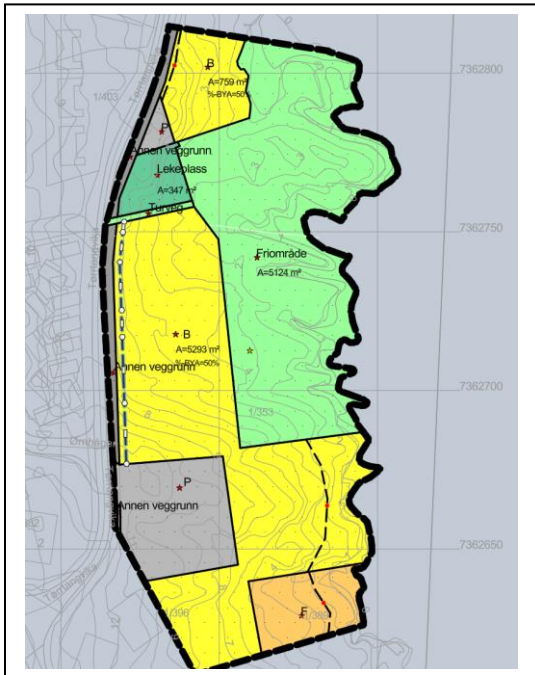


REGULERINGSENDRING SØRMARKA.

«ENDRINGSBESKRIVELSE»

Vedlegg til forslag til endring av detaljreguleringsplan
PLANID: 1834_15001 Sørmarka fritidsboligområde.
Lovund - Lurøy kommune



Gnr. 1 Bnr. 353 og 1/396.

Hamnholmveien 38, 8764 LOVUND

Tiltakshaver:

Hamnholmvalen Eiendom AS v/ Inge Karoliussen

Plankonsulent:

Prodeco AS v/Torben Ebbesen Østrem, 21 januar 2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Bakgrunn	2
1.1	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	2
1.2	PLANKART FØR ENDRING.	3
2	Metode	3
3	PLANSTATUS	4
4	ENDRINGER	5
4.1	OPPSUMMERING AV DE STØRSTE ENDRINGENE:	10
4.2	BEGRUNNELSE FOR ENDRINGER	10
5	Konklusjon	11

1 BAKGRUNN

Det er et ønske og behov for flere helårsboliger på Lovund. Samtidig ser ikke tiltakshaver at behovet for fritidsboliger, opp imot helårsboliger er tilstede. Grunneier har tidligere søkt dispensasjon fra reguleringsplanen for å få tillatelse til å bygge mikrohus på det som i eksisterende plan er regulert til fritidsboligområde. Tilbakemelding fra Lurøy kommune var at det måtte søkes om en planendring.

Etter tilbakemelding fra kommunen og behovet for helårsboliger søkes det om en mindre endring av reguleringsplan

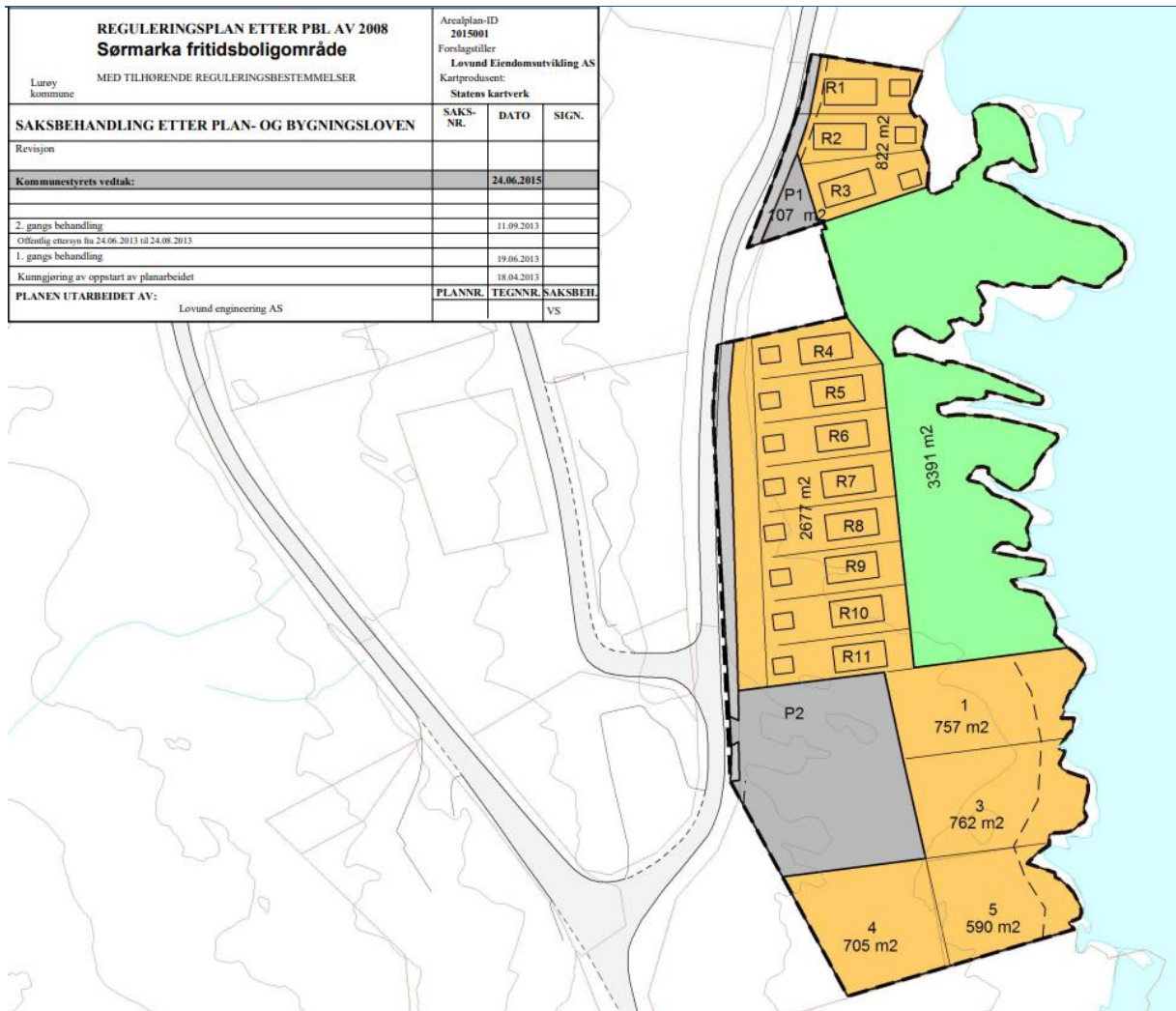
1.1 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er gnr. 1 bnr. 353, 389 og del av 396 på Lovund i Lurøy kommune, i tillegg til sjøareal utenfor eiendommen. Totalt er planområdet ca. 12 daa.

Hamnholmvalen eiendom AS ønsker å videreutvikle tomten 1/353 hvor hovedformålet er å omregulere formålet fra fritidsbolig til helårsbolig. I gjeldende reguleringsplan fra 2015, revidert 2019, er areal definert som fritidsboligområde, med parkeringsplasser og grøntrområde. Planen er godkjent. Tillatt bebyggd område skal utvides litt, der en «tapp» (se punkt 1.2) på samme siden av veien innlemmes og reguleres til lekeplass (i dag er det regulert til friområde). Gang og sykkelvei fjernes og utvides til boligområde med byggegrense.

Hensikten med å prosjektet er først og fremst behovet for boliger, samtidig som behovet for fritidsboliger ikke er tilstede. Ønsket med endringer er å fjerne den definerte plasseringen av bygg, og heller kunne stå litt fritt iforhold til plassering og utforming. Eiendom 1/389 og 1/396 er fradelt som selvstendige bruksenheter, hvor 1/389 vil beholde planformål fritidsbolig.

1.2 Plankart før endring.



2 METODE

De omtalte endringene i reguleringsplanene søkes gjennomført som en forenklet prosess. Det vurderes at de foreslåtte endringene er i tråd med føringene i pbl. §12-14, 2. ledd.

Reguleringsendringer følger i utgangspunktet samme regler som ved utarbeidelse av reguleringsplan, men for noen endringer er det i loven lagt opp til en enklere prosess. Dette gjelder endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, endringer som ikke går utover hoveddrammene i planen, og som ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. For en nærmere beskrivelse av endringene vises det til kap. 4.

Det tas sikte på at reguleringsendringen kan vedtas før sommeren 2025.

3 PLANSTATUS

Siden reguleringsplanen trådte i kraft i 2015 er det ikke oppført en eneste bygning. Det er imidlertid fradelt én fritidstomt og en mindre endring av reguleringsplanen i 2019. Parkeringsplass P2 er opparbeidet.

Hovedopplysninger

Nasjonal arealplanid	1834_2015001
Administrativ enhet	1834
Planident	2015001
Lovreferanse	Plan- og bygningsloven av 2008
Saksår / sekvensnummer	2015 / 5
Plannavn	Detaljreguleringsplan Sørmarka fritidsboligområde
Type	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelsesdato	24.06.2015
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflaten
Bestemmelser	Med bestemmelser som egen tekst
Forslagstiller	Privat
Opprinnelig administrativenhet	1834

Behandling

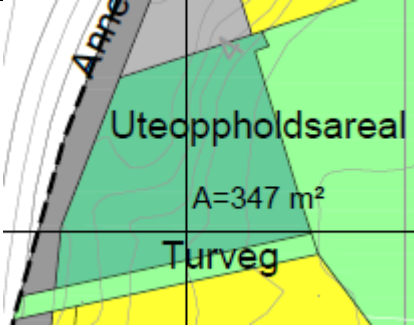
Milepæl	Dato
Oppstartsmøte	04.11.2014
Kunngjøring av planarbeid	06.11.2014
Frist for uttalelse til planprogram	
Vedtatt planprogram	
Komplett planforslag mottatt	
1. gangs behandling	10.02.2015
Offentlig ettersyn - fra / til	27.03.2015 / 15.08.2015
2. gangs behandling	17.06.2015
Off. høring 2. gang til	
3. gangs behandling	
Endelig planvedtak	24.06.2015
Kunngjøring av planvedtak	

Mindre endringer

Vedtaksdato	Saksår / sekvensnr	Saksnr info	Endringstype	Beskrivelse av endring	Myndighet
11.12.2019	2019 / 116	Parkering	Kun innhold	Utvidelse av parkeringsplass	Formannskapet

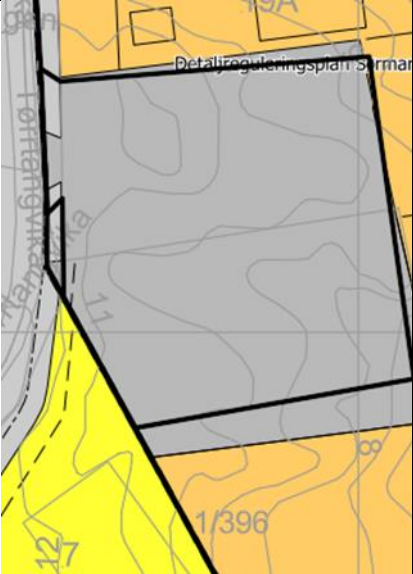

4 ENDRINGER

Plannr:	Eksisterende bestemmelse	Endringsforslag	Begrunnelse
Plannavn	Sørmarka fritidsboligområde	Sørmarka boligområde, del 2.	Fritidstomtene foreslås fjernet, med unntak av én tomt som er solgt. Resterende vil være boligformål.
2.1	Fritidsbebyggelse	Bolig, fritidsbebyggelse og uteoppholdsareal	Boligformål og uteoppholdsareal kommer inn i planen
2.2	Parkeringsplass	Parkeringsplass og annen veigrunn	Veigrøft og kommunal eiendom er tatt inn som eget formålsområde, annen veigrunn
2.3	PBL § 12-5.3 Grønnstruktur Friområde, park	PBL § 12-5.3 Grønnstruktur Friområde	Park fjernes
3.2	3.2 Plassering Alle bygg skal plasseres innenfor regulerte tomtegrenser. På tomtene fra R1 til R11 skal bebyggelse ligge som vist i plankartet med juridisk linje 1213 "planlagt bebyggelse".	3.2 Plassering Alle bygg plasseres innenfor bygge- og/eller formålsgrense.	Definert plassering fjernes, slik at bygg kan plasseres fritt innenfor formåls- og/eller byggegrense.
3.3	...innenfor fritidsområdet.	... innen regulert område.	Endres fra fritidsområdet til regulert område.
3.5	... ny fritidsbebyggelse	Bebyggelse	Siden det er et nytt formål «bolig» så endres det fra fritidsbebyggelse til bebyggelse.
3.7	3.7 Lekeplasser Lekeplass og friområde skal opparbeides i Sørmarka Boligområde som er i tilknytning til planområdet. Det er også mulighet for å sette opp benker o.l. på friområde, park. Areal	3.7 Uteoppholdsareal Lekeplass skal opparbeides på område merket som uteoppholdsareal i plankart. Se punkt 7 for rekkefølgebestemmelser.	I eksisterende plan skal lekeplass og friområde opparbeides i en annen reguleringsplan

	avsatt til friområde i denne planen, skal eventuelt opparbeides i sammenheng med tilsvarende områder i B1.		<p>(planID 2013003). Dette området tas inn fra naboplanen og reguleres til lekeplass, med en liten del som turveg.</p> <p>Dette medfører ingen endringer, da området fra før av var avsatt til lekeområde.</p>
Nytt	Nytt punkt	Turveg Avsatt område i plankart har en bredde på 2m og skal sikre allmenheten adgang til friområde.	Adkomst til friområde.
3.9	Støy	Uendret innhold	Forskyves til punkt 3.10
3.10	Universell utforming	Uendret innhold	Forskyves til punkt 3.11
4	§4 – Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1) Fritidsbebyggelse	<p>§4 – Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr.1)</p> <p>Generelle bestemmelser Bolig og fritidsbebyggelse Området er avsatt til fritids- og boligformål jf. plankart.</p> <p>For fritidsområde er det tillatt oppført én boenhet per tomt.</p> <p>Bebyggelse skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0m og maksimal mønehøyde på 6,5m.</p> <p>Bygningenes laveste høyde må minst være 3,26 meter over NN2000 nivå.</p> <p>Det skal avsettes 1.5 parkeringsplass per boenhet.</p> <p>Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.</p> <p>I forbindelse med byggesøknad skal situasjonsplan som viser plassering av bolig,</p>	<p>Boligbebyggelse legges til og det lages generelle bestemmelser for bygninger.</p> <p>Bestemmelser er hentet fra planens punkt 4.10, hvor BRA er fjernet, samt utforming av bygg.</p> <p>Parkering er også tatt inn.</p> <p>Høyde over hav er endret og satt til NN2000 nivå</p>

		parkeringsplasser og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabobygg legges ved.	
4.10	<p>4.10 Rorbuene R1-R11 Rorbuene R1-R11 skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.</p> <p>Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 90 m². Innenfor begrensningen på 90 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomten. Maks tillatt bruksareal på uthus/anneks er 20 m². Foran rorbu tillattes terrasse som kan maksimalt stikke 3 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 20 m² per enhet.</p> <p>På tomtene R1, R2 og R3 kan det bygges terrasse foran anneks som kan maksimalt stikke 2,5 m ut fra yttervegg og være på maksimalt 10 m² per enhet. Alle rorbuer og uthus/anneks bygges identiske og etter samme tegning. Rorbuene skal ha lik farge.</p> <p>Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.</p> <p>Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.</p> <p>Stående kledning. Ubehandlet sibirsk lerk, eller tilsvarende panel utvendig, balkonger i glass og saltak med takvinkel på 35 grader.</p> <p>Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.</p>	<p>4.1 Boligbebyggelse Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til de generelle bestemmelser For boligområdet legges det en utnyttelsesgrad på 50% BYA. Med BYA menes boligbebyggelse og uthus. Vei og parkering inngår ikke i BYA.</p>	<p>Innholdet i punkt 4.10 er i sin helhet flyttet til de generelles bestemmelser, men noen små justeringer som nevnt i punkt 4 ovenfor.</p> <p>Gangvei fjernes fra planen og omgjøres til boligformål. Det legges til byggegrense 2m fra kommunal eiendomsgrens e. Totalt utgjør dette at område avsatt til bolig blir litt større.</p>

	<p>I forbindelse med byggesøknad skal situasjonsplan som viser plassering av hytte, parkeringsplasser og snitt som viser bygning og terrengbehandling i forhold til nabotomter legges ved.</p> <p>Ny gangvei etableres på overside av rorbuene R4-R11, 3 meter bred.</p>		
4.20	<p>4.20 Frittstående rorbuer De 5 fritidstomtene skal ha en maksimal gesimshøyde på 4,0 meter og maksimal mønehøyde på 6,5 meter.</p> <p>Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor begrensningen på 110 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomtene.</p> <p>Parkeringsplasser innfaller ikke under T-BRA, da disse er underlagt et eget parkeringsområde.</p> <p>Bygningenes laveste høyde må minst være 5,10 meter over lavvann, eller 3,26 meter over NN1954 nivå.</p> <p>Det er ingen begrensninger på form og farge for hyttene planlagt på fritidstomtene.</p>	<p>4.2 Fritidsbebyggelse Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Innenfor begrensningen på 110 m² kan det bygges ett uthus/anneks på tomtene.</p>	<p>Det endres fra rorbu til fritidsbebyggelse.</p> <p>Bortsett fra 1/389 endres de andre rorbutomtene til boligformål.</p> <p>Øvrige bestemmelser er tatt med i punkt 4 (generelle bestemmelser)</p>
Nytt	Nytt punkt	<p>4.3 Uteoppholdsareal Området som vist i plankart skal opparbeides og tilrettelegges med lekeapparat og benyttes som lekeplass og uteoppholdsareal.</p>	<p>Egne bestemmelser for uteoppholdsareal.</p>

<p>5</p>	 <p>Parkeringsplasser Det er avsatt 795 m² til parkeringsplasser for fritidshusene. I parkeringsområdet er det lagt opp til 1,5 parkeringsplass til hver tomt.</p>	 <p>Parkeringsplasser Det er avsatt 1337m² til parkeringsplasser for bebyggelsen. Parkeringsarealet skal avsettes til bebyggelse i denne planen. I parkeringsområdet er det lagt opp til 1,5 parkeringsplass til hver boenhet.</p>	<p>Parkering endret ut fra eksisterende forhold. Tykk sort linje blir avsatt parkeringsareal</p> <p>Parkering er endret fra hver tomt til hver boenhet.</p> <p>Eksisterende parkeringsareal P1 opprettholdes.</p> <p>P1 og P2 slås sammen til P.</p>
<p>6</p>	<p>Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3) Et større område er satt av til friområde, park. Dette er områder som ikke skal bebygges, og som er frie for alle å benytte til tur og rekreasjonsområde.</p>	<p>Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr.3) Et større område på 5124m² er satt av til friområde. Dette er områder som ikke skal bebygges, men det kan opparbeides stier og for eksempel grillplasser med banker og bord. Området er fritt for alle å benytte til tur og rekreasjonsområde.</p>	<p>Det er ingen endringer annet enn at området er strukket mot sjø i henhold til sosi-data.</p>
<p>7</p>	<p>Rekkefølgekrav Vann og avløpsløsninger samt veier skal være tilfredsstillende etablert før utbygging av fritidsboliger kan finne sted. Ved søknad om ferdigattest skal gangadkomst til eiendom og tilstrekkelig parkeringsareal være etablert Alle meldings- og søknadspliktige tiltak i planområdet skal byggemeldes eller omsøkes til Lurøy kommune ihht Plan- og bygningsloven.</p>	<p>Rekkefølgekrav Vann og avløpsløsninger samt veier skal være tilfredsstillende etablert før utbygging kan finne sted. Ved søknad om ferdigattest skal gangadkomst til eiendom og tilstrekkelig parkeringsareal være etablert. Alle meldings- og søknadspliktige tiltak i planområdet skal byggemeldes eller omsøkes til Lurøy kommune ihht Plan- og bygningsloven.</p>	<p>Uteoppholdsareal er tatt med i rekkefølgekrav</p>

		Uteoppholdsareal og lekeplass skal være fullført og etablert før brukstillatelse og ferdigattest gis.	
--	--	---	--

4.1 Oppsummering av de største endringene:

- Endret fra fritidsformål til bolig
- Plannavnet er endret
- Innlemmet område fra nabo-plan er tatt med etter anbefaling, avsatt til uteoppholdsareal.
- Gang- og sykkelvei er fjernet
- Det er laget byggegrense på boligområde som er 2m øst fra kommunal eiendomsgrense.
- Fritidsboligområde er omregulert, med unntak en én tomt.
- Fjerning av eiendomsgrense og byggelinjer

4.2 Begrunnelse for endringer

Forslaget for planendringer kommer av et ønske om å få bygget flere helårsboliger på Lovund. Det er tidligere søkt om dispensasjon, men denne ble avslått og orientert om at en planendring må gjennomføres.

Området er allerede tillatt bebygd, men endringen er type bebyggelse, fra fritid til helårsbolig. Dette medfører også at plannavnet endres fra Sørmarka fritidsboligområde, til Sørmarka boligområde.

Endringsforslaget som sendes inn medfører ikke økte areal for bebyggelse. Friområder og «grønne» areal er beholdt. Eksisterende byggegrenser er beholdt uforandret, men det er også lagt til ny byggegrense mot kommunal vei som vil sikre trafikkforholdene.

For Lurøy kommune vil en økning av helårsboliger gi en positiv effekt i form av økt aktivitet og de ringvirkninger dette medfører.

Gangfelt er fjernet og anses som ikke nødvendig grunnet lav fartsgrense og liten trafikk. Det er også lite bebyggelse og gatelys langs veien som vil bedre trafiksikkerheten.

Område for naboplan er innlemmet i denne planen. Dette begrunnes med at det er naturlig at veien er et skille mellom de to planene. Den lille delen delte også de to eksisterende byggeområdene. Dette arealet er nå foreslått tatt med i ny plan og regulert til lekeområde som vil være felles for planområdet. At dette arealet tas med i denne reguleringsplanen vil gi en mer helhetlig plan. Lekeområdet vil ligge mellom de to boligområdene og knytte disse sammen, og vil være lett tilgjengelig.

Siden arealet skal være et sameie er det ikke behov for eiendomsgrenser og byggelinjer i plankartet og er dermed tatt bort.

Forslaget til planendringen medfører ikke at noen andre blir berørt av tiltaket.

5 KONKLUSJON

Det legges vekt på at foreslått endring er begrenset og ikke bryter med hovedformålet i gjeldende reguleringsplan som er tilrettelegging for bebyggelse og infrastruktur. Det vurderes at forslag til endring utgjør en utfylling og presisering innenfor hovedtrekkene i gjeldende reguleringsplan. Endringen anses å ha liten påvirkning ut fra det som er tillatt i nåværende plan. Nasjonale eller viktige regionale interesser blir ikke berørt. Vises for øvrig til egen ROS analyse.