

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

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget
Kommunestyret

Møtedato

06.02.2018
06.03.2018

Reguleringsplan for Finnvikhaugen II

Rådmannens forslag til vedtak:

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Gildeskål kommune reguleringsplan for Finnvikhaugen II med planID 1838-201401.

Vedlegg

- 1 Beskrivelse_finnvikhaugen
- 2 Bestemmelser_finnvikhaugenII
- 3 Uttalelse med innsigelse - offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Finnvikhaugen II
- 4 Høringsuttalelse - Offentlig ettersyn av reguleringsplan for Finnvikhaugen 2 i Våg
- 5 Samordnet uttalelse - Reguleringsplan - Finnvikhaugen 2 - Våg - Gildeskål
- 6 Brev om kapasitet på vanntilførsel for Finnvikhaugen 2
- 7 Brev vedrørende vannkapasitet Finnvikhaugen 2
- 8 16_66221-4Uttalelse til reguleringsplan for Finnvikhaugen II på Sandhornøya
- 10 PRINSIPPSKISSER_AVLØP_FINNVIKHAUGENII

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

1 gangs behandling av plan

Behandling i Plan og eiendomsutvalget - 30.05.2017: Møteleder Bjørn Magne Pedersen (H, Sp, Krf/V) fremmet følgende forslag til tillegg: Utvalget forventer at vann- og avløpssituasjonen avklares før saken tas opp til endelig behandling.

Rådmannens forslag til vedtak med tillegg fra Pedersen ble enstemmig vedtatt.

Plan og eiendomsutvalgets 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. Utvalget forventer at vann- og avløpssituasjonen avklares før saken tas opp til endelig behandling.»

Kommentar til siste behandling:

Jf. følgende vedlagte dokumenter:

-Brev om kapasitet på vanntilførsel og Finnvikhaugen 2

-Og Prinsippisser for avløp på Finnvikhaugen

I prinsippsskissene fremgår plassering av rørledning for avløp. På vestsiden vil avløp kunne kobles på følgende regulerte tomter:

A29, A30, A31.

Avløpet går gjennom slamavskiller og renner ut i sjø nordvest i planområdet omtrent 200 meter ifra strandsonen. I dette området vil utløpet ligge på rundt 20m dybde.

På planområdets østside vil en rekke forgreningsrør renne sammen til et hovedrør som går til slamavskiller ca 20 fra den sørligste planavgrensningen langs vei. Røret vil følge terrengkotene slik at det ikke er nødvendig med pumpestasjon. Fra slamavskiller går røret i 769 m før det havner i sundet mellom Limskjærneset og holmen på 20 m dybde. Denne delen av avløpssystemet vil kunne kobles på følgende regulerte tomter:

A32, A34, A35, A36, A37 i Nord

A26, A27, A28, A33 i Sørvest

A22, A23, A24, A25 i Nordøst

A18, A19, A20, A21 i Sørøst

BL (lager) i nord

Rørtraseen vil ligge under vann og gå parallelt med avløp fra Limskjærneset. Det lar seg ikke gjøre å koble på Finnvikhaugen II på eksisterende avløp fra Limskjærneset grunnet rørets kapasitet.

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.

Kommentar: det er nå lagt ny ledning som skal sikre vanntilførsel til Finnvikhaugen II.

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.

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

Kommentar: Alle punkter er hensyntatt i reguleringsplanen. Rådmannen opplyser om at det skisserte småbåtsanlegget ikke overgår den opprinnelige avgrensningen i arealplan.

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 samiske 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 får endelige uttalelse inntil utarbeidelse av kart- og planmateriale med mer spesifikk angivelse av tiltakets art foreligger.

Kommentar: Sametinget har ikke kommet med ytterligere uttalelser etter høring. Og kommunen anser derfor at Sametinget ikke har ytterligere kommentarer til planen.

Norges vassdrags- og energidirektorat:

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 utformingens 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 Våghaugen 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: Fylkesmannens krav er tatt med i plan. Området det henvises til vil reguleres som naturområde – grønnstruktur. Alle areal som reguleres til frittliggende fritidsbebyggelse er plassert slik at det vil gi minst mulig siluettvirkninger. I reguleringsbestemmelsene står det at det skal benyttes jernvitrol som overflatebehandling. Kombinasjonen ved at tomter er stukket ut på områder hvor siluettvirkningene blir lave og krav til farger ved overflatebehandling vil medføre at fritidsboligene vil skli inn i omgivelsene og skape minst mulig fjernvirkninger. Hytteområdenes plassering er også plassert ifra hverandre. Langs adkomstveg er det et stort område hvor det er regulert som naturområde. Her er det også tettvekst vegetasjon hovedsakelig bjørk. Eksisterende vegetasjon vil hindre direkte innsyn til hytter og andre anlegg. Dette vil skape en visuell barriere slik at reinsdyr i størst mulig grad kan ta seg igjennom området uten å bli vesentlig forstyrret.

I tillegg følger planen en rekke landskapsøkologiske prinsipper som er tatt med både i bestemmelser og i plankart. Det er ingen veger eller andre formål som skaper «øyer» i det omkringliggende landskapet og mindre arter blir dermed ikke isolert av bygningsformålene som inngår i planen.

Kystlynghei typen er som Fylkesmannen selv nevner på tilbakegang grunnet beiteoppheving og gjengroing. Det kan derfor være positivt at for naturtypen med økt menneskelig aktivitet i området som holder høyt voksende vegetasjon unna. Reinsdyr beiter også i området og vil også bidra til og holde landskapet i hevd.

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.

INNKOMNE HØRINGSUTTALELSER

Mårnes/Våg Vannverk SA:

Se høringsuttalelse

Kommentar: Vannverket og forslagsstiller har nå vært i dialog og vannverket har konkludert med at de har kapasitet nok til å forsyne det nye hytteområdet på Finnvikhaugen. Ny grøft er gravd og vannledning er langt.

Limskjærneset hytterforening

Se høringsuttalelse

Kommentar: Dette inngår ikke i planens avgrensning. Og det blir opp til grunneier og bestemme om vegen skal utvides mtp. Økt trafikk i området da dette er en privat vei. Når det kommer til vannforsyningen har Mårnes/Våg vannverk besluttet at det skal legges ny vannledning inn til området. Dermed vil ikke vanntrykket påvirkes.

Statens Vegvesen:

Vegvesenet har ingen kommentarer.

Fylkesmannen i Nordland:

Se høringsuttalelse.

Kommentar: Kommunen har gått med på fylkesmannens krav og tar inn følgende bestemmelse i reguleringsplan:

«Gjerder mellom hyttene tillates som hovedregel ikke. Hvis det på grunn av spesielle forhold trengs beskyttelse mot beitende dyr, legger mot vind eller skjerming av private soner skal det søkes særskilt om dette. Søknaden skal begrunnes skriftlig og det skal utarbeides en beskrivelse som viser plassering, utforming og høyde.»

Fylkesmannen nevner også sårbarheten til vinterbeitene og at anleggsperioden bør gjennomføres i perioden april til november. Saksbehandler er i enig men mener at forsiktighetsgraden ved utførelsen mtp. Reindrifta, natur og kulturmiljø er så godt ivaretatt i planens bestemmelser at det ikke er nødvendig å ilegge forslagsstiller ytterligere krav til gjennomføring av anleggsarbeid. Det er stor sannsynlighet for at mesteparten av arbeidet blir utført på sommerstid av den grunn at bedre vær og lysere dager gir bedre arbeidsforhold. Man må også ta hensyn til hytteeiere i området. Økt støynivå pga. anleggsarbeid og økt nærvær av hytteboere grunnet sommerfri vil kunne bli et irritasjonsmoment. Da er det mest hensiktsmessig å benytte begge årstidene for å jevne ut arbeidsmengden. Sånn skåner man begge parter best mulig.

For naturmangfold, vises det til kommentarene til innspillet under Fylkesmannens innspill til oppstart.

Etter kommunens skjønn er området langt fra fullt utnyttet. I selve reguleringsplanen er det satt av store arealer regulert til naturområde. I tillegg er ikke hele området som var satt av til hyttebygging i kommuneplan, regulert. Dette gjelder et areal på omkring 20 daa liggende på planens østlige side mot elv samt en liten del mellom Finnvikhaugen I og Finnvikhaugen II på ca 2 daa. Det regulerte området på land utgjør ca 103 daa og 81,4 daa av dette er naturområder. Dvs ca 79% av totalarealet på land er naturområder og bare 21% utgjør resterende arealformål. Skadevirkningene vurderes å være lave da avstanden mellom hver lille opphopning med hytter er relativt stor.

Norges vassdrags- og energidirektorat.

Ingen kommentarer til høringen.

Nordland Fylkeskommune

Kommentar: Nordland Fylkeskommune kom med innsigelse på A36 grunnet at formåls grensen på denne kom innenfor sikkerhetssonen på kulturminnet. Nordland Fylkeskommune skrev i sin uttalelse med innsigelse at innsigelsen opphører dersom denne A36 fjernes fra planen. Dette er nå gjort.

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. Disse er markert med hensynssonenavn H730_1 og H730_2 og er båndlagt etter lov om kulturminner. Jf. Kulturminneloven.

Vurdering:

Fritid har blitt en stor del av Gildeskål. Sandhornøy er et populært tilholdssted for turister og et attraktivt område for fritidsboliger. 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 synliggjør hvordan planer trinnvis skal utvikles. Det er en trygghet både for grunneier og kommunen. 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.

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. Opprinnelig reguert tomt, A36 er fjernet fra plan da denne kom i konflikt med kulturminne, Dette var etter innsigelse fra Nordland fylkeskommune. Fylkeskommunen gikk med på å trekke innsigelsen dersom denne ble fjernet fra planen. Kravet er etterfulgt.

Planavgrensningen derimot følger ikke avgrensningsområdet 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 kommuneplanens bestemmelser.

Kalkkrevende kystlynghei er en svært sårbar naturtype på sterk tilbakegang i Norge grunnet opphør av beite, stor utbygging samt tidligere utplantning av sitkagran. Av hensyn til naturtypens sårbarhet så ivaretar planen et viktig landskapsøkologisk som handler om at linjære elementer som veger skaper kan skape «øyer» i landskapet som forhindrer naturlig spredning av arter. Planen er utformet på en slik måte at dette unngås. Dermed hindrer man isolasjon av sårbare populasjoner.

Konklusjon:

Siden det er stort utbyggingspress på hytter i Gildeskål, er et godt planforslag en viktig forutsetning. Finnvikhaugen II blir underlagt strenge reguleringer. Dette er en viktig forutsetning for å kunne etablere fritidsboliger i et sårbart område med både beiteinteresser, kulturminner og truede naturtyper. Rådmannens anbefaling at reguleringsplanforslag for Finnvikhaugen II med planID: 201401 vedtas med hjemmel i Plan og bygningsloven § 12-12.