggelsens plassering og utforming.....	55
7.4. Parkering	55
7.5. Tilknytning infrastruktur	55
7.6. Trafikkløsning	55
7.7. Universell utforming	55
7.8. Uteoppholdsareal	55
7.9. Kulturminner.....	55
7.10. Avbøtende tiltak/løsninger for ROS, ved utbygging.....	56
7.11. Rekkefølgebestemmelser	57
8. Konsekvensutredninger	57
8.1. Sammenstilling av problemstillinger og utredninger	57
8.2 Biologisk mangfold.....	61
8.3. Kulturminner og kulturmiljø	62
8.4. Havstigning, stormflo og strømningsforhold.....	63
8.5. Forurensninger i sjøbunn	65
9. Virkninger og konsekvenser av planforslaget	68
9.1. Overordnede planer.....	68
9.2. Landskap	68
9.3. Stedets karakter	68
9.4. Bomiljø og estetikk.....	68
9.5. Kulturminner og miljø	68
9.6. Forhold til krav i kap. II i naturmangfoldloven	69
9.7. Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk	69
9.8. Uteområder.....	69
9.9. Trafikkforhold.....	69
9.10. Barn og unges interesser.....	69
9.11 Universell tilgjengelighet.....	70
9.12 Risiko og sårbarhet (ROS).....	70

9.13. Jordressurser og landbruk.....	70
9.14 Teknisk infrastruktur	70
9.15 Transport, energi og energibehov.....	70
9.16. Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	70
9.17 Avveining av virkninger	71
10. Innkomne innspill og kommentarer	71
10.1. Merknader og kommentarer etter oppstartvarsel.....	71
10.2. Innsigelse, merknader og kommentarer etter 1. gangs offentlige høring.....	77
Reguleringsbestemmelser med endringer for detaljreguleringsplanen «Hamnholmen nord» på Lovund i Lurøy Kommune.....	93
• Endringer vedtatt i FSK 14.02.2024, i sak 12/24.....	93
§ 1 Generelt	93
§ 2 Reguleringsformål	93
§ 3 Fellesbestemmelser	94
§ 4 Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr. 1).....	96
§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, (PBL § 12-5, nr. 2)	97
§ 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr.6)	97

2. Planbeskrivelse for reguleringsendring Hamnholmen Nord

Endringer vedtatt i FSK 14.02.2024, i sak 12/24

2.1. Sammendrag

På vegne av Vigner Olaisen er Prodeco AS engasjert til å utarbeide et forslag til endring av detaljreguleringsplan for Hamnholmen nord. Forslaget innebærer fjerning av molo med boliger på, og at disse boligene heller blir utbygd på land/sjøfylling.

Det ble tilbake i 2017 utført utredning av fugleliv, strømningsanalyser og sedimentanalyser, disse legges også til grunn i planendringen. I tillegg er det utarbeidet en grundig ROS-analyse for å sikre at planendringen ikke får store negative konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Alle funn og avbøtende tiltak er innlemmet i planen, og avveingene som er gjort tilsier at summen av fordelene som følger av planendringen er større enn å ikke vedta en slik endring.

2.2. Bakgrunn

2.2.1. Hensikten med planendringen

Vigner Olaisen AS ønsker å videreutvikle tomten 1/98 på Hamnholmen, Lovund. I gjeldende reguleringsplan fra 2018 er det regulert for en halvmåne-formet molo med boliger/fritidsboliger oppå. Selv om planene med molo er godkjent, så har de likevel møtt lokal motstand og prosjektet ble egentlig skrinlagt for noen år siden.

Hensikten med å nå ta frem igjen prosjektet er først og fremst behovet for boliger. Ønsket er å flytte de planlagte boligene fra moloen og inn til den delvis ubebygde tomten 1/98. Dette er en rimeligere og mindre kontroversiell løsning, men som møter etterspørselen til boliger.

Det er lagt ned mye innsats og penger i å gjøre området rundt Valplassen attraktivt, sentralt og bra – og 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.

2.2.2. Forslagsstiller, konsulenter og eieforhold

Forslagsstiller	VIGNER OLAISEN AS Siw Moxness siw@volaisen.no 900 44 827
Plankonsulent	PRODECO AS Tine Marie Frostad Valde tine@prodeco.no 909 52 563
Arkitekt	MANGE BEKKER ARKITEKTUR AS Sam Hughes sam@mange-bekker.no

	417 932 90
Hjemmelshaver	Vigner Olaisen AS
Gnr. 1 bnr. 98	

2.3. Tidligere vedtak

Detaljreguleringsplanen Hamnholmen nord ble vedtatt 27.06.2018. Forslag til planendring sendes inn til saksbehandling og skal forelegges berørte parter og myndigheter for uttalelser før det fattes et vedtak politisk.

2.4. Utbyggingsavtaler

Det foreligger innen utbyggingsavtaler i området, men det forutsettes at slik avtale inngås med Lurøy kommune for tekniske anlegg som skal bygges ut av private og overtas av kommunen.

2.5. Krav om konsekvensutredning

I henhold til §6 i forskrift om konsekvensutredning skal reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram og melding.

Formålsendringen er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger.

KU-forskriftens §6

§ 6 a)

Kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II

Vurdering: Ikke relevant

§ 6 b)

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

25. Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Vurdering: Overordnet plan, kommunedelplan, er eldre enn gjeldende reguleringsplan. Område for bolig- og fritidsboliger i gjeldende detaljreguleringsplan vil få endret plassering, men det er ikke snakk om nye boliger. Det vurderes at planendringen derfor ikke faller under forskriftens vedlegg I.

§ 6 c)

Tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven

Vurdering: Ikke relevant

Da reguleringsendringen ikke fanges opp av § 6 i forskriften, utløses ikke automatisk krav om KU-plikt.

KU-forskriftens §7

I henhold til §7 i forskrift om konsekvensutredning skal reguleringsplaner med følgende tiltak etter andre lover alltid konsekvensutredes, men ikke ha melding.

§ 7 a)

Tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven

Vurdering: Ikke relevant

§ 7 b)

Planer og programmer etter andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av et departement

Vurdering: Ikke relevant

Reguleringsendringen fanges ikke opp av § 7, og utløser dermed ikke automatisk KU-plikt.

KU-forskriftens §8

fastsetter at følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

§ 8 a)

Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vurdering: Bolig- og fritidsformål og bølgebryter er utredet for i tidligere plan.

§ 8 b)

Tiltak i vedlegg II som behandles etter en annen lov enn plan- og bygningsloven

Vurdering: Ikke relevant

Reguleringsendringen fanges ikke opp av § 8, og utløser dermed ikke KU-plikt.

Konklusjon

Planendringen er vurdert mot forskrift om konsekvensutredning. Konklusjonen vår er at planendringen ikke omfattes av hverken §6, §7 eller §8, og **utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU.** Dette i hovedsak for at endringen ikke gjelder nye formål eller forventes å medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn som ikke allerede er utredet for.

Relevante konsekvenser av planforslaget skal uansett belyses i planbeskrivelsen.

2.6. Forenklet planprosess

Reguleringsendringer følger i utgangspunktet samme regler som ved utarbeidelse av detaljregulering, men for noen (mindre/enklere) reguleringsendringer er det lagt opp til en enklere prosess etter reglene i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14. For at en planendring skal kunne gjennomføres etter en enklere prosess må den minimum oppfylle følgende krav:

1. Endringen vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig
2. Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen
3. Endringen berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Endringsforslaget skal forelegges berørte myndigheter før det treffes vedtak, samtidig som eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Muligheten til å uttale seg vil sikre at alle hensyn kommer frem og blir vurdert.

Dersom det kommer merknader som viser at endringen er spesielt konfliktfylt, vil endringen ikke kunne behandles ved forenklet prosess. Protester fra nabo eller andre berørte vil ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.

2.6.1. Fremdrift

Milepæler og møter	Dato
Vedtak gjeldende detaljreguleringsplan	27.06.2018
Oppstart planendring	18.09.2023
Orienteringsmøte med kommunen	04.10.2023
Fremme forslag om reguleringsendring etter forenklet prosess	09.10.2023
Behandling i Formannskapet	18.10.2023
Høring	6 uker - november 2023
Vedtak	Desember 2023

2.6.2. Høringsparter

I henhold til §12-14 i plan- og bygningsloven skal reguleringsendring forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte gis anledning til å uttale seg. Det er tatt utgangspunkt i varslings- og høringsparter fra planarbeidet i 2017, men det er kun beholdt de offentlige myndighetene og grunneiere/naboer/festere som berøres av reguleringsendringen.

Offentlige organer

- Nordland Fylkeskommune
- Statsforvalteren i Nordland
- Kystverket
- Fiskeridirektoratet
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

- Statens vegvesen
- Mattilsynet
- Sametinget

Andre interessenter

- Naboer, grunneiere og festere
(Gbnr. 1/74, 1/63, 1/340, 1/272, 1/3/10, 1/3/11, 1/3, 1/96, 1/93)
- Norges arktiske universitetsmuseum
- Arva AS
- Lurøy Fiskarlag

Kommunens representanter, råd og utvalg

- Teknisk etat i Lurøy kommune
- Barnerepresentant i Lurøy kommune
- Lurøy eldreråd
- Ungdomsrådet
- Lovund Lokalutvalg

2.7. Planstatus og rammebetingelser

2.7.1. Overordnede planer og føringer

Rikspolitiske retningslinjer, rundskriv og strategier

- «Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)»
- «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)»
- «Rikspolitiske retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)»
- «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (T-2/08)»
- «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)»
- «Flom- og skredfare i arealplaner (2/2011, revider 2014)»

Sentrale lover og forskrifter

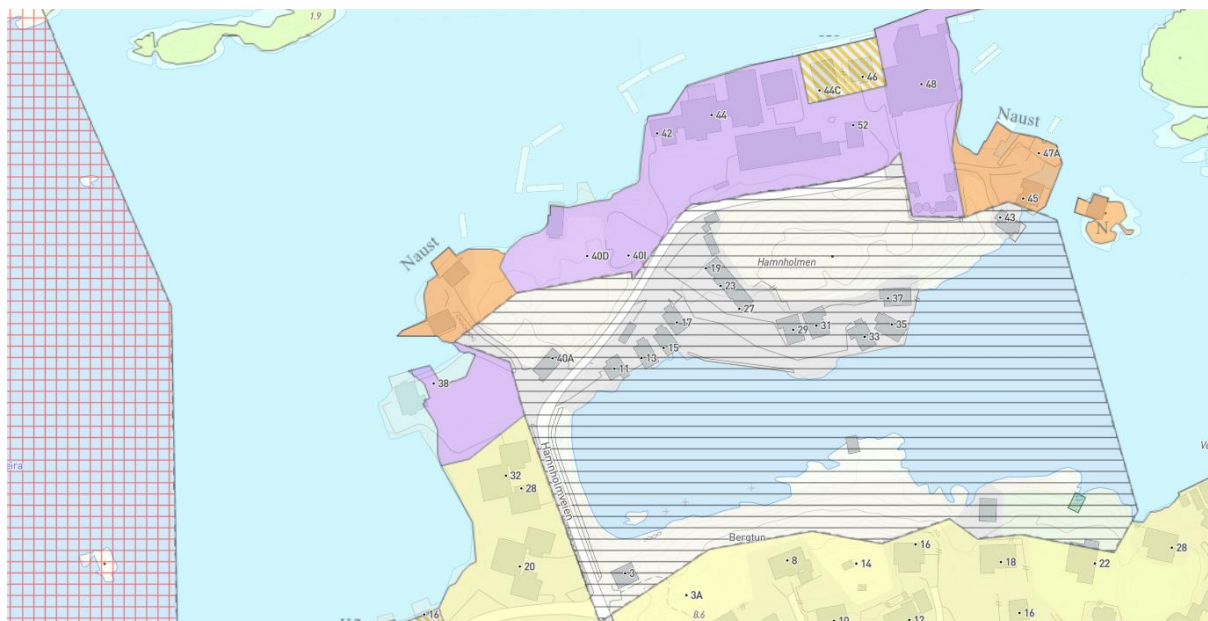
- Plan- og bygningsloven
- Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven
- Byggteknisk forskrift (TEK17)
- Forskrift om konsekvensutredninger

Regionale føringer

- «Fylkesplan for Nordland 2013-2025»
- «Regional plan for klima og energi 2021-2030»
- «Regional plan for vannforvaltning i vannregion Nordland og Jan Mayen 2016-2021»

Lokale føringer/Kommunedelplan

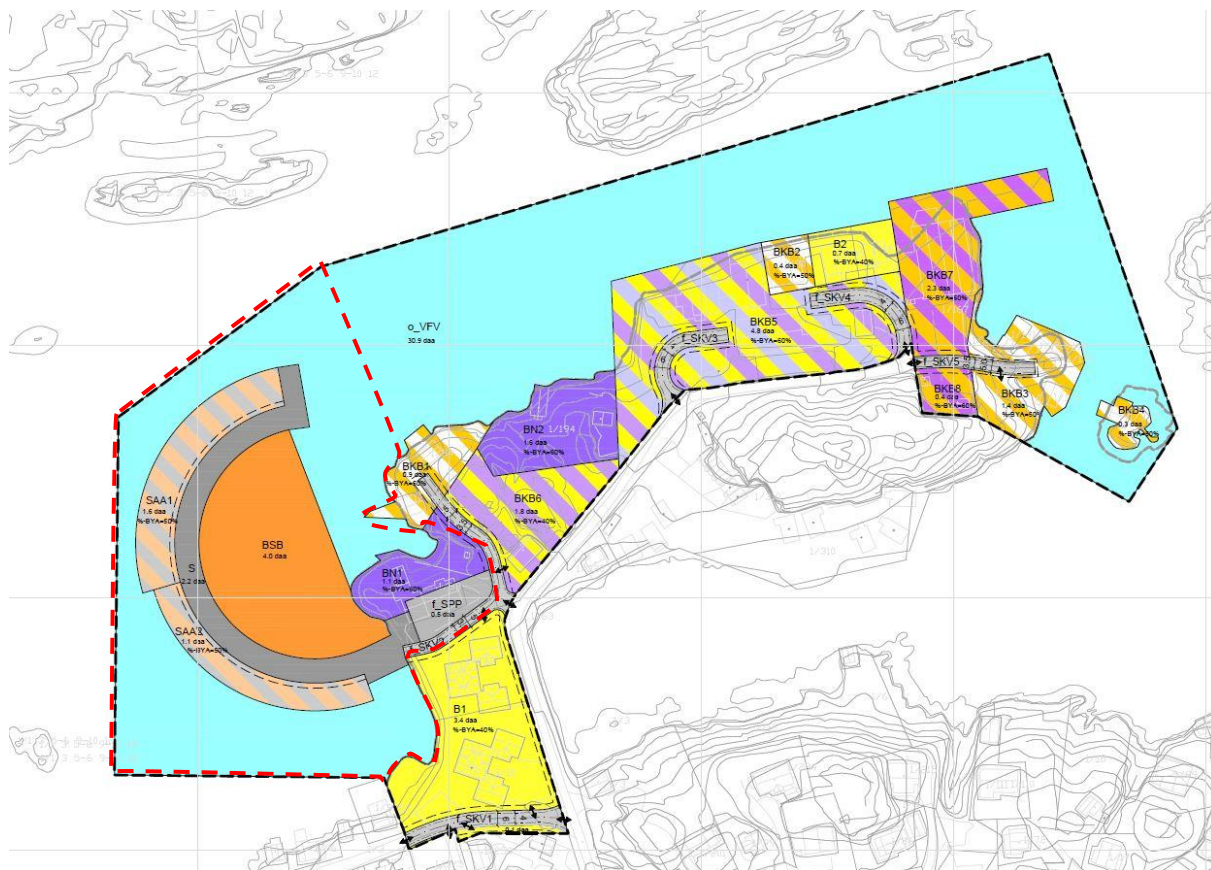
- «Kommunedelplan Lovund»



Figur 1: Utsnitt kommunedelplanen for Lovund (datert 14.12.2011)

2.7.2. Gjeldende reguleringsplan

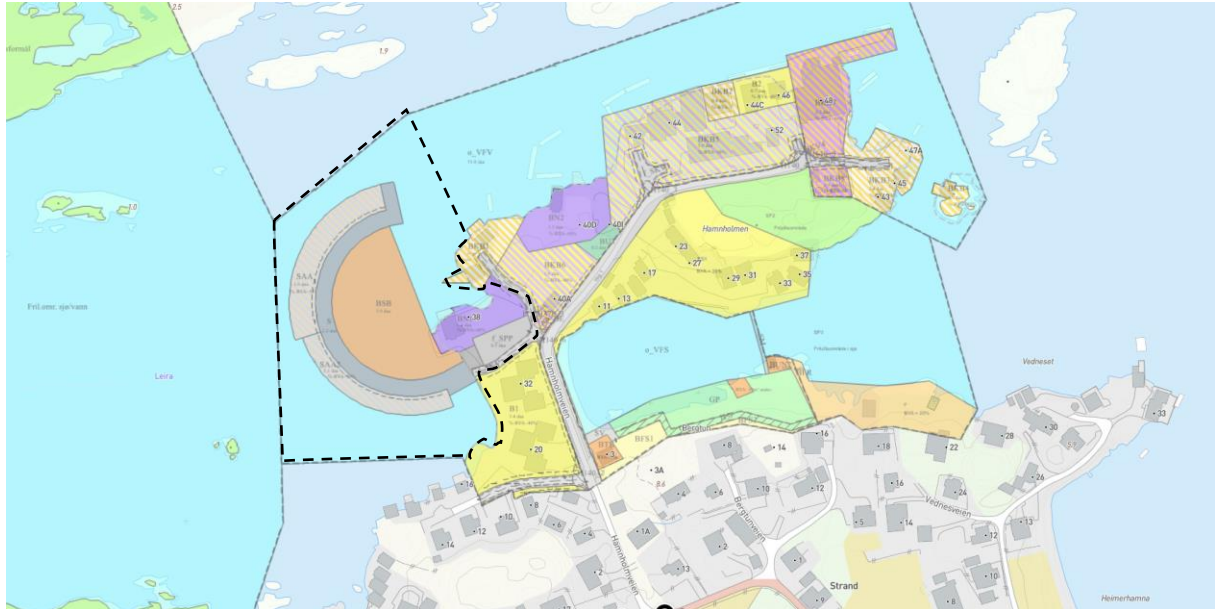
Hamnholmvalen nord ble vedtatt 27.06.2018



Figur 2, Utsnitt gjeldende detaljreguleringsplan; Hamnholmen nord (datert 27.06.2018). Plangrense for reguleringsendring vist i rødt.

2.7.3. Tilgrensede reguleringsplaner

- «Halmholmvalen» vedtatt 14.12.2007
- «Nordre Lovund» vedtatt 17.09.2014
- «Hamnholmen nord» vedtatt 27.06.2018
- «Reguleringsendring Hamnholmvalen» vedtatt 04.11.2021



Figur 3: Tilgrensede reguleringsplaner. Plangrense for reguleringsendring vist i svart.

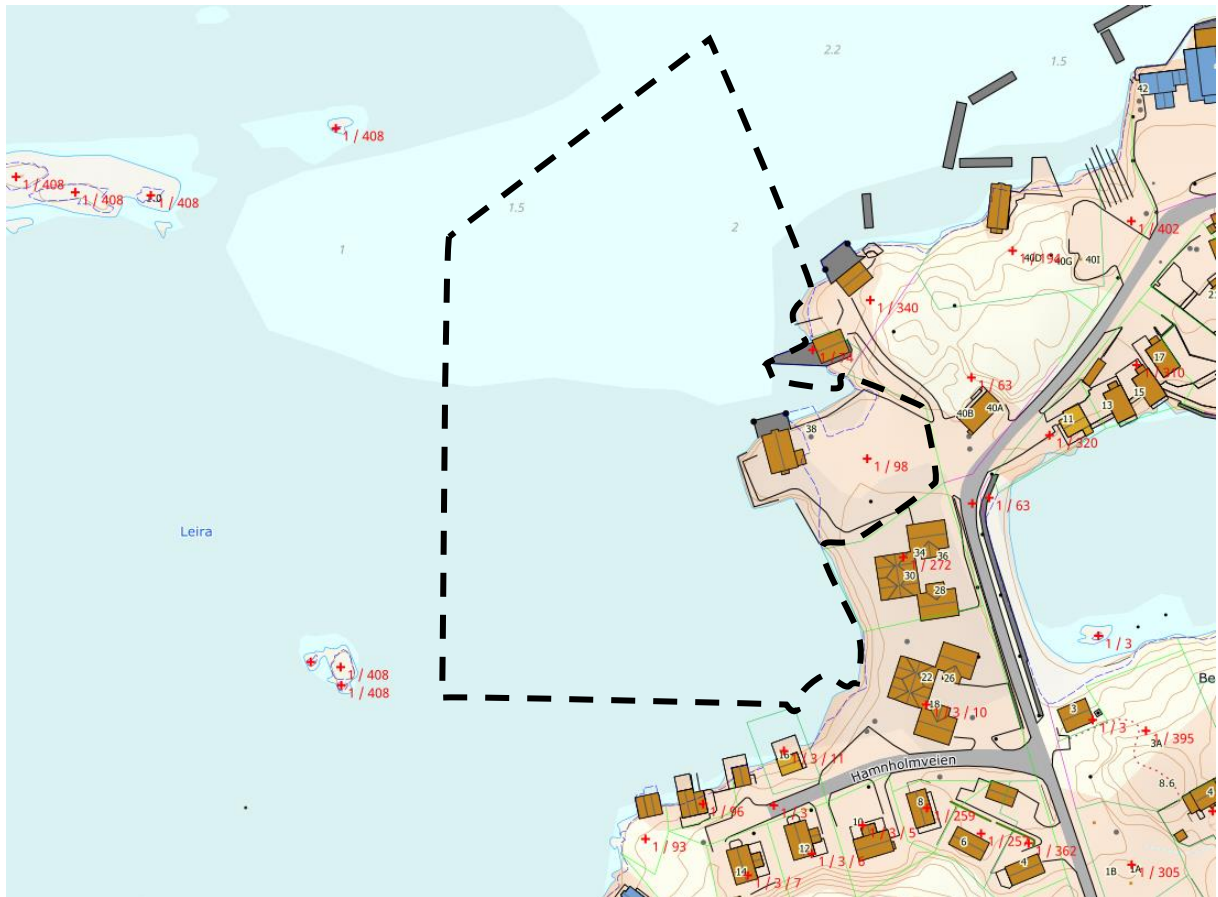
2.7.4. Rammer og premisser for planarbeidet

- Planarbeidet skal utarbeides i henhold til kap. 12 i plan- og bygningsloven
- Planbeskrivelse og planbestemmelser for gjeldende detaljreguleringsplan

2.8. Planområdet, eksisterende forhold

2.8.1. Planavgrensning og størrelse

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 1/98) er holdt utenfor da disse eiendommene ikke vil få endring i formål eller bestemmelser.



Figur 4: Situasjonsskart over området. Planområdet er angitt med stiplet linje.



Figur 5: Planavgrensning vist i flyfoto.

2.8.2. Dagens arealbruk

Eiendommen kan per i dag best beskrives som en åpen, planert med grusplass. Det finnes ingen vegetasjon, og deler av eiendommen består av fyllmasser. Det står et bygg på eiendommen, også kalt *Kjetilbrygga*. Kjetilbrygga ble bygd for utleie til en fisker, og har fryserom, toalett, te-kjøkken og lagerplass. Men i pr. dags dato står det tomt. Nord for *Kjetilbrygga* er det etablert en brygge. Sjøarealene utenfor er relativt grunne, ca. -2 til -4 m (NN2000).



Figur 6: Dronebilde over aktuell og tilstøtende eiendommer. Planområdet er grovt skissert med stiplede linje.

Gjeldende reguleringsplan legger opp til at eiendommen skulle kunne deles opp i en mindre næringsseiendom, samt landfeste for molo og parkeringsplass for de boligene det er regulert for ute på moloen.

2.8.3. Stedets karakter

Området ligger på Hamnholmen, midt mellom naust, leiligheter med et tradisjonelt uttrykk og et moderne boligfelt. Boligene mot Hamnholmvalen ble oppført ca. 2017, og det er flotte opparbeidede uteområder, inklusive en sandstrand og lekeplass. Dette er fasiliteter som brukes av de fleste av Lovunds ca. 500 innbyggere.



Figur 7: Dronebilde over Hamnholmvalen, sett fra sørøst. Hamnholmen til høyre i bildet. Variert bebyggelse, men overvekt av boliger.

2.8.4. Landskap

Landskapet nordover preges av holmer og skjær, mens sør og sør-øst for planområdet ligger mesteparten av Lovunds bebyggelse og Lovundfjellet. På selve Hamnholmen er det relativt flatt, og planområdet strekker seg fra kote 0 til ca. kote 7. Sjøområder utgjør nesten 90% av det totale arealet for planendringen.



Figur 8: Oversiktsbilde over Lovund. Hamnholmen til høyre i bilde, planområdet vist med rød. Foto: Hans Petter Sørensen.

2.8.5. Kulturminner og kulturmiljø

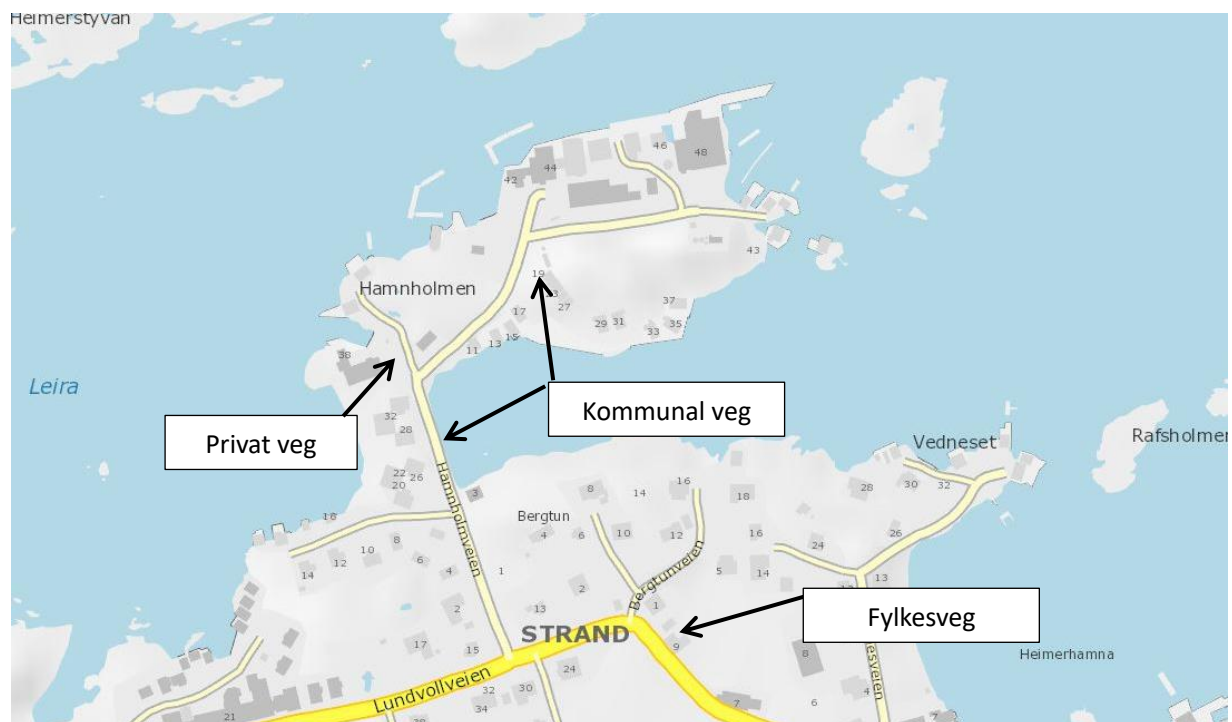
I dag er det ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. I riksantikvarens database, Askeladden, kan det leses at det er gjort funn av et skipsvrak i Hamnholmvalen. Kulturminnet daterer seg til siste del av middelalder og er automatisk fredet. Middelalderbåten er fjernet, preservert og bevart.

2.8.6. Naturverdier

Det er benyttet ulike databaser til å kartlegge naturverdiene innenfor, og rundt planområdet. Disse angir blant annet at området ligger i nærhet til et større område for ulike typer sjøfugl, deriblant lunde, teist og fiskemåke. Det er ingen andre registrerte naturverdier, naturmangfold eller arter av forvaltningsinteresse.

2.8.7. Trafikkforhold

Forbindelse med fastland er via bilferge (evt. hurtigbåt) som har anløp på Lovund flere ganger daglig. Fra fergekaia er det en drøy kilometer med fylkesveg, resterende består av kommunale- og private vegger. Vegen ut til Hamnholmen er kommunal og adkomstveien er privat. Biltrafikken på Hamnholmveien er lav, da vegen fører til et fåtall av nærings- og industrivirksomheter, samt rundt 20 boenheter. Det er ikke anlagt fortau langs vegen.



Figur 9: Deler av vegnettet på Lovund. (vegvesen.no/vegkart)

2.8.8. Barns interesser

Ingen skoler, barnehage, lekeplasser, etablerte rekreasjonsområder eller lignende innenfor planområdet i dag. Tilgrenset til planområdet ligger en opparbeidet badestrand som er et mye brukt. Rundt Hamnholmvalen er det fine opparbeidede uteområder generelt, også med et felles amfi og lekeplass. *Det er også flere større friluftsområder som kan benyttes til lek og opphold i tilstøtende planer. Herunder Halmnholmvalen, planID 2007001, og Halmnholmvalen «Valplassen Treningspark», planID 2021003.*



Figur 12: Opparbeidet badestrand og nær-lekeplass. Ca. 50-100 meter unna planområdet.



Figur 11: Nær-lekeplass. Gangstien til venstre forsetter utover til et friområde, og videre på tvers over Hamnholmvalen til boligbebyggelsen som kan sees i bakgrunnen.



Figur 10, Opparbeidet badestrand med benker, 50 m unna planområdet

2.8.9. Sosial infrastruktur

Fra planområdet til Lovund skole (1.-10. trinn) er det ca. 800 meter, og ca. samme avstand til Lovund barnehage. Joker Lovund er nærmeste, og eneste, tilgjengelige dagligvarebutikk som ligger omtrent 500 meter unna. Kommunen har og et omsorgssenter og et helsehus tilgjengelig på øya.

2.8.10. Teknisk infrastruktur

Distribusjonsnettet for vann er kommunalt. Avløpsvann går til privat avskiller så til offentlig sjøledning.

2.8.11. Grunnforhold

Kartutsnittet nedenfor viser massene i planområdet, og hvilke grunnforhold som er. Området er flatt, bestående av fyllmasser og massene er stabile. Ikke påvist kvikkleireforekomster, eller annen grunn som kan utgjør skredfare.



Figur 13: Kartutsnitt grunnforhold

2.8.12. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I samsvar med plan- og bygningsloven §4-3 Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse, er det vurdert alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om området er egnet til utbyggingsformål, og hvilke tiltak som evt. må gjennomføres for å oppnå akseptabel risiko. Formålet er å gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mm. Risiko og sårbarhet kan ligge i arealet slik det er fra naturens side (flom- og skredfare, radonstråling osv.). Risiko og sårbarhet kan også oppstå som en følge av arealbruk – i og utenfor det aktuelle planområdet. Klimaendringer er forventet å påvirke fremtidig risiko og sårbarhet, og ROS-analysen må derfor også vurdere konsekvenser av klimaendringene.

Risiko og sårbarhet for eksisterende og planlagt situasjon er angitt i avgrenset ROS-analyse utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017). Dersom det blir avdekt risiko eller sårbarhet i sjekklisten, vil det følge en utfyllende vurdering av disse forholdene.

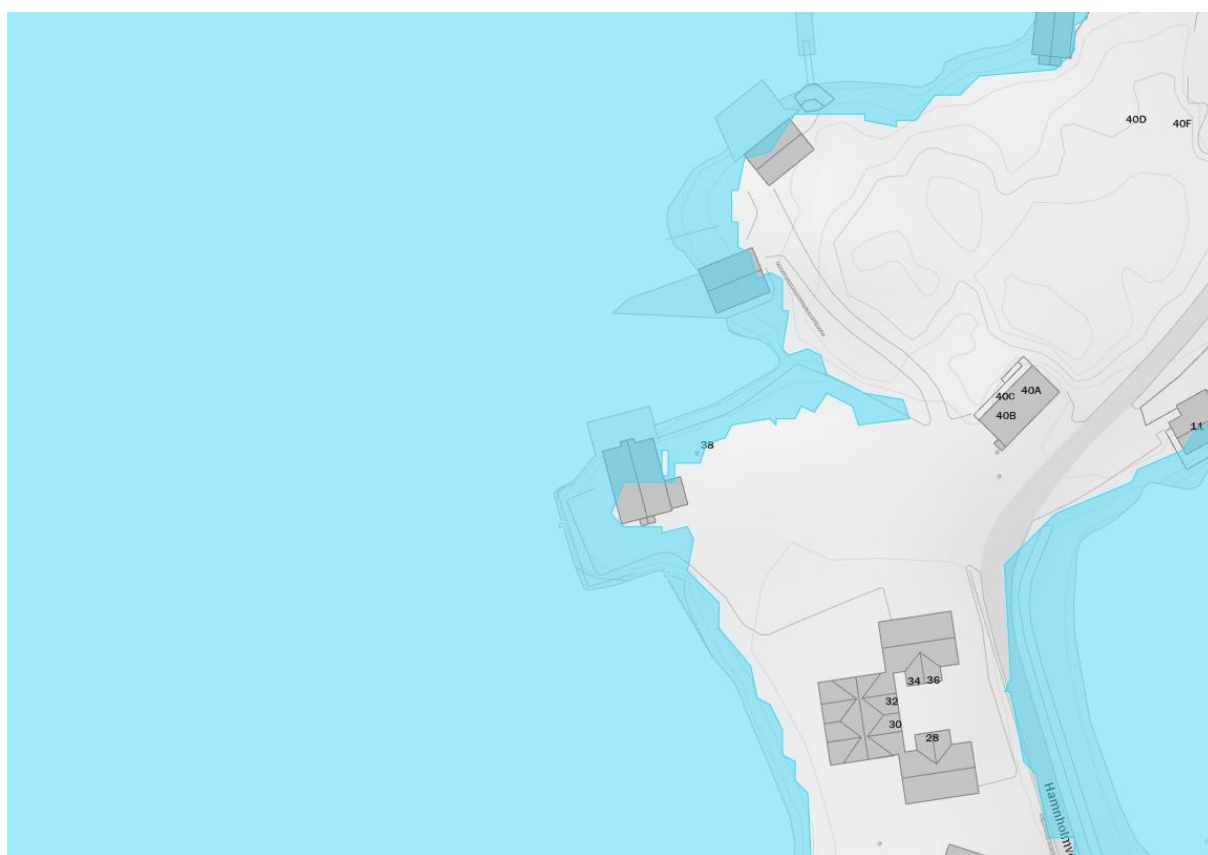
ROS-analysen kan leses i sin helhet i eget vedlegg til planbeskrivelsen. Sammendrag kan av identifiserte uønskede hendelser kan også leses i kap. 6.12-

2.8.13. Analyser/utredninger

Det er ikke gjort utredninger i forbindelse med reguleringsendringen. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen tilbake i 2017 ble det utført strømningsanalyser. En strømmåler ble plassert ut i området for planlagt molo, og målingene gikk over en mnd. Disse viste at det var generelt lav vannstrøm og vannutskiftning i området vest for Hamnholmen. Det ble også tatt sedimentprøver. Dette kan det leses mer om i rapport fra 2017 utarbeidet av Aqua-Kompetanse AS, men under følger et sammendrag.

Havstigning og stormflo

Havstigning er en langsom prosess som følge av klimaendringer og ismelting globalt, men det kan få store konsekvenser i et lengre perspektiv, også lokalt. Når springflo (høyeste astronomiske tidevann/HAT) sammenfaller med en sterk pålandsvind og lavtrykk, vil vi kunne få havnivåer som betydelig overstiger HAT, og dette kalles stormflo. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DBS) 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.



Figur 14: Kart fra NVE database som viser aktsomhetsområde for 200-års flom.

Sikkerhetsklasse 1 (TEK10/17) med klimapåslag	264 cm over NN2000	Sikkerhetsklasse 2 (TEK10/17) med klimapåslag	286 cm over NN2000	Sikkerhetsklasse 3 (TEK10/17) med klimapåslag	300 cm over NN2000
---	---------------------------------	---	---------------------------------	---	---------------------------------

Strømningsforhold

Det ble gjennomført vannstrømsmålinger ved Hamnholmen mellom 18. juni og 18. juli 2017. Dette for å kartlegge bølge og strømningsforhold, og da ha et grunnlag for å vurdere hvordan dette kan endres ved utbygging av bølgebryter og småbåthavn. Målingene ved Hamnholmen viser en gjennomsnittlig strømhastighet på 1.0 cm/s som tyder på at rotoren stort sett ikke har rotert, men jevnlig registreringer av vannstrøm antyder at det ikke har vært tang eller andre gjenstander som har hindret rotasjon. Den svært

ensrettede strømregningen tyder på at vannstrømhastigheten har vært for lav til å dreie instrumentet. Maksimalhastigheten som er målt er 2.4 cm/s, og viser altså generelt lav vannstrøm gjennom hele måleperioden, og strømningsretning er mot nordvest.

Sedimentanalyser

Siden det er planlagt tiltak i sjø, ble det tilbake i 2017 foretatt sedimentanalyser for å få et bilde over om sjøbunnen i området er forurenset og hvilke konsekvenser denne kan få ved en utfylling/mudring.

SINTEF Molab as ble engasjert til å foreta prøvetakning og analyse av sedimentprøver. Det ble tatt prøver med 7 prøvepunkter.



Figur 15: Prøvesteder markert med rødt.

SINTEF Molab konkluderer med at sedimentet i alle prøvene klassifiseres som svært dårlig (tilstandsklasse V) for **tributyltinn (TBT)**. Dette gjelder også for **kobber (Cu)** for prøve 2. Sedimentet i prøve 1 og 2 har også en del **polyaromatiske hydrokarbonene (PAH)** som klassifiseres som dårlig (tilstandsklasse IV). For de resterende prøvene klassifiseres sedimentet i tilstandsklasser I og III (bakgrunn til moderat), med de fleste i tilstandsklasse I og II (bakgrunn og god).

Tributyltinn (TBT) er et utbredt problem overalt. Det er godt grunnlag for å si at TBT er meget giftig ovenfor flere typer marine organismer, og grenseverdien er derfor satt svært lavt. Så lave verdier er nesten umulig å analysere, og siden stoffet er bare moderat nedbrytbart i sediment vil man omtrent overalt få en overskridelse.

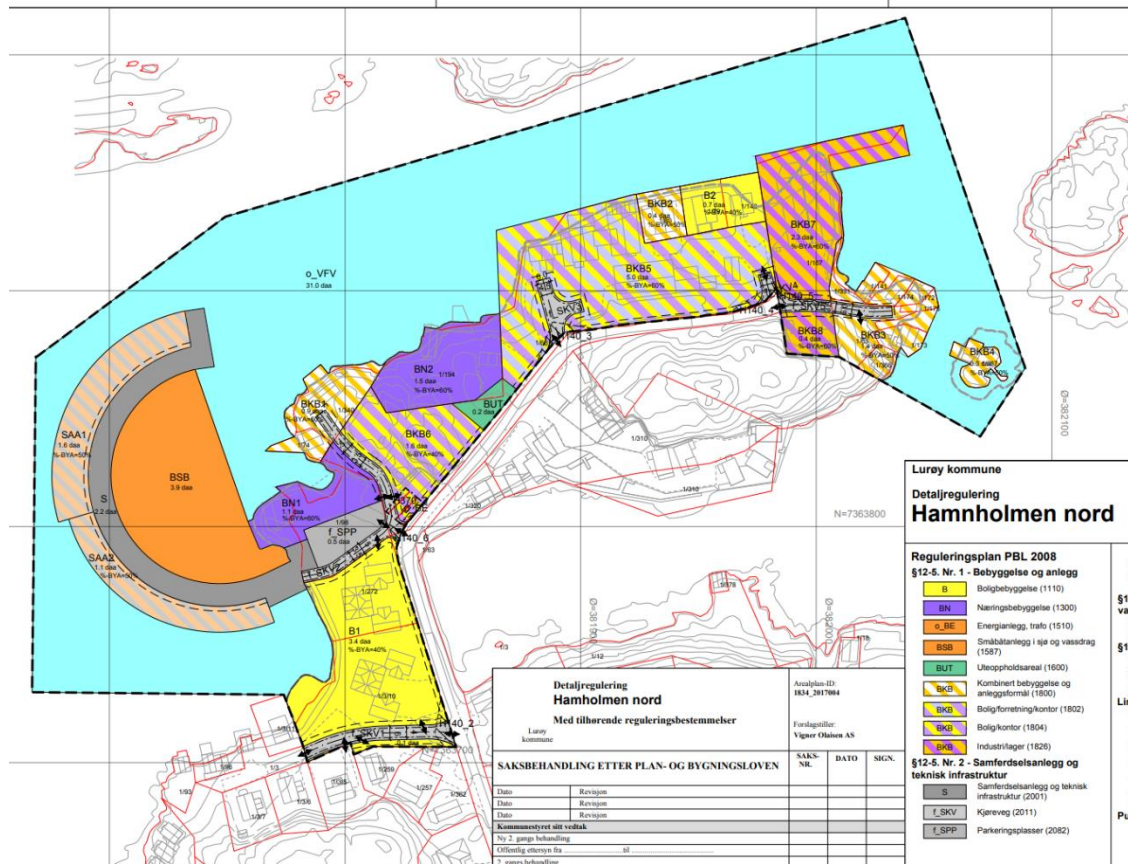
Tiltak (fylling/mudring) i sjøbunnen vil uten unntak medføre at det i tiltaksperioden virvles opp sediment med fare for spredning av forurensning. Alle tiltak, herunder blant annet utfylling og mudring, som gjøres i sjø skal følge Miljødirektoratets veileder M-350 «Håndtering av sedimenter», 2015, når det gjelder bestemmelse av løsnings, tiltaksplan, søknad om tillatelse og gjennomføring.

2.9. Planforslaget

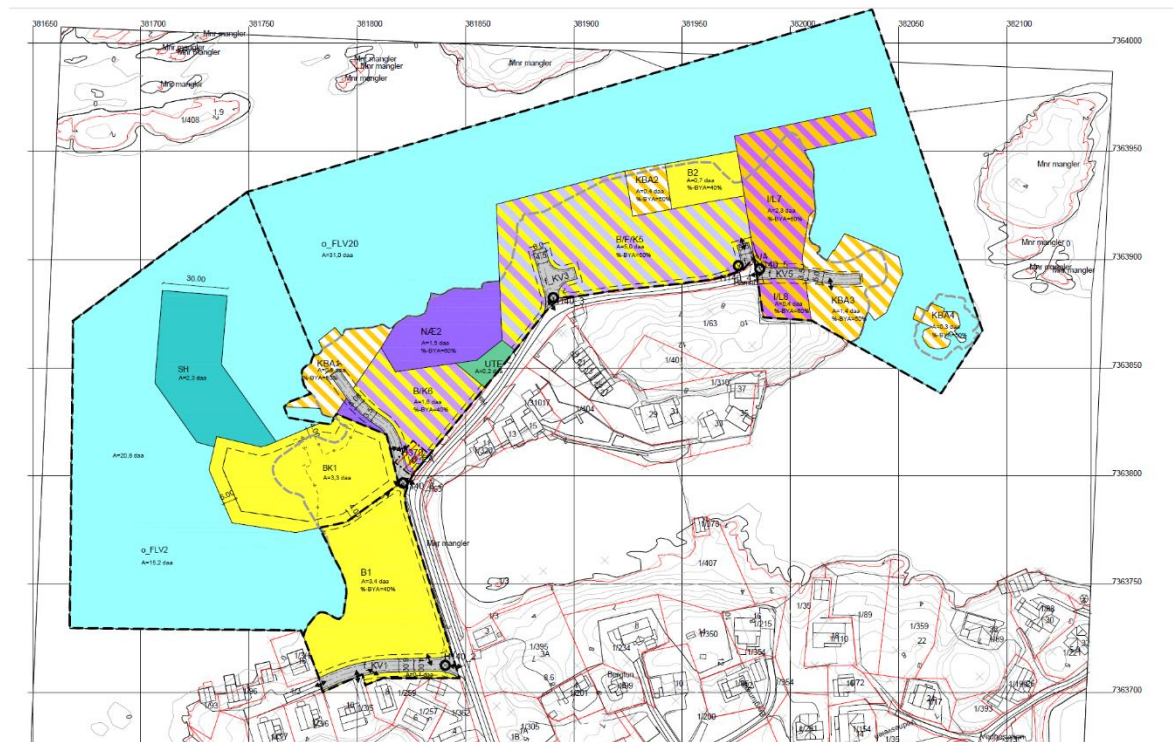
2.9.1. Hovedgrep

Det planlegges oppført 6 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 er det regulert for en halvmåne-formet 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 gjelder planendringen å ta bort moloen, flytte boligene inn på land, endre justering på småbåthavnen 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 kai/terrasser, og flere av de vil ha trapping ned mot sjø.



Figur 16: Utsnitt av gjeldende detaljreguleringsplan; Hamholmen nord, vedtatt 2018.



Figur 17: Forslag om planendring vist sammen med resterende av gjeldende detaljreguleringsplan.

2.9.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Område for boligbebyggelse er på 3,3 daa og består av eiendommen 1/98 i tillegg til sjøarealene utenfor. Tomtestørrelsen er pr i dag 1337 m² (basert på gamle hjelpelinjer mot sjø). I planendringen foreslås det regulert for 6 nye boliger + omgjøring av eksisterende bygg til to boenheter. Noen av boligene vil plasseres delvis på pæler/kai, men minste byggehøyde er uansett kote +3.0. Det er kreves 1 parkeringsplass i carport pr. boenhet. Rammene for høyder og utforming er i tråd med gjeldende plan.

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

Småbåthavn

Område i sjø avsatt til fortøyning av fritidsbåter. Det kan legges ut flytebrygger og/eller bølgebryter. Det er ikke tiltenkt område for hverken lagring av båter i opplag eller båttopptrekk.

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.

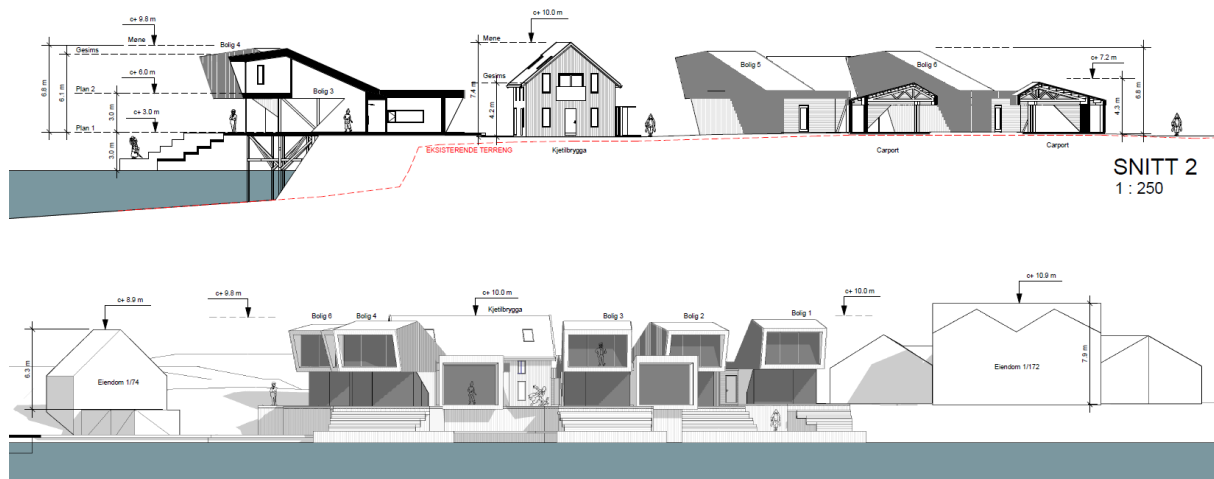
2.9.4. Bebyggelsens plassering og utforming

Boligene skal ha en utforming som gir et moderne uttrykk gjennom mørke farger, store vindusflater og utradisjonelle takformer. Boligene kan oppføres i inntil to etasjer. Boligene vil ha ulikt volum, men lik estetikk. Bebyggelsen plasseres på minimum kote +3,0, og et par av boligene vil være delvis oppført på pæler og utfylling i sjø. Husene plasseres innenfor byggegrensene, en minimumsavstand på 4 meter til nabogrense og 6 meter til formålsgrenser i sjø.

Takutforming er utviklet for å gi mindre høyde/bygningsvolum, som vil være en fordel for naboer. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter, målt fra kote +3,0 (laveste tillatte byggehøyde). Ny bebyggelse planlegges for øvrig med mønehøyde 6,8 m. Det legges opp til en utnyttelsesgrad på inntil 40% innenfor formålsgrensene, dette inkluderer parkeringsplasser og terrasser/veranda 0,5m over kote +3.0.



Figur 19: Situasjonsplan.



Figur 20: Snitt og oppriss som viser byggehøyder.

2.9.5. Bomiljø/bokvalitet

Boligene vil få en utforming som gir et moderne uttrykk, noe lavere bebyggelse og fleksibilitet i planløsning, på både ett og to plan og med flere rom som kan bli rettet mot utsikt. Det skal legges vekt på utsikt og sollys, gjennomgående høy standard og gode uteområder.



Figur 21: Illustrasjon dronebilde.



Figur 22: Illustrasjonsfoto.

2.9.6. Parkering

Det legges opp til 1 parkeringsplass pr. boenhet i felles carport. I tillegg er det 5 gjesteparkeringer, som også kan fungere som parkering for besøkende til stranden/Hamnholmvalen.

2.9.7. Tilknytning teknisk infrastruktur

Det legges opp til tilknytning til det kommunale ledningsnett. Fellesløsning for avfallshåndtering.

2.9.8. Universell utforming

Det kan være vanskelig å sikre universell utforming på naturlige friområder utendørs, men det åpnes for at det kan gjøres tilretteleggingstiltak for bedre tilgang innenfor disse områdene. Opparbeidede uteområder må sikre tilgjengelighet for alle. Ellers er alle utbyggere ansvarlig for å følge enhver tids gjeldende regelverk vedr. universell utforming. Her vises det til både til byggteknisk forskrift, plan- og bygningsloven og likestillings- og diskrimineringsloven. Eksempler på krav til utforming av bygg og uteområder gitt i byggteknisk forskrift kan være nivåfri adkomst inn i og inni bygg, jevnt/fast dekke uten kanter, tilgjengelig toalett, tilstrekkelig belysning, tilfredsstillende lydforhold/akustikk.

2.9.9. Miljøoppfølging

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.

2.9.10. Uteoppholdsareal

Det stilles krav til gode og opparbeidede uteoppholdsareal – både felles og private. Private uteoppholdsareal vil bestå av terrasser og kaier rundt og foran boligene. Felles uteoppholdsareal vil bestå av grøntarealer og kai/brygger. I umiddelbar nærhet til planområdet ligger også en flott opparbeidet sandstrand og en lekeplass.



Figur 24: Utearealer.



Figur 23: Utsnitt utomhusplan

2.9.11. Kulturminner

Om det blir oppdaget gjenstander og/eller andre spor/strukturer under arbeid i mark, på land eller i sjø som viser eldre aktivitet i området skal arbeidene stanses og aktuelle myndigheter varsles omgående. De aktuelle myndigheter er i dette tilfellet Fylkeskommunen i Nordland for spor på land, Universitetsmuseumet i Tromsø for spor i sjø, og Sametinget for samiske kulturminner.

2.9.12. Risiko- og sårbarhetsanalyser

Det er gjennomført en ROS-analyse. Denne kan leses i sin helhet som eget vedlegg, men under er funnene og beskrivelse av tiltak oppsummert.

	Nr.	Uønsket hendelse	Beskrivelse av tiltak
Natur-, klima og miljøforhold	2.3	Stormflo og havstigning	Minimum byggehøyde settes til kote +3.0
	4.1	Foringelse plante-, fugle- og dyreliv og fisk	Det er tidligere innarbeidet i planbestemmelsene at alle anleggs- og byggearbeider skal hensynta hekkeperioder for å avbøte på eventuelle konsekvensene.
	7.1	Radon	Ingen tiltak i planen, sikres gjennom TEK17.
	7.3	Stabilitet i byggegrunn	Redegjørelse for sikker byggegrunn/geoteknisk vurdering må følge byggesak
Sårbarhet knyttet til infrastruktur	9.4	Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy	Ingen tiltak i planen
	10.3	Ulykker med gående og syklende	Ingen tiltak i planen
Virksomhetsbasert sårbarhet	11.1	Akutt forurensning – utslipp til sjø	Ved fremtidig mudring og fylling skal tiltak for å hindre spredning av forurensete sedimenter foretas

	Nr.	Uønsket hendelse	Beskrivelse av tiltak
	13.1	Støy i anleggsperioden	Ingen tiltak i planen.
	13.2	Ulykker i arbeidsperioden	Ingen tiltak i planen. I arbeidsperioden må arbeidstakere følge bedriftens HMS og prosjektets SHA-plan.

Risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert 9 aktuelle hendelser som har betydning for vurdering av ROS ved gjennomføring av reguleringsplanen. Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak for flere av de indentifiserte farene og uønskede hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

2.10. Virkninger og konsekvenser av planendringen

Nedenfor beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt overordnet plan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø og samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak beskrives.

2.10.1. Overordnede planer

I planforslaget er planområdet lagt i et område som i kommeplanen er avsatt til næring og friluftsliv i sjø. Planlagt boligbebyggelse er i strid med overordnet kommunedelplan, men kan også sees som en forlengelse av boligområdet på naboeiendommen i sør.

Boligbebyggelsen er i tråd med de statlige planretningslinjene for samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging som legger vekt på at potensiale for fortetting og transformasjon bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk. Så ved boliggetterspørse på Lovund er det mest hensiktsmessig å legge dette i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse og infrastruktur, selv om det går på bekostning av næringsareal.

2.10.2. Landskap

Planforslaget medfører kun mindre landskapsendringer, i form av noe utfylling i sjø. Men dette vil gi en vesentlig mindre påvirkning på landskapsbildet enn hva en molo kan gjøre. Landskapet utenfor område for planendring vil forbli upåvirket.

2.10.3. Stedets karakter

Hamnholmen er i dag et nærings- og boligområde, som er nært knyttet til det maritime – både i næringslivet etablert her, friluftsområder og boliger i strandlinjen. Utbygging av boliger, samt en etablering av flytebrygge med plass til lystbåter, kan ansees som en forlengelse av eksisterende boligområder og av vil være positivt for hele lokalmiljøet.

2.10.4. Bomiljø og estetikk

I likhet med annen boligbebyggelse på Hamnholmen vil en også her sikre at området får en helhetlig arkitektonisk og god estetisk utforming gjennom reguleringsbestemmelsene. Uttrykket som området i dag gir med det maritime preget bør bevares, moderniseres, og forlenges inn i boligene.

2.10.5. Kulturminner og miljø

Det er ikke gjort funn av kulturminner innenfor planområdet, planen vil dermed ikke ha noen konsekvenser for registrerte kulturminner eller -miljø.

2.10.6. Forhold til krav i kap. II i naturmangfoldloven

Vurdering av eksisterende naturveier i forhold til Naturmangfoldloven 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. (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.

Ifølge naturmangfoldlovens §8 skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet bygge på vitenskapelig kunnskap om arter bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.

Som grunnlag for data og illustrasjoner benyttes databasene fra Naturbase, Artskart og NVE.

Undersøkte naturverdier

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

- Naturtyper, viktige naturområder
- Utvalgte naturtyper
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Verneområder
- Verneplan for vassdrag (NVE)
- Korallrev
- Kulturlandskap
- Friluftsområder; statlig sikret
- Kartlagte friluftsområder; verdsatt
- Inngrepsfrie naturområder
- Miljøregistrering i skog og skogbruksplan

Sentrale tema	Beskrivelse	Tiltak i planen
Hvilke økosystemer, naturtyper eller arter berøres av planen?	Planområdet ligger i nærheten av områder med sjøfugl som er av nasjonal forvaltningsinteresse. I sjøområdene som planen omfatter kan en finne typisk dyre- og	Det biologiske mangfoldet var utredet, og beskrevet nærmere i konsekvensutredningen som fulgte planbeskrivelsen til den opprinnelige planen.

	planteliv i og rundt strandsonen.	
Hvilke effekter vil planen ha på økosystemer, naturtyper og arter?	I utbyggingsområdene vil det ikke være tap av biologisk mangfold.	
Hvordan er tilstanden for de aktuelle økosystemer, og utviklingen i antall lokaliteter av naturtypene og bestandene på stedet?	Tilstanden sees på som god.	Det anses at det tilnærmet vil bli en 0-tilstand innenfor planområdet.
Foreligger det faglige rapporter og utredninger om naturmangfoldet i det aktuelle planområdet?	Nei	
Vil planen påvirke truede og nær truede arter på Norsk rødliste for arter?	Nei	
Vil planen påvirke truede og nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper?	Nei	
Vil planen påvirke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Nei	
Vil planen påvirke tilstanden i vannforekomster?	Nei	
Vil planen påvirke utvalgte kulturlandskap?	Nei	
Vil planen påvirke miljøregistreringer i skog?	Nei	
Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområder?	Nei	
Vil planen påvirke områder eller naturtyper som er spesielt verdifulle for biologisk mangfold?	Nei	
Er det kunnskapsmangel? Hva mangler vi eventuelt kunnskap om?	Nei	

Konklusjon

- Datakilder og matrise ovenfor viser hvilke sentrale tema som er behandlet. Disse angir at det ikke er 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.
- Planområdet omfattes av et større område med funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse, og dette er tatt med som en del av konsekvensutredningen om det biologiske mangfoldet i kap. 7.2 i opprinnelig plandokument (2018).
- 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.

2.10.7. Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk

Det finnes ingen rekreasjonsinteresser innenfor planområdet, og planendringen vil derfor ikke ha noen konsekvenser for det. Området ligger i nærhet til en badestrand, opparbeidede uteområder og har nærhet til naturområder ellers på Lovund.

2.10.8. Trafikkforhold

Da planendringen ikke åpner opp for flere boliger/fritidsboliger enn hva som pr i dag er tillatt ute på moloen, så vil heller ikke planendringen føre til endringer i trafikkbildet. Tilkomst til planområdet er uendret. Mulig økning i båttrafikk utfra dagens situasjon, men ikke utfra gjeldende plan.

2.10.9. Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vil ivaretas gjennom tilgang til regulert uteoppholdsareal i gjeldende plan, og tilgang til sandstrand, strandsone og friluftsområder i sjø. I de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge i planleggingen stilles det blant annet krav til fysisk utforming av arealer for barn og unge, og disse må oppfylles. Blant annet stilles det krav til at arealer som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Dette kravet tilfredsstilles ved avbøtende tiltak er gitt i gjeldende plan.

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 oversiktlige 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.

2.10.10. Sosial infrastruktur

Skolekapasitet, barnehagekapasitet og annen sosialinfrastruktur blir ikke berørt, og planforslaget har dermed ingen virkninger på dette i hverken negativ eller positiv forstand.

2.10.11. Universell utforming

Planområdet er generelt flatt, og universell tilgjengelighet skal ivaretas ved utbygging og opparbeidelse i henhold til gjeldende lovverk.

2.10.12. Energibehov og energiforbruk

Planendringen gir ikke endring i energibehov.

2.10.13. Risiko og sårbarhet

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse, og denne er vedlagt planen i sin helhet. Tabellen under viser hvordan planforslaget endrer risikonivå for de enkelte uønskede hendelsene eller farene som er identifisert. Det forutsettes at risikoreducerende tiltak gjennomføres som beskrevet i kap. 6.12.

Nr.	Uønsket hendelse/fare	Endring i risiko	
		Anleggsfase	Permanent
2.3	Stormflo og havstigning	Uendret risiko	Redusert risiko
4.1	Foringelse plante-, fugle- og dyreliv og fisk	Økt risiko	Uendret risiko
7.1	Radon	Uendret risiko	Uendret risiko
7.3	Stabilitet i byggegrunn	Økt risiko	Redusert risiko
9.4	Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy	Uendret risiko	Uendret risiko
10.3	Ulykker med gående og syklende	Økt risiko	Økt risiko
11.1	Akutt forurensning – utslipp til sjø	Økt risiko	Økt risiko
13.1	Støy og støv i anleggsperioden	Økt risiko	Uendret risiko
13.2	Ulykker i arbeidsperioden	Økt risiko	Uendret risiko

2.10.14. Jordressurser og landbruk

Det er ikke landbruk innenfor planområdet, og planendringen vil derfor ikke få konsekvenser for jordressurser eller landbruk.

2.10.15. Teknisk infrastruktur

VA-nettet er per i dag delt mellom kommunalt og privat. Dette kan måtte bygges ut ytterligere for ny bebyggelse. I den grad behovene for utbedring eller styrking av infrastrukturen ikke bekostes av Lurøy Kommune, vil private interesser dekke hele eller deler av utbyggingen.

2.10.16. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planendringen vil ikke medføre kommunale investeringer eller kostnader. Tekniske anlegg som blir utbygd av private skal overtas av kommunen etter inngåtte avtaler.

2.10.17. Konsekvenser for næringsinteresser

Planendringen vil fjerne ca. 1 daa næringsareal. Område for næring som foreslås å endres til konsentrert småhusbebyggelse er allerede delvis bebyggt med et naust/lagerbygg. Dette bygget skal bevares. Reell fjerning av næringsareal kan derfor ansees å være ca. 0,5 daa. 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.

2.10.18. Interesse motsetninger

Det er ikke avdekket tungtveiende interesse motsetninger.

2.11. Avveining av virkninger og forslagsstillers vurdering

Gjennom reguleringsendringen og bestemmelsene legges det til rette for utvikling av eiendommen som inngår i planen. Utbygging av boliger vil komme lokalsamfunnet til gode og gir grunnlag for vekst av virksomheter ved at det finnes gode alternativer til boliger til sine ansatte. Boligene vil fortrinnsvis være til førstegangskjøpere og par/enslige/små familier.

Motstanden lokalt til reguleringsplanen slik den foreligger pr nå (halvmåne-formet molo med boliger på) har vært stor på grunn av fjernvirkningen det kan gi. Grunneier har da sett på alternativer for å kunne utvikle eiendommen og møte boliggetterspørselen på Lovund. Ved bistand fra arkitekt er det utviklet et forslag til reguleringsendring som hensyntar naboer, øvrig bebyggelse, natur og miljø, samt innehar en høy arkitektonisk kvalitet og bomiljø.

Med grunnlag i de vurderingen som er gjort i kapitlet foran er summen av fordeler som følger av planendringen vesentlig større enn fordelene ved å beholde gjeldende plan uendret.

2.12. Vedlegg

- *Reguleringsplankart*
- *Planbeskrivelse*
- *Reguleringsbestemmelser*
- *ROS-analyse*
- *Sol- og skyggestudie*
- *Situasjonsplan/utenomhusplan*
- *Snitt og oppriss*
- *Illustrasjoner*

3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning for Hamnholmen

3.1. Bakgrunn

3.1.1. Hensikten med planarbeidet

Området ligger innenfor kommunedelplanen for «Lovund»; som var vedtatt i desember 2011. Planområdet er avsatt til «boligbebyggelse», «næringsbebyggelse», «naust» og «kombinert bebyggelse» for landareal, og «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» i sjøareal. Formålet med planarbeidet er å detaljregulere utbyggingsområdene på land og fastsette mer nøyaktige bruksformål til arealene på den nordre og vestre del av Hamnholmen, samt sjøområdene utenfor. Dette innebærer regulering av molo med småbåtanlegg utenfor vestre delen av holmen, og åpning for utbygging av boliger, fritidsboliger og samt næring- og industrivirksomhet.

3.2. Forslagsstiller(e), plankonsulent, eierforhold

Detaljreguleringsplanen fremmes av Vigner Olaisen AS, eieren av gnr. 1, bnr. 63, 98, m.fl. Plankonsulent er Prodeco AS i Ålesund, ved arealplanlegger Tine Marie Frostad.

3.3. Tidligere vedtak

Utenom kommunedelplanen som ble godkjent i 2011, og et mindre område som faller under «Hamnholmvalen reguleringsplan», vedtatt i 2007, er det ikke tidligere gjort vedtak i saken.

3.4. Utbyggingsavtaler

Det foreligger ingen utbyggingsavtaler i området, men det forutsettes at slik avtale inngås med Lurøy Kommune for tekniske anlegg som skal bygges ut av private og overtas av kommunen.

3.5. Krav om konsekvensutredning

Området som skal detaljreguleres faller under forskrift om konsekvensutredninger. Mellom planprogrammet var ferdigstilt og sendt ut til høring, og planforslaget utarbeidet, tredde den nye forskriften om konsekvensutredning i kraft. I planprogrammet står det dermed at planen er utredningspliktig etter §2d) i den gamle forskriften om konsekvensutredninger. Etter den nye forskriften om konsekvensutredninger faller planen under §6b), som krever at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid skal ha konsekvensutredning og planprogram. Planområdet omfatter nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, som er da under pkt. 24 i vedlegg I. I tillegg åpner planen for næringsbygg og privat tjenesteyting, som går frem i vedlegg II pkt. 11j), og må da også konsekvensutredes etter §8a).

4. Planprosessen

4.1. Oppstartsmøte og fremdrift

Den 9. mai 2017 ble det avholdt oppstartsmøte med Lurøy Kommune. Forslagsstiller orienterte om sine planer for området og kommunen orienterte om planstatus, kommuneplanens arealdel, retningslinjer og den videre gangen i planforslaget. I oppstartsmøtet ble med det i samråd med kommunen konkludert med at planforslaget var konsekvensutredningspliktig. Planprogram ble sent ut til offentlige høringsinstanser og berørte parter sammen med varsel om oppstart.

4.2. Melding om oppstart av reguleringsarbeidet

Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisannonse i Helgelands Blad den 3. juli 2017. Til offentlige etater ble oppstart varslet pr. e-post og til naboer og rettighetshavere i direkte brev mandag 3. juli 2017. Frist for merknader og kommentarer ble satt til fredag 25. august 2017, noe lengre enn kravet på 6 uker mht. ferieavviklinger.

4.2.1. Offentlige parter

I planprosessen er det lagt opp til medvirkning fra følgende offentlige organer og andre berørte virksomheter:

- Fylkesmannen i Nordland
- Nordland Fylkeskommune
- Statens Vegvesen Region Nord
- Mattilsynet
- Tromsø Museum v/Universitet i Tromsø
- Sametinget
- Kystverket
- Friluftsrådet

- Røddøy-Lurøy Kraftverk
- Nordlandsnett
- Lovund Lokalutvalg
- Lurøy Fiskarlag
- Oppvekstetaten, Lurøy Kommune
- Helse- og sosialetaten, Lurøy Kommune
- Næring og utbyggingsetaten, Lurøy Kommune
- Eldrerådet og ungdomsrådet, Lurøy Kommune

4.2.2. Naboer og rettighetshavere

I planprosessen er det lagt opp til medvirkning fra følgende naboer og rettighetshavere ved at kart og tilhørende varslingsbrev er sent ut pr. post.

- Gnr/bnr. 1/3
- Gnr/bnr. 1/3 seksjon 10
- Gnr/bnr. 1/63 • Gnr/bnr. 1/74
- Gnr/bnr. 1/79
- Gnr/bnr. 1/80
- Gnr/bnr. 1/98
- Gnr/bnr. 1/141
- Gnr/bnr. 1/143
- Gnr/bnr. 1/167
- Gnr/bnr. 1/172
- Gnr/bnr. 1/173
- Gnr/bnr. 1/174
- Gnr/bnr. 1/175
- Gnr/bnr. 1/194
- Gnr/bnr. 1/272
- Gnr/bnr. 1/331
- Gnr/bnr. 1/340
- Gnr/bnr. 1/366

5. Planstatus og rammebetingelser

5.1. Overordnede planer og føringer

5.1.1. Rikspolitiske retningslinjer

- «Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 26.09.2014»
- «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen 25.03.2011»
- «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen 29.06.2016»

- «Rikspolitiske retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)»
- «Flom og skredfare i arealplaner: NVEs retningslinjer ved planlegging 22.05.14»

5.1.2. Sentrale lovverk

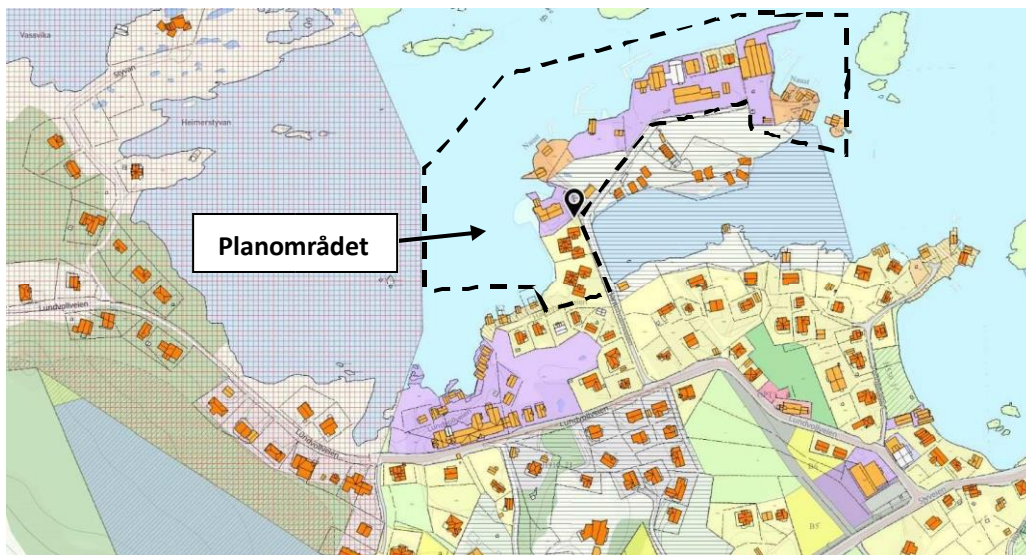
- Planarbeidet skal utarbeides i henhold til kap. 12 i Plan- og bygningsloven
- Forslag til plantiltak skal vurderes i hht. Naturmangfoldlovens § 8-12
- Planarbeidet skal avklare eventuelle konflikter med kulturminner og kulturmiljø gjennom kulturminnelovens § 9.

5.1.3. Regionale føringer

- «Fylkesplan for Nordland 2013-2025»
- «Regional planstrategi, Del 1 og Del 2 2016-2020»
- «Arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplanen for Nordland»

5.1.4. Lokale føringer

- «Kommunedelplan for Lovund, arealplan m/bestemmelser 2011-2021»
- «Kommuneplan for Lurøy Kommune, samfunnsdel 1 og 2 2015-2027»



Figur 1: Kartutsnitt fra Kommunedelplanen (kommunekart.com)

5.2. Gjeldene reguleringsplaner

For hoveddelen av planområdet eksisterer det ingen gjeldende reguleringsplaner, men to mindre området fra reguleringsplan «Hamnholmvalen», vedtatt 14.12.2007 blir innlemmet i den nye planen. Dette gjelder gbnr. 1/63 som er regulert til industri. Grunnen til at dette området tas med i den nye planen er for å sikre en adkomst til strandsonen fra den eksisterende vegen, samt at dette området eies i dag av Vigner Olaisen AS (forslagsstiller). Gbnr. 1/366 tas også med i den nye planen, dette er regulert til friluftsområde i reguleringsplanen Hamnholmvalen.

5.3. Tilgrensede reguleringsplaner

«Hamnholmvalen» vedtatt 14.12.2007

«Nordre Lovund» vedtatt 17.09.2014



Figur 2: Kartutsnitt tilgrensede planer. Mot vest «Nordre Lovund», mot sørøst «Hamnholmvalen»
(kommunekart.com)

5.4. Rammer og premisser for planarbeidet

- Planarbeidet skal utarbeides i henhold til kap. 12 i plan- og bygningsloven.
- Premisser gitt i referat fra oppstartsmøte med Lurøy kommune.

6. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

6.1. Beliggenhet

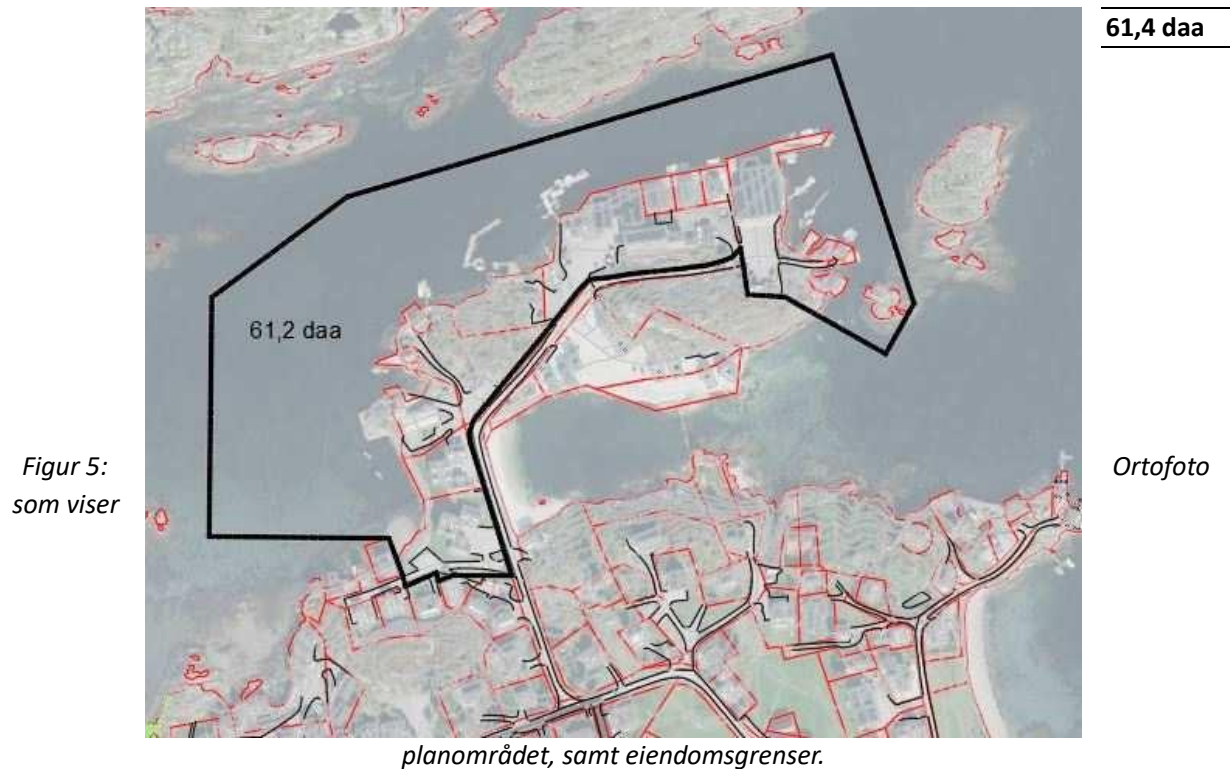
Planområdet dekker nordre og vestre del av Hamnholmen, som ligger nordøst på Lovund i Lurøy Kommune. Plangrensene i sør og sørøst ligger langs Hamnholmvegen og plangrensene til eksisterende reguleringsplan «Hamnholmvalen». I nord ligger plangrensen i sundet mellom Hamnholmen og Sykarskjæret, samt at det mot øst også avgrenses i sjø. Mot vest grenser planområdet mot reguleringsplanen «Nordre Lovund».



Figur 3: Planområdets beliggenhet, vist med rødt merke på kartutsnitt (norgeskart.no)

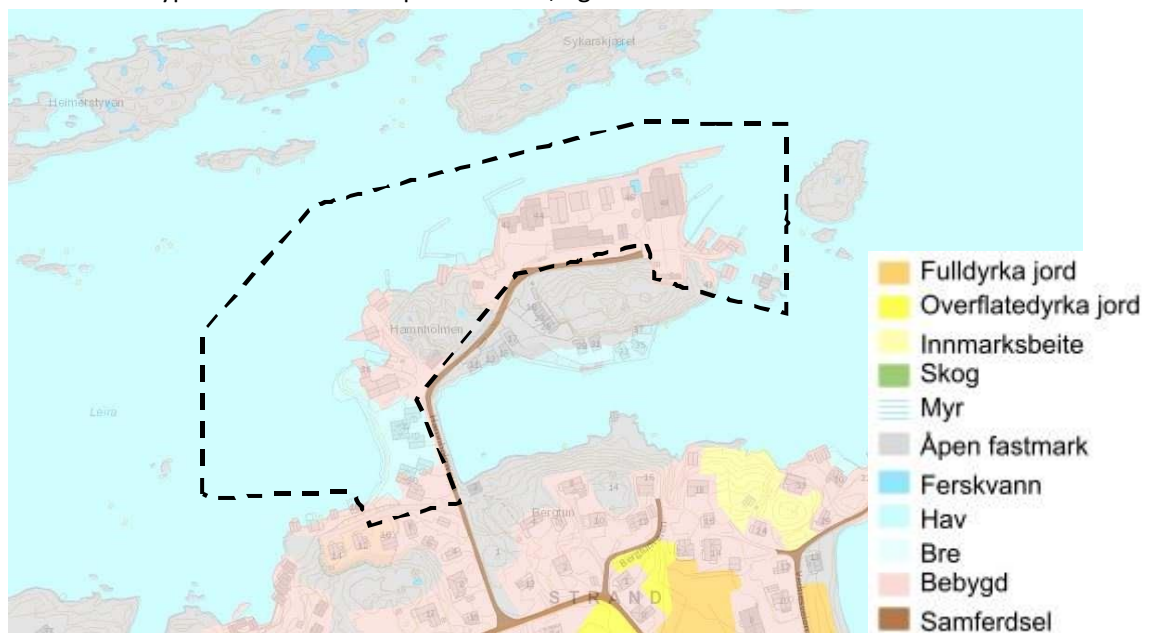


Figur 4: Kartutsnitt, planområdet innenfor rød markering (norgeskart.no)



6.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det er ulike næringer som holder til på Hamnholmen i dag, blant annet Nova Sea AS og Lovundlaks AS. I planområdet ligger også noen naust og utleieboliger. Langs strandlinjen ligger også flere flytebrygger og kaier. Lokale fiskere bruker også havneområdet og flere av naustene. Bebygd areal og åpen fastmark preger det meste av arealtypene både innenfor planområdet, og sørover.



Figur 6: Kartutsnitt nåværende arealbruk – inndelt i arealtyper (kart.naturbase.no)

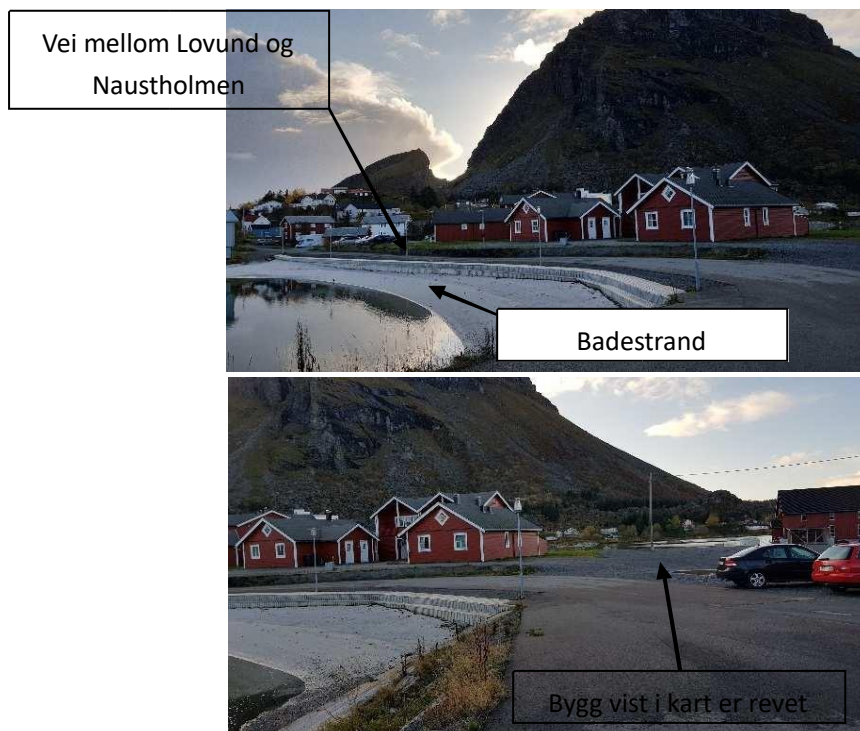
6.3. Stedets karakter

Lovund er et lokalsamfunn med underkant av 500 innbyggere, men det er ingen boliger innenfor planområdet i dag. Områdene rundt er preget av sjø og skjær på tre sider, mens det sørover ligger

boligbebyggelse. I strandsonen finner man naust, kaier og båtplasser. Tilkomst til fastland fra Lovund med bil er ved hjelp av ferge, som har anløp ved fergekaien en km unna flere ganger om dagen. Bedrifter som Nova Sea AS og Lovundlaks AS har sine lokaler og havneområder i nordre delen av planområdet. Både på Hamnholmens øst- og vestsida ligger flere naust, rorbuer/fritidsboliger, samt flytebrygger.



Figur 7. Kartutsnitt (norgeskart.no)



Figur 8: Bilder fra okt. 17. Tatt fra Hamnholmvegen hhv. sør- og vestover.



Figur 9: Bilde fra okt. 2017, mot nord. Bygg eid Vigner Olaisen as, leies av Nova Sea.



Figur 10: Bilde fra okt. 2017 som viser fritidsboliger på østsiden av Hamnholmen.

6.4. Landskap

Landskapet nordover preges av holmer og skjær, mens sør og sør-øst for planområdet ligger mesteparten av Lovunds bebyggelse. På selve Hamnholmen er det relativt flatt, og planområdet strekker seg fra kote 0 til ca. kote 7 på det høyeste punktet. Sjøområder utgjør over 50% av det totale planarealet.



Figur 11: Flyfoto som viser planområdet og landskapet rundt.



Figur 12: Skjermdump over Lovund, sett fra nord-øst (Google Earth)

6.5. Kulturminner og kulturmiljø

I dag er det ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. I riksantikvarens database, Askeladden, kan det leses at det er gjort funn av et skipsvrak sør for planområdet, i Hamnholmvalen. Kulturminnet daterer seg til siste del av middelalder og er automatisk fredet. Det er blitt opplyst at denne middelalderbåten nå er løftet opp av sjøen og er i en preserveringsprosess.



Figur 13: Kartutsnitt med kulturminner og kulturmiljø registrert i Askeladden i nærområdet.

kart.naturbase.no

6.6. Naturverdier

Vurdering av eksisterende naturveier i forhold til Naturmangfoldloven 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. (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.

Som grunnlag for data og illustrasjoner benyttes databasene fra Naturbase, Artskart, NVE.

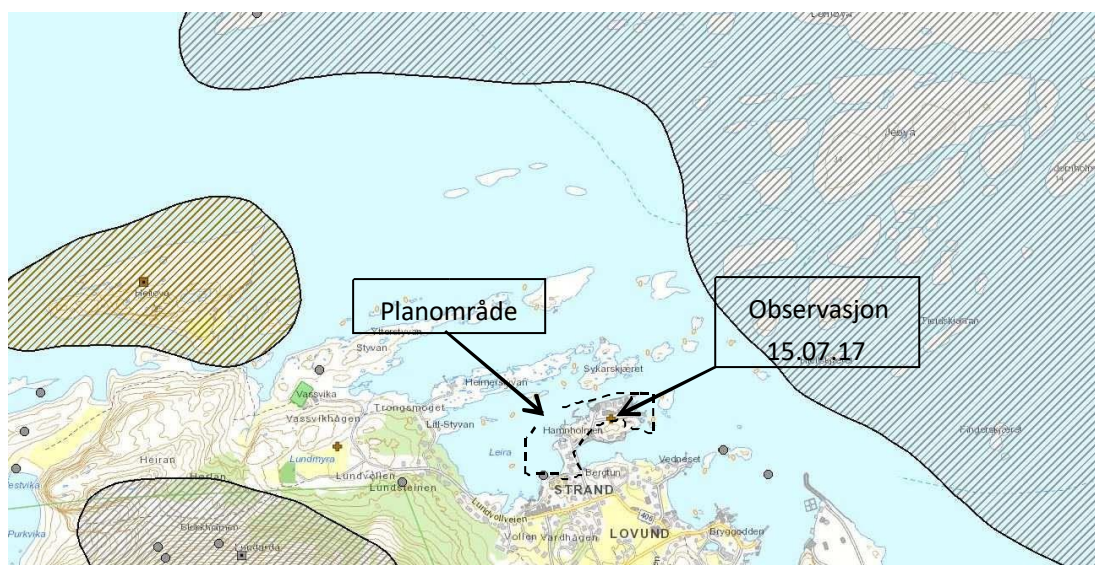
6.6.1. Undersøkte naturtyper

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

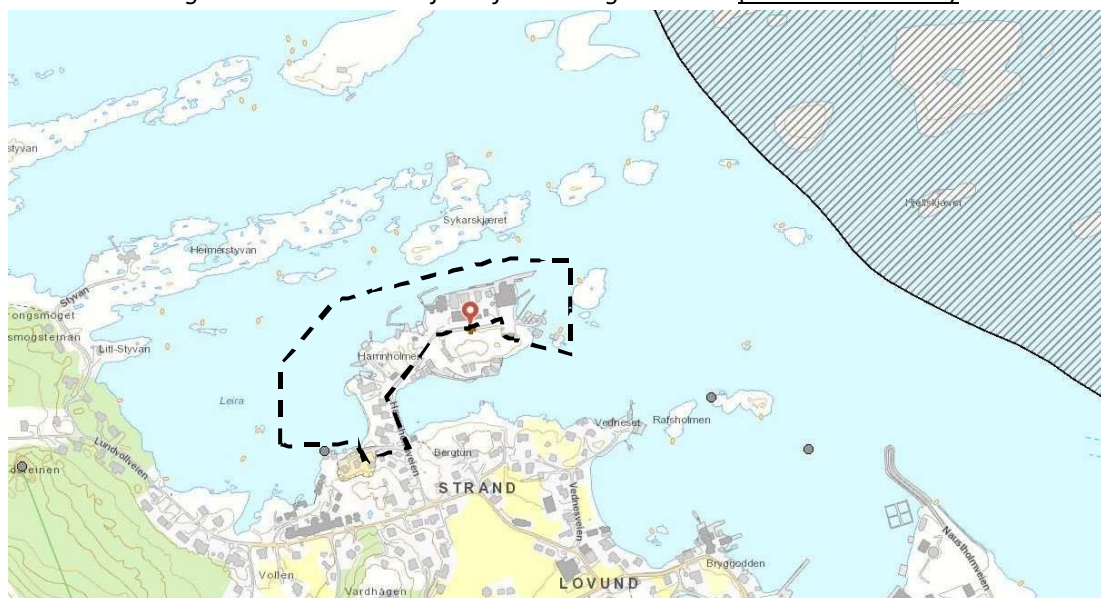
- Naturtyper, viktige naturområder
- Utvalgte naturtyper
- Verneområder
- Verneplan for vassdrag (NVE)
- Korallrev
- Helhetlige kulturlandskap
- Friluftsområder; statlig sikret
- Kartlagte friluftsområder; verdsatt
- Inngrepsfrie naturområder
- Miljøregistrering i skog og skogbruksplan

Kart- og datainformasjon er undersøkt, og det er registrert naturverdier både ved og i planområdet for følgende datatype:

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Det foreligger foreløpig ikke rapporter fra observasjonen som ble gjort 15.07.17, men observasjonen er merket med objekt ID 332777 og 332778. Funnet er foreløpig ikke validert/kvalitetssikret.



Figur 14: Arter med nasjonal forvaltningsinteresse (kart.naturbase.no)



Figur 15: Observasjoner av ærfugl innenfor planområdet, rødt merke. (kart.naturbase.no)

6.6.2. Sjekkliste for naturverdier. Naturmangfoldloven §8

Sentrale tema	Beskrivelse	Tiltak i planen
Hvilke økosystemer, naturtyper eller arter berøres av planen?	Planområdet ligger i nærheten av områder med sjøfugl som er av nasjonal forvaltningsinteresse. I sjøområdene som planen omfatter kan en finne typisk dyre- og planteliv i og rundt strandsonen.	Det biologiske mangfoldet er utredet, og beskrevet nærmere i kap. 7.2

Hvilke effekter vil planen ha på økosystemer, naturtyper og arter?	I utbyggingsområdene vil det ikke være tap av biologisk mangfold.	
Hvordan er tilstanden for de aktuelle økosystemer, og utviklingen i antall lokaliteter av naturtypene og bestandene på stedet?	Tilstanden sees på som god. Observasjonene som er gjort innenfor planområdet viser at det er to voksne fugler, og syv som nylig var flygedyktige.	Det anses at det tilnærmet vil bli en 0-tilstand innenfor planområdet.
Foreligger det faglige rapporter og utredninger om naturmangfoldet i det aktuelle planområdet?	Nei	
Vil planen påvirke truede og nær truede arter på Norsk rødliste for arter?	Det er observert ærfugl som er på Norsk rødliste for nær truede arter. Det er ikke observert hekkeplasser i planområdet.	Planen vil ikke påvirke ærfuglen, eller andre truede sjøfugler i nærliggende områder sine muligheter for reproduksjon.
Vil planen påvirke truede og nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper?	Nei	
Vil planen påvirke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttede områder eller vernede vassdrag (jf. verneplan for vassdrag)?	Nei	
Vil planen påvirke tilstanden i vannforekomster?	Nei	
Vil planen påvirke utvalgte kulturlandskap?	Nei	
Vil planen påvirke miljøregistreringer i skog?	Nei	
Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområder?	Nei	
Vil planen påvirke områder eller naturtyper som er spesielt verdifulle for biologisk mangfold?	Nei	
Er det kunnskapsmangel? Hva mangler vi eventuelt kunnskap om?	Nei	

6.6.3. Konklusjon

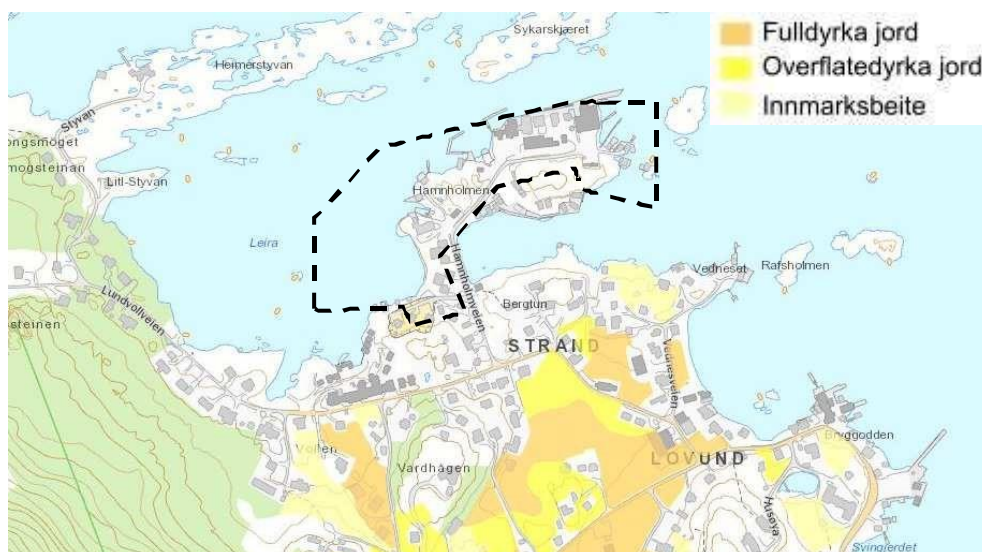
- Datakilder og matrise ovenfor viser hvilke sentrale tema som er behandlet. Disse angir at det ikke er gjort funn av viktige eller utvalgte naturtyper, verneområder eller helhetlig kulturlandskap innenfor det foreslåtte planområdet som medfører at det må gjennomføres spesielle tiltak i planen.
- Planområdet omfattes av et større område med funn av arter med nasjonal forvaltningsinteresse, og dette er tatt med som en del av konsekvensutredningen om det biologiske mangfoldet i kap. 7.2.
- 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.

6.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk

Ifølge databasen til Lurøy Kommune og kart.naturbase.no, er det ikke påvist noen statlige/regionalt sikrede eller viktige friluftsområder. Det er heller ingen registrerte turstier i, eller i umiddelbar nærhet til, planområdet. Lovund har likevel store områder urørte naturområder, og landskapet er fint for turer og rekreasjon. Tilgrenset til planområdet ligger også en badestrand. Planområdet omfatter ikke viltinteresser.

6.8. Landbruk

Det er noe landbruk på Lovund, og områder med både fulldyrket og overflate dyrket jord, samt innmarksbeite. Men det er ingen landbruk eller dyrket mark innenfor planområdet, og planområdet grenser heller ikke direkte til slikt landbruksareal.

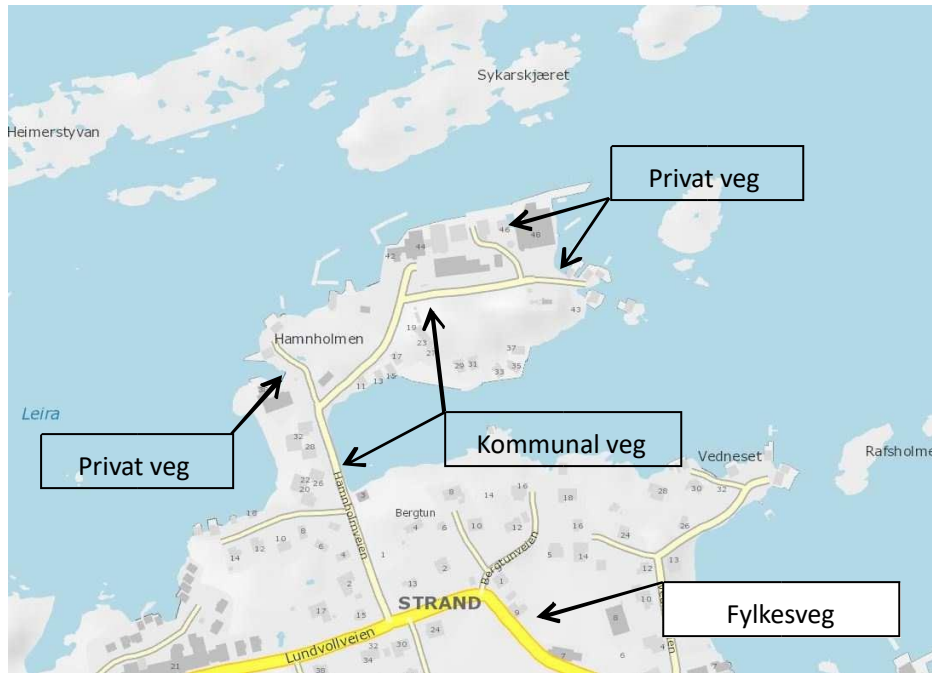


Figur 16: Kartutsnittet viser landbruksareal på Lovund m/forklaring. (kart.Naturbase.no)

6.9. Trafikkforhold

6.9.1. Kjøreveg

Forbindelse med fastland er via bilferge, som har anløp på Lovund flere ganger daglig. På selve øya er det et en drøy kilometer med fylkesveg, resterende består av kommunale- og private veger. Vegen ut til, og over Hamnholmen er kommunal, og adkomstveiene er i hovedsak private. Biltrafikken på Hamnholmvegen er lav, da vegen fører til et fåtall av nærings- og industrivirksomheter. Det er ikke anlagt fortau langs vegen.



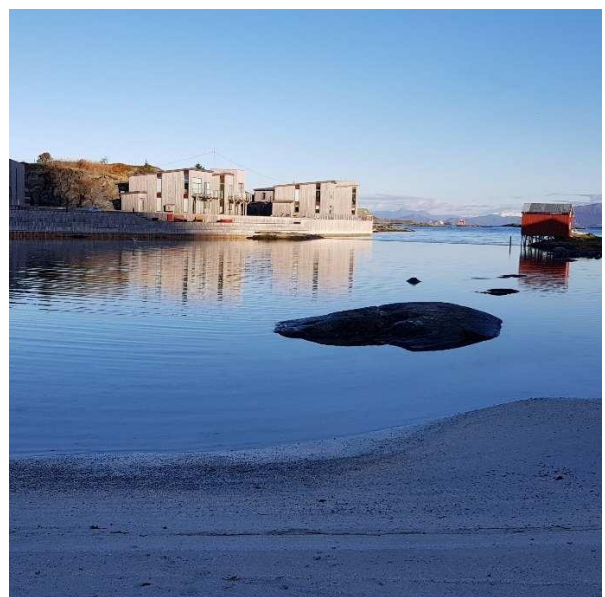
Figur 17: Deler av vegnettet på Lovund. Tykk gul linje viser fylkesveg, tykk lysgul kommunalveg, og tynn lysgul er private vegger. (vegvesen.no/vegkart)

6.9.2. Kollektivtrafikk

Daglig anløp av fergene «MF Lurøy» og «MF Lovund», som går mellom Stokkvågen og Lovund, med stoppesteder på flere øyer i Lurøy Kommune. Hurtigbåten har også daglige avganger, og stopper innom Lovund på sin rute mellom Træna og Sandnessjøen.

6.10 Barns interesser

Ingen skoler, barnehage, lekeplasser, etablerte rekreasjonsområder eller lignende innenfor planområdet i dag. Tilgrenset til planområdet ligger en opparbeidet badestrand som er et mye brukt område. Rundt Hamnholmvalen er det fine opparbeidede uteområder generelt, også med et felles amfi.



Figur 18: Bilder viser badestranden som brukes flittig blant barn og unge. I bakgrunnen ser man amfiet som også benyttes til lek og uteoppholdsareal. //Foto1: Nordnorsk Kommunikasjon

6.11 Sosial infrastruktur

Fra planområdet til Lovund skole (1.-10. trinn) er det ca. 800 meter, og ca. samme avstand til Lovund barnehage.

6.12. Universell tilgjengelighet

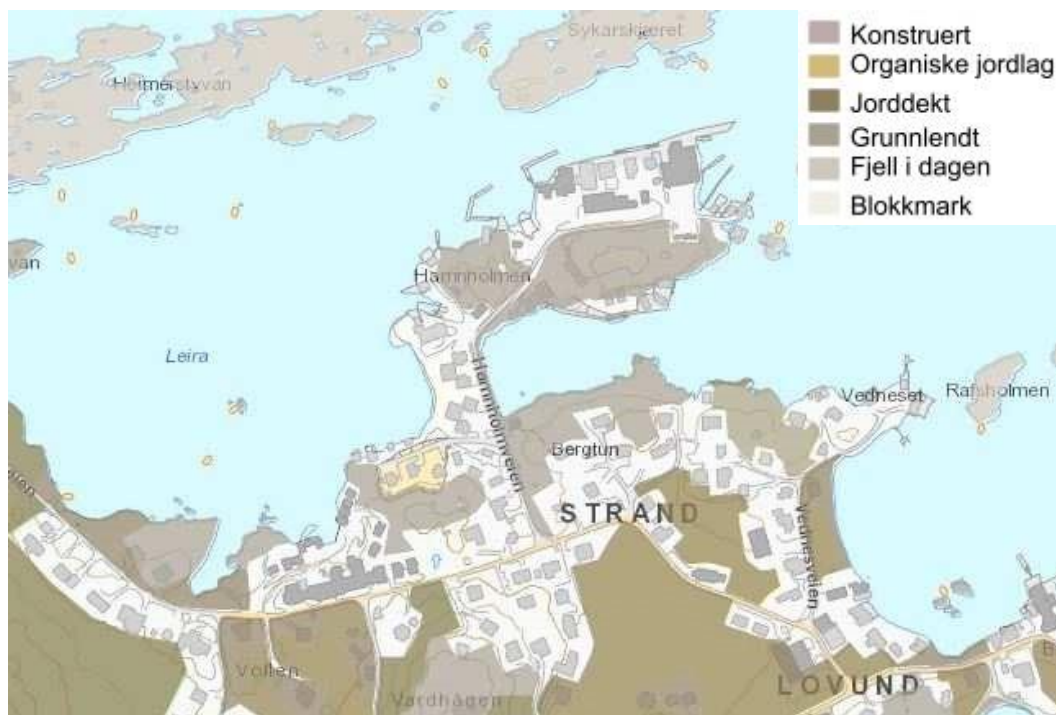
Det er pr. i dag ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet i eller ved planområdet. Men det er små høydeforskjeller innenfor landområdene i planen og samt asfalterte veier, gjør det planområdet mer tilgjengelig for grupper med nedsatt funksjonsevner.

6.13. Teknisk infrastruktur

Distribusjonsnett for vann er kommunalt. Avløpssvann går til privat avskiller så til offentlig sjøledning.

6.14. Grunnforhold

Kartutsnittet nedenfor viser massene i planområdet, og hvilke grunnforhold som er. Området er flatt, og massene er stabile. Ikke påvist kvikkleireforekomster, eller annen grunn som kan utgjør skredfare.



Figur 19: Kartutsnitt av grunnforholdene m/forklaring. (kart.Naturbase.no)

6.15. Støyforhold

Ingen støyende virksomheter innenfor planområdet. Området ligger heller ikke i nærhet til støykilder.

6.16. Luftforurensing

Ingen spesielle kilder til luftforurensing i området.

6.17. Risiko og sårbarhet (ROS), eksisterende forhold

I samsvar med plan- og bygningsloven §4-3 *Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse*, er det vurdert alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om området er egnet til utbyggingsformål, og hvilke tiltak som evt. må gjennomføres for å oppnå akseptabel risiko.

Risiko og sårbarhet for eksisterende og planlagt situasjon er angitt i avgrenset ROS-analyse (før utbygging) utført på bakgrunn av sjekklister fra Fylkesmannen i Nordland:

Problemstillinger		Vurdering		
		Ja	Nei	Kommentar
Naturgitte farer				
Skred	Er planområdet utsett for snø-, is-, jord-, steinskred eller fjellskred (se Skrednett)?		X	
	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold, dårlig byggegrunn), eks. kvikkleire (se NGU, kart og data)?		X	
	Har det tidligere gått skred i eller nær området, eks er det identifisert skredvifter i området?		X	
	Planlegges det tiltak nærmere bratt /masseførende bekk enn 20 meter?		X	
Flom	Er planområdet utsett for flom eller flomskred, også når en tar hensyn til økt nedbør som følge klimaendringer (se NVE Atlas)?		X	
	Problemer med overflatevann, avløpssystem, lukkede bekker, oversvømmelse i kjellere osv.?		X	
Stormflo	Er området utsatt for stormflo, også når en tar hensyn til havnivåstigning som følge av klimaendringer?	X		Tiltak er gjort i reguleringsbestemmelsene, hvor laveste tillatte grense for ny bebyggelse er satt til kote 3 (NN2000).
	Er området utsatt for bølgepåvirkning eller oppstuvning av flomvann (elveutløp) i kombinasjon med stormflo?		X	
Vind og nedbør	Er området spesielt utsatt for sterk vind eller store nedbørmengder eks. snø?		X	
Skog – og lyngbrann	Er området utsatt for tørke eller spesiell brannrisiko som følge av toglinje, veier, lynnedslag mm?		X	
Radon	Har kommunen rutiner for oppfølging av kravene om radonsperre i Tek10?	X		

Kritisk infrastruktur /samfunnsfunksjoner		Ja	Nei	Kommentar
Samferdsel /transport	Vil uønskede hendelser på nærliggende transportnett, utgjøre en risiko for planområdet?		X	
	- Vei, bru, tunnel?		X	
	- Sjø, vann, elv, havneanlegg?		X	
	- Jernbane?		X	
	- Flyplass?		X	
	Kan området bli isolert som følge av blokkert transportnett, eks som følge av naturhendelser?	X		Om ferje og hurtigbåt blir innstilt som følger av naturhendelser blir Lovund helt isolert.

	Er det transport av farlig gods i området?		X	
	Er det kjente ulykkespunkter på transportnettet i området?		X	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innen området?		X	
	- Til skole og barnehage?		X	
	- Til nærmiljøanlegg, idrettsanlegg mv.?		X	
	- Til butikker og service?		X	
	- Til busstopp?		X	
Vannforsyning	Ligger tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevann eller drikkevannskilde?		X	
	Vil planlagt tiltak /virksomhet kunne medføre behov for å styrke /sikre vannforsyningen i området?		X	
	Er planlagte tiltak / virksomhet spesielt sårbar for svikt i vannforsyningen?		X	
Avløp	Vil planlagt tiltak /virksomhet kunne medføre behov for å styrke avløpsnettet i området, eks overflatevann og tette flater?		X	
	Er utslipp, avfallshåndtering, spillvann, renovasjon osv. ei problemstilling?	X		Både private og næringsvirksomheter må til enhver tid forholde seg til gjeldende regelverk når det gjelder utslipp og avfallshåndtering.
Kraftforsyning	Er planlagte tiltak /virksomhet spesielt sårbar for svikt i kraftforsyningen?		X	
	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningssikkerheten i området?		X	
	Er området påvirket av magnetfelt fra høyspentlinjer?		X	
E-kom	Er planlagte tiltak /virksomhet spesielt sårbar for svikt i e-kom (telefon og internett)?		X	
	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningssikkerheten i området?		X	

Virksomheter som representerer spesiell fare				
	Medfører planen etablering av virksomhet (produksjon, lagring eller transport av farlige stoffer) som innebærer spesiell risiko?		X	
	Vil uønskede hendelser hos risikovirksomheter utenfor planområdet (industriforetak, lager eller tankanlegg) utgjøre en risiko for planen?		X	
	Fare for utslipp av farlige stoffer, kjemikalier, gasser eller væsker?		X	
	Fare for brann og eksplosjon?		X	

Faller virksomheten innenfor storulykkesforskriften?		X	
Ligger planområdet innenfor en dambruddssone?		X	
Berøres planområdet av militært eller sivilt skytefelt?		X	

Virksomheter med kritiske samfunnsfunksjoner				
	Medfører planen etablering av samfunns viktig virksomhet (helse- og omsorgsinstitusjon, skole, barnehage osv.) som er spesielt sårbar for bortfall av kritisk infrastruktur (samferdsel, vann og avløp, kraftforsyning, e-komm mm)?		X	
	Er planlagt virksomhet sårbar for andre forhold?		X	
Farlige omgivelser				
	Er det regulerte vannmagasin med spesiell fare for usikker is i nærheten?		X	
	Er det terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?		X	
	Annet (spesifiser)?			
Er området påvirket eller forurenset som følge av tidligere bruk				
	Er området påvirket av tidligere virksomhet, eks forurenset grunn /sjøbunn /sediment?			Viser til analyse av sedimentprøver
	Industrivirksomhet som for eks. avfallsdeponering?		X	
	Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.?		X	
	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.?		X	
	Annet (spesifiser)?			
Ulovlig virksomhet				
	Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?		X	
	Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?		X	
Brann- og ulykkesberedskap				
	Har området tilstrekkelig slukkevannforsyning (mengde og trykk)?	X		
	Utrykningstid, spesielle brannobjekt i området?		X	
	Har området tilstrekkelig adkomst for utrykningskjøretøy?	X		

7. Beskrivelse av planområdet

7.1. Planområdet

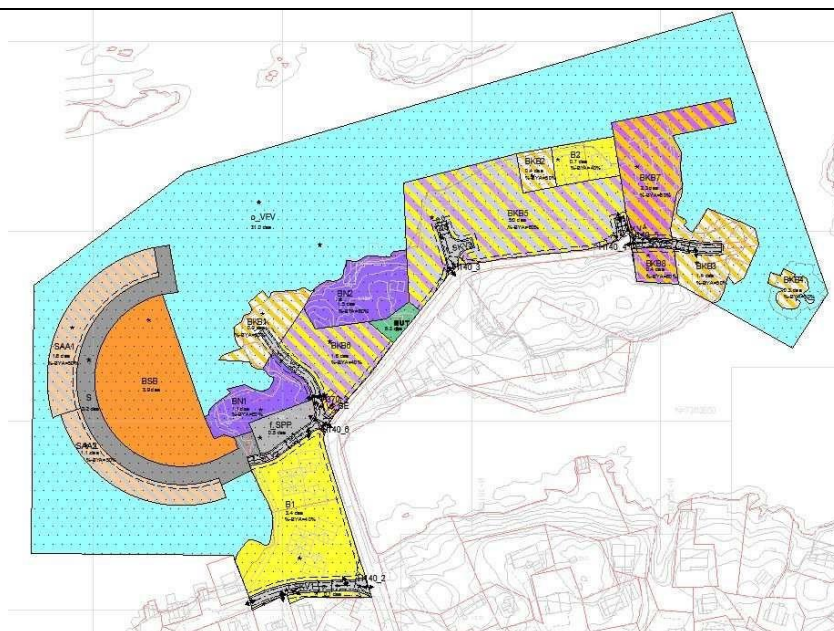
Planområdet er i kommunedelplanens arealdel for Lovund avsatt til bolig, næring og naust, samt noe kombinert bebyggelse. Vannareal er regulert for allmenn flerbruk. Arealet innenfor plangrensene er 61.4

daa. Hensikten med planlagt arealbruk er å legge til rette utbygging av molo med fritidsboliger, samt regulere for næring- og industribebyggelse, småbåtanlegg og utvidelse av boligområder. Hvor eiendommer i per i dag er bebygd, blir dagens bruk videreført som formål i ny plan.

7.1.1. Reguleringsformål

Planområdet er på 61,4 daa. og planlagt med følgende formål:

REGULERINGSFORMÅL	BETEGNELSER	AREAL
Boligbebyggelse	B	4,2 daa
Næringsbebyggelse (2)	BN	2,6 daa
Energianlegg, trafo	BE	0,0 daa
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	BSB	3,9 daa
Uteoppholdsareal	BUT	0,2 daa
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (4), Naust/rorbu/fritidsbolig	BKB	3,0 daa
Bolig/forretning/kontor	BKB	5,0 daa
Bolig/kontor	BKB	1,6 daa
Industri/Lager (2)	BKB	2,7 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Molo/veg	S	2,2 daa
Kjøreveg (5)	f_SKV	1,6 daa
Parkeringsplasser	f_SPP	0,5 daa
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (2), molo/fritidsbebyggelse	SAA	2,7 daa
Friluftsområde i sjø og vassdrag	o_VFV	31,0 daa
Totalt alle formål: 61.4 daa		



Figur 20: Utsnitt av detaljplanen med formålsområdene – ikke i målestokk

7.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

7.2.1. Boligbebyggelse (B1-2)

Formålsområdet B1 videreføres fra overordnet plan til boligbebyggelse på gbnr. 1/272 og 1/3/10. Det er i dag eksisterende boliger, og er i overordnet kommunedelplan avsatt til boligbebyggelse. For gbnr. 1/79 og 1/143, område B2, er det i kommunedelplanen avsatt til kombinert bebyggelse, herunder bolig. Plasseres på min. kote +3.0. Parkering skjer på eget område. Rammene for høyder og utforming er i tråd med kommunens anbefaling, og inntatt i reguleringsbestemmelsene.

7.2.2. Næringsbebyggelse (BN1-2)

Formålsområdene BN1 og BN2 videreføres som næringsbebyggelse fra kommunedelplanen. Område BN1 på deler av gbnr. 1/98. I alle kart er det inntegnet et bygg på denne eiendommen, men dette ble revet for 1-2 år siden, og et nytt mindre bygg ble oppført nordvest for det som ble revet. Område BN2 på gbnr. 1/194 eies og disponeres i dag av Lovund hotell. Rammene for høyder og utforming er i tråd med kommunens anbefaling, og inntatt i reguleringsbestemmelsene. Parkering på eget område.

7.2.3. Energianlegg, trafo (BE)

Område på 2 x 3 m avsatt til ny nettstasjon. Plassering er gjort i samråd med Nordlandsnett (netteier). Sikkerhetssone på 5 meter i alle retninger er lagt inn.

7.2.4. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)

Innenfor småbåtanlegget skal det kunne etableres rundt 40 nye båtplasser.

7.2.5. Uteoppholdsareal (BUT)

For å sikre barn og unges tilgang til leke- og uteoppholdsareal er det regulert inn et område på 200 m². Dette tilsvarer 20 m² pr. boenhet, og skal opparbeides før det kan gis brukstillatelser til nye boliger.

7.2.6. Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB1-4)

Fire områder for kombinert bebyggelse (BKB1-4) skal bebygges med naust/rorbu/fritidsbolig. Bygg plasseres på min. kote +3.0 (NN2000). Gjelder gbnr. 1/34, p.a. 1/63, 1/74, 1/80, 1/141, 1/172, 1/173, 1/174, 1/175, 1/331, 1/337, 1/340. Områdene er (med unntak av gbnr. 1/80) i overordnet plan angitt som naustområder, men dette stemmer ikke helt overens med dagens bruk av disse områdene. Gbnr. 1/80 er i overordnet plan avsatt som næringsbebyggelse, men også her er naust/rorbu mer riktig betegnelse for faktisk bruk. Flere av «naustene» er innredet og benyttes i dag som fritidsboliger og rorbuer. Det er dermed hensiktsmessig å omregulere det til hva som er faktisk bruk av disse områdene. Ved søknad om bruksendringer skal gjeldene krav til brannsikkerhet oppfylles. Rammene for høyder og utforming er i tråd med kommunens anbefaling, og inntatt i reguleringsbestemmelsene. Parkering på eget område.

7.2.7. Bolig/forretning/kontor (BKB5)

Område for kombinert bolig/forretning/kontor bebyggelse. Gjelder gbnr. parsell av 1/63. Området benyttes i dag til nettopp disse formålene, og er i kommunedelplanen avsatt til «Næringsbebyggelse». Lovund har noe behov for nye boliger, og da spesielt leiligheter, og boliger for utleie da det er mange som bor på øya som ikke ønsker eller har mulighet til å anskaffe egen enebolig. Dette er årsaken til at området nå også kan bebygges med boliger i form av leiligheter. Boliger tillates da ikke i 1.etg, da bakkeplan er forbeholdt næringsvirksomhet. Samlet antall boenheter for BKB5 og BKB6 skal ikke overskride 10 stk. Rammer for høyder og utforming er spesifisert i reguleringsbestemmelsene.

7.2.8. Bolig/kontor(BKB6)

Område for kombinert bolig/kontor. Gjelder gbnr. parsell av 1/63. Området er i dag for det meste ubenyttet, foruten om en brakkerigg som er tenkt fjernet. Området ligger innenfor arealplanen «Hamnholmvalen», hvor området er avsatt «Næringsbebyggelse».

7.2.9. Industri/Lager (BKB7-8)

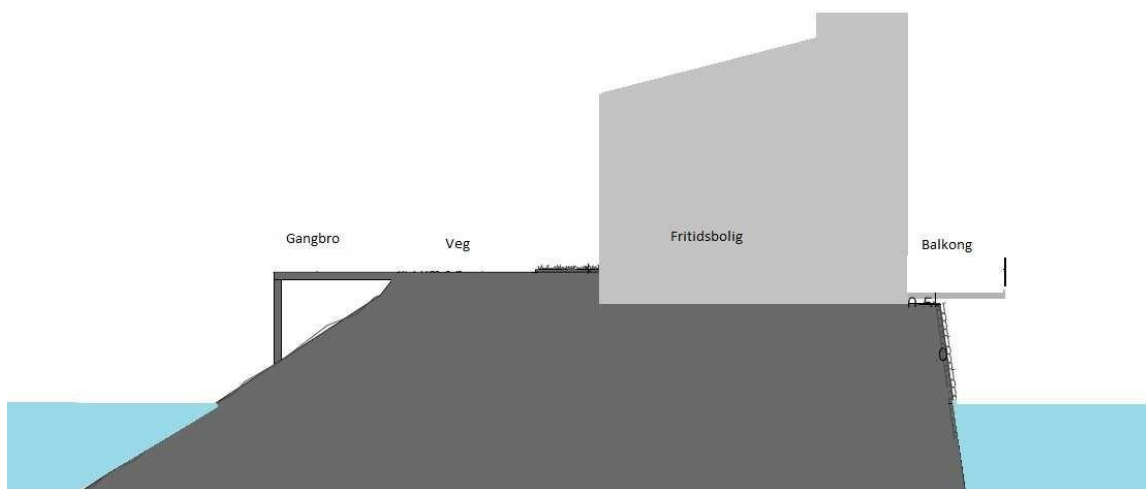
Omfatter Lovundlaks sine områder på gnr./bnr. 1/167 som er delvis bebygd, i tillegg til omkringliggende areal slik det er mulighet for utvidelse av eksisterende næring-/lagerbebyggelse. Avsatt til «Næringsbebyggelse» i overordnet plan. Området er delt i BKB7 og BKB8 av adkomstveg til område BKB3.

7.2.10. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Molo/veg (S)

Molo kan etableres innenfor formålsområdene S og SAA. Innenfor formålsområdet «S» skal det etableres tilkomstveg med snuplass i enden, som skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy, gangareal, og tilkomst til båthavna.

7.2.11. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål, Molo/fritidsboliger (SAA1-2)

Molo kan etableres innenfor formålsområdene S og SAA. Innenfor den delen av moloen hvor formålet er «SAA1-2» kan det bygges fritidsboliger av ulik størrelse. De største fritidsboligene (halvparten) skal ha parkering på eget område. Utforming, høyder, og utnyttelsesgrad er angitt i reguleringsbestemmelsene.



Figur 21: Prinsippkisse, snitt molo

7.2.10 Kjøreveg (f_SKV)

Tilkomstveger fra Hamnholmvegen til utbyggingsområder, både eksisterende og nye. Formåls grensene er den regulerte vegbredde hvor kjørebane, vegskuldre og sideareal er inkludert. Regulert senterlinje er vist. SKV1, SKV3 og SKV4 er regulert med vegbredde inkl. sideareal på 6 meter og kjørebane 4 meter. SKV2 og SKV5 er regulert med 5 meters vegbredde og 3.5 meters kjørebane. Avkjørsler vist med pil.

7.2.11. Parkeringsplasser (f_SPP)

Felles parkeringsplass forbeholdt fritidsboliger på moloen. Minimum en p-plass pr. bruksenhet.

7.2.12. Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)

Allment tilgjengelig område som er avsatt til friluftsliv i sjø.

7.3. Bebyggelsens plassering og utforming

7.3.1. Bebyggelsens utforming

Planbestemmelsene ivaretar hensynet til plassering og utforming av nye bygg i forhold til eksisterende bebyggelse langs strandsonen.

7.3.2. Bebyggelsens høyde

Byggehøyder på utbyggingsområder fremgår i reguleringsbestemmelsene.

7.3.3. Grad av utnyttning

Utnyttelsesgrad er satt til maksimalt %BYA=60% på formålsområder BN1, BN2, BKB5, BKB7, BKB8. Utnyttelsesgraden for boligbebyggelse (B) er %BYA= 40%, det samme gjelder for Bolig/kontor (BKB6). For naust/rorbu/fritidsbebyggelse på BKB1, BKB2, BKB3 og BKB4, samt fritidsbebyggelse på SAA gjelder %-BYA= 50%. Tomteutnyttelse fremgår av reguleringsbestemmelsene, samt i plankartet.

7.4. Parkering

Parkering er innad på områdene. Fellesparkeringsplass på en del gbnr. 1/98 er forbeholdt fritidsboligene på moloen.

7.5. Tilknytning infrastruktur

Opparbeidelse av nytt VA-anlegg, og/eller tilknyttes til eksisterende VA-ledningsnett skal planlegges i samråd med Lurøy Kommune.

7.6. Trafikkløsning

7.6.1. Kjøreadkomst

Adkomst til planområdet er via Hamnholmvegen.

7.6.2. Utforming av vegger

Kjøreveger (f_SKV) er regulert med ulike bredder basert på behov, hhv. 6 meter og 5 meter.

7.7. Universell utforming

Offentlige og felles områder skal opparbeides etter prinsipp for universell utforming og tilgjengelighet for alle.

7.8. Uteoppholdsareal

Det er regulert for friluftsområde i sjø og vassdrag og småbåtanlegg, samt et eget uteoppholdsareal på 200 m² mellom BKB5 og BKB6.

7.9. Kulturminner

Om det blir oppdaget gjenstander og/eller andre spor/strukturer under arbeid i mark, på land eller i sjø som viser eldre aktivitet i området skal arbeidene stanses og aktuelle myndigheter varsles omgående. De aktuelle myndigheter er i dette tilfellet Fylkeskommunen i Nordland for spor på land, Universitetet i Tromsø for spor i sjø, og Sametinget for samiske kulturminner.

7.10. Avbøtende tiltak/løsninger for ROS, ved utbygging

Det er foreslått formål i reguleringsplanen som innebærer endringer av «nå-situasjonen» og som medfører økt risiko eller sikkerhet i planområdet eller i tilstøtende områder. ROS-analysen fra kap. 5.17. viser at følgende tema må evalueres:

Hendelse	Antatt problemstilling	Tiltak/forslag til løsning
Stormflo	Ved gjentaksintervall på 200 år (Sikkerhetsklasse 2, bolig/fritidsbolig) vil stormflo være 286 cm over normalnull (NN2000). (Kilde: Kartverkets havnivådatabase)	I bestemmelsene gis det at ny bebyggelse ikke skal legges under kote 3 (NN2000), og bygg/konstruksjoner som skal etableres lavere må tåle havnivåstigningen.
Havstigningsnivå	Beregnet havstigning år 2100, relativt år 2000, for Lurøy kommune er 50 cm (usikkerhet -20 til +35). (Kilde: Estimer av havstigningsnivå i norske kystkommuner, utgitt i 2009 av Det nasjonale klimatilpassingssekretariatet)	Stormflo blir den dimensjonerende faktoren, se derfor tiltak for stormflo.
Forurensing i sjø	Båttrafikk og virksomheter langs land er kjent for å generere forurensninger i sjøbunnen. Forurenset sjøbunn kan påvirke marint dyreliv, som igjen kan bli tatt opp av mennesker gjennom forurenset sjømat. (Kilde: miljøstatus.no – Miljøinformasjon fra offentlige myndigheter)	I forbindelse med konsekvensutredninger ble det foretatt sedimentundersøkelser. Ved fremtidig mudring og fylling skal tiltak for å hindre spredning av forurensete sedimenter foretas, og det skal søkes til fylkesmannen for godkjenning.
Støy	Økning av blant annet småbåter inn og ut av havneområdet kan gi en moderat økning i støynivå.	En eventuell økning i støynivået vil generelt være fra økt menneskelig aktivitet, samt båttrafikk i havneområdet. Dette berører ikke eksisterende boliger i særlig grad. Det er også spesifisert i bestemmelsene at alle boenheter skal ha støynivå mindre enn $L_{den} 55$ dB på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk. Og i nattperioden skal ikke støynivået overstige $L_{5AF} 70$ dB utenfor soverom.

Alle tema som er drøftet i ROS-analysen er dermed vurdert slik at der er ikke risikoforhold som ikke kan avbøtes helt eller reduseres til en akseptabel risiko. Det er ingen tema som er vurdert til å ha uakseptabel risiko. Konklusjonen er at ROS-analysen viser at planområdet på Hamnholmen er godt egnet for planlagte formål når overnevnte avbøtende tiltak er gjennomført.

7.11. Rekkefølgebestemmelser

I reguleringsbestemmelsene er det presisert rekkefølgebestemmelser/-betingelser for utbygging i henhold til reguleringsplanen:

7.11.1. Teknisk infrastruktur

Utbyggingsavtale med Lurøy kommune skal inngås før offentlige anlegg kan utbygges. I den grad dette ikke bekostes av kommunen, vil private interesser vurdere å dekke hele eller deler av utbyggingen.

8. Konsekvensutredninger

Mellom planprogrammet var ferdigstilt og sendt ut til høring, og planforslaget utarbeidet, tredde den nye forskriften om konsekvensutredning i kraft. I planprogrammet står det dermed at planen er utredningspliktig etter §2d) i den gamle forskriften om konsekvensutredninger, som krevde at detaljreguleringsplaner som var større enn 15 dekar som inneholdt nye utbyggingsområder alltid skulle konsekvensutredes. Etter den nye forskriften om konsekvensutredninger faller planen under §6b), som krever at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid skal ha konsekvensutredning og planprogram. Planområdet omfatter nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, og er da under pkt. 24 i vedlegg I. I tillegg åpner planen for næringsbygg og privat tjenesteyting, som går frem i vedlegg II pkt. 11j), og må da også konsekvensutredes etter §8a).

Formålet med konsekvensutredninger (KU) er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under utarbeidelse og gjennomføring av planer og tiltak.

Et planprogram er utarbeidet og ble sendt på høring 03.07.17, dette ligger som vedlegg til planbeskrivelsen. KU-forskriften forutsetter at planprogrammet så langt som mulig avklarer hvilke forhold som vil bli utredet og belyst. Herunder skal tema som er viktige for miljø og samfunn spesielt utredes, og problemstillingene skal være relevante i forhold til de beslutninger som skal tas. Konsekvensutredningen skal beskrive lokale forhold for miljø, naturressurser og samfunnsforhold som kan bli påvirket av planforslaget.

Utredningene vil ta utgangspunkt i eksisterende informasjon og tilleggsundersøkelser vil bli gjennomført der det er nødvendig. Hvert tema vil bli vurdert opp mot hvilke konsekvenser planforslaget vil få, og beskrive de positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkningene. Konsekvensutredningen skal beskrive de tiltakene som er planlagt for å unngå, begrense, istandsette og kompensere vesentlige skadevirkninger for miljø og samfunn, både i bygge- og driftsfaser. Utredningene er både basert på ny, og eksisterende, kunnskap. Gjennomgang og dokumentasjon vil skje på grunnlag av kjent informasjon i tilgjengelige databaser, i den grad slik informasjon finnes. Om tema/problemstillinger mangler kunnskap i dag, vil ny kunnskap og informasjon innhentes. Konsekvensutredningen har til hensikt å sørge for at det er tilstrekkelig kunnskap til å foreta rasjonelle og hensiktsmessige beslutninger i saker som har betydning for miljø og samfunn.

8.1. Sammenstilling av problemstillinger og utredninger

Tema: Miljø	Antatte problemstillinger	Utredning	Konsekvens
-------------	---------------------------	-----------	------------

Naturmiljø	Plangrenser og planformål må i minst mulig grad komme i konflikt med vesentlige naturmiljø og ikke komme i konflikt med allerede vernede naturmiljø.	Alle naturmiljø er sjekket ut i kjente databaser, og det er ingen indikasjoner på konflikter med vesentlige naturmiljø.	Liten negativ
Kulturminner på land	Planområdet må ta hensyn til kjente kulturminner.	Det er ingen indikasjoner på slike kulturminner, men i planbestemmelsene	Ingen

		inntas følgende tekst: «Om det blir oppdaget gjenstander eller andre spor/strukturer under arbeid i mark og på land som viser eldre aktivitet i området skal arbeidene stanses og aktuelle myndigheter varsles»	
Kulturminner i sjø	Store deler av planområdet er i sjø, og det må tas hensyn til eventuelle kulturminner i sjø.	Tromsø Museum, som ansvarlig myndighet, vil ta stilling til om marinarkeologisk forundersøkelser er nødvendig når planforslag er ute til høring.	Ingen
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Samiske kulturminner og kulturmiljø innenfor planområdet er uavklart.	Det er ingen indikasjoner på samiske kulturminner eller kulturmiljø, men i planbestemmelsene stilles det krav om at det varsles, og arbeidene stanses ved funn av samiske kulturverdier.	Ingen
Landskap	Planområdet består av over 50% sjøareal, ellers er planområdet relativt flatt, og strandsonen er bebygd med sjønær og sjørelatert bebyggelse.	Plantiltaket vil i en viss grad påvirke landskapet i og rundt planområdet. Deler av strandsonen blir berørt av ny bebyggelse.	Liten negativ

Forurensning	Det påregnes en økning i båttrafikken i forbindelse med ny molo og småbåthavn.	Viser til ROS-analyse. Selv om det kan påregnes økning i båttrafikk og havneaktivitet, vil ikke forurensningen være av betydning. Støy kan heller ikke sees på som et problem for miljø eller samfunn.	Liten negativ
Biologisk mangfold	Planområdet ligger i nærheten av større områder som hekkeplass for ulike sjøfugl forvaltningsinteresse.	Utredning konkluderer til at tiltaket vil ha ingen/liten konsekvens for hekkeplasser og dyreliv.	Liten negativ
Strømforhold og bølgemønster	Ny molo og kai kan gi endre strømningsforhold og bølgemønster inne i havneområdet.	Det er gjennomført en strømningsanalyse med rapport av eksisterende forhold, og i hvilken grad ny molo vil påvirke dette. Henviser til kap. 7.4 for vurdering av rapporten.	Liten til middels negativ

Tema: Samfunn	Antatte problemstillinger	Utredning	Konsekvens
Forholdet til eksisterende boligområder	Det ligger totalt 6 stk tomannsboliger på gbnr. 1/272 og 1/3/10 og området grenser til noe boligbebyggelse mot sør.	Både de som bor innenfor og utenfor planområdet og blir direkte eller indirekte berørt av den nye planen vil kunne uttale seg når planen ligger ute til offentlig ettersyn. Dette vil sørge for at deres interesser blir hensynstatt. Merknader og behov for endringer skal vurderes.	Liten positiv
Ny bolig- og fritidsbebyggelse	Konsekvenser ny bolig- og fritidsbebyggelse vil ha i forhold til eksisterende interesser.	Alle med interesser som kan bli berørt av ny bolig- og fritidsbebyggelse kan uttale seg når planen ligger ute til offentlig ettersyn. Merknader og behov for endringer skal vurderes.	Liten positiv
Sysselsetting og næring	Nye bedrifter og arbeidsplasser.	Nye bedrifter på Hamnholmen åpner for nye arbeidsplasser.	Middels positiv

Kommunal økonomi	Kostnader med utarbeidelse av teknisk infrastruktur.	Kommunaltekniske anlegg bekostes av Lurøy Kommune. Teknisk infrastruktur utover dette skjer i samarbeid mellom private interesser og kommunen.	Middels negativ
Teknisk infrastruktur	VA-nettet er per i dag delt mellom kommunalt og privat. Dette kan måtte bygges ut ytterligere for ny bebyggelse. Den samme problemstillingen gjelder for veg.	I den grad behovene for utbedring eller styrking av infrastrukturen ikke bekostes av Lurøy Kommune, vil private interesser vurdere å dekke hele eller deler av utbyggingen.	Middels negativ
Sosial infrastruktur	Sosial infrastruktur, herunder barnehage, skole.	Det er rundt 800 meter til både barnehage og skole.	Ingen.
Friluftsliv	Tilgjengelighet friluftsområder, samt friluftsområder i sjø.	Øya har store friluftsområder, og i planområdet er det satt av arealer til friluftsområde i sjø.	Liten positiv
Barn og unge	Barn og unges interesser og muligheter.	Barn og unges interesser ivaretas gjennom ny regulert lekeplass (20 m ² pr. boenhet), krav om minimum uteoppholdsareal pr. boenhet og tilgang til	Liten positiv
		friluftsområder rundt planområdet, samt friluftsliv i sjø.	

8.1.1. Utredningstemaer

Følgende tema utredes som egne tema i konsekvensutredningen:

- Biologisk mangfold
- Kulturminner og kulturmiljø
- Havstigning, stormflo og strømningsforhold
- Forurensning av sjøbunn

Følgende tema omhandles av risiko- og sårbarhetsanalysen og er kommentert med forslag til tiltak:

- Forurensning i sjø
- Havstigning
- Stormflo
- Støy

Følgende tema er vurdert og løst gjennom reguleringsplanen og/eller bestemmelsene i denne:

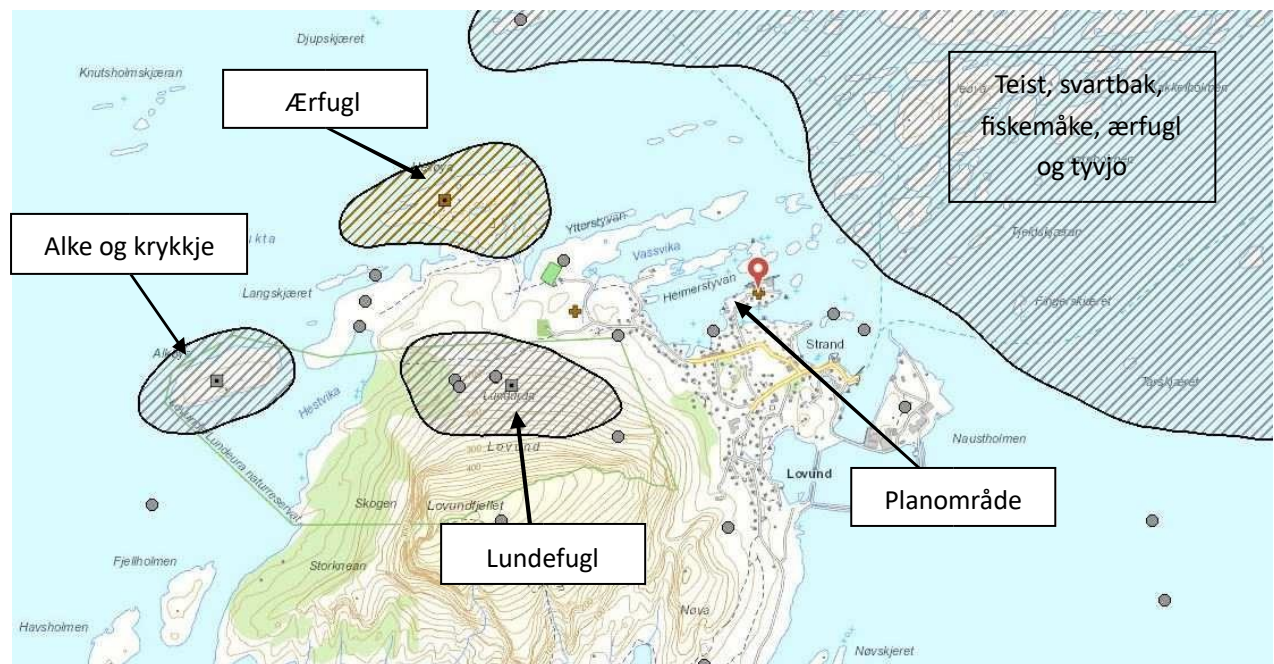
- Natur og naturmiljø
- Landskap
- Ny bolig- og fritidsboligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Teknisk infrastruktur
- Friluftsliv og sjøferdsel
- Barn og unge

8.2 Biologisk mangfold

8.2.1. Eksisterende situasjon

Fugleliv og hekkeplasser

Lovund og områdene rundt har et rikt fugleliv, og med flere sjøfuglarter som er av nasjonal forvaltingsinteresse. Særlig er Lundura på Lovund kjent for å være hekkeplass for en koloni lundefugler på anslagsvis 40.000-70.000 lundefugler. Kolonien samler seg hvert år i midten av april, og blir værende til hekkesesongen er over i august. Helløya, like nord for Lovund, er et yngleområde for ærfugl. Vest for Lovund ligger Alkøya som er hekkeområde for alke og krykkje. Et større område som dekker holmer og skjær nordøst for Lovund hekker også teist, svartbak, fiskemåke, ærfugl og tyvjo, som alle er arter av stor eller særlig stor forvaltingsinteresse.



Figur 22: Miljødirektoratets naturbase, med markering av områder med registeret sjøfugler av stor og særlig stor nasjonal forvaltingsinteresse.

I juli 2017 ble det gjort observasjon av ærfugl på Hamnholmen, rød markering på figur over). Det ble registret to voksne hunner og 7 pulli/nylig utfløyne unger.

Biologisk mangfold generelt

Det er ikke gjort observasjoner av andre truede arter innen andre artsgrupper enn fugl. Da planområdet består for det meste av sjøområder med tilhørende strandsone er det lite annet dyr- og planteliv. Dette har sin naturlighet med nærheten til sjø som gjør området sterkt påvirket av salt og tøffe værpåkjenninger.

8.2.2. Vurdering av konsekvens

Fugleliv og hekkeplasser

Planområdet på Hamnholmen ligger utenfor områdene marinfuglene hekker i. Tiltaket vil dermed ikke ha noen direkte virkninger på hekkeplasser. Når det gjelder influensområdet for tiltaket er det uvisst hvilken påvirkning en økning i båttrafikk kan ha på omkringliggende hekkeplasser. Det kan antas at fugl som er observert i området vil trekke lenger unna havneområdet om den menneskelige aktiviteten økes. Fuglearter som ikke er like menneskesky kan antas å bli lokket til havnen i håp om å finne mat.

Biologisk mangfold generelt

Da det ikke er særlig grad av dyreliv utenom sjøfugl, vil ikke tiltaket ha noen effekt på andre artsgrupper.

8.2.3. Avbøtende tiltak

Fugleliv og hekkeplasser

Basert på eksisterende kunnskaper er tiltakene på Hamnholmen vurdert til å ha **ingen/liten konsekvens** for fugleliv i planområdet og tilgrensende areal. Kunnskapsgrunnlaget baserer seg på observasjoner registret i Naturdatabase.

Biologisk mangfold generelt

Da det ikke er registret noe annen form for planter eller dyreliv som er av forvaltningsmessig interesse, ansees tiltaket å ha **ingen konsekvens** for dette.

8.3. Kulturminner og kulturmiljø

I Nordland er det Nordlandfylkeskommune som er kulturminnemyndighet, og som skal forvalte Nordlands kulturminner av regional og nasjonal verdi. Sametinget er myndighet for samiske kulturminner. Tromsø Museum er myndighet for forvaltning av kulturminner under vann i Nord-Norge, nord for Rana Kommune.

8.3.1. Eksisterende situasjon

I dag er det ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet, hverken på land eller i sjø. I riksantikvarens database, Askeladden, kan det leses at i bukten Hamnholmvalen, rundt hundre meter utenfor plangrensen langs Hamnholmveien, er det registret kulturminne under vann (ID: 95292) som er automatisk fredet. Dette er et skipsvrak fra siste del av middelalderen. Det er kommet inn opplysninger om at dette skipsvraket er hentet opp og er under en preserveringsprosess som skal foregå frem til 2022.

I innspill fra Tromsø Museum ved varsel opp oppstart opplyser de ikke hvorvidt planområdet er være kjent for eldre maritim aktivitet eller ikke. Når planforslaget legges ut til høring, med mer spesifikke detaljer om molo og småbåthavn enn hva som kom frem i planprogrammet, vil Tromsø Museum gi sin endelige uttalelse for eventuelt behov for marinarkeologisk forundersøkelse.

Sametinget opplyser i sitt innspill til varsel om oppstart at de ikke kjenner til at det er registret fredede samiske kulturminner i dette området, og har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader på det tidspunktet.

I innspillet fra Nordland Fylkeskommune skriver de at så langt de kjenner til, er planene ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. En endelig uttalelse vil gis ved høring av planforslag.

8.3.2. Vurdering av konsekvens

Kulturminner og kulturmiljø er uerstattelige kilder for å kunne forstå fortiden, og hvordan menneskene før levde og tilpasset seg omgivelsene. Ødelegges eller skades fysiske kulturminner kan nyttig informasjon om fortid og historie gå tapt.

8.3.3. Avbøtende tiltak

I foreløpige uttalelser fra myndigheter for kulturminner, og søk i kjente databaser, går fem at det ikke eksisterer registrerte kulturminner eller kulturmiljø i planområdet. Basert på denne kunnskapen vil tiltaket dermed **ikke ha konsekvenser** for kulturarven.

Det tas med i planbestemmelsene at om det skulle bli oppdaget gjenstander eller andre spor/strukturer under arbeid i mark, på land eller i sjø som viser eldre aktivitet i området skal arbeidene stanses umiddelbart og aktuelle myndigheter varsles omgående.

8.4. Havstigning, stormflo og strømningsforhold

8.4.1. Eksisterende situasjon

Strømningsforhold

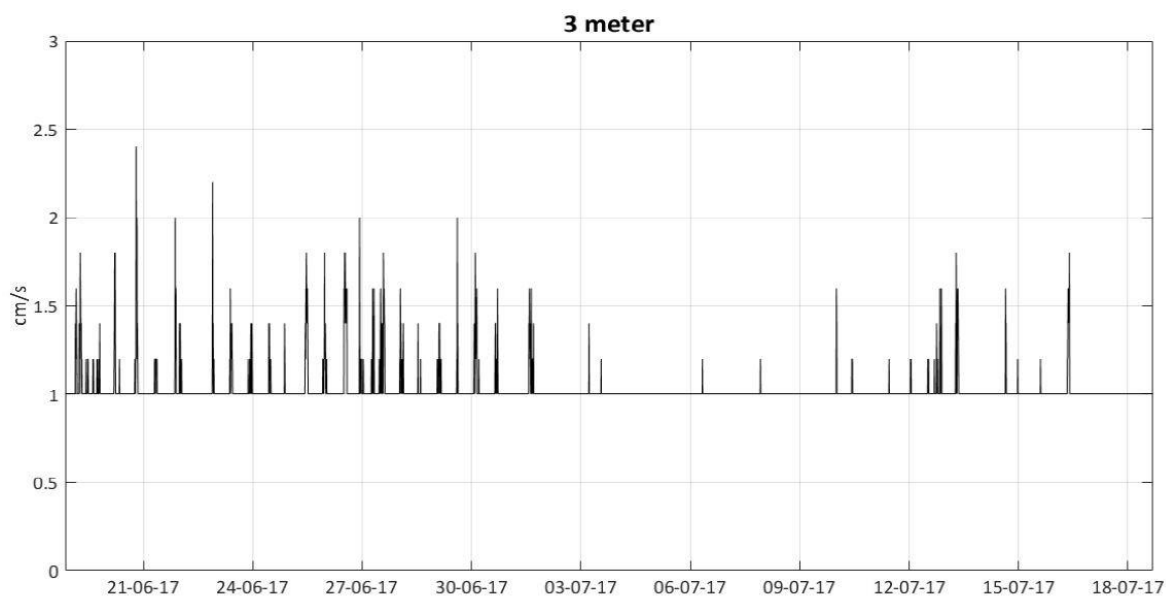
Det er gjennomført vannstrømsmålinger ved Hamnholmen mellom 18. juni og 18. juli 2017. Dette for å kartlegge bølge og strømningsforhold i dag, og da ha et grunnlag for å vurdere hvordan dette kan endres ved utbygging av molo og småbåthavn.

Det er Aqua Kompetanse AS som står for gjennomføringen av strømundersøkelsene, og har utarbeidet rapport som ligger vedlagt planforslaget.

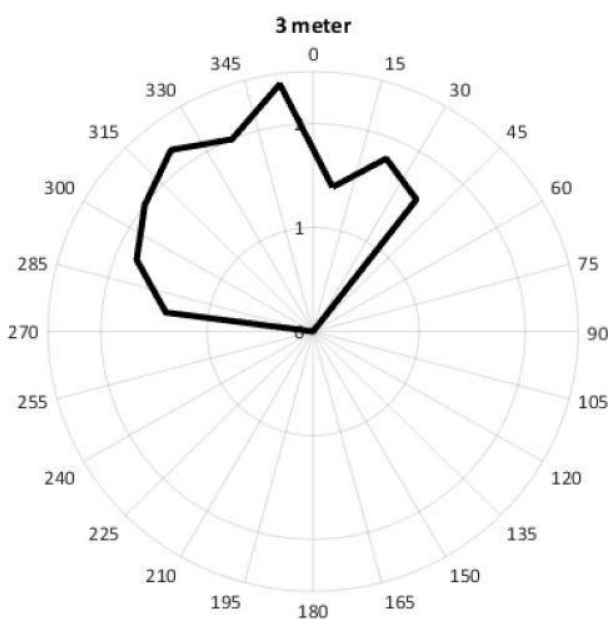


Figur 23: Undersøkelsesområdet. Posisjon for plassering av strømrigg er markert med grønt kryss.
(Kartkilde: Olex)

Strømmålingene er gjennomført i henhold til NS 9425-1:1999. For å måle vannstrøm ble det benyttet en SD6000 rotormåler. Målerne registrerer et gjennomsnitt hvert andre minutt og bruker fem delintervaller til å gi et 10 minutters middel. Instrumentet var montert i et lodd like over havbunnen. Grunnet tidevannsforskjeller vil avstanden til overflaten variere, men målingene er presentert som tatt på 3 meters dyp. Rotormåleren har en terskelverdi på 1,4 cm/s, og ved manglende rotasjon vil rotormåleren gi ut en nullverdi på 1cm/s. Målingene ved Hamnholmen viser en gjennomsnittlig strømhastighet på 1.0 cm/s som tyder på at rotoren stort sett ikke har rotert, med jevnlike registreringer av vannstrøm antyder at det ikke har vært tang eller andre gjenstander som har hindret rotasjon. Den svært ensrettede strømreregningen tyder på at vannstrømhastigheten har vært for lav til å dreie instrumentet. Maksimalhastigheten som er målt er 2.4 cm/s, og viser altså generelt lav vannstrøm gjennom hele måleperioden, og strømningsretning er mot nordvest.



Figur 24: Vannstrømhastighet (cm/s) på 3 meters dyp ved Hamnholmen 18.06-18.07.2017.



Figur 24: Maksimal vannstrømhastighet (cm/s) for hver 15° sektor

8.4.2. Vurdering av konsekvens

Havstigning

Havstigning er en langsom prosess som følge av klimaendringer og ismelting globalt, men det kan få store konsekvenser i et lengre perspektiv, også lokalt.

Stormflo

Når springflo (høyeste astronomiske tidevann/HAT) sammenfaller med en sterk pålandsvind og lavtrykk, vil vi kunne få havnivåer som betydelig overstiger HAT, og dette kalles stormflo. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DBS) 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.

Strømningsforhold

Det er forventet at etablering av molo vil føre til forandringer i den lokale vandynamikken i større eller mindre grad. En molo fungerer som regel som beskyttelse mot strøm og bølger for havnen innenfor. Strømmålingene viser allerede lave hastigheter i målepunktet gjennom måleserien som ble foretatt, og det er derfor noe usikkert hvor mye vannstrømmen innenfor moloen vil reduseres, også ettersom tidevannsforskjellen på opp til 3 meter gjør at det er til tider store vannmasser i omløp

Noen forandringer i vannstrømmen vest for moloen må også forventes. Hydrodynamisk lov om bevaring av masse konstaterer at reduisering av arealet som vannmassene kan bevege seg ut og inn av havnen på, vil føre til økte hastigheter ved innløpet.

8.4.3. Avbøtende tiltak

Havstigning og stormflo

Med tanke på forventet havstigningsnivå og stormflo skal bygninger sikres ved plassering av fremtidig utbygging, og Lurøy Kommune har fastsatt en minimums plasseringshøyde for bygninger innen kommunen til kote +3.0 (NN2000).

Strømningsforhold

Det er vanskelig å si hvor mye strømningshastigheten forbi innløpet vil øke, men når hastigheten i dag er så lav den knapt er målbar antas det at strømningshastigheten ikke vil overskride et normalt nivå, og dermed kun får en **liten negativ konsekvens**.

8.5. Forurensninger i sjøbunn

Siden det er planlagt tiltak i sjø, er det foretatt sedimentanalyser for å få et bilde over om sjøbunnen i området er forurenset og hvilke konsekvenser denne kan få ved en utfylling/mudring.

8.5.1. Eksisterende situasjon

SINTEF Molab as ble engasjert til å foreta prøvetakning og analyse av sedimentprøver. Det ble tatt prøver med 7 prøvepunkter. Det ble brukt en Abdullah-prøvetaker og det ble tatt 4 prøver innenfor en diameter av 1 meter ved hvert prøvepunkt. Det ble tatt prøver av de 10 øverste centimeterne av sediment. Ved ankomst til laboratoriet ble evt. store steiner, som ikke var representative for prøvene, tatt bort. Deretter ble det laget blandprøve av de fire prøvene ved hvert prøvepunkt og disse ble deretter analysert.



Figur 25: Prøvesteder markert med rødt.

Prøvested nr.	Prøve merket	Koordinater	Lukt	Farge	Anmerkning
1	Topp 1	66.22.24 N/ 12.21.31 Ø		Grå/grønn	Mørkere farge
2	Topp 2	66.22.38 N/ 12.21.59 Ø	Litt kloakk	Grå/grønn	
3	Topp 3	66.22.38 N/ 12.21.75 Ø	Sterk kloakk	Grå/grønn	
4	Topp 4	66.22.30 N/ 12.21.29 Ø		Grå/grønn	Mørkere farge
5	Topp 5	66.22.30 N/ 12.21.17 Ø		Grå/grønn	
6	Topp 6	66.22.27 N/ 12.21.27 Ø		Grå/grønn	
7	Topp 7	66.22.28 N/ 12.21.13 Ø		Grå/grønn	

SINTEF Molab konkluderer med at sedimentet i alle prøvende klassifiseres som svært dårlig (tilstandsklasse V) for **tributyltinn (TBT)**. Dette gjelder også for **kobber (Cu)** for prøve 2. Sedimentet i prøve 1 og 2 har også en del **polyaromatiske hydrokarbonene (PAH)** som klassifiseres som dårlig (tilstandsklasse IV). For de resterende prøvene klassifiseres sedimentet i tilstandsklasser I og III (bakgrunn til moderat), med de fleste i tilstandsklasse I og II (bakgrunn og god). Prøve 1, 2 og 5 har størst andel korn under 63 µm og under 2 µm. Prøve 1 og 2 inneholder mest **organisk karbon (TOC)** og disse blir klassifisert som svært dårlig (tilstandsklasse V) for normalisert TOC.

Prøve merket:				Topp 1	Topp 2	Topp 3	Topp 4
Parameter	Enhet	Analyse startet dato	Akkreditert	68363-001	68363-002	68363-003	68363-004
Normalisert TOC	mg/g TS		nei	82	47		24
Tributyltinnkation (TBT)*	µg/kg TS	25.09.17	Ja	71	680	59	7,8
Korn, < 2 µm*	%	26.09.17	Ja	4,47	13,57	-**	0,31
Korn, < 63 µm*	%	26.09.17	Ja	69,22	99,94	-**	9,97

Figur 26: Utdrag fra resultater og klassifisering prøve 1-4

Prøve merket:				Topp 5	Topp 6	Topp 7
Parameter	Enhet	Analyse startet dato	Akkreditert	68363-005	68363-006	68363-007
Normalisert TOC	mg/g TS		nei	25	24	7,8
Tributyltinnkation (TBT)*	µg/kg TS	25.09.17	Ja	12	3,9	<2,4
Korn, < 2 µm*	%	26.09.17	ja	3,17	0,0	0,30
Korn, < 63 µm*	%	26.09.17	ja	69,04	4,51	8,94

Figur 27: Utdrag fra resultater og klassifisering prøve 5-7

8.5.2. Vurdering av konsekvens

Konsekvensvurderingen har som mål å beskrive risikoen og konsekvensene for miljøskade eller helseskade som sedimentene utgjør, slik at man kan bedømme om risikoen er akseptabel eller ikke.

Tributyltinn (TBT) er et utbredt problem overalt. Det er godt grunnlag for å si at TBT er meget giftig ovenfor flere typer marine organismer, og grenseverdien er derfor satt svært lavt. Så lave verdier er nesten umulig å analysere, og siden stoffet er bare moderat nedbrytbart i sediment vil man omtrent overalt få en overskridelse. Mye tyder også på at man ennå ikke har kontroll over kildene til TBT i det marine miljøet, og det er derfor i svært mange tilfeller liten nytte i å gjennomføre desimentiltak bare på grunn av TBT. For alle de syv prøvene var det høye verdier av TBT, og er derfor klassifisert som svært dårlig (tilstandsklasse V).

Grenseverdier for **polyaromatiske hydrokarboner (PAH)** er oppgitt både på enkeltstoffer og for sum PAH₁₆. Ved vurdering av risiko og overskridelse av grenseverdien skal dette vurderes for enkeltforbindelser og ikke for sum PAH₁₆. Her er det prøver fra punkt 1 og 2 hvor noen av enkeltforbindelsene klassifiseres som dårlig (tilstandsklasse IV).

Totalt innhold av **organisk karbon (TOC)** sier noe om forholdet mellom tilførsel og nedbryningshastighet av organiske partikler i sedimentene. Høyt innhold av organiske materiale tyder på dårlige forhold for nedbrytning. Resultatet fra en TOC-analyse omregnes til normalisert TOC. Prøver for punkt 1 og 2 er klassifisert som svært dårlige verdier (tilstandsklasse V) for normalisert TOC.

Miljødirektoratet anbefaler å bruke grenseverdien mellom tiltaksklasse I og III i sedimentene (ingen kroniske eller akutte effekter) som mål i områder der kilder er sanert. Grenseverdi mellom tiltaksklasse III og IV kan benyttes som tiltaksmål dersom tilførsler fra landbaserte kilder ikke er stoppet og næring og industri skal kunne opprettholdes. Overholdes grenseverdiene bedømmes risikoen fra sedimentet som

ubetydelig og tiltak er ikke nødvendig. Dersom grenseverdiene overstiges må vurdere risiko for spredning av miljøgifter, for human helse og for effekter på økosystemet.

8.5.3. Avbøtende tiltak

I dette området er flere av grenseverdiene overskredet, hovedsakelig ved punkt 1 og 2, og det er dermed nødvendig å gjennomføre et avbøtende tiltak før for eksempel utfylling eller øke mudring må det sees på valgmulighetene av tiltaksløsninger. Tiltak (fylling/mudring) i sjøbunnen vil uten unntak medføre at det i tiltaksperioden virvles opp sediment med fare for spredning av forurensning. Generelt bør den tiltaksløsningen som gir minst fare for oppvirvling velges. Noen alternative løsninger er tildekking, mudring og deponering eller overvåkning. Valg og begrunnelse av avbøtende tiltak for å begrense spredningen i forbindelse med tiltak som blir utført må inngå som en del av planleggingen av utfyllinger eller mudringer.

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 hvilken løsning, tiltaksplan, søknad om tillatelse og gjennomføring. Ved gjennomføring av tiltak som best mulig hindrer spredning av miljøgifter, senker risiko for human helse og for effekter på økosystemet vil utbygging av molo kun ha en **liten negativ konsekvens** for spredning av forurenset sjøbunn.

9. Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Nedenfor beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt overordnet plan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø og samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak beskrives.

9.1. Overordnede planer

I planforslag er planområdet lagt i et område som i kommeplanen er avsatt til mange av de samme formålene. Her er det likevel noen justeringer, slik som molo, småbåthavn og fritidsbebyggelse.

9.2. Landskap

Planforslaget medfører mindre landskapsendringer. Planen inneholder for det meste allerede bebygde landarealer, og arealer i sjø som i dag er benyttet som friluftsområder i sjø. Landskapet rundt planområdet vil forbli som det er.

9.3. Stedets karakter

Stedet er i dag et havne-, næring- og industriområde, og brukes i hovedsak av de med tilknytning til bedriftene som er etablert her, og andre med private interesser. En økning i aktivitetsnivået, samt en utbygging av molo som gjør plass til flere lystbåter, vil være positivt for hele lokalmiljøet.

9.4. Bomiljø og estetikk

En vil så langt som mulig sikre at området får en helhetlig arkitektonisk og god estetisk utforming gjennom reguleringsbestemmelse. Uttrykket som området i dag gir med det maritime preget bør bevares, men oppgraderes til et mer moderne preg gjennom prosjektering av aktuelle tiltak i planforslaget. Nye tiltak skal fortrinnsvis være bærekraftig.

9.5. Kulturminner og miljø

Det er ikke gjort funn av kulturminner innenfor planområdet, planen vil dermed ikke ha noen konsekvenser for registrerte kulturminner eller -miljø.

9.6. Forhold til krav i kap. II i naturmangfoldloven

Gjennom konsekvensutredningen er det konkludert med at planen vil ha ingen/liten konsekvens i forhold til Nml §§ 8-12.

9.7. Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk

Området grenser til en badestrand og har nærhet til naturområder langs og i sjø, og naturområder ellers på Lovund.

9.8. Uteområder

Planen vil gi egne områder for friluftsområder i sjø, samt et eget område som er regulert som uteoppholdsareal.

9.9. Trafikkforhold

Tilkomstveger er regulert til 6 og 5 meters bredde, som gjør at to biler har mulighet å passere hverandre. Det forventes ikke særlig endring i trafikkforhold. Ved etablering av molo og småbåtanlegget legges det til rette for flere småbåter kan legges til havn, og med det en mulig økning i besøkende og båttrafikk.

9.10. Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vil ivaretas gjennom tilgang til nytt regulert uteoppholdsareal (20 m² pr. boenhet), og tilgang til sandstrand, strandsone og friluftsområder i sjø. Regulert uteoppholdsareal er tenkt opparbeidet som lekeplass, og hvor en bla vil finne sandkasser, lekeapparat og benker. Det stilles også krav om at området skal gjerdes inn for å sikre det mot trafikkfarer. Området er sentralt plassert innenfor planområdet, og alle boenheter har dette området tilgjengelig innen 120 meter. Det er ikke regulert fortau langs Hamnholmvegen, men dette er en veg med lav ÅDT, 30-sone og er attpåtil en blindvei, så det er vurdert dithen at til tross for manglende fortau vil vegen til lekeområdet fortsatt være trygg å benytte for barn og unge. I formålsområdet B1 er det relativt store tomter men konsentrert bebyggelse, her er det gode, planerte, felles uteoppholdsareal i forkant av boligene, som gir mulighet for lek og opphold på egen tomt. Både område B1 og B2 er en videreføring av formål fra kommunedelplanen, så det antas at kommunen har gjort nødvendige vurderinger på at disse områdene egner seg som boligformål, og oppvekst for barn og unge.



Figur 28: Tillaget sandstrand som ligger like utenfor plangrensen langs Hamnholmvegen. Mye brukt som badestrand for alle aldersgrupper. Støttemur mot vei er også designet som trapp/sittebenk.

Nærhet til både opparbeidede og naturlige områder i strandsonen gir barn og unge en plass til å leke og oppholde seg i fjøra. Det er også nærhet til skole og barnehage, som ligger noen hundre meter unna.

I de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge i planleggingen stilles det blant annet krav til fysisk utforming av arealer for barn og unge, og disse må oppfylles (kap. 2.5). Blant annet stilles det krav til at arealer som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Dette kravet tilfredsstilles ved tema ang. forurensning, støy og helsefarer er vurdert i ROSanalysen, og avbøtende tiltak er gitt. Og som nevnt vil det i planbestemmelsene stilles krav til at det regulerte uteoppholdsarealet sikres med gjerder blant annet som et tiltak for å minimere trafikkfare.

Videre stilles det flere krav til fysisk utforming, som at arealene skal være store nok og egne seg for lek. Det mener vi er oppfylt ved at innenfor planområdet er det avsatt det som tilsvarer 20 m² pr. boenhet, ligger sentralt til, er solfylt og har relativt små høydeforskjeller. I nærområdene ligger også sandstrand, og andre uteoppholdsareal langs strandsonen som gir muligheter til lek på ulike årstider. Sandstranden, benker og uteoppholdsareal vil kunne brukes av alle aldersgrupper, og det stilles krav i bestemmelsene til at uteoppholdsarealet skal opparbeides med sandkasse og lekeapparat for å tilrettelegge for de yngste barna.

Videre stilles det krav til at hver enkelt leilighet innenfor BKB5 og BKK6, skal ha en balkong/terrasse på minimum 10. m² eller 10 m² pr. leilighet for felles takterrasse, slik at de aller minste barna har lett tilgang til uteoppholdsområder innenfor egen tomt.

9.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet er generelt flatt, og universell tilgjengelighet skal ivaretas ved utbygging og opparbeidelse i henhold til gjeldende lovverk.

9.12 Risiko og sårbarhet (ROS)

ROS-analysen viste aktuelle tema som kan forårsake uønskede hendelser. For å forhindre dette er tiltak spesifisert i planbestemmelsene.

9.13. Jordressurser og landbruk

Det er ikke landbruk innenfor planområdet, og planforslaget vil derfor ikke få konsekvenser for jordressurser eller landbruk.

9.14 Teknisk infrastruktur

Hvor oppgradering/utbygging er nødvendig, skal dette skje i samråd med Lurøy Kommune. I tilfeller hvor utbyggingen ikke bekostes av Lurøy Kommune skal private interesser vurdere å dekke hele eller deler av dette.

9.15 Transport, energi og energibehov

Om eksisterende kommunale veger skal utbedres skal dette skje i samråd med Lurøy Kommune.

9.16. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslagets økonomiske konsekvenser for kommunen vil begrense seg til de oppgraderingene og utbyggingene av teknisk infrastruktur som ikke dekkes av private interesser. Tekniske anlegg som blir utbygd av private skal overtas av kommunen etter inngåtte avtaler.

9.17 Avveining av virkninger

Gjennom detaljplanen og bestemmelsene legges det til rette for utvikling av eiendommer og infrastruktur som inngår i planen. En etablering av molo kan virke som det strider mot eksisterende kommunedelplan, men dette vil gi mer spesifiserte rammer for fremtidig utbygging og utvikling av Hamnholmen. Utbygging gir grunnlag for vekst av virksomheter, og nye boliger vil komme lokalsamfunnet til gode. Utbygging av fritidsboliger vil gi vekst av besøkende og fritidsboende, som igjen vil gi økt gevinst for de fastboende på Lovund.

10. Innkomne innspill og kommentarer

10.1. Merknader og kommentarer etter oppstartvarsel

Merknad fra	Innhold	Kommentar
-------------	---------	-----------

<p>Nordland Fylkeskommune</p>	<p>Nordland fylkeskommune henviser til Fylkesplan for Nordland kap. 8. Arealpolitikk, og spesielt til kap. 8.5. kystsonen, som sier:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dersom kommunen vil legge til rette for bruk i 100-metersbeltet/den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel. • Sjørelaterte næringsetableringer skal prioriteres framfor andre tiltak • Ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes, og eventuelt synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse. • Det gjøres oppmerksom på at det er gjort observasjon av ærfugl innenfor planområdet etter at forslaget til planprogram ble sendt til høring. De ber derfor om at den videre utredningen av planen tar stilling til og beskriver eventuelle konsekvenser for ærfuglen. <p>På generelt grunnlag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig i forhold til utbygginger, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Sårbarhet for klimaendringer skal vektlegges i ROS-analyser. • Alternative energikilder bør alltid vurderes. Fylkeskommunen ber om å bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov 	<ul style="list-style-type: none"> • Krav gitt i reguleringsbestemmelsene. • Tiltak som prioriterer sjørelaterte virksomheter (Lovundlaks AS, Nova Sea AS, samt lokale fiskere) er gjort. • Behovet er vurdert, og som følger av ny fritidsbebyggelse er det satt av areal i sjø for etablering av småbåtanlegg. • Dette vil bli beskrevet i konsekvensutredningen sammen med eventuelle nødvendige tiltak. • Det er tatt hensyn til klimaendringer, og det stilles krav at ny bebyggelse ikke skal ligge under kote 3 (NN2000). • Det oppfordres at utbygging skjer med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp.
-------------------------------	---	---

	og klimagassutslipp.	
--	----------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas. <input type="checkbox"/> Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen. <input type="checkbox"/> Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være fokus i planleggingen. Vi ber også om at man i planleggingen er fokus på sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse. <input type="checkbox"/> Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelse må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. Plan- og bygningsloven §1-1. I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom. <input type="checkbox"/> Viser til naturmangfoldlovens §7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jfr. §§8-12. <input type="checkbox"/> Påpeker at referat fra oppstartsmøtet ikke følger saken, og ber om at dette gjøres i senere saker og når denne saken legges ut til offentlig ettersyn. <input type="checkbox"/> Ber om at kommunen, så snart etter vedtak av denne planen sender SOSIfil, kart som PDF og lenke til plandokumentet til kartverket for innleggelse i NordlandsAtlas. 	<p>Gitt i bestemmelsene.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> • <input type="checkbox"/> Det er sent ut oppstartvarsel, samt holdt informasjonsmøte for grunneiere og beboere på øya. <input type="checkbox"/> Barn og unges interesser vil bli beskrevet i planbeskrivelsen, og eventuelle hensyn blir ivaretatt i bestemmelsene. <input type="checkbox"/> • <input type="checkbox"/> Gitt i bestemmelsene <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Sjekkliste for naturverdier er gjennomført, og nødvendige tiltak etter naturmangfoldloven blir beskrevet. <input type="checkbox"/> Referat fra oppstartsmøte vil følge når planen legges ut til offentlig ettersyn. <input type="checkbox"/> SOSI-fil med plangrenser, og dokumenter tilhørende varsel om oppstart og planprogram er allerede oversendt. Endelige dokumenter oversendes når planen vedtas.
--	--	--

Så langt de kjenner til er planen ikke i
konflikt med verneverdige
kulturminner som fylkeskommunen
er delegert ansvar for.

Sametinget	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Minner om kulturminneloven, og om det oppdages gjenstander eller andre spor/strukturer som viser eldre aktivitet i området ved arbeid i mark, må arbeidene stanses og meldes fra til Sametinget omgående. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Dette videreformidles til de som skal utføre arbeid i mark gjennom reguleringsbestemmelsene, og vil bli tatt inn i reguleringsbestemmelsene.
Fylkesmannen i Nordland	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Mener at det med fordel kan spesifiseres for mulig fremtidig havneområde når konsekvenser i form av forurensning av luft, grunn og sjø/sedimenter skal utarbeides. Ser gjerne også at der her går frem at det skal gjennomføres miljøundersøkelser av sedimentene, som grunnlag for eventuell senere søknad til Fylkesmannen. <input type="checkbox"/> Dersom forurensede muddermasser skal disponeres i et strandkantdeponi, må dette gå frem av planen, og områder må synliggjøres som hensynssone «forurenset grunn». Også eventuelle planlagte sjødeponier bør gå frem i planen. De gjør i denne forbindelse oppmerksom på at det er særlig omfattende krav knyttet til anlegg og oppfølging av sjødeponier. <input type="checkbox"/> Nevner at erfaringsmessig har havneområder vist seg å inneholde relativt store mengder miljøgifter. Det er funnet høye verdier av stoffene PAH og TBT i havneområder i Nordland der det kun har vært generell havneaktivitet (ikke sliper/verksteder/verft eller notvaskerier). Eventuell industrivirksomhet på land i tilknytning til planområdet kan også ha medført at det er avsatt ulike miljøgifter i bunnsedimentene. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Analyse av bunnsedimentene er gjennomført. Resultatene går frem av konsekvensutredningen.
Kystverket	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ingen innspill eller merknader til planoppstart. 	
Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ingen innspill på nåværende tidspunkt, men gjør oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre planprosessen. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Eventuelle nye merknader vil tas til etterretning.

Tromsø Museum	<input type="checkbox"/> Ønsker oversendelse av detaljopplysninger angående størrelse og beliggenhet av tiltaket slik at de er i stand til å vurdere eventuelle behov for marinarkeologisk forundersøkelse.	<input type="checkbox"/> Detaljopplysninger om tiltak i sjø vil bli oversendt sammen med planforslag.
	Vil gi endelig uttalelse når planforslaget legges ut til høring.	
Lovund lokalutvalg	<input type="checkbox"/> Lovund Lokalutvalg stiller seg positiv til planforslaget slik det er fremlagt, og anser det som viktig at forholdet mellom industri og boliger/ fritidsboliger i nærhet er avklart på forhånd.	
Edvard Berglund, grunneier gnr./bnr. 1/175	<input type="checkbox"/> Mener at oppstartsvarselet ga veldig lite info om hva dette dreier seg om, og ønsker mer tilsendt info for å komme med innspill. <input type="checkbox"/> Mener at kartet som er lagt ved ikke stemmer med dagens virkelighet.	<input type="checkbox"/> Oppklarende svar sendt pr. mail, og blitt gjort oppmerksom på at det er mulighet for innspill når planforslaget legges ut til høring. <input type="checkbox"/> Nye kart ble bestilt av kommunen, som igjen oppdaterte sine kartdata.

10.2. Innsigelse, merknader og kommentarer etter 1. gangs offentlige høring

Innsigelse fra	Innhold	Tiltak
----------------	---------	--------

<p>Fylkesmannen i Nordland</p>	<p>Fylkesmannen fremmer innsigelse til lokalisering av område for kombinerte formål bolig, kontor og forretning (BKB) og bolig og kontor (BKB) fordi barn og unges oppvekstmiljø ikke er tilfredsstillende sikret.</p> <p><u>Begrunnelse for innsigelse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Områdene er satt av med utnyttingsgrad på opp mot 60% BYA, og byggehøyde på opptil 13 moh. I og med det ikke er gitt bestemmelser som avgrensner boligandelen i forhold til andre formål, innebærer dette at disse områdene kan bygges ut til rent boligformål. En byggehøyde på 13 moh. tilsier at de i område BKB5 i prinsippet kan bygges boliger i 3 etasjer over et areal på 2880 m², dvs. 8640 m² bolig. Tilsvarende vil det i område BKB6 kunne bygges 1440 m² bolig. - Boligandelen er videre ikke begrenset i form av bestemmelsene om minste uteoppholdsareal pr boenhet, og det er heller ikke satt av arealer som godtgjør at barn og unge får tilfredsstillende muligheter til lek- og uteopphold. - Fylkesmannen kan dermed ikke at hensynet til barn- og unges oppvekstmiljø her er ivarettatt i henhold 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er nå spesifisert i bestemmelsene at det maksimalt kan bebygges 10 boenheter, samlet for BKB5 og BKB6. Samt står det nå boliger ikke kan ligge i 1. etasje/bakkeplan. Årsaken til det i utgangspunktet ikke var lagt inn begrensninger, er fordi det aldri var vår hensikt at dette var et område som skulle domineres av boliger på noe som helst måte. - Plankartet er nå justert, og et areal for uteoppholdsområde mellom BKB5 og BKB6 er nå regulert inn. Området er 200 m², som tilsvarer 20 m² pr. boenhet. Vi vil med det si at barn og unge får tilgang til tilfredsstillende lek- og uteopphold innenfor planområdet, i tillegg til
--------------------------------	--	--

	<p>til formålet med plan- og bygningsloven, jf. Lovens § 1.1 siste ledd, og kravene som er fastsatt til utforming av og tilgjengelighet til uteoppholdsareal i «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging», det det bl.a. går frem at følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:</p> <p>a) «Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.</p> <p>b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn og unge kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blandt annet at arealene: - er store nok og egner seg for lek og opphold</p> <ul style="list-style-type: none"> - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider - Kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.» - Vi kan ikke se at det er gjort tilfredsstillende vurderinger av konsekvensene av en større eller mindre grad av boligbygging her. Området som i gjeldene plan er regulert til friområde sør-øst på Hamnholmen, eller foreslått friluftsområde i sjø/vassdrag, vil neppe kunne tilfredsstille alle behovene for uteoppholdsareal for framtidige boliger i dekke områdene. Fylkesmannen viser i denne sammenhengen til retningslinjenes pkt 4, og kravet som her er gitt til vurdering av disse konsekvensene (jf. pkt a) - Vi kan ikke se at det er tilstrekkelig at «barn og unges interesser ivaretas gjennom tilgang til friluftsområder rundt planområdet, samt friluftsliv i sjø» slik det går frem av konsekvensutredningens pkt 7.1. <p><u>Fylkesmannens forslag til løsning</u> Grunnlaget for innsigelsen vil ikke lenger være til stede og bli frafalt dersom det tas inn en bestemmelse om minste uteoppholdsareal pr boenhet, dvs. som sikrer at alle boenhetene i planområdet får tilgang til uteoppholdsarealer av</p>	<p>tilgang til de områdene som ligger inntil planområdet.</p> <p>En kort redegjørelse for hvorfor et begrenset antall boliger (leiligheter i øvre etasjer) kan bebygges her er lagt til i planbeskrivelsen.</p> <p>Det er nå lagt til i pkt. 7.1. at barn og unges interesser også ivaretas når det nå er regulert inn en lekeplass på på 200 m² til 10 boenheter.</p> <p>Uteoppholdsareal er regulert inn, samt at antall boenheter er begrenset til 10 stk. Dette</p>
--	--	--

	<p>tilstrekkelig omfang og med tilfredsstillende kvalitet. Vi viser i denne sammenhengen til § 5-6 i</p>	<p>sikrer et minimum uteoppholdsareal pr. boenhet på 20 m². Det stilles også krav til 10 m²</p>
--	--	---

	byggeteknisk forskrift, samt omtalen av forholdet til støy nedenfor.	balkong/terrasse pr. boenhet, slik at de miste barna også har god tilgang til uteoppholdsområdet. Vi mener med det at grunnlaget for innsigelse ikke lengre er tilstede
--	--	---

Merknad fra	Innhold	Kommentar
Sametinget	<ul style="list-style-type: none"> • De kjenner ikke til at det er registret automatisk fredede samiske kulturminner i det omsøkte området. • Minner om det generelle aktsomhetsansvaret, og foreslår følgende tekst i reguleringsbestemmelsene: «Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.» 	<input type="checkbox"/> Foreslått tekst er lagt inn i planbestemmelse
Tromsø Museum	<ul style="list-style-type: none"> • Viser til foreløpig vurdering angående kulturminner under vann etter utsendt melding om oppstart. • Tiltak med molobygging omfatter en del sjøareal, men gjeldene område er grunt med lys sjøbunn som er lett synlig på ortofoto. Tiltaksområdet er kjent fra tidligere marinarkologisk registrering ved Hamnholmen. De vurderer sannsynligheten for forekomst av marine kulturminner i tiltaksområdet som liten og har derfor ingen merknader til planforslaget. • Minner om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og Tromsø Museum varsles jfr kulturminneloven § 8, 2. ledd. 	<input type="checkbox"/> Tekst om at Tromsø Museum skal varsles ved funn av kulturminner under vann er lagt inn i planbestemmelsene.

Nordlandsnett	<input type="checkbox"/> Nordlandsnett starter med å gjøre oppmerksomme på at de har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet, og legger ved kart som viser dette.	<input type="checkbox"/> Kart er studert, og det er ingen høyspentlinjer innenfor planområdet, og derfor heller ikke behov for å legge inn noe ledningsnett med
---------------	--	---

	<p><input type="checkbox"/></p> <p>Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til deres anlegg, og heller ikke inngrip i terreng som medfører endring av overdekning over kabler eller oppfylling av terreng som gir redusert høyde for luftledningsanlegg.</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>Gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene <i>ikke</i> må påføres i planen, herunder plankartet. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegninger som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet.</p> <p>Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf. Vedlegg I til kart- og planforskriften.</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny nettstasjon. Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og/eller nettstasjoner(er)</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>Dersom det er aktuelt med alternativ energiforsyning til området, f.eks</p>	<p><input type="checkbox"/> hensynssoner.</p> <p>Tas med i bestemmelsene.</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>Ifølge vedlagt kart er der ingen høyspentkabler innenfor planområdet</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>Ifølge vedlagt kart er der ingen nettstasjoner innenfor planområdet.</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>Legges til i bestemmelsene at den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må i utgangspunktet bekoste dette selv, om ikke annen avtale er inngått.</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>Planen har ingen slike forutsetninger.</p> <p><input type="checkbox"/></p>
--	---	--

	<p>fjernbåren varme, ønsker vi at dette avklares så tidlig som mulig da dette</p>	<p>Ikke aktuelt</p>
--	---	---------------------

	påvirker behovet for elektrisk strøm.	
--	---------------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> □ Ved bygging i nærheten av luftledninger, gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte. □ Det må tas hensyn til høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Vi ber om at trasé med byggeforbudsbelte registreres i planen som arealformål trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur eller hensynssone (faresone). □ Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Etter vurdering fra Nordlandsnett AS kan det iverksettes tiltak inntil kabelgrøften. Det viktige er at det ikke planlegges bebyggelse over kabelgrøften. □ For å sikre strøm til en ny bebyggelse, må det settes av plass til å etablere en eller flere nye nettstasjoner i området. Nettstasjonen bør av hensyn til effektuttaket plasseres slik at distribusjon av strøm kan fordeles likt i alle retninger. □ En nettstasjon ønskes plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Størrelsen på en ny nettstasjon antas å være 4-6 m². Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, og det stilles i slike tilfeller særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon mv. □ Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbar utstikk som er direkte knyttet 	<ul style="list-style-type: none"> □ Ok. □ Etter gjennomgang av vedlagt kart fra Nordlandsnett ser en at det ikke er høyspentluftledninger innenfor planområdet. □ Etter gjennomgang av vedlagt kart fra Nordlandsnett kan en se at det ikke er høyspenningskabler innenfor planområdet. □ Etter samtale med nordlandsnett er det besluttet å sette av et område til ny nettstasjon. □ Ny nettstasjon reguleres inn i plankartet og er plassert tre meter fra veikant, og har et areal på 6 m². Plasseringen er diskutert med Nordlandsnett som har godkjent og bekrefter at plasseringen er bra og avstander er ivaretatt. □ Det er langt inn en hensynssone på 5 meter på alle kanter fra området regulert til trafo.
--	---	--

	<p>til bygget.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Vi ser det ofte dessverre ikke blir tatt hensyn til disse avstandskravene når nye bygninger planlegger og oppføres. Dette skaper problemer for både grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot netstasjoner i reguleringsbestemmelsene. <p>Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:</p> <p>Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny netstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål</p> <p>Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad - Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 meter byggegrense rundt netstasjoner. - Ved etablering av ny netstasjon for strømforsyning av ny bebyggelse, vil det være nødvendig å etablere ny høyspenningsforsyning inn i området. Dersom det ikke er aktuelt å benytte veigrunn, kan kabelgrøft gjerne □ kombineres med gangsti eller friområde. 	<ul style="list-style-type: none"> □ Byggegrenser er synliggjort via hensynssone og dens bestemmelser. □ Etter samtale med nettselskap er det besluttet å regulere inn en ny netstasjon. Rundt denne er det langt inn en hensynssone på 5 meter i alle retninger. Nordlandsnett har bekreftet at plasseringen er bra og at avstander er ivaretatt.
--	--	--

Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Plankarter viser ikke adkomst til område f_SPP og BN1. Dette burde rettes opp i. <input type="checkbox"/> Kryssing av kjøreveg SKV 4 og SKV 5 burde sees i sammenheng, og utformes i henhold til våre håndbøker. <input type="checkbox"/> Siktlinjer i avkjørslar bør tegnes på plankartet. <input type="checkbox"/> Parkeringsplasser på bolig- og næringsområder utformes på en trafiksikker måte, sånn at det blir snuplass for kjøretøy inne på tomtene, og at kommuneveggen blir ikke brukt 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Avkjørselspiler er lagt inn <input type="checkbox"/> Krysset er utformet på nytt <input type="checkbox"/> Siktlinjer er tegnet inn <input type="checkbox"/> Det er nå regulert inn vendehammer på BKB5.
	<p>som snuområde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> I planbestemmelsene står det følgende i § 3.9: «Plassering av avkjørslar (vist på plankartet med piler) er veiledende». Dette mener vi er veldig uheldig på grunn av trafiksikkerhet, og må rettes opp. 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Bestemmelsen er endret til at avkjørslar skal plasseres hvor pilene er vist, men mindre justeringer kan tillates om forholdene tilsier at dette er hensiktsmessig.

<p>Fylkesmannen i Nordland</p>	<p><input type="checkbox"/> Det foreliggende planforslaget innebærer en vesentlig endring i forhold til overordnet plan, der blant annet både BKB5 og BKB6 er regulert til næringsformål. Etterlyser at planbeskrivelsen gir en begrunnelse for hvorfor det foreslås en endring a formål, som innebærer at eksisterende bedrifter i området ikke vil ha samme mulighet for utvidelse som tidligere. Det fremstår som en mangel at konsekvensene av dette ikke er berørt i konsekvensvurderingen. Fylkesmannen kan heller ikke se at det er gjort vurderinger som tilsier at det er behov for etableringer av flere boenheter på Holmen, i tillegg til det som allerede er planmessig avklart jf. B1-9 i gjeldende kommunedelplan for Lovund.</p> <p><input type="checkbox"/> Det går frem av konsekvensutredningene at det er tatt sedimentprøver i området. SINTEF Molab konkluderer med;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tributyltinn (TBT), svært dårlig alle prøver. - Kopper (Cu), svært dårlig prøve 2. - polyaromatiske hydrokarbon (PAH) dårlig for prøve 1 og 2. <p>En eventuell utfylling og bygging av molo vil kreve tillatelse fra Fylkesmannen. Resultatene fra seimentprøvene tilsier at det vil være vesentlig at det i denne sammenhengen iverksettes avbøtende tiltak for i størst mulig grad å forhindre spredning av miljøgifter til omgivelsene. Reguleringsbestemmelse kan med fordel klargjøre at det må foreligge en utslippstillatelse før utfylling kan finne sted.</p> <p><input type="checkbox"/> Fylkesmannen konstaterer at det, ifølge planbeskrivelsen, ikke skal være støyende virksomheter innenfor området. Dette til tross for at det, etter</p>	<p><input type="checkbox"/> Det er gjort justering av planbestemmelsen som avgrenser hvor mange nye boenheter det kan bygges (10 stk). Det er også tatt med i planbeskrivelsen en kort redegjørelse på hvorfor dette området nå også kan bebygges med et begrenset antall boenheter.</p> <p><input type="checkbox"/> Det legges inn i bestemmelsene at en utslippstillatelse og godkjent søknad til fylkesmannen må foreligge før utfylling og andre tiltak i sjø kan finne sted.</p> <p><input type="checkbox"/> Foreslått tekst er lagt inn i planbestemmelsene</p>
--------------------------------	---	---

	<p>det vi forstår, både er eksisterende industrivirksomhet og havneaktiviteter her. Det er dermed heller ikke gjort støyberegninger som viser eventuell støybelastning i framtidige boligområdet.</p> <p>For å sikre tilfredsstillende støyforhold for bolig- og uteoppholdsarealer bør det tas inn en bestemmelse om dette, som f.eks:</p> <p><i>«Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillende med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift»</i></p>	
--	--	--

<p>Nordland Fylkeskommune</p>	<p>□ Området BKB5 åpner opp for at det kan bygges forretninger med bruksareal (BRA) større enn 3000 m². Fylkeskommunen viser til <i>Fylkesplan for Nordland 2013-2025</i> som omfatter en regional planbestemmelse om kjøpesentre, jf. Pbl § 8-5. Planbestemmelsen sier at etablering og utvidelse av handel med større bruksareal (BRA) enn 3000 m² kun er tillatt i de ti regionsentrene som er i Nordland. Lovund er ikke en av disse stedene. Planforslaget er derfor i strid med regionale planbestemmelser, og kommunen kan <i>ikke egengodkjenne</i> planen slik den foreligger, og et eventuelt vedtak vil være ugyldig. For å sikre at planen er i tråd med regionale planbestemmelser må det i planbestemmelsene fastsettes at samlet forretningsareal ikke overstiger 3.000 m².</p> <p>□ Fylkeskommunens vurdering er at planforslaget ikke ivaretar hensynet til barn og unge i tilstrekkelig grad. For å imøtekomme kravene i «<i>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen</i>» bes det om at det utarbeides planbestemmelser som ivaretar minste uteoppholdsareal for boliger innenfor planområdet. Det bør under <i>Fellesbestemmelser</i> legges inn rekkefølgebestemmelser som sikrer</p>	<p>Planbestemmelsene gjeldene</p> <p>□ BKB5 er endret slik at det nå står spesifisert at regionale planbestemmelser gjelder, så samlet forretningsareal ikke kan overstige 3.000 m².</p> <p>□ Planbestemmelsene er endret og stiller nå ikke kan bebygges mer enn 10 boenheter, og det er regulert eget formål til uteoppholdsareal (200 m²) i plankartet. Dette tilsvarer 20 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.</p>
	<p>at nærlekeområdene blir opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.</p> <p>□ I planbestemmelse 6.4 knyttet til friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV) heter det at «<i>private flytebrygger kan</i></p>	

	<p><i>opparbeides etter tillatelse inntil 10 meter fra strandlinjen, men det skal ikke hindre allmenhetens tilgjengelighet i strandsonen, og skal heller ikke hindre forbigående båttrafikk.» Vi anbefaler å ta inn i bestemmelsene at flytebrygger skal dimensjoneres slik at flere kan benytte disse og legge inn øvre grense for antall private flytebrygger innenfor planområdet. Dette for å i større grad ivareta allmenhetens tilgjengelighet i strandsonen.</i></p> <p>Så langt fylkeskommunen kjenner til, er planforslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen er tilfreds med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven er omtalt i planbestemmelsene.</p>	<p>□ Det vil være vanskelig å sette en begrensning på næringsvirksomheter og deres behov for flytebrygger, men de må søke om tillatelse på lik linje med private. Tatt med i bestemmelsene at flytebrygger dimensjoneres slik at flere kan benytte disse, og maks grense for antall private flytebrygger settes til 6 stk. (ikke inkludert næringsvirksomheter).</p>
--	--	--

Vedlegg:

Type dokument	Filnavn
Plankart	Detaljreguleringsplan Hamnholmen nord (A2)
Planbestemmelser	Reguleringsbestemmelser Hamnholmen nord
Rapport vannstrømmer Hamnholmen 2017	Rapport vannstrømmer Hamnholmen
Planprogram	Forslag planprogram Hamnholmen nord
Rapport sedimentanalyse	Rapport sedimentanalyse Hamnholmen

Reguleringsbestemmelser med endringer for detaljreguleringsplanen «Hamnholmen nord» på Lovund i Lurøy Kommune

- [Endringer vedtatt i FSK 14.02.2024, i sak 12/24](#)

§ 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 bygningsvedtekter for Lurøy Kommune.

1.3. Unntak

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

§ 2 Reguleringsformål

Arealene innenfor planenes begrensingslinjer er det regulert til følgende formål:

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

- Boligbebyggelse (B)
- [Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse \(BK\)](#)
- Næringsbebyggelse (BN2)
- Energianlegg, trafo (o_BE)
- Uteoppholdsareal (BUT)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Naust/rorbu/fritidsbolig (BKB 1-4)
- Bolig/forretning/kontor (BKB5)
- Bolig/kontor (BKB6)
- Industri/lager (BKB7-8)

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

- Kjørveveg (f_SKV)

2.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr. 6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)
- [Småbåthavn \(SH\)](#)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. Plassering og definisjoner

Bebyggelsen skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Gesims og mønehøyde beregnes i henhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget, **om ikke annet er spesifisert**.

3.2. Bygningers form og fasade

Bygninger skal ha en tiltalende utforming, og **tilpasses eksisterende bebyggelse i høyde og materialbruk**.

3.3. Geoteknisk vurdering

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

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 plassering og utforming av HC-parkering og evt. garasjer
- Utforming og plassering av skilt og lys langs adkomstveg til hovedinngang og til parkeringsplasser - Utforming og plassering av renovasjonsanlegg og boder skal vises.
- Veger skal vises med stigning og terrengplanering samt at 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 kryss eller avkjørsler.

3.6. Kommunaltekniske anlegg

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

3.7. Drenering, tilgang til kommunaltekniske anlegg

Innenfor tomten må utbyggeren 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 slokkeinnsats uten unødvendig risiko for skader på personell og utstyr. Jf. Krav til sikkerhet ved brann gitt i forskrift om tekniske krav til byggverk.

3.9. Avkjørsler og parkering

Avkjørsler skal plasseres hvor pilene i plankartet viser, men mindre justeringer kan tillates om forholdene tilsier at dette er hensiktsmessig. Hvor annet ikke er nevnt, skal det opparbeides parkering på egen tomt, og minimum 1 biloppstillingsplass pr. bruksenhet (bolig, fritidsbolig, rorbu, naust).

3.10. Kulturminner og varslingsansvar

Kulturminner på land

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. Tiltakshaver plikter å underrette den som utfører arbeider om dette og er ansvarlig for at det blir overholdt.

Samiske kulturminner

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kulturminner under vann

Dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernet kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og Tromsø Museum varsles jfr kulturminneloven § 8, 2. ledd

3.11. Universell utforming

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

3.12. Kommunale normer og utbyggingsavtale

Offentlige trafikkområder og offentlige VA-anlegg skal opparbeides i samsvar med kommunale normer og retningslinjer vedtatt av Lurøy Kommune. Det skal inngås egen utbyggingsavtale med kommunen hvis slike anlegg skal overtas av kommunen ved ferdigstilling.

3.13. Elektriske anlegg

- a) Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til elektriske anlegg. Det må heller ikke gjøres inngrip i terreng som medfører endring av overdekninger over kabler eller oppfylling av terreng som gir redusert høyde for luftledningsanlegg uten avklaring med netteier.
- b) Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må i utgangspunktet bekoste dette selv, om ikke annen avtale er inngått.

3.14. 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. Samt skal Miljødirektoratets veileder M350; «Håndtering av sedimenter» benyttes for å unngå spredning av forurensede sedimenter. Det skal også foreligge en utslippstillatelse og godkjent søknad til Fylkesmannen før tiltak i sjø kan finne sted.

3.15. Støy

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70 dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift.

§ 4 Bebyggelse og anlegg, (PBL § 12-5, nr. 1)**4.1. Boligbebyggelse (B1, B2)**

B1 - Eksisterende småhusbebyggelse. Maksimalt tillatt %-BYA er 40%. Maksimal gesims- og mønehøyde hhv. 6,0 og 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Parkering på egen tomt.

B2 - Gjelder ett område med to bebygde eiendommer. Maksimalt tillatt %-BYA er 40%. Maksimal gesims- og mønehøyde er hhv. 6,0 og 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Parkering på egen tomt.

4.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

BK1 – Ny småhusbebyggelse. Maksimalt tillatt %-BYA er 40%. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter, målt fra kote +3.0. Ingen bebyggelse for varig opphold kan plasseres lavere enn kote +3.0 (NN2000). Minimum 1 parkering pr. boenhet. Hver boenhet skal ha minimum 15 m² balkong/terrasse.

Bygg skal plasseres innenfor byggegrense, men det tillates at terrasser/kaier/fyllinger går utenfor byggegrensene, så lenge de er innenfor formålsgrensene.

Carport kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrænse så lenge det er snumuligheter på egen tomt.

4.3. Næringsbebyggelse (BN1, BN2)

BN2 - Maksimalt tillatt %-BYA er 60%. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 6 og 8 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). Nødvendig parkering opparbeides på egen tomt.

4.4. Energianlegg, trafo (o_BE)

Netteier skal i godtid før utbygging av nye bygninger kontaktes, og avklare når det er behov for å etablere ny nettstasjon. Ny nettstasjon skal ha en minimumavstand på 2 meter fra veg, og en sikkerhetssone/byggegrense på 5 meter i alle retninger.

4.5. Uteoppholdsareal (BUT)

Området skal være opparbeidet innen det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor BKB5 og BKB6. Med opparbeidet menes at det skal inngjerdes, og det skal være minimum 1 sandkasse, 1 lekeapparat og 1 benk.

4.6. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB1-4)

Kombinertformål forutsettes bebygd med naust/rorbu/fritidsbebyggelse. Maksimal tillatt %-BYA er 50%, og største tillatte bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 4,0 og 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). Parkering på egen tomt.

Ved søknad om bruksendring skal det gjennomføres brannsikringstiltak som oppfyller krav gitt i forskrift om brannforebygging, samt kravene i byggeteknisk forskrift gjeldende sikkerhet ved brann.

4.7. Bolig/forretning/kontor (BKB5)

Område for kombinert bolig/forretning/kontor. Maksimalt tillatt %-BYA = 60%. Høyeste punkt på nybygg skal ikke overstige kote +13,0. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsplasser på egen tomt. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000). Formålene skal kombineres i samme bygg, og ingen boliger skal plasseres på bakkenivå/1. etasje.

Bolig

Samlet antall boenheter for BKB5 og BKB6 skal ikke overstige 10 stk. Før brukstillatelse kan gis skal område for uteoppholdsareal være opparbeidet. Hver boenhet skal ha minimum 10 m² balkong/terrasse, eller 10 m² pr. leilighet for felles takterrasse.

Forretning

Viser til regionale planbestemmelser, og det tillates derfor ikke et samlet forretningsareal (BRA) som overstiger 3000 m².

4.8. Bolig/kontor (BKB6)

Område for kombinert bolig/kontor. Maksimalt tillatt %-BYA = 40 %. Høyeste punkt på nybygg skal ikke overstige kote +11,0. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsplasser på egen tomt. Ny bebyggelse/tilbygg skal ikke plasseres lavere enn kote +3.0 m (NN2000).

Bolig

Samlet antall boenheter for BKB5 og BKB6 skal ikke overstige 10 stk. Før brukstillatelse kan gis skal område for uteoppholdsareal være opparbeidet. Hver boenhet skal ha minimum 10 m² balkong/terrasse, eller 10 m² pr. leilighet for felles takterrasse.

4.9. Industri/lager (BKB7, BKB8)

Område for eksisterende industri/lager for sjørettet virksomhet. Nybygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bygg i området. Maksimalt tillatt %-BYA er 60%. Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er hhv. 8 og 11 meter. Nødvendige parkeringsplasser skal opparbeides på egen tomt.

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

5.1. Kjøreveg (f_SKV)

I regulert veggrunn tillates ikke andre innretninger/anlegg oppført enn de som er nødvendige for veganleggets drift og vedlikehold.

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

6.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_VFV)

- Området skal nyttes til friluftsliv og rekreasjon og skal være allment tilgjengelig.
- Tiltak eller inngrep som forringer landskapsbildet, friluftsliv eller biologisk mangfold tillates ikke. - Private flytebrygger kan opparbeides etter tillatelse, inntil 10 m ut fra strandlinjen, men det skal ikke hindre allmennhetens tilgjengelighet i strandsonen, og skal heller ikke hindre forbigående båttrafikk. Flytebrygger skal dimensjoneres slik at flere brukere kan benytte disse, og antallet begrenses til 6 stk. private flytebrygger innenfor planområdet. Næringsvirksomheter og deres behov for flytebrygger regnes ikke med i denne begrensningen.
- Arbeider som mudring, fylling eller lignende kan tillates ved godkjent søknad til offentlige myndigheter.

6.2. Småbåthavn (SH)

Området skal benyttes som småbåthavn i forma av flytebrygge for fritidsbåter innenfor angitte formålsgrenser. Det tillates også bølgebrytere.