

Arkivsaknr:	2016/594
Arkivkode:	L12
Saksbehandler:	Anders Berget Owrenn

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

30.05.2017

Finnvikhaugen II reguleringsplan

Rådmannens forslag til vedtak:

Plan- og eiendomsutvalget vedtar at reguleringsplanforslag Finnvikhaugen II, planid 201401, legges ut til høring og offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg

- 2 reviderte bestemmelser 090317 Finnvikhaugen2
- 3 ROS_sjekkliste Finnvikhaugen 091216 16
- 4 Beskrivelse Finnvikhaugen 2 091216
- 5 Innspill Limskjærneset hytteforening
- 6 Plankart_Finnvikhaugen2-Layout2
- 7 prinsippskisse.avløp
- 8 Innspill - varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering Finnvikhaugen 2 - Gildeskål kommune
- 9 Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplan - Finnvikhaugen 2 - Våg - 72 3 - Gildeskål

Bakgrunn for saken:

Idéene til planen ble påbegynt i 2014 da et nytt område ble vurdert satt av til

hyttebebyggelse i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Området ligger i den vestre delen av Sandhornøy mellom Mårnes og Våg med avkjørsel fra FV 472 inn Breivikveien. Finnvikhaugen II ligger i grenser til eksisterende reguleringsplan over Finnvikhaugen hytteområde nord for Limskjærneset og denne planen blir som en videreføring av eksisterende hytteområde.

Området reguleres til fritidsbebyggelse med 21 enheter, småbåtanlegg, båtlager, friområde, veier, parkering samt båndlegging etter lov om vern av kulturminner. Planområdet har et totalareal på 114,7 daa. Grunnen eies av forslagsstiller Per Einar Pettersen, og planen er utarbeidet av sivilarkitekt Even Aursand.

Oppstart av planen ble meldt den 13.04.2016 i Avisa Nordland og det kom inn 7 innspill.

Forslagsstiller og konsulent har sammen med Fylkeskommunen vært på befaring og konkludert med at hensynet til kulturminner er godt ivaretatt. Konsulent har også tatt med viktige økologiske prinsipper der vegetasjon skal være sammenhengende i stedet for fragmentert. Dette sikrer, ifølge konsulent; rødlisteartenes overlevelse betraktelig og faren for lokal utryddelse forminskes.

Innspill til oppstart

Limskjærneset hytteforening

Hytteforeningen anbefaler at det nye området ikke kobles på eksisterende vanntilførsel fra Limskjærneset da trykket er svakt og dette vil føre til nok en reduksjon i trykk.

Nordland fylkeskommune

Fylkeskommunen har ingen særskilte merknader til hyttefeltet så lenge dette etableres innenfor området som er avsatt til dette formålet i kommuneplanen. Fylkeskommunen kan derimot ikke se at det skisserte flytebryggeanlegget er tenkt plassert i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen. Fylkeskommunen er betenkt over at overordnet plan fravikes så kort tid etter at den er vedtatt. Siden planen innebærer tiltak i strid med overordnet plan, ber vi kommunen vurdere om dette utløser krav om konsekvensutredning.

Kommentar: «Fylkeskommunen kan derimot ikke se at det skisserte flytebryggeanlegget er tenkt plassert i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen»

Denne påstanden er feilaktig. Flytebrygge i reguleringsplanforslag er i tråd med kommuneplanens arealdel både når det gjelder lokalitet og areal i m² disponert til formålet.

Plankonsulent vurderer saken til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Gildeskål kommune har ikke tatt stilling til dette spørsmålet.

I gjeldende Fylkesplan for Nordland kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet. Vi viser her spesielt til kap. 8.5 Kystsonen pkt f, hvor det heter:

«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 allmenhetens tilgang og ferdsel.»

Videre heter det i pkt. h i samme kapittel:

Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.

Småbåthavna er tenkt plassert i et område som er klassifisert som viktig for friluftsinteressene (Mårnesskagen). Fylkeskommunen ber om at det legges særskilt vekt på å sikre friluftsinteressene i det videre planarbeidet, jf. Regional friluftstrategi for Nordland.

Innenfor planområdet ligger det tre fredete gravrøyser. Disse er de sørligste i en 750 meter lang, SSV-NNØ-gående kjede med gravrøyser fra jernalderen.

Kulturminnene må være en premiss ved utarbeidelsen av reguleringsplanen. I tillegg til å sikre selve gravrøysene er det viktig at siktlinjene mellom gravminnene og utsynet over leia blir bevart. Disse har stor betydning for opplevelsen og den historiske forståelsen av kulturminnene.

Kulturminnene bør reguleres som hensynssone d (H730). Vi gjør oppmerksom på at sikringssonen på 5 meter omkring kulturminnene.

Statens vegvesen

Vi forutsetter at planområdet får atkomst fra offentlig veg gjennom kommunal veg og har da ingen merknader til oppstarten dette planarbeidet.

Sametinget

«Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredede kulturminner i det aktuelle området hvor tiltak planlegges»

Men siden ikke alle kulturminner er kartlagt vil Sametinget vurdere befarings på et senere tidspunkt:

«Sametinget vil derfor avvente vår endelige uttalelse inntil utarbeidelse av kart- og planmateriale med mer spesifikk angivelse av tiltakets art foreligger.»

NVE

NVE kan ikke se at planområdet berører vassdrag, elektriske anlegg eller er utsatt for skred. NVE har derfor ingen merknader til varsel om planoppstart.

Fylkesmannen i Nordland

Planforslaget er delvis i tråd med nylig revidert kommuneplanens arealdel for Gildeskål kommune (vedtatt 01.03.16). Østlige deler av skissert planområde inngår i hytteområde H84 og skissert område for flyttebryggeanlegg inngår i planområde F38, regulert for småbåthavn. Vestlige deler av skissert planområde langs Finnvika er etter kommuneplanens arealdel avsatt som LNFR-område, der det ikke tillates spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse samt fradeling, med unntak av tiltak tilknyttet stedbunden næring. Fylkesmannen forutsetter at regulering og utbygging blir gjennomført i tråd med gjeldende kommuneplan.

Planområdet er en del av Saltfjellet reinbeitedistrikt, og området brukes primært til vinterbeiter. Vinterbeiter er minimumsfaktor for reinbeitedistriktet. Kystnære vinterbeiter har spesielt stor verdi siden det her som oftest er is- og snøfritt slik at beitene er lett tilgjengelig. Utbygging av fritidsboliger medfører ikke bare tap av reinbeiter – det medfører også at rein unnviker beiter i nærområdet til fritidsboligene. Jo flere hytter, jo mer menneskelig aktivitet kan man forvente i området. I forbindelse med planarbeidet må derfor konsekvensene for reindrifta vurderes, både i forhold til arealbeslag og i forhold til økt aktivitet i og ved planområdet.

Videreutvikling av hytteområde H84 byr, til tross for overordnet planavklaring, på utfordringer med tanke på landskap, allmennhetens ferdsel i Mårnesskagen friluftslivsområde, kalkkrevende flora og potensielt gravhauger/fornminner i området.

I etterkant av vår uttalelse til utvidelsen av gjeldene hytteområde har resultatene fra den supplerende naturtypekartlegging i Gildeskål kommune i 2014 blitt gjort tilgjengelige i Miljødirektoratets naturbase, jf. Miljøfaglig Utredning Rapport 2015:27. Dataene var tilgjengelige i basen fra 1. desember i fjor. Hansen et al. (2015) har her funnet grunnlag for å avgrense en svært viktig forekomst av naturtypen «Kystlynghei» av utformingen rik tørrhei, jf. BN00104804.

Området er forholdsvis artsrikt, med forekomst av flere krevende arter. De nær truede artene flueblom (NT) og fjellnøkleblom (NT) er påvist her. I tillegg ble det funnet en rekke andre arter. Potensialet for flere krevende og rødlistede arter vurderes som høyt, og da også innenfor andre organismegrupper.

Kystlynghei er i Norsk rødliste for naturtyper 2011 vurdert som sterkt truet. Intakt kystlyngheiareal har gått sterkt tilbake og i 1997 ble det anslått at bare ca. 10 % av det opprinnelige kystlyngheiarealet fortsatt var intakt (Hjeltnes 1997). Kystlynghei er først og fremst truet av opphør av bruk og påfølgende gjengroing, men også bl.a. nedbygging (arealtap) utgjør en vesentlig trussel mot naturtypen.

Fylkesmannen er kritisk til eventuell fritidsbebyggelse innenfor den sterkt truede naturtypen. Kystlynghei av A-verdi forekommer sparsomt nord for Saltfjellet. I kommunen er Kystlynghei kun kjent ved fire lokaliteter, hvor Vågshaugen og Mårnesskagen er av A-verdi. Fylkesmannen ber ut fra dette om at en unngår lokalisering av tiltak (fritidsboliger, atkomstveier mv.) innenfor avgrenset naturtype.

Om prosessen med reguleringsplan videreføres ber Fylkesmannen om at det gis bestemmelser om utbyggingsrekkefølge som sikrer full utbygging i de sørlige delene av planområdene, mot eksisterende bebyggelse og reguleringsplan for Finnvikhaugen 1, før de nordlige delene åpnes for utbygging.

Kommentar til Fylkesmannen.

For å verne området mot isolasjon av bestander og ødeleggelse av viktige habitater for sårbare arter samt naturtyper så er planen utformet på den måten at den ikke sperrer noen områder inne. Dermed har planen fulgt viktige landskapsøkologiske prinsipper som i best mulig grad ivaretar naturtypen. Hyttene er også plassert slik at de vil ligge relativt skjermet. Det vil ikke bli noen siluettvirkninger som kan virke skremmende på evt. beitedyr i området. Reinsdyrene skyr ikke hyttene som sådan, men heller menneskelig aktivitet. Dette er fritidsboliger og store deler av arealene vil fremdeles stå ubrukt og i den tilstand de er i per dags dato. Arealet er også godkjent i arealplan. Arealplanen dokumenterer forholdene i området og fylkesmannen kom ikke med innsigelser på dette planområdet når arealplan var under rullering. Det vil si at vurderingene som er gjort opp mot området er gode nok til å regulere området til fritidsboliger.

Kystverket

Kystverket Nordland har ingen innspill til ovennevnte reguleringsarbeid. Tiltaket søkes å gjennomføres i kommunalt sjøområdet etter Havne- og farvannsloven § 27, første ledd.

Vi gjør oppmerksom at planområdet grenser til hovedled med tilhørende sjøtrafikk, og lokalisering av foreslåtte flytebryggeanlegg må skjermes med hensyn til bølgeslag utløst av trafikken i leden.

Naturverdier

Deler av området består av den utvalgte naturtypen kystlynghei. At en naturtype har status som utvalgt betyr at den anses som viktigere enn andre naturtyper, og at det skal tas spesielle hensyn til slike forekomster. Kystlynghei ble vedtatt som utvalgt naturtype av Kongen i statsråd 7. mai 2015. Arealet er ikke vernet, men det er et signal til kommunen og andre som driver arealforvaltning om å vurdere om tiltak kan tilpasses eller flyttes for å

skåne kystlynghei. Hensynet til den utvalgte naturtypen skal veie tungt i den enkelte sak, men det er opp til kommunen å bestemme.

Med grunnlag i faktaark for kystlynghei fra høsten 2014 oppnår lokaliteten høy vekt på størrelse (126 daa), lav vekt på tilstand, høy vekt på påvirkning og middels vekt på rødlistearter. Samlet gir dette verdien svært viktig - A.

Området med kystlynghei har også annen verdifull botanikk og rødlistede arter. Det er registrert flere typer orkideer innenfor planområdet: fjellkurle, rødflangre og flekkmarihånd.

Fornminner

Det er registrert 2 fornminner i planområdet hvor begge er gravhauger. Dette er en del av et lengre belte gravhauger som strekker seg langs strandsonen videre nordover for området.

Vurdering:

Fritid har blitt en viktig del av Gildeskål. Sandhornøy er en naturperle og et attraktivt område for hyttebebyggelse. Derfor er det svært viktig med gode planer dersom man skal klare å imøtekomme krav om bevaring av natur, miljø, kulturminner og fri ferdsel for alle. God planlegging er viktig for og i best mulig grad å ivareta alle sine interesser.

Grunneier av området er også eier av Limskjærneset og Finnvikhaugen 1. Det er derfor svært viktig med tydelige bestemmelser og rekkefølgekrav som tydelig beskriver hvordan planer trinnvis skal utvikles. Dette for å unngå unødvendige dispensasjonssaker til kommunen, samtidig som at forslagsstiller får solgt tomtene sine. Dette er godt ivaretatt i reguleringsbestemmelsene for Finnvikhaugen II. Krav om estetikk og arkitektur er også godt ivaretatt i bestemmelsene med tanke på siluettvirkning og fargevalg, dette for at hyttene skal gli mest mulig inn i landskapet.

Konsulent har utarbeidet en prinsippsskisse for avløpshåndteringen i området. Bestemmelsene er såpass entydige på plassering at det ikke er nødvendig med koordinatfesting av tomtene. Når det kommer til kulturminnevern har forslagsstiller og konsulent sammen med representanter fra Nordland Fylkeskommune vært på befaring og konkludert med at plasseringen av fritidsbebyggelsen ikke vil være i konflikt med kulturminner og at buffersonen på 5 m er godt ivaretatt. Tomtegrensen til A36 ligger innenfor hensynssonen til kulturminne. Tomtegrensen som en juridisk linje vil i utgangspunktet ikke ha noe å si for kulturminnevernet da det er byggegrensen som fastsetter hvor man kan plassere bygget. Man kan likevel diskutere hvorvidt dette er forsvarlig da det under anleggsarbeid kan skje uhell som kan skade kulturminnet.

Planavgrensningen derimot følger ikke avgrensingsområdet som i utgangspunktet var satt av til fritidsboliger. Her har planen ekspandert utover sitt egentlige område. Dette for å integrere småbåthavna i vest. Den delen av området som ikke fremgår i kommuneplan men reguleringsplan vil imidlertid ikke bygges ut. Bestemmelsene om plasseringen av hyttene innenfor byggegrensene vil hindre bebyggelse i dette området. Så lenge ikke dette området blir bygget ut er det ikke i strid med Kommuneplan.

Kalkkrevende kystlynghei er en svært sårbar naturtype på sterk tilbakegang i Norge grunnet opphør av beite, stor utbygging samt tidligere utplanting av sitkagran. Av hensyn til naturtypens sårbarhet så har konsulent gjort det beste ut av situasjonen og integrert et viktig landskapsøkologisk prinsipp i planen. Dette prinsippet handler om å unngå bebyggelse og adkomst som kan virke som «øyer» for sårbare arter. Dermed hindrer man isolasjon av sårbare populasjoner slik at de ikke blir isolert men kan bevege seg eller spre seg ut og forbi området.

Håndtering av vann og avløp

I vedlagt epost forfattet av Per Einar Pettersen den 16.05.2017 skriver han følgende:

«Skissen over infrastruktur tilsendt med reguleringsplanen er en grovskisse innenfor området Finnvikhaugen 2.

Den viser ikke avsluttende avløp. Det vil bli utarbeidet et oversiktskart i sosiformat før søknad om utslippstillatelse.

Søknaden viser avløpets retning men ikke avslutning.

Dersom det er kapasitet nok vil det kobles på eksisterende utløp fra Limskjærneset hyttefelt.

Viser beregninger for liten dimensjon, vil nytt avløp legges parallelt med dette.

Det vil bli utarbeidet en el-oversikt med trafo og fordelerskap som også legges i sosi.

Dette ble utarbeidet for Finnvikhaugen 1 etter godkjent reguleringsplan og har vært til nytte under utarbeidelse av infrastrukturen.»

Det forslagstiller her skriver er at lignende etterarbeid har blitt gjort for tilgrensende reguleringsplan Finnvikhaugen 1. Det er heller ikke registrert noen historikk over dispensasjoner fra reguleringsplan i den nevnte planen.

Konklusjon:

Konklusjon: Siden det er stort utbyggingspress på hytter i Gildeskål, er et godt planforslag en viktig forutsetning for vedtak. Med tanke på at området allerede er satt av til fritidsbebyggelse med forbehold om reguleringsplan er Rådmannens anbefaling derfor at reguleringsplanforslag for Finnvikhaugen II med planid: 201401, legges ut til høring og offentlig ettersyn med hjemmel i Plan- og bygningsloven §12-10.