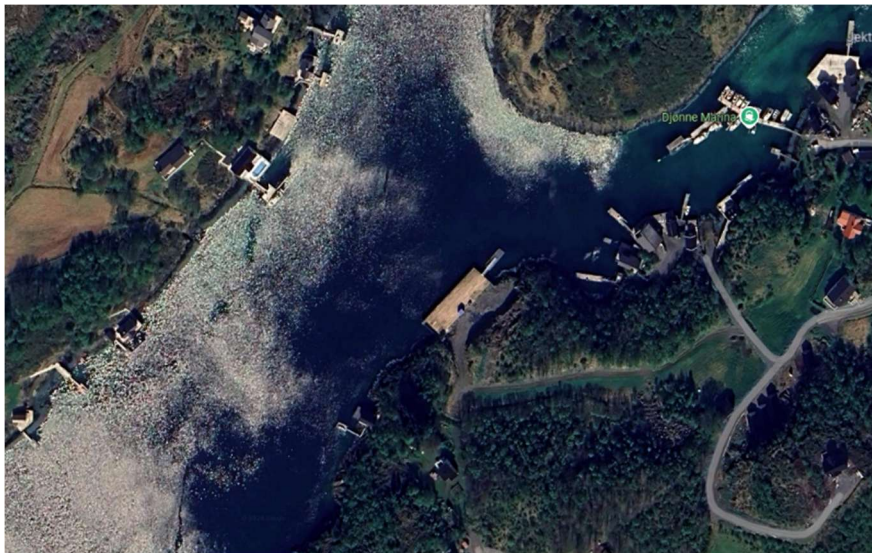
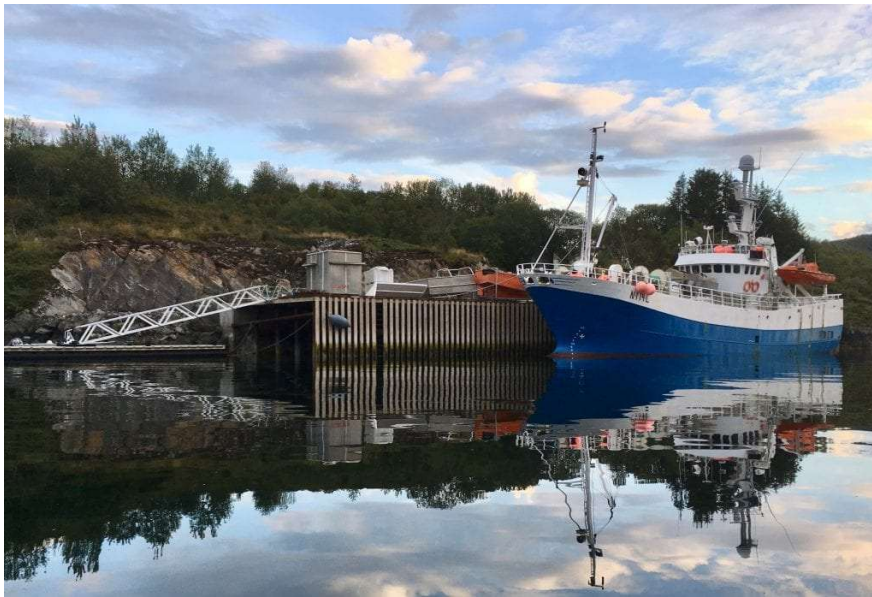


PLANINITIATIV

Onøya – Lurøy kommune – «Jektvika»

Gnr 21, bnr 181, 281 og 282 samt veitrasè på bnr 12.



Tiltakshaver:

Lurøyveiding AS v/Thomas Selnes Johansen

Lurøy Bygg og Regnskap AS v/ Ole Kristian Johannessen

Plankonsulent:

Forum Arkitekter AS v/ Steinar Barmen/Liv Grønningsæther

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	<u>Ansvarlige</u>	<u>3</u>
2.	<u>Formålet med planen</u>	<u>3</u>
3.	<u>Planområdet</u>	<u>4</u>
	Lokalitet	4
	Kort beskrivelse av dagens situasjon/bruk av området	4
	Planens påvirkning utenfor planområdet	5
4.	<u>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</u>	<u>5</u>
	Reguleringsformål	5
	Plassering av bygg	5
	Adkomst og parkering	5
	Infrastruktur	5
5.	<u>Utbyggingsvolum og byggehøyder</u>	<u>6</u>
	Grad av utnytting	6
	Byggegrense/-linje	6
	Støyrapport	6
	Byggehøyder/estetikk	6
6.	<u>Planens virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser</u>	<u>7</u>
	Landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)	7
	Stedets karakter, sol, skygge og utsikt	7
	Kulturminner og kulturlandskap	7
	Naturmangfold	7
7.	<u>Forhold til kommuneplan og retningslinjer</u>	<u>7</u>
	Kommuneplan	7
	Kommunedelplan Onøy/Lurøy 2014-2024	8
	Statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer	8
8.	<u>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</u>	<u>8</u>
9.	<u>Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet</u>	<u>9</u>
10.	<u>Varslingsparter ved planoppstart</u>	<u>8</u>
	Offentlige organer	8
	Andre interesserte	8
	Kommunens representanter, råd og utvalg	8
11.	<u>Prosess for samarbeid og medvirkning</u>	<u>8</u>
12.	<u>Konsekvensutredning</u>	<u>9</u>

På vegne av forslagstiller, Lurøyveiding A/S, oversendes planinitiativ for forslag til detaljregulering.

1. Ansvarlige

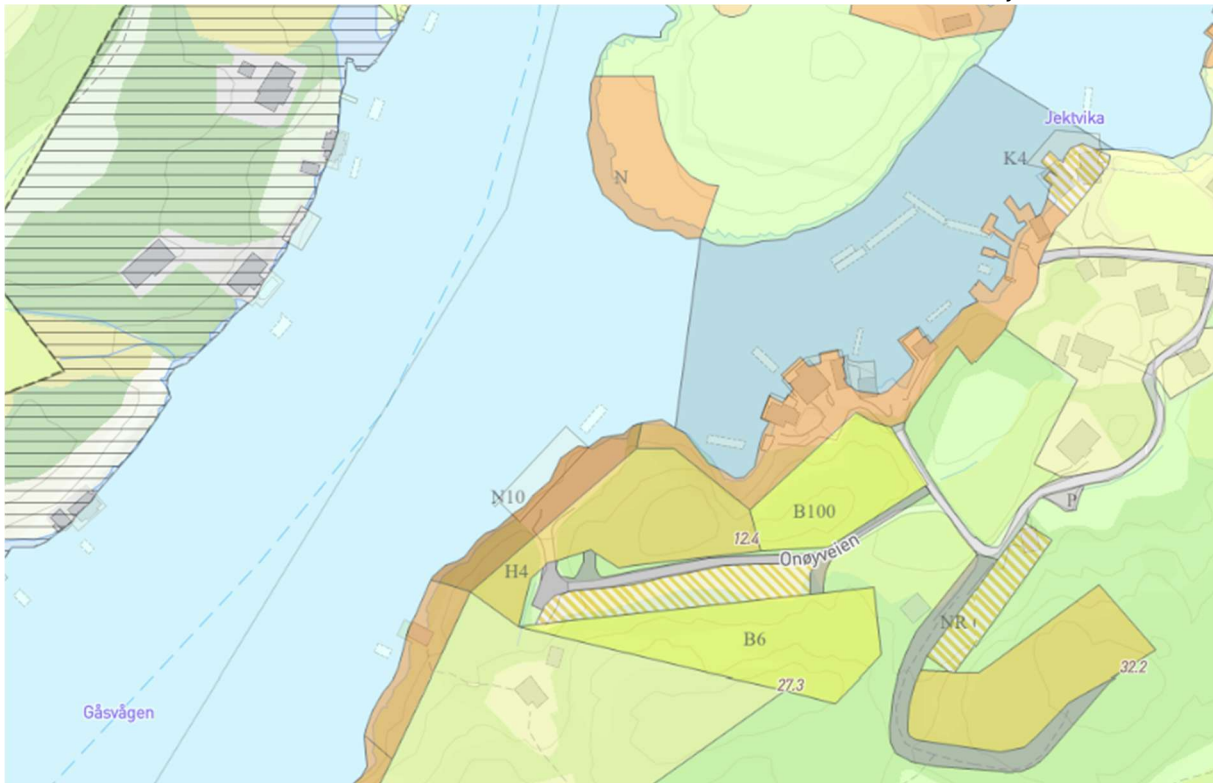
Fagkyndig	Forum Arkitekter AS v/Steinar Barmen sb@forumarkitekter.no 922 93 080	
Forslagsstiller	Lurøyveiding AS v/ Thomas Selnes Johansen thomas@luroyveiding.no 908 81 951 Lurøy Bygg og Regnskap AS v/ Ole Kristian Johannessen ole@luroybygg.no 991 01 148	
Hjemmelshavere	Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
	21/181	Lurøy Bygg og Regnskap AS
	21/281	Ole Kristian Johannessen
	21/282	Lurøyveiding AS
	21/12 (veigrunn)	Nina E. Nordås Bentzen Torgeir Nordås

2. Formål med planen

Planen initieres med bakgrunn i tidligere saksgang, der Statsforvalteren i Nordland har opphevet kommunens vedtak om ferdigattest for kai/flytebrygge som hjemmehavn for fiskebåt, og rammetillatelse til oppføring av bygg som kombinert bolig/næring.

Planen omfatter også rorbuer/fritidsboliger for utleie og salg på gbnr. 21/181 og 21/281, samt del av Jektvikveien.

Kommunen ønsker en detaljregulering på området grunnet avvik fra overordnet plan. Tilbakemelding oppfattes av forslagsstiller som positiv og det er blitt meddelt fra administrativt nivå at en detaljregulering kan gå uavhengig av prosess knyttet til endring av kommunedelplan.

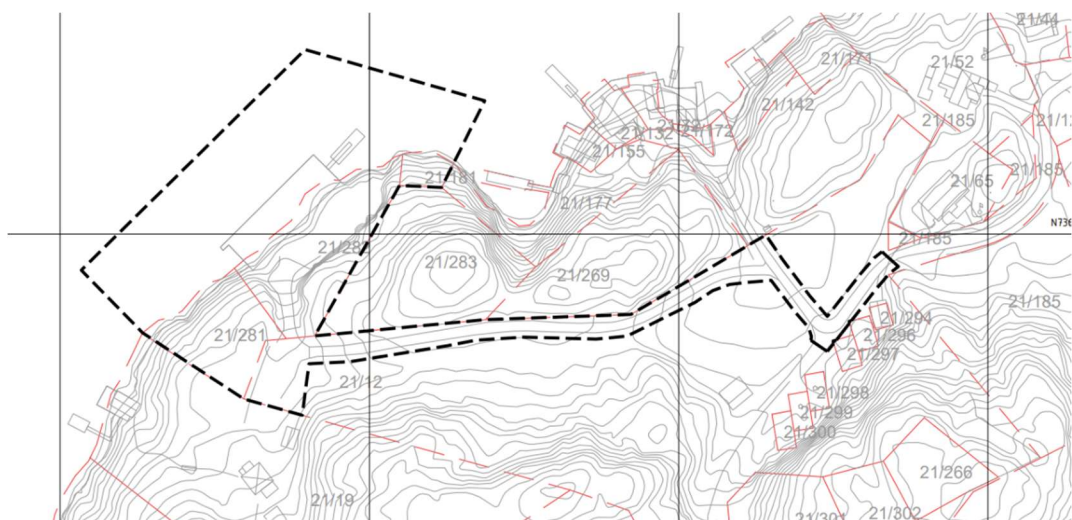


Kommuneplanens arealdel

3. Planområdet

Lokalitet

Planområdet ligger på Onøya mot Gåsvågen ved Jektvika, i enden av Onøyveien mot vest i Lurøy kommune. Del av Onøyveien som fører ut til Gåsvågen er inkl. i planområdet. Planavgrensningen følger tomtegrenser til gbnr. 21/181, 281 og 282, samt veigrunn østover. Planområdet er på ca. 6,03 dekar.



Kort beskrivelse av dagens situasjon/bruk av området

Det er etablert en kai og sprengt ut et areal for oppføring av bygning. På bnr 181 og 282 er det ikke bebyggelse eller gjort inngrep. Det er også etablert en flytebrygge i forbindelse med kaien, for lettere adkomst for mindre båter.

Planens påvirkninger utenfor planområdet

Planen legger opp til bruk av kai for opplag/drift av fiskebåter. Utvikling av rorbuer/fritidsboliger vil medføre mer ferdsel i området og øket trafikk på Onøyveien. Økning i næringsliv og turisme i området. Veiforbindelsen østover vil få større belastning og vil bli oppgradert som del av utvikling av området.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Reguleringsformål

Foreslått planområde omfattes av kommunedelplan Onøy/Lurøy, avsatt til naust og fritidsbebyggelse, veg og farled. Omliggende områder er avsatt bolig, naust og havn. Det er ikke registrert reguleringsplaner under arbeid i tilgrensende arealer eller i nærområdet.

I kommuneplanens arealdel er felt N10 – Gåsvågen er det gitt tillatelse til 5 naust. Det er ikke satt av andre typer bygg/anlegg i N10.

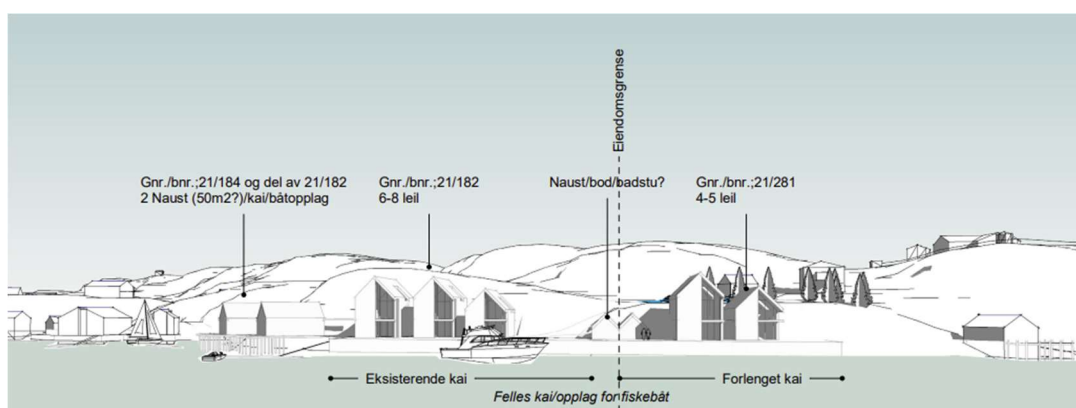
I H4 åpnes det for 1 stk. fritidsbolig.

Det planlegges å få allerede etablert kai godkjent og samtidig etablere naust, utleiebolig/fritidsboliger.

Plassering av bygg

Planlagte bygg etableres bak eksisterende kai og delvis oppå kaien og trekkes tilbake mot eksisterende fjellskjæring. Kote +3,5. – basert på anbefalte tall fra DSB (sikkerhetsklasse og returnivå av stormflo)

Naust og boder på samme nivå.



Adkomst og parkering

Adkomst til planområdet er via Jektvikveien og Onøyveien. Siste del av Onøyveien er del av planområdet og vil bli oppgradert til lovpålagt bredde og standard. Det vil bli satt av område for parkeringsplass, på eget areal og ved rorbuer/fritidsboliger.

Infrastruktur

Det må etableres eget opplegg for vann og avløp med renseanlegg før utslipp i sjø. Dette krever søknad og godkjenning fra Lurøy kommune. Se ellers Kommunedelplan for Onøy/Lurøy 2014-2024, §2.3 Krav til løsninger for vann, avløp, veg (§11-9 punkt 3)

Eventuelt behov for ny strømtrafo må avklares og det er det netteier som må ta en endelig stilling til. Ved behov for ny trafokiosk, vil denne bli etablert langs veien i planområdet.

5. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Grad av utnyttning

Det legges opp til en relativ høy utnyttelsesgrad på eiendommen, mens maks grense på BRA pr enhet, trolig blir rundt 100m².

Byggegrense /-linje

Byggegrenser påføres plankartet.

Støyrapport

Det skal utarbeides støyrapport for ulike båter som ligger ved kaien. Dette er en simulering som gjøres av kvalifisert støykonsulent.

Byggehøyder/estetikk

Bebyggelse og anlegg planlegges med kombinert formål bolig/fritid/næring/naust, felleskai, flytebrygge og opplag av fiskebåt. Det legges opp til moderne bebyggelse i oppdelte volumer med høy arkitektonisk kvalitet i en form som speiler sjøbod/rorbumiljø.

Rorbuer, naust og boder vil ha varierende høyder og bli plassert forskjøvet i forhold til hverandre. Dette vil skape en dynamikk i bebyggelsen og gi området et maritimt og spennende miljø. Materialbruk og farger vil bli tilpasset maritimt miljø og gi et løft til området slik det fremstår i dag. Eksisterende kai vil bli nedtonet og bli en del av helheten for området.



Volumskisse



Skisse situasjonsplan

6. Planens virkninger på og tilpasning til landskap og omgivelser.

Landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)

I dag fremstår området ved etablert kai som lite tiltalende. Store synlige fjellskjæringer og ikke-opparbeidet, planert område gir et dårlig inntrykk. Ved å etablere bygninger ved kaien vil skjæringen bli tonet ned og til dels «forsvinne» bak bygningsmassen.

Deler av planområdet fremstår som urørt natur og vil ved etablering av bygninger endre karakter. Dette vil etter vår mening ikke gi negative konsekvenser, men føye seg fin inn i et etablert naustområde i Jektvika.

Skipsleden i Gåsvågen vil oppleve en utbygging her som tiltalende og naturlig i leden.

Naboer på Røssøya, Hestholmen og Naustholmen vil se bebyggelsen i planområdet godt. Ved en nøyte terrengtilpasning samt en tiltalende og stedstilpasset arkitektur, vil området oppleves som et tilskudd til Gåsvågen. Eksisterende kai og skjæringer vil bli nedtonet. Ved anløp av fiskefartøy vil omkringliggende bebyggelse dempe båtene sin størrelse og virke mindre iøyenfallende.

Stedets karakter, sol, skygge og utsikt

Tiltaket vil endre noe av stedets karakter, men en moderat utbygging av fritidsboliger og naust/boder vil tone ned eksisterende kai. Området vil bli mer aktivt og levende og være et supplement til aktiviteten i Gåsvågen.

Planområdet er vestvendt med svært gode solforhold. Eksisterende skjæring gir noe skygge på kaiområdet på morgenen, men på dag og kveldstid er solforholdene optimale. Det er fin utsikt over Gåsvågen og øyene omkring.

Kulturminner og kulturlandskap

Det er ikke registrert fredede kulturminner innenfor planområdet iht. kulturminnesøk.

Naturmangfold

Miljødirektoratets naturbase vil bli sjekket for hvilke naturtyper, naturmangfold og arter av nasjonal forvaltningsinteresse som ligger i eller i nærheten av planområdet.

7. FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG RETNINGSLINJER

Kommunedelplan

Kommuneplan Samfunnsdel

5. Næringsutvikling

- Å tilrettelegge for et allsidig, konkurransedyktig og lønnsomt næringsliv som kan gi befolkningen varierte arbeidstilbud og skape forutsigbarhet og trygghet.

Kommunedelplan Onøy/Lurøy 2014-2024

N10 – område for næringsutvikling

H4 – område for fritidsbebyggelse

K4 – Kombinert formål naust/fritidsbebyggelse

Reguleringsarbeidet skal også forholde seg til blant annet:

§3.4.2 *Utbyggingsvolum*

§3.5 *Bebyggelse og anlegg – Næringsvirksomhet*

§3.6 *Bestemmelser og retningslinjer for fritidsbebyggelse*

Samt andre deler av kommunedelplanen.

Statlige planretningslinjer og rikspolitiske retningslinjer

Statlige planretningslinjer (SPR) brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planlegging og markere nasjon politikk på viktige områder i planleggingen

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naboer og eiere blir berørt av planen. Alle som føler sin interesse berøres vil ha anledning til å gi sine innspill ved planoppstart – enten som firma, privatperson eller via ulike lag, organisasjoner eller utvalg.

9. Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet

ROS-Sjekkliste for areaplan

Ved gjennomgang av ROS-sjekkliste for arealplan er det få kjente spesielle utfordringer i forhold til samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet i området, men dette vil bli vurdert i planprosessen. ROS-analysen angir at området er utsatt for stormflo, og at dette må tas med videre i planleggingen.

10. Varslingsparter ved planoppstart

Offentlig organer

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

Andre interesserte

- Naboer, grunneiere og festere, inkl. beboere/eiere på Røssøya, Hestholmen og Naustholmen
- Naturvernforbundet i Nordland

Kommunens representanter, råd og utvalg

- Lurøy kommune, teknisk etat
- Lurøy Innland lokalutvalg
- Lurøy Næringsforum

11. Prosess for samarbeid og medvirkning

Om det skulle oppstå behov for egne informasjonsmøter for interessenter vil dette kunne avholdes lokalt. Planen vil bli utviklet i tett samarbeid med Lurøy kommune. Eller vil planoppstart varsles på kommunens nettsider og annonse i Rana Blad i tillegg til de som er nevnt i pkt. 10.

12. Konsekvensutredning

§ 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Egenskaper ved planen eller tiltaket (andre ledd)

a) *Størrelse, planområde og utforming*

Planen er på ca. 6 daa. Store deler av planområdet er veistrekning
Området er i kommunedelplanen i hovedsakelig avsatt til 3 soner:
N10 - område for næringsutvikling
H4 - område for fritidsbebyggelse
K4 - område for naust/fritidsbebyggelse

b) *Bruk av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser.*

Planen er i all hovedsak på allerede opparbeidet kai, utsprengt og planert område. Det skal ikke være bruk av naturressurser for gjennomføring eller drift.

c) *Avfallsproduksjon og utslipp*

Det skal ikke være uttak av metalliske malmer og uorganiske energimineraler.
Det skal ikke være utslipp av prioriterte miljøgifter

d) *Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer*

Planen vil ikke gi vesentlige virkninger knyttet til risiko for alvorlige ulykker som har store konsekvenser for omkringliggende områder. Kai, rorbuer og naust vil ikke gi risiko for alvorlige ulykker i planområdet.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene (tredje ledd)

a) *Verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven*

1. Planen er ikke innenfor verneområder, jf. Kommuneplanen. Området er avstat til Næringsutvikling, naust og fritidsbebyggelse.

2. Planen forringer ikke naturtyper i området. Området består av kai, utsprengt, planert område og vei.
3. Planen påvirker ikke prioriterte arter. Jf forrige avsnitt
4. Vernede vassdrag: ikke aktuelt.
5. Nasjonale laksefjorder og laksevassdrag: ikke aktuelt
6. Det er ikke påvist objekter, områder eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.

b) Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring og reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

1. Det er ikke registrert truede arter eller naturtyper i planområdet
2. Landskapet i planområdet er kai, utsprengt og planert område. Det er ikke verdifullt kulturlandskap.
3. Det er ikke registrert kulturminner i planområdet
4. Det er ikke viktige mineralressurser i planområdet
5. Planområdet er ikke benyttet for samisk utmarksnæring og reindrift
6. Området er ikke særlig viktig for friluftsliv da består av kai og utsprengt område.

c) Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985

1. Planen ligger i 100 - metersbeltet til sjø. Kommuneplanen gir allikevel tillatelse til bygging nærmere sjø iht. planbestemmelser i område N10, H4 og K4.

d) Større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet

1. Planområdet er ikke regulert til LNF

e) Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet

1. ikke aktuelt

f) Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning

1. ikke aktuelt

g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp

1. Støy. Kaien skal være hjemmehavn for fiskebåt. Støy fra båt ved landligge skal utredes i egen støyrapport.

h) Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom

1. ikke aktuelt.

Vi mener planen ikke faller inn under krav til konsekvensutredning, da den er i tråd med overordnede planer for området (Kommuneplanen). Planlagt formål med arealet vil bli utredet i planbeskrivelsen.

