

Saksframlegg

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
23/91	28.11.2023	Formannskapet
23/71	12.12.2023	Kommunestyret

Detaljregulering for Fagervikveien 4/25 m.fl. (planid 202101), sluttbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Fagervikveien 4/25 m.fl., planid 202101, revidert 17.11.2023, med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og landskapsplan datert 17.11.2023.

Formannskapets behandling av sak 91/2023 i møte den 28.11.2023:

Behandling:

Kine Edvardsen, Ap ba om vurdering av sin habilitet da hun har delt kontorfellesskap med søker, og fratrådte. Til stede 6 repr. Formannskapet vedtok enstemmig at repr. var habil. Edvardsen tiltrådte, til stede 7 repr.

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Fagervikveien 4/25 m.fl., planid 202101, revidert 17.11.2023, med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og landskapsplan datert 17.11.2023.

Kommunestyrets behandling av sak 71/2023 i møte den 12.12.2023:

Behandling:

Laila Furu Vold ba formannskapet vurdere sin habilitet da hun er fadder til søker og har et nært forhold til familien, og fratrådte. Kommunestyret vedtok enstemmig at Vold var inhabil i hht. FVL § 6 2. avsnitt. Ingvild Egeland tiltrådte, til stede 19 repr.

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-12 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Fagervikveien 4/25 m.fl., planid 202101, revidert 17.11.2023, med tilhørende plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og landskapsplan datert 17.11.2023.

Saksutredning:

Detaljregulering for Fagervikveien 4/25 m.fl. er et privat initiativ til reguleringsplan, utarbeidet av LandArk AS, på vegne av Færøyvågen AS. Planområdet består av områder regulert til boligbebyggelse, småbåtanlegg i sjø, uthus/naust/badehus, veg, parkering, LNFR og låssettingsplasser.

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligtomter, med tilgang til sjø, sjøhus og flytebrygge.

Gjeldende plan

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for området. I kommuneplanens arealdel, planid 1818_201901, vedtatt 06.10.2020, ligger planområdet innenfor område avsatt til område for boligbebyggelse B35 og LSB4 som tillater 2 boligtomter i planperioden og formålet LÅS i sjø.

Planområde

Planområdet ligger i Fagervikveien i Herøy kommune, og omfatter gbnr 4/25 og del av 4/36 og 4/7. Planområdet er på ca. 19 daa inkl. areal i sjø. Planområdet består av skogsvegetasjon, litt dyrket mark 0,5 daa, skrinn fastmark, et eksisterende tun med et nordlandshus og et eksisterende småbåtanlegg med flytebrygge. Planområdet er omsluttet av hav, Fagervikveien, boliger og inn- og naturmark.

Planprosess og medvirkning

Planforslaget er behandlet etter plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11, behandling av private reguleringsplanforslag. Oppstartsmøte ble avholdt 22.6.2021. Forslagsstiller kunngjorde oppstart av planarbeid i avisen og sendte brev til naboer og berørte instanser 15.7.2021, med merknadsfrist.

Ved kunngjøring av planoppstart er det flere innspill som er kommet fra følgende instanser:

- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Reinbeitedistriktet Røssåga Siida
- Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)
- Direktoratet for mineralforvaltning
- LINEA AS
- Sametinget
- Fiskeridirektoratet
- Statsforvalteren i Nordland
- NTNU Vitenskapsmuseet – Marinarkeologisk uttalelse
- Nordland Fylkeskommune

Alle merknader er svart ut.

Plan ble sendt på høring og offentlig ettersyn etter vedtak i Formannskapet 30.8.2022, i sak 22/73. Høringsfrist ble satt til 24.10.2022.

Innkommene merknader og innsigelser under høringsperioden

I forbindelse med førstegangs høring av planarbeidet har det kommet inn 6 brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Statsforvalteren har gitt innsigelse til planforslaget. Det har vært flere møter mellom Herøy kommune og forslagsstiller i 2023 for å se på løsninger for å imøtekomme merknadene fra Statsforvalteren. Alle merknadene følger som eget vedlegg. Merknader og innspill er kort referert og kommentert av forslagsstiller.

Fiskeridirektoratet, brev datert 16.09.22

Fiskeridirektoratet region Nordland vurderer at planforslaget ikke har vesentlige konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta, og har således ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Kommentar

Fiskeridirektoratet sine innspill tas til følge.

Kystverket, brev datert 16.09.22

Kystverket kan ikke se at planarbeidet vil påvirke interessene som vi skal ivareta gjennom deres planmedvirkning. De har av den grunn ingen merknader til planforslaget. Tiltaket kan være søknadspiktig etter havne- og farvannsloven §14. Kommunen må vurdere dette konkret.

Kommentar

Kystverket sine innspill tas til følge.

NVE, brev datert 13.10.22

NVE registrerer at kommunedirektøren i saksprotokoll for høring kommenterer at det ikke er utført geotekniske undersøkelser, i tråd med NVE sine veiledere. De minner om at kravet til sikker byggegrunn i pbl. § 28-1 jf. TEK17 skal avklares senest på siste plannivå. De gir derfor et faglig råd om at kommunen påser at faren for kvikkleireskred er avklart før planen vedtas. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Kommentar

NVE sine innspill tas ellers til følge.

Statens vegvesen, brev datert 24.10.22

Statens vegvesen opplyser om at viktige arealpolitiske føringer for arbeidet er blant annet vegnormalene og statlige planretningslinjer for samordna bolig-areal og transportplanlegging. Fylkeskommunen er vegeier for fylkesveg, og vil kunne komme med vegfaglig vurdering av reguleringsplanen. De har ingen merknader til planforslaget.

Kommentar

Statens vegvesen sine innspill tas til følge.

Statsforvalteren i Nordland, brev datert 24.10.22

Statsforvalteren i Nordland fremmer innsigelse til deler av reguleringsplanen for Fagervikveien. Det er i strid med nasjonale forventninger og statlige planretningslinjer når det åpnes opp for utbygging i 100-metersbeltet langs sjø uten at arealbruken er vurdert i et helhetlig og langsiktig perspektiv. Planforslaget legger opp til bebyggelse nærmere sjøen enn det som er avklart i kommuneplanens arealdel fra 2020.

De fire boligtomtene innenfor området som i kommuneplanens arealdel er vist som LSB4, er etter deres oppfatning ikke i tråd med overordnet plan. Statsforvalteren mener likevel at det kan aksepteres boligbebyggelse i den delen av planområdet som ligger inntil Fagervikveien, dersom dette er kommunens ønske. De fremmer derfor innsigelse til arealet BF2, med tilhørende adkomst.

Bygging av naust med flytebrygge i tilknytning til hver boligtomt vil privatisere et mye større område langs sjøen enn dersom en hadde lagt opp til å dekke behovet gjennom felles anlegg. Statsforvalteren fremmer innsigelse til områdene UNB2, UNB3 og UNB4, da det ikke er tatt særlig hensyn til friluftsliv og landskap. Flytebrygger vil også medføre unødig privatisering av området, og de forutsetter at formålet SMS1 fjernes utenfor områdene BF1 og UNB2-UNB4. Behovet for naust og flytebrygger tilknyttet bebyggelsen i planområdet bør dekkes innenfor UNB1 med tilhørende småbåtanlegg.

Statsforvalteren fremmer innsigelse til at byggegrense mot sjø er trukket nærmere sjøen enn i kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren forutsetter at avstandene til byggegrense mot sjø avklares. De registrerer at tomte lengst sør innenfor BF1 vil være vanskelig å bebygge dersom kommuneplanens byggegrense mot sjø skal legges til grunn, samtidig som byggegrensen mot vei opprettholdes. Kommunen bør vurdere om dette skal være en egen tomt, og om byggegrensen mot sjø kan fravikes noe. De forutsetter at denne vurderingen gjøres med utgangspunkt i at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Herunder bør muligheten for ferdsel langs sjøen vurderes. UNB-områdene er i sin helhet plassert utenfor arealdelens byggegrense mot sjø.

Etablering av småbåtanlegg her er ikke avklart i overordnet plan, noe som generelt bør være tilfelle for at småbåthavner skal etableres. Statsforvalteren kan imidlertid heller ikke se at det i nærliggende områder er avsatt areal til småbåthavn, og har forståelse for at det kan være behov for dette. Dersom kommunen mener det er behov for et småbåtanlegg i området, kan det være aktuelt å vurdere det. De finner imidlertid grunn til å stille spørsmål ved hvilke vurderinger som er gjort når det gjelder plasseringen av kjøreveg til småbåtanlegget, særlig med tanke på de terrenginngrep som blir nødvendige.

Konklusjon

Statsforvalteren fremmer innsigelse til områdene UNB2, UNB3, UNB4, med tilhørende formål SMS1 i sjøen utenfor. De fremmer også innsigelse til BF2 med tilhørende adkomstvei, og til at byggegrensen innenfor BF1 er lagt nærmere sjøen enn i kommuneplanens arealdel. Innsigelsen til byggegrense mot sjø på tomte lengst sør innenfor BF1 gjelder inntil kommunen har vurdert om dette skal være en egen tomt og om kommuneplanens byggegrense mot sjø kan fravikes. Jf. det som er sagt ovenfor om dette. De anbefaler kommunen å vurdere om det er ønskelig med etablering av småbåtanlegg i området, herunder at plassering av kjørevegen vurderes.

Forslag til løsninger

- *Områdene UNB2, UNB3, UNB4 og BF2 (med tilhørende adkomstvei) tas ut av planen.*
- *Byggegrensen mot sjø innenfor BF1 legges i tråd med kommuneplanens arealdel. Avvikende byggegrense på tomte lengst sør kan vurderes.*
- *SMS1 reduseres, slik at bare arealet tilknyttet småbåtanlegget omfattes.*

Statsforvalteren opplyser om planfaglige mangler.

Kommentar

- *Etter møte med kommunen ønsker forslagstiller å løse innsigelsen slik:*
- *Området BF2 tas ut av planen, og det foreslås i stedet å utvide formålet Uthus/naust/badehus UNB1.*
- *Områdene UNB2, UNB3 og UNB4 beholdes da forslagstiller mener at allmennhetens adkomst til området ivaretas gjennom formålet LNFR.*
- *Kjøreveg til BF2 tas bort, men adkomstveg til småbåtanlegget og naustformålene videreføres.*
- *Byggegrense mot sjø innenfor BF1 legges i tråd med KPA.*
- *Byggegrense for tomte lengst i sør i BF1 videreføres.*
- *SMS1 reduseres til å omfatte småbåtanlegget, og det etableres nye SMS formål i sjø utenfor*
- *naustområdene UNB2, UNB3 og UNB4.*

Terrenginngrep for kjørevegen til småbåtanlegget er nå beskrevet under punkt 6.3.6.

Når det gjelder planfaglige mangler fremkommer det ikke hvilke manglende dokumentasjon/utredninger som Statsforvalteren ønsker, av den grunn er det ikke utført utredninger.

Når arealformålet er LNFR-spredd må det bety at det er mulig med noe bebyggelse innenfor dette arealformålet. Innenfor LSB4 står det i planbeskrivelsen til KPA at det kan tillates inntil 2 boliger i planperioden. Selv om dette ikke er angitt i plankart eller bestemmelser til KPA, er intensjonen i planbeskrivelsen tydelig med konkrete antall, og KPA har ingen annen informasjon angående antall boliger eller plassering for denne type arealformål.

Når det gjelder antall er det videre tenkt at det er lite hensiktsmessig å gi disse 2 boligene unødige store tomter slik at den nærmeste boligtomten i B35 får en liten boligtomt. Denne ene boligtomten i B35 er derfor gitt noe ekstra av arealet i LSB4 slik at de 2 boligtomtene i LSB4 og de 3 boligtomtene i B35 får en mer lik tomtestørrelse.

Når det gjelder plassering av bebyggelse i LSB4 er vi klar over at det er definert som spredt bebyggelse. I og med at tilliggende områder til LSB4 innehar en del boligbebyggelse kan det være nærliggende å tenke at det likevel er mye bedre med fortetting i den sørlige, mindre delen av LSB4, mellom eksisterende boliger, enn i den nordlige, større delen som har mye større sammenhengende ubebygde arealer. Den sørlige delen av LSB4 har også brattere terreng i strandsonen, har vært beplantet med gran som er felt/avskoget, og er betraktelig mindre attraktiv for f.eks. friluftsliv enn den nordlige, større delen. Den nordlige delen har slak, lett tilgjengelige strandsoner, større, sammenhengende landbruksareal, et bekkedrag, stedegen vegetasjon inkl. trær, og de få eksisterende boligene her ligger lenger unna strandsonen. Ved å legge 1 eller 2 boligtomter i den

nordlige delen vil dette fragmentere et større, helhetlig område med gode kvaliteter for friluftsliv og natur. Erfaringsmessig er det stor sannsynlighet at det i praksis vil beslaglegge større opparbeide arealer enn plasseringene helt i sør, f.eks. med lengre kjøreveg til tomt/tomter som også her vil ønskes lagt nærmest mulig sjøen.

Planfaglig sett er det lite ønskelig å i det hele tatt ha arealformål med LNFR spredt bebyggelse i KPA, men heller ha konkrete bebyggelsesformål for bebyggelse og rene LNFR-formål. I gjeldende utgave av kommuneplanens arealdel ble LNFR-formål med spredt bebyggelse kraftig redusert fra forrige KPA. Og slike typer arealformål bør ytterligere begrenses eller reduseres, spesielt der hvor det er nærliggende bebyggelse/sentrumsnære områder. I så måte kan resten av LSB4 i neste kommuneplan vurderes som rent LNFR-område.

Kommentar til revisjonen 17.11.2023

UNB 2 og 3 samt SMS 2 og 3 er tatt ut av planforslaget. Den nordlige delen av UNB1 har fått et eget formål UNB3 som skal ha en BRA = 60 m².

Nordland fylkeskommune, brev datert 03.11.22

Nordland fylkeskommune mener at det er svært uheldig at forslag til detaljregulering ikke følger opp KPA, og at planforslaget legger opp til utbygging i 100-metersbeltet. Fylkeskommunen påpeker derfor Herøy kommunes planansvar, og rett til å kreve at det gjennomføres konsekvensvurdering gjeldende geotekniske forhold. Fylkesvegen har på denne strekningen holdningsklasse mindre streng, som betyr at antall avkjørsler til vegene må være begrenset. Planforslaget er ikke i konflikt med kjente fredete kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

Kommentar

Nordland fylkeskommune sine innspill tas til følge.

Endringer etter offentlig ettersyn

Som følge av innsigelser fra Statsforvalteren i Nordland er det utført noen endringer på planforslaget etter høring og offentlig ettersyn. Gjennom dialog og møter mellom Herøy kommune og forslagsstiller, og mellom Herøy kommune og Statsforvalteren, er det kommet til følgende endringer for å imøtekomme ovennevnte innsigelser:

- Område UNB2 og UNB3 tas ut av planen.
- Område UNB4 får ny benevnelse UNB2. Dette området beholdes i planen, da det i realiteten er en forskyvning av eksisterende naust og flytebrygge, som i dag ligger rett sør for planområdet.
- Område BF2 får ny benevnelse UNB3.
- Område SMS1 reduseres i omfang, slik at bare arealet i tilknytning til UNB1 og UNB3 omfattes.
- Nytt område SMS2 opprettes i tilknytning til UNB2.
- Byggegrense mot sjø justeres, slik at den er i tråd med kommuneplanens arealdel, for BF. Pga. tomtestørrelse gis det aksept for at tomt lengst SV har byggegrense nærmere sjø.
- Område LNFR1 legges inn i planen, mellom BF og sjø.
- Kjøreveg til BF2 tas bort, men adkomstveg til småbåtanlegget og naustformålene videreføres.

- Endret planbestemmelse 3.3 a)
Utnyttelsesgrad for hvert naust innenfor formålene UNB1 og UNB2 er maksimalt 30 m² BRA. Utnyttelsesgrad for hvert naust innenfor formålene UNB3 er maksimalt 60 m² BRA.
- Endret planbestemmelse 3.3 f)
For formålet UNB1 tillates det oppført maksimalt 4 naust.
- Endret planbestemmelse 3.3 g)
For formålene UNB2 og UNB3 tillates det oppført maksimalt 1 naust for hvert formål.
- Bestemmelser knyttet til områder tatt ut av planen utgår.

Etter at ovennevnte endringer er gjennomført i planen, for å imøtekomme Statsforvalterens innsigelser, trekker Statsforvalteren sine innsigelser på planforslaget.

Endringene i planen etter høring og offentlig ettersyn er vurdert å være av mindre art og samsvare med dagens planformål og bestemmelser, slik at det ikke er behov for å sende revidert plan på ny høring og offentlig ettersyn.

Plan vurdert etter andre lover

Naturmangfoldloven – Planområdet har tidligere vært bevokst med gran som nå er tatt bort i tillegg til et eksisterende tun med en overgrodd hage. Databankene Artsdatabanken, Naturbase og Miljøstatus har ingen registrerte fredete eller sårbare arter innenfor planområdet. Tiltakene ligger i et område som allerede er forholdsvis utbygd og det legges ikke opp til omfattende utvidelse av bebyggelsen slik at artsmangfoldet vil bli redusert. Det ansees ikke at etablering av småhus, naust og småbåtanlegg, vil ha vesentlig negativ innvirkning for naturtyper og arter.

Kulturminneloven – det er ikke registrert kulturminner i planområdet. I bestemmelsene § 2.1 er det medtatt krav om stans og melding av funn til kulturmyndighet jfr. § 8 annet ledd i Kulturminneloven.

Reindriftsloven – Planområdet ligger ved Fagervika og er en del av vinterbeiteområdet til Røssåga/Toven reinbeitedistrikt. Det fremgår av reindriftskartet at det er reinbeite og ei flyttlei over øya. Det er flyttleias funksjon som er vernet i reindriftslovens § 22, og ikke bare et konkret begrenset areal eller terrengformasjon. Reindriftskartene er derfor å regne som illustrasjon på hvordan reindriftnæringen i hovedsak og normalt bruker områdene. Tiltakene i reguleringsplanen ansees ikke å ha negativ innvirkning på flyttleier i området. Tiltak legger ikke vesentlig beslag på beitebart areal.

Konklusjon:

Planområdet ligger ved Fagervikveien. I kommuneplanens arealdel berører området i hovedsak LSB4, B35 og LÅS (sjøareal). Nærområdet til planområde består for øvrig av flere områder med arealkategori boligbebyggelse. Planforslaget, med tilrettelegging for boligbebyggelse, kan således nærmest ansees som en fortetting og sammenføyning av B35 og B36 i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget omfattes ikke av krav om KU. Regulering vil ikke medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn. Tema som flom, stormflo mm. er vurdert spesielt i planbeskrivelsen, se kapittel 6. Det er ikke funnet noen nevneverdige forhold som utgjør en større risiko for planområdet slik det foreligger i dag. For fremtidige klimaendringer og havnivåstigning er det derfor spesifisert minimumshøyde over havet for ny bebyggelse i reguleringsbestemmelsene.

Tiltaket vil ha positiv betydning for Herøy kommune, ved at det tilgjengeliggjøres attraktive boligtomter. Småbåtanlegg, med tilhørende naustbebyggelse, vil også kunne gi allerede etablert bebyggelse i nærområdet tilgang til sjøen.

Innsigelser fra Statsforvalteren i Nordland er langt på vei imøtekommet, og resterende innsigelser er trukket fra Statsforvalterens side.

Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert. Det er også utført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, samt sentrale planer og retningslinjer. Med de endringer som er gjort etter høring og offentlig ettersyn anbefales planforslaget vedtatt som det foreligger.

Saksbehandlers anbefaling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar kommunestyret i Herøy forslag til detaljregulering for Fagervikveien 4/25 m.fl., planid 202101, revidert 17.11.2023. Vedlagte plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og ROS-analyse gir ytterligere informasjon om tiltakets konsekvenser og virkninger.

Vedlegg:

1Plankart

2Reguleringsbestemmelser 230522 rev 231117.pdf

3Planbeskrivelse Fagervikveien 230522 rev 231117.pdf

4Landskapsplan

5210809 DirMin.pdf

6210811 Linnea.pdf

7210817 Sametinget.pdf

8210826 Fiskeridirektoratet.pdf

9210830 Statsforvalteren i Nordland.pdf

10210901 NTNU Institutt for akreologi og kulturhistorie.pdf

11210915 Nordland fylkeskommune.pdf

12Brev fra Herøy fiskarlag.pdf

13Herøy kommune - Detaljregulering for Fagervikveien 425 m.fl. - Fiskeridirektoratets uttalelse.pdf.pdf

14Kunngjøring Fagervikveien.pdf

152105 Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte Herøy Fagervikveien 150621.pdf

16011221 Sjekkliste ROS-analyse (PDF).pdf

17210716 DSB.pdf

18210724 Reinbeitedistriktet Røssåga Siida.pdf

19210805 NVE.pdf

20NVEs uttalelse - offentlig ettersyn og høring - Detaljregulering for Fagervikveien - Gnr. 4 bnr. 25 mfl. - Planid 202101 - Herøy kommune.PDF.pdf

21Oversendelse av uttalelser og innsigelse etter offentlig ettersyn og høring.pdf

22Referat oppstartsmøte detaljregulering for Fagervikveien 4 25 m.fl.pdf

23Signert bekreftelse på arelaoverføring..pdf

24Uttalelse - Vedtak Høring - Detaljregulering for Fagervikveien 4-25 m.fl. (planid 202101).PDF.pdf

25Uttalelse - Vedtak Høring - Detaljregulering for Fagervikveien gnr 4 bnr 25 m.fl. (planid 202101) - Herøy kommune.pdf.PDF

26Uttalelse med innsigelse - reguleringsplan - Fagervikveien- Plan-ID 202101 - 4 25- 4 36 - Herøy.pdf.pdf

27Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljregulering for Fagervikveien - bnr 4 gnr 25 - Herøy kommune - Nordland fylke.pdf.pdf

28210629 Møtereferat befaring Herøy kommune angående reindrift i arealplanlegging.pdf

29Svar på uttalelse med innsigelse - reguleringsplan - Fagervikveien - Plan - ID 202101

30Tilbakemelding etter forslag til løsning av innsigelse - Reguleringsplan - Fagervikveien - Plan-ID 202101 - 4/25 - 4/36 - Herøy

31Svar på melding om opprettholdt innsigelse - Reguleringsplan - Fagervikveien - Plan-ID 202101

32Tilsvar opprettholdt innsigelse - Reguleringsplan - Fagervikveien - Plan-ID 202101 - 4/25 - 4/36 - Herøy