

Arkivsaknr:	2015/913
Arkivkode:	L12
Saksbehandler:	Anders Berget Owrenn

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget
Kommunestyret

Møtedato

06.02.2018
06.03.2018

Reguleringsplan for Buberget hyttefelt på Oterstranda

Rådmannens forslag til vedtak:

Gildeskål Kommune vedtar detaljregulering for Buberget hyttefelt med planID: 1838-201502, med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 med tilhørende reguleringsbestemmelser sist endret 22.11.2017. Endringer i henhold til innkomne høringsuttalelser er som følger:

Endringer i plan:

1. Gnr/Bnr 15/42 (se plankart) vil tilknyttes veg V2 når denne er opparbeidet. Eiendom skal da benytte seg av ny adkomst.
2. Hovedatkomst til området er endret. Adkomst er lagt ca. 30 meter lengre sør enn i første utkastet til planen.
3. Det legges til rette for videre adkomst nord i planområdet.
4. Byggegrensen til 15/42 har blitt flyttet lengre mot øst for å etterkomme krav om 20 meter ifra veg.
5. 3 nåværende fritidseiendommer er tatt ut av planen. Dette gjelder tomt 15/46, 15/7 og 15/6. Disse tas ut av plan slik at de fremdeles kan benytte seg av eksisterende adkomst.
6. Sikkerhetssone for høyspent er tatt inn i planen grunnet 22kw høyspent gjennom området. Følgende bestemmelse er derfor tatt inn i planen:

§6 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabel H370

6.1 For regulert tomt FB_1, FB_2, FB_7 samt gnr/bnr 15/37 gjelder sikkerhetssone for høyspenningsanlegg (H370) som byggegrense der den overlapper tomta sin byggegrense.

Vedlegg

- 1 PRINSIPPSKISSE AVLØP
- 2 Vurdering fare for jord- og flomskred
- 3 Risiko-sårbarhetsanalyse - Buberget Hyttefelt 201502 15.08.16
- 4 Uttalelse ved offentlig ettersyn - reguleringsplanforslag for Buberget Hyttefelt - Gildeskål kommune
- 5 16_72659-4Uttalelse til forslag til detaljplan for Buberget hyttefelt i Gildeskål kommune - planID 201502
- 6 Brev til Gildeskål kommune datert 29. september 2017
- 7 Kommentar til høring av reguleringsplanforslag
- 8 Brev til Gildeskål kommune datert 19.juni 2017
- 9 reguleringsplan-Buberget_1838-201502
- 10 Bestemmelser-Buberget_1838-201502
- 11 beskrivelse-Buberget_1838-201502

Bakgrunn for saken:

Buberget (del av gnr/bnr 15/3) på Oterstranda ligger ca. 11 km sør for Inndyr sentrum. Grunneier og forslagsstiller Jens Arntsen fra Glomfjord ønsker å regulere dette området til fritidsbebyggelse, friområde, naust, parkering og vei med et totalareal på 50,5 dekar. Området består i all hovedsak av fjell/stein og grunn myr, kortvokst skog samt eksisterende hyttebebyggelse. Område ligger i nordlig helning mot Sørfjorden og har således gode siktforhold mot fjorden.

Planen ble igangsatt 06.07.2015. Etter varselet om oppstart kom det frem en rekke innspill til planarbeidet. Dette var blant annet fra Sametinget hvor de krevde en befaring. Dette ble senere trukket tilbake. Fra NVE kom det inn merknad på at området er skredutsatt. NVE ba derfor plankonsulent om å vurdere skredfaren nærmere (se vedlegg 11, Vurdering av jord- og flomskred.) Planområde grenser til 2 teiger. Disse teigene eies av en privat samt Gildeskål kommune og et sameie mellom Nordland Fylkeskommune og Statens vegvesen (FV17 og Forstrandavegen FV475)

Det er i dag 4 hytter innenfor planområdet. Det tilrettelegges for 9 ekstra hyttetomter i reguleringsplanforslag. Denne reguleringsplanen er i tråd med Kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav om konsekvensutredning. I referat fra oppstartsmøte datert 6.7.2015 er det skrevet at reguleringsplanen krever konsekvensutredning, dette kravet gjelder ikke, og det er iht. Kommuneplanens arealdel heller ikke utlyst krav om geoteknisk vurdering i denne delen av området. Det er ikke påvist kulturminner eller rødlistearter.

Kystriksveien passerer ca. 50 m. over selve planområdet. Derfra er det ca. 20 minutters kjøring til Inndyr i nord og Ørnes i sør. Samt under 10 minutter til nærmeste kolonial i Stovika.

Kommentarer til innkomne merknader

Se vedlagte høringsuttalelser

Nordland Fylkeskommune

Nordland fylkeskommune kjenner ikke til at det er kjente verneverdige kulturminner i området.

Statens Strålevern

Påpeker at det er avgangsdeponi ved Oterstranda som ble opprettet i forbindelse med uttak av molybden. Denne avgangen har forhøyede forekomster av uran og thorium. Disse forekomstene ligger et stykke fra planområdet og kjenner ikke til at det er særlige behov for å ta hensyn til radioaktive stoffer. Har ingen ytterligere kommentarer til planforslag.

Nordland Fylkes Fiskarlag

Ingen kommentar til saken

Statens Vegvesen

Endringene er i henhold til krav satt fra Statens Vegvesen i skriv datert 16.06.2017

1. Endret hovedadkomst til planområde. Adkomst er lagt ca. 30 m lenger sør fra der opprinnelig adkomst var prosjektert.
2. Adkomst til eksisterende hyttetomt FB5 tilknyttes VegV2 for å hindre direkteavkjørsel til fylkesveg
3. Tomt 15/46 tilknyttes VegV2. Gammel adkomst til denne tomten stenges så snart hovedadkomst til planområdet er opparbeidet.
4. Det legges til rette for videre adkomst nord for planområde. 5. Byggegrensen til 15/46 må trekkes lengre mot øst for å etterkomme krav om 20 m fra veg. Dette er gjort.

Saltfjellet reinbeitedistrikt

Har ingen kommentarer til saken men påpeker at endringer ikke må skje på øvresiden av vegen. Ingen endringer vil skje på oversiden av planområdet.

Aina Brodersen og Arne S. Jacobsen

Er eier av GNR/BNR 15/46 i Gildeskål Kommune. Hun gjør oppmerksom på at det av skylddelingsforretning fremgår at bruksnummer 46 grenser opp mot datidens riksveg 17. Dette er ikke relevant for planen. Gildeskål kommune vil be vedkommende ta kontakt med oppmåling for ny grensegang dersom det er tvil.

Da planen sist skulle opp til endelig behandling ble kommunen gjort oppmerksomme på at det siste planforslaget kom i konflikt med hennes eiendom ved at en adkomstveg delvis var regulert innenfor eiendommen hennes. Denne er nå fjernet og de 3 sørligste hyttene inkl hennes eiendom er tatt ut av planen.

Fylkesmannen

Ingen merknader til planforslaget.

Sametinget

Ingen merknader til planforslaget. Dersom det skulle dukke opp gjenstander av kulturhistorisk verdi skal arbeid stoppes og melding sendes til Sametinget

Vurdering

Fritidsbebyggelse har blitt en stor del av Gildeskål. Buberget er et område med gode fiske- og friluftsmuligheter. Kommunen har i møte gått igjennom og vurdert bestemmelsene i reguleringsplanen. Det ble diskutert elementer i bestemmelsene som potensielt kan gi kommunen unødvendige dispensasjonssaker. Derfor har kommunen bedt plankonsulent om å ta inn ytterligere bestemmelser som gjør planen så helhetlig som mulig. Dette er blant annet for å hindre direkteavkjørsler fra FV. Samt at adkomstveg skal ligge til rette før bygging kan påbegynnes. Andre endringer er i forbindelse med byggetekniske detaljer i planen som potensielt kan utestenge flere leverandører av fritidsboliger. I planforslaget er det 2 store tomter. Vi ba plankonsulent ta med en bestemmelse som gjør det mulig for eierne av disse tomtene å skille ut en hyttetomt fra egen eiendom dersom det er ønskelig. Forslaget ble tatt med i plan.

Ved oppstartsmøte ble det gått igjennom hva som skal leveres av dokumentasjon. Dette var blant annet kvittering av nabovarsel, forslagsstillers foreløpige vurdering av innspill. Disse ble ikke etterfulgt og det mangler derfor dokumentasjon på at naboer har blitt varslet. Ut fra nabolistene har konsulent sagt at naboer har blitt varslet og at ingen klager har kommet inn. Gildeskål kommune fikk imidlertid en telefon som antydte at naboene var informert om prosessen. En av de berørte var en hytteeier i umiddelbar nærhet av Buberget og kontaktet kommunen for om det var mulighet for å kjøpe hele området for så og legge ned hele planarbeidet. Person ble henvist videre til forslagsstiller. Allikevel burde kvittering for nabovarsel foreligge som et skriftlig dokument. Siden kvitteringen ikke fulgte med, ba kommunen av sikkerhetsmessige årsaker om en bekreftelse fra konsulent på at nabovarsel hadde blitt utsendt. Dette kravet ble fulgt.

Etter befaring har kommunen fått et innblikk i hvordan terrenget ser ut i området. Plasseringen av tomtene vil hindre siluettvirkninger. Det er utarbeidet en prinsippskisse for håndtering av avløp. Grunnet terrengforholdene vil hver enkelt hytte koble seg på felles kloakkanlegg. Gravitasjonsrør vil føre kloakk ned til felles slamavskiller som videre føres ut i sjøen. Det er ifølge skisser planlagt 2 hovedavløp med slamavskillere, den ene vil befinne seg i planområdets nordlige side og den andre på området sørøstlige side.

-Det er ikke registrert skredhendelser i området ifølge NVE sine skredkart

-Det er ingen registrerte skredfarer ifølge NVE sine kart

-Deler av området ligger innenfor aktsomhetsområde for snø- og steinskred. Vurderingen er at det er et potensielt skredområde. Dette er videre utredet i planens ROS-analyse samt «Vurdering fare for jord- og flomskred» (se vedlagte)

-området ligger i kommuneplan innenfor område H15 hvor det kreves geoteknisk vurdering for deler av området. Dette gjelder imidlertid kun for områdene lenger nord da det er brattere i disse partiene. Buberget har slakere terreng med mye vernskog på oversiden av planområdet.

Planen følger retningslinjer i kommuneplanens arealdel. Eneste instans som hadde merknader til planforslaget var statens vegvesen. Disse er nå tatt inn i planen. (se vedlagt høringsuttalelse, plankart og bestemmelser

Konklusjon:

Det er få potensielle konflikter i denne planen. Planen følger overordnede bestemmelser i kommuneplan og det er gjort vurdering i henhold til jord- og flomskred samt at det er foretatt en risiko og sårbarhetsanalyse. Planen er korrigert i henhold til krav fra Statens Vegvesen og Gildeskål kommune. Dermed anbefales rådmannens forslag til vedtak . .