

Arkivsaknr:	2016/428
Arkivkode:	L12
Saksbehandler:	Renée Normann

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget
Kommunestyret

Møtedato

21.04.2016
19.05.2016

Sluttbehandling reguleringsplan Lillesund - Sund, plan-id: 201205

Rådmannens forslag til vedtak:

Plan og eiendomsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 forslaget til reguleringsplan for Lillesund, plan-id 201205 med tilhørende bestemmelser, beskrivelse og kart.

Imidlertid tas med følgende endringer:

Bestemmelser:

- Mest mulig av bygningens opprinnelige eksteriør, slik som dører, vinduer, panel, taktekking osv., skal tas vare på.
- Eventuelle tilbakeføringer til opprinnelig utseende skal gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag. Tidligere situasjon kan for eksempel dokumenteres ved hjelp av gamle foto, tegninger og lignende.
- Ved restaurering og vedlikehold bør inngrepene være så små som mulig, og det skal brukes tradisjonelle materialer og metoder.
- Ved nødvendige utskiftinger bør det brukes identiske kopier av opprinnelige materialer. Ta eventuelt vare på utskiftede deler som dokumentasjon.
- Tidligere endringer slik som ombygginger, er en del av en bygnings historie, og kan i mange tilfeller være viktig å bevare.
- Lensmannsgården og dens eksisterende bygninger er verneverdige og tillates ikke revet.
- Utbygger kommer i dialog med Nordlandsnett så tidlig som mulig for å avklare forhold til eksisterende og nye strømanlegg som må etableres.
- Det stilles krav i rekkefølgebestemmelsene (§4) at avkjørselen til boligområdet f_BF er utarbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis byggetillatelse. Etablering av ny adkomstvei fra fylkesveien vil føre til at byggegrensen flyttes tilsvarende adkomstveiens bredde.

- det skal gjøres en særskilt vurdering av minimum byggehøyde i forhold til havnivåstigning før byggetillatelse gis i område f_FK-2 og f_FK-3. Vurderingen skal legges ved byggesøknader.

Kart:

- Byggegrense til eksisterende høyspentanlegg/høyspentlinje tegnes inn
- Fylkesveiens eiendomsområde endres til «samferdselsanlegg o_annen veggrun – tekniske anlegg»
- Avkjørslene til boligområdet f_BF må samles i felles avkjørsel til fylkesveien, denne bør plasseres mellom «o_annen veggrunn» og nytt boligfelt. Den kan ikke etableres rett ovenfor eksisterende avkjørsel og ikke for nær svingen på fylkesveien. Avkjørselen må utarbeides i henhold til Statens vegvesen håndbok N100 (tidligere 017) og være dimensjonert for lastebil. Det må avsettes tilstrekkelig med manøvreringsareal og snuplass for renovasjonsbil og utrykningsbiler. Siktlinjer og sikttrekanter skal inngå i plankartet
- Byggegrensene endres tilsvarende hensynssoner flomfare og høyspentlinje og hyttetomt som ligger mest nord i f_FF-1 tas ut fra planen.

Planbeskrivelse:

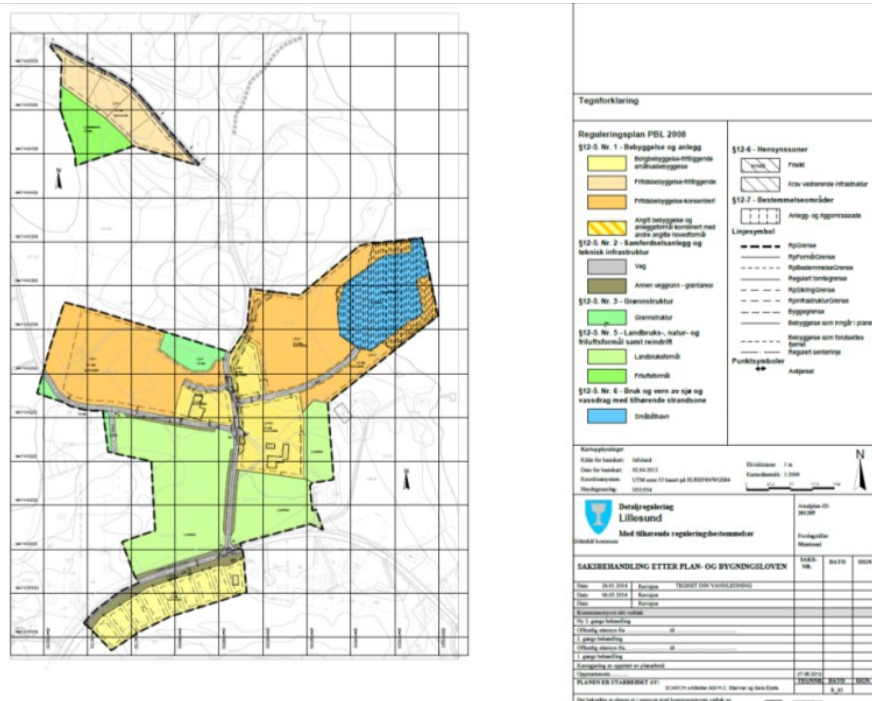
- Planbeskrivelsen skal få redegjørelse for trafikkøkning og vurdering om dagens kryss er dimensjonert for å takle planlagt økning av boenhetene. Etablering av 150-200 boenhetene vil medføre økt belastning i krysset.

Vedlegg

- 1 Bestemmelser reguleringsforslag 6.5.2014
- 2 Beskrivelse reguleringsforslag 6.5.2014
- 3 Kart nord 6.5.2014
- 4 Kart sør 6.5.2014

Bakgrunn for saken:

Hensikten med planen er å legge til rette for bolig- og fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse (Gjestegård) og småbåthavn, samt område for parsellhage. Planforslaget legger opp til 150-200 boenheter fordelt på hytter, boliger, leiligheter og sjøboder. Området ligger på Sund, 4 kilometer nord for Inndyr. Planområdet er på ca 98 da.



Planforslaget

Forslag til reguleringsplan for Lillesund ble mottatt 8.oktober 2013 fra BOARCH arkitekter a.s. v/Hans Christian Størmer på vegne av Mentzonifamilien v/Kåre Klausen. Forslag til regulering er også innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel. Kommunen ga tilbakemelding om at det ville være hensiktsmessig å avvente behandling av reguleringsplan til etter at kommuneplanrevisjon var ferdig. Tiltakshaver anmodet ved skriv av 7.februar 2014 om behandling av reguleringsplan. Følgende momenter ble vurdert i 1. gangs behandling av Planutvalget, sak PLU 30/14:

- Innkomne høringsinnspill til oppstartsmelding
- Strandsoneproblematikk
- Jordbruk
- Akvakultur/havbruk
- Risiko og sårbarhetsanalyse
- Naturmangfoldloven §§ 8-12

Rådmannens forslag til vedtak var at forslaget til reguleringsplan for Lillesund ble avvist. Dette ble begrunnet med at forslaget er i strid med gjeldende kommuneplan for Gildeskål (2007-2019), og at konsekvensene ikke var tilfredsstillende helhetlig vurdert. Dette gjaldt spesielt for landbruk og akvakultur. Det ble anbefalt at forslaget til reguleringsplan tas som innspill til arbeidet med ny kommuneplan for Gildeskål. Planutvalgets vedtak i sak PLU 30/14 var å sende forslaget på høring og offentlig ettersyn, med krav om en del endringer av planforslaget.

Uttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 14. mai 2014 til 1. juli 2014. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 9 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Fiskeridirektoratet, 30.05.2014:

Fiskeridirektoratet viser til deres merknader i tilknytning til melding om oppstart av planarbeidet og har registrert at de er tatt med i planforslaget. De har ingen ytterlige merknader til planforslaget.

Fylkeskommunen, 01.07.2014:

Nordland fylkeskommune viser til det pågående arbeidet med ny arealdel for kommunen og anbefaler at kommunen avventer sluttbehandlingen av denne planen til ny arealdel foreligger. Kulturminnefaglig minner fylkeskommunen om at det er Gildeskål kommune som skal vurdere Lensmannsgårdens verneverdi som lokalt kulturminne. Ut fra det de kan se ut fra fotos i planbeskrivelsen samt øvrig informasjon om gården, har den en opplagt verneverdi. Lensmannsgårdens eller områdets eventuelle helhetlige kulturlandskapsverdier er imidlertid ikke berørt i kommunens saksfremlegg/ behandling i planutvalget. Det fremgår ikke om dette er et tema som er vurdert og avklart.

Dersom kommunen vurderer det som viktig å bevare Lensmannsgårdens kulturminneverdier, minner de om følgende viktige bygningsvern faglige prinsipper, som eventuelt kan inngå i reguleringsbestemmelsene:

- Mest mulig av bygningens opprinnelige eksteriør, slik som dører, vinduer, panel, taktekking osv., skal tas vare på.
- Eventuelle tilbakeføringer til opprinnelig utseende skal gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag. Tidligere situasjon kan for eksempel dokumenteres ved hjelp av gamle foto, tegninger og lignende.
- Ved restaurering og vedlikehold bør inngrepene være så små som mulig, og det skal brukes tradisjonelle materialer og metoder.
- Ved nødvendige utskiftinger bør det brukes identiske kopier av opprinnelige materialer. Ta eventuelt vare på utskiftede deler som dokumentasjon.
- Tidligere endringer slik som ombygginger, er en del av en bygning historie, og kan i mange tilfeller være viktig å bevare.
- Dersom Gildeskål kommune vurderer Lensmannsgården og dens eksisterende bygninger som verneverdige, bør det videre inngå i reguleringsbestemmelsene at de ikke tillates revet. Også hensiktsmessig plassering av ny bebyggelse i områdene NFB 1-3 kan eventuelt avklares i reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

Det anbefales at innspill tas med i bestemmelser, unntatt plassering av ny bebyggelse i områdene NFB 1-3.

GIFAS, 30.06.2014:

De er positivt innstilt til etableringer som kan medføre verdiskapning og arbeidsplasser i Gildeskål. De har kommentar på forbindelse mellom to punkter som står på side 29 i konsekvensutredningen:

- *Det har vært løpende dialog mellom utbygger og GIFAS. Det foreligger en skriftlig bekreftelse fra GIFAS om at de ikke har innvendinger på de foreslåtte planer.*

- *Utbygger har en forpliktelse til å gi potensielle kjøpere informasjon om at akvakulturvirksomhet er en del av aktivitetene i området.*

GIFAS vil at det skal stå at de generelt stiller seg positivt til prosjektet **under** forutsetning av at:

- *utbygger gir skriftlig aksept for akvakulturvirksomhet i området*
- *utbygger gir potensielle kjøpere informasjon om at akvakulturvirksomhet er en del av aktivitetene i området*
- *kommunen gir nytt areal for akvakultur som erstatter det som tas ut dersom prosjektet mht. havnedelen skal kunne realiseres*

Til slutt ber GIFAS om at kommunen i framtidige vedtak klargjør krav til informasjon om tilstøtende akvakulturaktiviteter og at dette skal framgå overfor potensielle kjøpere av eiendom/bygg på Lillesund gjennom reguleringsplan for området, i salgsprospekter og annen informasjon.

Rådmannens kommentar:

Forslagstiller sender skriftlig aksept for akvakulturvirksomhet i området. Det er selgers ansvar å gi potensielle kjøpere informasjon, både gjennom oversendelse av kommuneplan og eventuelle reguleringsplaner, om at akvakulturvirksomhet er en del av aktivitetene i området.

Det er kommunen sitt ansvar å planlegge områder som ikke fører til konflikter i ettertid. Dette er også beskrevet og vurdert i 1. gangs behandling, sak 30/14. Rådmannen er fremdeles ikke enig i at et nytt fritidsområde her vil være lite negativt i forhold til akvakultur. Avbøtende tiltak med god informasjon vil kunne hjelpe, men vil sannsynligvis ikke forebygge konflikter i fremtiden. I forbindelse med revidering av kommuneplanen er det avholdt møte med fiskeri og havbruk på Arnøya den 21. mai 2014. Der er det kommet frem et forslag som gir GIFAS alternativt areal for akvakultur. Dette er vurdert i videre arbeid med kommuneplanen og vedtatt til slutt.

Kystverket, 28.05.2014:

De gjør oppmerksom på at alle tiltak/bygg/etableringer i sjø krever egen tillatelse etter havne- og farvannslovens bestemmelser. Videre har kystverket ut fra havne- og farvannsmessig synspunkt ingen innspill til detaljreguleringen.

Nordland fylkes fiskarlag, 19.04.2014:

De har ingen merknader til saken.

Nordlandsnett, 16.05.2014:

- Byggegrense til eksisterende høyspentanlegg/høyspentlinje tegnes inn på plankart.
- Utbygger kommer i dialog med Nordlandsnett så tidlig som mulig for å avklare forhold til eksisterende og nye strømanlegg som må etableres.
- Dersom det finnes SOSI-fil over planområdet som de kan legge inn i sin kartdatabase letter det videre planlegging.

Rådmannens kommentar:

Det foreslås at første merknad tas med i plankartet, og at andre merknad tas med i bestemmelsene som rekkefølgebestemmelse. Tredje punkt: SOSI-filen sendes Nordlandsnett etter vedtak.

Sametinget, 20.05.2014:

De kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner og har derfor ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.

Statens Vegvesen, 17.06.2014:

- Fylkesveiens eiendomsområde er avsatt til formålet «samferdselsanlegg o annen veggrunngrøntareal» og må endres til «samferdselsanlegg o annen veggrun – tekniske anlegg (sosikode 2018)» som er det formålet vegvesenet bruker.
- Avkjørslene til boligområdet f_BF må samles i felles avkjørsel til fylkesveien, denne bør plasseres mellom «o annen veggrun» og nytt boligfelt. Den kan ikke etableres rett ovenfor eksisterende avkjørsel og ikke for nær svingen på fylkesveien. Avkjørselen må utarbeides i henhold til Statens vegvesen håndbok N100 (tidligere 017) og være dimensjonert for lastebil. Det må avsettes tilstrekkelig med manøvreringsareal og snuplass for renovasjonsbil og utrykningsbiler.
- Det må stilles krav i rekkefølgebestemmelsene (§4) at avkjørselen til boligområdet f_BF er utarbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis byggetillatelse. Etablering av ny adkomstvei fra fylkesveien vil føre til at byggegrensen flyttes tilsvarende adkomstveiens bredde.
- Planbeskrivelsen mangler redegjørelse for trafikkøkning og vurdering om dagens kryss er dimensjonert for å takle planlagt økning av boenhetene. Etablering av 150-200 boenhetene vil medføre økt belastning i krysset.
- Krysset må utarbeides i henhold til Statens vegvesen håndbok N100 (tidligere 017)
- Siktlinjer og sikttrakter skal inngå i plankartet

Rådmannens kommentar: Det anbefales at uttalelsen tas ifølge.

Innsigelse Fylkesmannen, 25.06.2014

Fylkesmannen i nordland kom med følgende uttalelse til reguleringsplanforslaget:

Fylkesmannen har overfor kommunen og den private utbygger, gjennom hele planprosessen vært tydelig på at utbygging ikke bør skje uten klarering i overordnet plan. Dette fordi planen kommer i konflikt med flere hensyn, blant annet strandsoner og jordvernet. Planen legger totalt opp til omdisponering av over 20 daa fulldyrka jord i et gammelt jordbruksområde med spredt bosetning. Innsigelse fremmes av hensyn til bevaring av landets jordressurser for eksisterende og framtidig matproduksjon. I tillegg begrunnes innsigelsen med at detaljreguleringsplanen er i strid med kommuneplanens arealdel.

Innsigelsen fra Fylkesmannen gjør at kommunen ikke kan godkjenne planen uten at det oppnås enighet mellom kommunen og innsigelsesmyndighet. Planutvalget ønsket å gå videre med planen slik det ble foreslått og har derfor bedt om mekling med fylkesmannen. Møte ble avholdt den 28. januar 2015.

I mekling stilte Fylkesmannen krav om at det skulle foreligge en helhetsvurdering til grunn for hvilke områder som skal kunne omdisponeres, og at alternative plasseringer av tiltakene skulle vurderes. Videre ble det lagt til grunn at kommunen har mulighet til å gjøre overordnede vurderinger i forbindelse med utarbeidelsen av ny arealdel til kommuneplanen. Fylkesmannen anbefalte at kommunen i forbindelse med planarbeidet foretok en kartlegging og vurdering av viktige landbruksarealer i kommunen. Etter mekling med fylkesmannen er Lillesund vurdert i forbindelse med arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Planutvalget vedtok i kommuneplanprosessen å ta Lillesund reguleringsplan med i kommuneplanforslaget. Kommuneplanens arealdel ble lagt ut til høring. Fylkesmannen kom da med følgende uttalelse:

Fylkesmannen forholder seg til meklingsresultatet for reguleringsplanen for Lillesund, og konstanterer at en helhetlig kartlegging og vurdering av viktige landbruksarealer ikke er utført, samt at alternativ plassering ikke er vurdert. Fylkesmannen registrerer også at kommunen i dette området har mange ledige tomter til fritidsboliger, og at det i konsekvensutredningen fastslås at det ikke er behov for ytterligere areal til fritidsboliger her. Dette, sammen med at tiltaket faktisk bidrar til nedbygging av et større jordbruksareal, medfører at fylkesmannen anbefalte kommunen å ta ut områdene øst på Sund fra planen, og å videreføre arealet med LNFR-formål. En mer helhetlig arealplan for Sund ville gi en plan som ivaretar de ulike interessene på en bedre måte.

Med bakgrunn i at kommunen på overordnet plannivå ønsker å tillate tiltaket, og fordi kommunen for øvrig har tatt hensyn til jordbruksarealer på en tilfredsstillende måte i planarbeidet, fremmer Fylkesmannen likevel ikke innsigelse til byggeområdene i kommuneplanen. Fylkesmannen vil likevel påpeke at det ligger muligheter for fortetting og utvikling av eksisterende byggeområder for fritidsboliger. Det er i tillegg satt av store arealer for framtidig fritidsboligbygging i gjeldende arealdel. Dette er forhold som taler mot nedbygging av områder av verdi for landbruket og områder med andre allmenne hensyn, herunder strandsonen.

I rundskriv nr H-2/14, *Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven*, står følgende:

«2.4.2. Trekking av innsigelse

Kommunen og vedkommende innsigelsesorgan må der det er mulig forsøke å bli enige om en løsning. Innsigelsen kan dermed når som helst trekkes tilbake av det organ som har fremmet innsigelsen, så lenge saken ikke er oversendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Kommunestyret kan da vedta planen med rettsvirkning. Det samme gjelder dersom kommunen og vedkommende organ blir enige om et endret planforslag.»

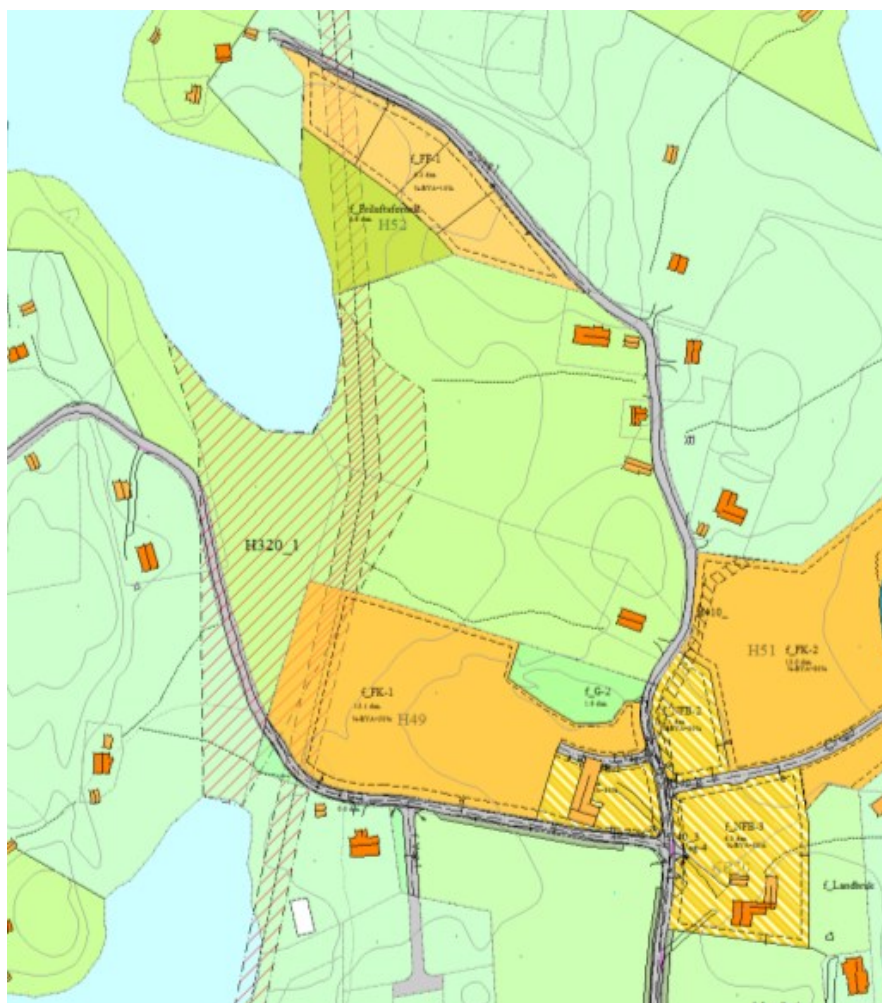
Kommuneplanen er vedtatt den 1. mars i kommunestyret og dermed så vil reguleringsplanforslag for Lillesund som nå foreligger være i tråd med kommuneplanens arealdel.

Vurdering:

I forbindelse med kommuneplanprosessen er det foretatt en konsekvensutredning av forslaget på lik linje med andre innspill som Planutvalget har støttet. Området lagt inn i kommuneplanens arealdel med samme formålene som i reguleringsplanforslag og dermed er reguleringsplanen er ikke lenger i strid med kommuneplanens arealdel.

Det er tegnet hensynssone i kommuneplanens arealdel, som gjør at byggegrenser i soner med høyspentlinje og flomfare skal justeres, se figur 1. Ved vurdering av hensynssone for høyspentlinje, er det lite sannsynlig at den mest nordlige hyttetomt i f_FF-1 fremdeles er aktuelt som hyttetomt. Dette skal nærmere avklares før byggetillatelse gis. Alternativt tas hyttetomt ut fra planen. Videre skal det gjøres en særskilt vurdering av minimum byggehøyde i forhold til havnivåstigning. Sund er mer utsatt for stormflo og dermed vil havnivåstigningsgrense være høyere i forhold til kommuneplanens standard på 3,43 moh. Det anbefales at byggegrensene endres tilsvarende hensynssoner flomfare og høyspentlinje og at hyttetomt som ligger mest nord i f_FF-1 tas ut fra planen. I tillegg anbefales det at det

tas med i bestemmelser at det skal gjøres en særskilt vurdering av minimum byggehøyde i forhold til havnivåstigning før byggetillatelse gis i område f_FK-2 og f_FK-3. Vurderingen skal legges ved byggesøknader.



Figur 1: reguleringsplanforslag Lillesund med kommuneplanen som bakgrunn. Hensynssoner med flomfare (H320_1) og høyspentledninger med rød skravur.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at Plan og eiendomsutvalget vedtar, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, forslaget til reguleringsplan for Lillesund, plan-id 201205 med tilhørende bestemmelser, beskrivelse og kart.

Imidlertid anbefales det å ta med følgende endringer:

Bestemmelser:

- Mest mulig av bygningens opprinnelige eksteriør, slik som dører, vinduer, panel, takteking osv., skal tas vare på.
- Eventuelle tilbakeføringer til opprinnelig utseende skal gjøres på et sikkert dokumentert grunnlag. Tidligere situasjon kan for eksempel dokumenteres ved hjelp av gamle foto, tegninger og lignende.
- Ved restaurering og vedlikehold bør inngrepene være så små som mulig, og det skal brukes tradisjonelle materialer og metoder.
- Ved nødvendige utskiftinger bør det brukes identiske kopier av opprinnelige materialer. Ta eventuelt vare på utskiftede deler som dokumentasjon.

- Tidligere endringer slik som ombygginger, er en del av en bygnings historie, og kan i mange tilfeller være viktig å bevare.
- Lensmannsgården og dens eksisterende bygninger er verneverdige og tillates ikke revet.
- Utbygger kommer i dialog med Nordlandsnett så tidlig som mulig for å avklare forhold til eksisterende og nye strømanlegg som må etableres.
- Det stilles krav i rekkefølgebestemmelsene (§4) at avkjørselen til boligområdet f_BF er utarbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis byggetillatelse. Etablering av ny adkomstvei fra fylkesveien vil føre til at byggegrensen flyttes tilsvarende adkomstveiens bredde.
- det skal gjøres en særskilt vurdering av minimum byggehøyde i forhold til havnivåstigning før byggetillatelse gis i område f_FK-2 og f_FK-3. Vurderingen skal legges ved byggesøknader.

Kart:

- Fylkesveiens eiendomsområde endres til «samferdselsanlegg o_annen veggrunn – tekniske anlegg»
- Avkjørselene til boligområdet f_BF må samles i felles avkjørsel til fylkesveien, denne bør plasseres mellom «o_annen veggrunn» og nytt boligfelt. Den kan ikke etableres rett ovenfor eksisterende avkjørsel og ikke for nær svingen på fylkesveien. Avkjørselen må utarbeides i henhold til Statens vegvesen håndbok N100 (tidligere 017) og være dimensjonert for lastebil. Det må avsettes tilstrekkelig med manøvreringsareal og snuplass for renovasjonsbil og utrykningsbiler. Siktlinjer og sikttrekanter skal inngå i plankartet
- Byggegrensene endres tilsvarende hensynssoner flomfare og høyspentlinje og hyttetomt som ligger mest nord i f_FF-1 tas ut fra planen.

Planbeskrivelse:

- Planbeskrivelsen skal få redegjørelse for trafikkøkning og vurdering om dagens kryss er dimensjonert for å takle planlagt økning av boenhetene. Etablering av 150-200 boenhetene vil medføre økt belastning i krysset.