



Gildeskål kommune
Postboks 54
8138 Inndyr

Saksbehandler, innvalgstelefon
Lill Hildonen, 75531628

Endelig referat - Meklingsmøte 4. juni 2020 - Detaljregulering for Kjørøyhaugen - Gildeskål

Vedlagt følger endelig referat fra meklingsmøte 4. juni 2020.

Med hilsen

Tom Cato Karlsen

Lill Hildonen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Nordland fylkeskommune Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø



Referat fra meklingsmøte 4. juni 2020 Detaljregulering for Kjørøyhaugen med småbåthavn

Det ble avholdt meklingsmøte i plansaken 4. juni 2020 (Teams).

Tilstede:

Fylkesmannen

Tom Cato Karlsen	
Monica Iveland	Assisterende fylkesmann
Egil Johansen	Kommunal- og beredskapsdirektør
Torfinn Sørensen	Fylkesmiljøvernssjef
John Kosmo	Avdelingsdirektør Landbruk- og reindriftsavdelinga
Ole Christian Skogstad	Seniorrådgiver, Klima- og miljøavdelinga
Toril Austvik	Seniorrådgiver, Landbruk- og reindriftsavdelinga
Lill Hildonen	Seniorrådgiver, Kommunal- og beredskapsavdelinga

Gildeskål kommune

Bjørn Magne Pedersen	Ordfører
Petter Jørgen Pedersen	Leder Plan og eiendomsutvalget
Kenneth Norum	Nestleder Plan og eiendomsutvalget
Iren Førde	Virksomhetsleder Plan og byggesak
Vivian Birkeland	Arealplanlegger

Nordland Fylkeskommune

Ole-Martin Axelsen	Rådgiver plan og miljøseksjonen
Silje Charlotta Wästlund	Rådgiver

1. Innledning og åpning av meklingsmøtet

Fylkesmannen gjorde rede for meklingsordningen i plansaker, som har til formål at kommunen og innsigelsesorganet skal komme til enighet om en løsning som gjør at kommunen kan egen-godkjenne planen.

Bakgrunnen for meklingsmøte er Fylkesmannens innsigelse til reguleringsplan for Kjørøyhaugen med småbåthavn av hensyn til naturmangfold, statlig føring for planlegging i strandsonen samt jordvern.

Kommunen har ved behandling i Plan- og eiendomsutvalget den 18.02.2020 valgt å ikke ta innsigelsen til følge, og har deretter bedt om meklingsmøte.

Det var enighet om følgende dagsorden:

- Kommunen gjør rede for planforslaget
- Fylkesmannen gjør rede for innsigelsen
- Nordland fylkeskommune – planfaglig innspill
- Dialog og vurdering av mulige løsninger
- Oppsummering og konklusjon av Fylkesmannen



2. Kommunens redegjørelse for planforslaget

Reguleringsplanen er fremmet som et privat planinitiativ, men som også legger til rette for stedsutvikling av Sandvik, som ligger nord for Langsanden og gunstig til i forhold til Bodø.

Planen omfatter etablering av molo for å muliggjøre bygging av sikker småbåthavn med ca. 50 båtplasser og ny atkomstvei. I tilknytning til småbåthavn skal det oppføres små utleiehytter med service for båtutleie. Kommunen har bedt om at det reguleres inn boligtomter, så det er satt av areal for fire tomter.

Området er i kommuneplanens arealdel (KPA 2016) avsatt til dels rene LNFR-områder og dels LNFR-spredd områder.

Lokalisering av småbåthavn i Kringlevågen (avsatt i KPA) er uaktuell da området er værhardt og ikke egner seg som småbåthavn. Også Sørvågen er værhardt og svært grunt. Her vil det trenge ny vei til havna og eksisterende naust må fjernes. Tiltaket vil komme nærmere og i konflikt med gytefelt. Dessuten er ikke tiltakshavere grunneiere til området.

Utleiehytter skal ha tilknytning til småbåthavn for utleie av båt og fiskemuligheter. Disse vil miste tenkt funksjon med næringsutvikling og lokal verdiskaping ved alternativ plassering i det avsatte områder SH57. Det er kun en ledig boligtomt i SBHE58.

Kommunens vurderer at planforslaget legger til rette for et samfunnsnyttig prosjekt for bygda og kommunen. Det er bred politisk enighet og også lokal tilslutning.

Sandvik har de siste årene hatt et oppsving, og området rundt Langsanden er mye besøkt av turister. Gildeskål kommune satser på reiseliv og prosjektet kan bidra til arbeidsplasser. Kort avstand til Bodø er gunstig og skaper mulighet for pendling. Det er også behov for å etablere faste båtplasser for både boliger og fritidshus da det er ventelister for båt plass i nærmeste havn på Våg.

3. Fylkesmannens redegjørelse for innsigelse

Fylkesmannen har forståelse for at kommunen ønsker å tilrettelegge for utvikling i Sandvik, men at planforslaget er i strid men arealbruken som er avklart i overordnet plan. I KPA er arealdisponeringen med hensyn til småbåthavn, boliger og fritidsboliger avklart med juridisk bindende virkning.

Planforslaget omfatter strandsonen og alle byggeområder ligger innenfor hundremeters-beltet til sjø.

Strandsonen er etter pbl § 1-8 undergitt særlige regler av hensyn til natur, friluftsliv, landskap og allmenne interesser som skal tas hensyn til ved overordnet planlegging. Derfor er det uheldig å tillate tiltak og detaljplaner som avviker fra den arealbruk som er avklart i forhold til disse interessene. Tilrettelegginger av større småbåthavner bør avklares etter overordnede og helhetlige vurderinger.



Tiltakene som det reguleres for i denne saken innebærer store inngrep i landskapet. Det skal sprenges ut for etablering av havn og byggeområder. Planlagt molo ut mot holmen vil i vesentlig grad stenge av sundet og påvirke strømningsforholdene. Dette vil kunne påvirke naturverdiene slik som skjellsanda, uten at dette er beskrevet eller utredet for i plansaken.

Gildeskål er en kommune med press på strandsonearealer og da først og fremst fra fritidsboliginteresser, og det er behov for en helhetlig plan som avklarer hvor slike tiltak kan lokaliseres. Dette i tråd med rikspolitiske strandretningslinjer.

Selv om planinitiativet kommer fra private, bør kommunen som planmyndighet opptre uavhengig av grunneierønsker.

Innsigelsen er også fremmet av hensyn til jordvernet. Planlagt vei og en av tomtene er planlagt lagt på dyrket mark.

4. Nordland fylkeskommune (NFK)

Fylkeskommunen har medvirket i planprosessen og har i sine innspill og uttalelser vært kritisk til at det fremmes en reguleringsplan i strid med en relativt fersk kommuneplan.

NFK kan ikke se av kommunens behandling av innsigelsen, om det er deler av planen – f.eks havna – som er mer sentrale enn andre deler.

NFK spør også om ytterligere utredninger vil kunne imøtekomme Fylkesmannens innsigelse på noen måte.

I planstrategien som er på høring framgår at kommunen vil ha oppstart av ny KPA i 2021.

5. Avklaringer og dialog om mulige løsninger

Det er havna som er viktigst for lokalisering til dette området. Det er likevel fornuftig å tilrettelegge for en viss grad av næringsutvikling med utleiehytter og boligtomter.

Kommunen mener hensynet til skjellsanda ikke bør være avgjørende, da det er mange slike forekomster på Sandhornøy. Når det gjelder de påståtte driftsmessige ulempene for landbruket så må det vektlegges at driverne selv er positive til tiltaket og anleggelse av ny vei.

Fylkesmannen viser til at det generelt er problematisk at det i enkeltsaker gjøres avvik fra nokså ferske kommuneplaner der arealdisponeringa er bindende avgjort etter en helhetlig vurdering og offentlig prosess.

Strandsoneområdene nord på Sandhornøy ble i forbindelse med arealdelen undergitt en helhetlig vurdering, som har medført et valg om å la nesene forbli ubebygget og det er avsatt egne områder for både naust og havn. Det anses derfor som problematisk å avvike denne strukturen, også fordi utredningen på detaljplannivået ikke er helhetlige.

Å avvike kommuneplanen blir lite forutsigbart for alle parter som har medvirket i planprosessen. Generelt ser man det også som utfordrende at slike avvik som fremmes i forbindelse med detaljreguleringer er dårlig utredet.



Gildeskål kommunes arealdel er fra 2016 og i denne er det avsatt et titalls nye områder for småbåthavn/flytebryggeanlegg.

Kommunen erkjenner det er uheldig å fravike vedtatt arealdel, men at det ikke er uvanlig at det oppstår nye og endrede arealbehov. Dersom man skulle vente på en revidert arealdel så vil det måtte påregnes et vedtak først om tre år. Det blir for lang tid å vente for dette prosjektet, som er viktig lokalt men også regionalt med henvisning til Bodø 2024.

Etablering av helårs havn med molo er også viktig for fiskeriene, da det ikke er ledig kapasitet i eksisterende havner.

Kommunen vurderer at kravet om regulering og gjennomførte utredninger som tilstrekkelig for å tillate denne utbyggingen. Planen har tilslutning lokalt og politisk. Kommunen mener å ha gjort rede for hvordan de stiller seg til innsigelsen uten å ha fått et godt svar fra Fylkesmannen. Fylkesmannen har forståelse for at en arealdel ikke kan ta høyde for alle private planinitiativ. Plan- og bygningsloven åpner for å kunne fremme detaljregulering for områder som ikke er avsatt i kommuneplanen. Imidlertid er forholdet et annet i dette tilfellet siden arealdelen nettopp avsetter område for havn i Sørvågen.

Når det gjelder den åpning som planretningslinjene gir i å planlegge strandsonen, så skal viktige allmenne hensyn og miljøhensyn vektlegges og inngå i avveiningene om hvilke områder som kan bebygges og hvilke som skal bevares.

Fylkesmannen mener at kommunens argumenter er besvart, og viser til at de økonomiske hensyn kommunen har trukket fram ikke kan tillegges stor vekt i denne sammenhengen. Videre gjør ikke fortettingshensyn seg særlig gjeldende i denne saken.

Selv om det legges opp til å erstatte dyrket mark så vil all flytting av jord forringe kvaliteten. Planlagt ny vei vil gå over areal som er klassifisert som fulldyrka mark. Måten veien føres på vil også medføre driftsmessige ulemper ved at arealet øst for veien blir vanskelig å høste. Fylkesmannen etterspør alternative veiføring som går utenom dyrka mark.

Etter en pause i meklingen for interne drøftinger, meddelte kommunen at det var vesentlig å opprettholde helheten i planforslaget.

Nordland fylkeskommunen registrerte at planforslaget har bred politisk enighet og at kommunen ved rullering av KPA må gjøre en nøye vurdering av avsatte områder og lokalisering av havn.

Fylkesmannen har forståelse for kommunens argumentasjon. Men sett i forhold til de nasjonale hensyn som FM skal ivareta i plansaker så er våre vurderinger fortsatt relevante.

Innsigelsene vil derfor måtte fastholdes, og det vil være opp til kommunestyret å gjøre sin vurdering basert på det som har fremkommet.

Et landbruksfaglig innspill til kommunen er å vurdere en alternativ trasé for den nordligste delen av veien slik at denne går i kanten av dyrka mark. Boligtomt BFF2 må tas ut av planen. I tillegg må det settes bestemmelse om at eksisterende vei til LS1 må fjernes og arealet der veien går i dag og berørte areal rundt må settes i stand slik at det kan klassifiseres som fulldyrka jord etter klassifikasjonssystemet AR5.



6. Oppsummering, konklusjon og prosess videre

Det ble ikke i møtet oppnådd enighet som ga løsning på innsigelsen som blir opprettholdt.

Det blir opp til kommunestyret å avgjøre hvordan de stiller seg til innsigelsen.

Dersom den ikke tas til følge må kommunen innen to uker etter planvedtak sende plansaken over til Fylkesmannen for oversendelse til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Referent: Lill Hildonen 11.06.2020