

Arkivsaknr:	2015/450
Arkivkode:	L12
Saksbehandler:	Renée Normann

Saksgang

Planutvalget

Møtedato

10.09.2015

Endring reguleringsplan Skaugvolløya, planid 201202 - 2.gangs behandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Gildeskål kommune vedtar reguleringsplan for Skaugvolløya med planid 201202 med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 med plankart sist rev. 19.2.2015, planbestemmelser dat. 2.3.2015.

Imidlertid gjøres følgende endringer/tilføyelser i plankart og bestemmelser:

- I bestemmelser § 3.4.1, første ledd, skal det stå følgende: I områdene H kan det bygges hytter/fritidsboliger for selveie. Områdene skal kunne utbygges med hytter/fritidsboliger med maksimalt 155 m² BYA, og øvre grense for den enkelte bygning er 120 m² (BYA). Arealet kan bygges samlet eller fordeles på inntil 3 stk. bygninger på eiendommen med hovedhytte/fritidsbolig, uthus eller anneks. Uthus og anneks skal ikke ha BYA større enn 35 m².
- Flytebrygge FL2 og FL9 tas med i plankartet, men FL9 flyttes lengre sørover. I tillegg flyttes nausttomt N6 lengre sørover.
- I bestemmelsene § 2.2 endres teksten til: "Skulle det likevel 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 og Nordland fylkeskommune omgående, jfr. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml), § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken."

- 1 Statens Vegvesen innspill reguleringsplan
- 2 Nordland fylkeskommune innspill reguleringsplan
- 3 Sametinget innspill reguleringsplan
- 4 Nina Vindvik innspill reguleringsplan
- 5 Øistein Rognan innspill reguleringsplan
- 6 Liv Johansen innspill reguleringsplan 1
- 7 Liv Johansen innspill reguleringsplan 2
- 8 Planbestemmelser Skauvolløya, planid 201202
- 9 Plankart Skauvolløya, planid 201202

Saksutredning:

Siden reguleringsplan Skauvollhalvøya ble vedtatt i 2002 er det gjennomført mange endringer og gitt dispensasjoner fra planen. Planen ble endret i 2006 og deretter er det igjen gitt dispensasjoner fra planen. Plankartet som i dag er gjeldende er ikke lenger aktuelt. Grunneiere har behov for endringer av bestemmelser for å kunne bygge naust, uthus, opparbeide veier, større hytter, osv. Det er kommet inn et forslag på reguleringsendringer der både kart og bestemmelser er justert og oppdatert. Planforslaget er med noen endringer lagt ut til høring. I høringsperioden er det kommet inn 6 uttalelser.



Figur 1: planforslag Skauvolløya

Vurdering av innkomne uttalelser:

1. Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsendringen.

2. Nordland fylkeskommune

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, har Kultur- og miljøavdelingen ingen vesentlig merknader til planforslagets arealdisponering.

Deres kulturminnefaglige uttalelse er at formuleringen i planbestemmelse §2.2 rettes opp, slik at Nordland fylkeskommune også nevnes som kulturminnemyndighet.

Vurdering: Det foreslås rettet opp i bestemmelsene med følgende tekst:

”Skulle det likevel 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 og Nordland fylkeskommune omgående, jfr. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml), § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.”

3. Sametinget

Sametinget har ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget. De har foreslått teksten under §2.2 endret, se innspill nr. 2.

4. Nina B. Vindvik

Det gjelder planutvalgets forslag om endring antall bygg fra 3 til 2, og størrelse (BYA). Begrunnelse er at det allerede er en rekke eiendommer i planområdet der det er oppført tre bygninger som, ifølge Nina Vindvik ikke har vært problematisk for utsikten for andre hytteeiere. For de fleste er det behov for mer lagringsplass og mer plass til f eks barn og barnebarn. Det skrives også at foreslått ny arealgrense på 155 m² på to bygg på hhv 120 og 35 m² vil være like tettbebygget som f eks ei tomt med hovedhytte på 80 m², anneks på 20 m² og utebod på 15m². De forutser flere dispensasjonssøknader og/eller dyrere løsninger som påbygg istedenfor ferdige byggesett, hvis forslag til planbestemmelsene vedtas.

Vurdering: I og med at det er fastsatt et maks størrelse i BYA, er det ikke problematisk å tillate 3 bygg innenfor denne begrensningen. Dette vil redusere kostnader for eiere og kommunen vil unngå dispensasjonssøknader.

Det foreslås at bestemmelse § 3.4.1, første ledd endres, slik at det står: I områdene H kan det bygges hytter / fritidsboliger for selveie. Områdene skal kunne utbygges med hytter/fritidsboliger med maksimalt 155 m² BYA, og øvre grense for den enkelte bygning er 120 m² (BYA). Arealet kan bygges samlet eller fordeles på inntil 3 stk. bygninger på eiendommen med hovedhytte/fritidsbolig, uthus eller anneks. Uthus og anneks skal ikke ha BYA større enn 35 m².

5. Odd Øistein Rognan

Det er samme innspill på antall bygninger i bestemmelse § 3.4.1 som er gitt av Nina Vindvik. Innspill fra Nina Vindvik er vurdert, se innspill nr. 4.

Videre er det kommentar på mønehøyde. Mønehøyde skal være foreslått av kommunen for å kunne godkjenne eksisterende hytter som ikke er i tråd med forrige planen. Foreslåtte

mønehøyde skal være basert på standard hytter fra både Saltdalshytta og Vikinghytta som er godkjent med mønehøyde på 4,5 m.

Til slutt er det kommentar på fjerning av flytebrygger FL2 og FL9. Angående FL2 som skulle fjernes fra planen: Det finnes et lite platå nede ved vannkanten som det er mulighet å lage et landfeste/platting. Eier har ikke mulighet til å legge til med seilbåten sin, pga at seilbåten stikker dypere enn andre fritidsbåter. Angående FL9 skriver Rognan at det ikke er sikkert at det er mulig med felles bruk av nabo flytebrygge, men han henviser til eierens kommentar.

Vurdering:

Mønehøyde er ikke endret i forslaget som er lagt ut til høring. Innspill trenger dermed ikke vurdering, i og med at forslaget er tatt til følge.

Flytebrygge FL2 ble foreslått tatt ut med begrunnelse at det ihht terrenget ikke skulle være mulig å etablere. I og med at det nå er begrunnet at det er mulig å etablere en flytebrygge her, foreslås det å ta med FL2 i planen. FL9 vil bli vurdert under innspill 6.

6. Liv Johansen

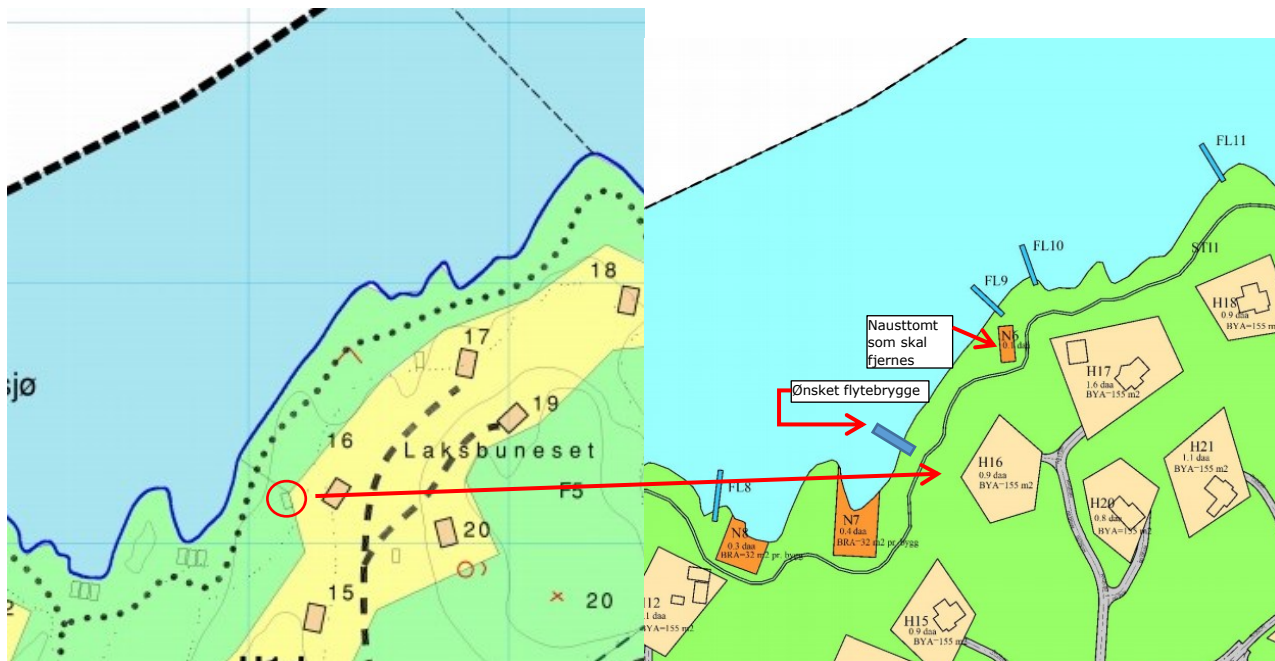
Det skrives at flytebrygge FL9 er feilplassert i kartet og at det skulle ligge vest fra H16, altså lenger sør, se bilde nederst og vedlegg 7. Terrenget skulle være godt egnet til landfeste her og passe høyt over havflaten. Det skrives at plassen er brukt fra gammelt av og at det finnes fenderverk fra før.

Plassering av nausttomt N6 skal være feilplassert, i og med at hyttetomt H17 er betydelig utvidet mot tomt H16, som gjør at et naust må plasseres helt inn til nabogrensen, nært sjøkanten. Hvis naustet plasseres her vil den ifølge Johansen bli værutsatt og ruvende i terrenget. Etter deres erfaring dannes det store issvuller i deler av området. Det foreslås at nausttomten plasseres sammen de tre nausttomtene N7. Det skal være enkelt å lage felles stø i denne bukten.

Vurdering:

FL9 ble feilplassert i kartforslaget og den ønskede plassering viser seg til å være nær naustområdet. Det er mer naturlig å ha en flytebrygge der, i og med at det allerede har vært etablert der fra før. Det å plassere flytebrygge på et sted der det har vært anlegg før, forventes ikke å ha store negative konsekvenser. Det anbefales å flytte FL9 lenger sør, slik at det ligger vest fra hyttetomt H16, se vedlegg 7.

Plassering av nausttomt N6 har vært feil i forslaget. N6 skulle ligge lengre sør, slik som det var tegnet inn i den gamle planen. Dermed vil naustet kunne brukes av eierne til H16.



Figur 2: Flytting av nausttomt og flytebrygge i planforslaget, se innspill 6

Konklusjon:

Det gjøres følgende endringer/tilføyelser i plankart og bestemmelser:

- I bestemmelser § 3.4.1, første ledd, skal det stå følgende: I områdene H kan det bygges hytter/fritidsboliger for selveie. Områdene skal kunne utbygges med hytter/fritidsboliger med maksimalt 155 m² BYA, og øvre grense for den enkelte bygning er 120 m² (BYA). Arealet kan bygges samlet eller fordeles på inntil 3 stk. bygninger på eiendommen med hovedhytte/fritidsbolig, uthus eller anneks. Uthus og anneks skal ikke ha BYA større enn 35 m².
- Flytebrygge FL2 og FL9 tas med i plankartet, men FL9 flyttes lengre sørover. I tillegg flyttes nausttomt N6 langre sørover.
- I bestemmelsene § 2.2 endres teksten til: "Skulle det likevel 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 og Nordland fylkeskommune omgående, jfr. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml), § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken."