

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/1021

Detaljregulering for Stensvold (planident 201904)

Saksbehandler:	Judit Dahl	Arkiv:	RNR 201904
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato	
37/20	Teknisk hovedutvalg	10.11.2020	
95/20	Formannskap	24.11.2020	

Innstilling:

Plan 201904 Detaljregulering for Stensvold sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10

Behandling/vedtak i Teknisk hovedutvalg den 10.11.2020 sak 37/20

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Plan 201904 Detaljregulering for Stensvold sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10

Behandling/vedtak i Formannskap den 24.11.2020 sak 95/20

Behandling:

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Plan 201904 Detaljregulering for Stensvold sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningsloven § 12-10

Utredning:

Saksutredning:

Sammendrag – hensikten med saken

Plan 201904 Detaljregulering for Stensvold vil erstatte tidligere reguleringsplan 50455

Reguleringsplan for g.nr. 3/11 – Stensvold, Tenna samt:

- 50455_1 Bebyggelsesplan for deler av Stensvold G.nr. 3 B.nr. 11 Herøy Caravancamping
- 50455_2 Bebyggelsesplan for deler av Stensvold G.nr 3 B.nr 11 – Hytteområde

Den største delen av planområdet er tidligere regulert til de samme formålene som tidligere, men det gjøres noen endringer i forhold til eksisterende reguleringsplan.

- mulighet til å etablere tak over campingvogner
- rette opp grensene for fritidseiendommer sørvest i planområdet

- legge til rette for naust sør i planområdet
- legge til rette for utleiehytter i nord
- etablering av boligtomt i nordøst

Planområdet reguleres hovedsakelig til eksisterende formål; boligformål, fritidsbebyggelse, veg, campingplass, småbåtanlegg, uthus/naust/badehus, kombinert område for bebyggelse, badeplass og landbruksformål.

Planområdet i området i nord utvides noe iht. dagen plan slik at alle eiendommene langs sjøområdet er med i forslaget til detaljreguleringsplan. Dette gjør at bebygd areal reguleres inn og det reguleres inn et nytt boligformål i nord, samt vegformål og garasjeformål.

Tidligere privat småbåtanlegg i nord endres til utleiehytter (rorbuer) og naust på landområdet. Rorbueene skal brukes til utleie for gårdsbruket gbnr 3/6 og gårdsbruk/campingplass gbnr 3/11. Området i sjø reguleres til småbåthavn i sjø.

I området sør i planområdet tillates det etablering av inntil 8 naust.

Hele planområdet dekker et areal på 156,5 daa. Området er allerede utbygd med bolig- og fritidsbebyggelse, veger, campingplass m.m., men eventuelle nye tiltak vil bli lagt inn i landskapet med minst mulig inngrep slik at skjæringer og fyllinger unngås i størst mulig grad. Det legges vekt på at området skal få en god og funksjonell tilpasning til sitt formål.

Målet for plan er å legge til rette for utleiehytter (rorbuer) i tidligere småbåthavn på land og at bestemmelsene endres slik at campingvogner kan overbygges med tak.

Bakgrunn:

Saksopplysninger

Parter: Arnhild Thoresen og Arne Thoresen

Grunneier: Arnhild Thoresen og Arne Thoresen med flere. Se punkt 2.1.5 i planbeskrivelsen.

Konsulent: LandArk AS, Leirfjord

Planoppstart

Oppstartsmøte var den 13.11.2019.

Annonsering oppstart av plan i Helgelands Blad den 20.12.2019 samt på hjemmesiden til Herøy kommune den 17.12.2019.

Innkommen forslag til plan ble sendt inn 07.10.2020

Vurdering:

Vurdering i forhold til forskrift om Konsekvensutredning

Planforslaget omfattes ikke av krav om KU. Omregulering vil ikke medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn. Planområdet er tidligere regulert og det legges ikke opp til omfattende utvidelse av plan og bebyggelse. Se punkt 1.2.5 i Planbeskrivelsen

Forslagsstillers planbeskrivelse

Dagens situasjon

Planområdet er allerede utbygd med bolig- og fritidsbebyggelse, veger, campingplass m.m.

Rammer for planarbeidet

Planområdet er angitt som hensynsone 910_8 (Reguleringsplan skal gjelde) i Kommuneplans arealdel 2019-2029.

Planlagt arealbruk

Forslått planområde er totalt på 156,5 daa.

En fullstendig arealoversikt finnes på punkt 2.1.3 i Planbeskrivelsen

Høyder og utforming av bygninger

I bestemmelsene er det satt maksimal mønehøyder 8 meter for bolighus og 5,5 meter for fritidsbebyggelse/utleiehytter gesimshøyder henholdsvis 6 og 4,5 meter. For uthus/garasjer/naust er maksimal møne- og gesimshøyde 4,5 og 3 meter.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området fremstår med et godt preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.

Tiltak som ligger i nærheten til eller i sjø som ikke er konstruert for overflomming skal ha kotehøyde gulv minimum 3,5 m.o.h. (NN2000).

Det tillates takoverbygg over campingvogn eller bobil, maksimal mønehøyde 1 meter høyere enn høyde campingvogn/bobil. Spikertelt tillates med mønehøyde 0,5 meter høyere enn campingvogn eller bobil. Spikertelt kan være maks 3,5 meter bredt og med største lengde 6 meter dog ikke lengre enn bobil eller campingvogn. Spikertelt kan oppføres i tre, aluminium eller plast.

Hensynsoner i plan

Plan er oppdatert med hensynsone;

H140 - Frisikt i avkjørsel FV 7276. I frisiktlinjen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

H370 – Høyspenningsanlegg. Strømførende linjer som krysser planområdet, hvor det ikke tillates bebyggelse.

H520 - Hensyn reindrift. Det ligger en flyttelei i Tennesundet som opprettholdes innenfor planområdet. Det avsettes en passasje til flyttelei med en bredde på ca. 15-20 meter langs vannledningstraseen nord i planområdet i formålet BFS2.

Trafikk og infrastruktur

FV 7276 krysser planområdet. Det er to avkjøringer fra fylkesvei Begge avkjørsler er regulert i dagens plan. I ny plan er frisiktsoner tegnet inn. Vangsholmveien (Kommunalvei) krysser planområdet. I tillegg er det flere private veier inntegnet. Alle boliger, fritidsboliger og campingplass har regulert vei til tomtegrense.

For mer utfyllende informasjon om planforslaget, se planbeskrivelsen.

Planfaglig vurdering

Landskapsvirkning

De største endringene vil bli i planområdets nord-område hvor det i planforslaget tillates bygging av utleiehytter samt naust hvor det i dagens plan er tillatte for privat småbåthavn. Maks høyder på utleiehytter vil være 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha sal- eller pulttak. Ved saltak skal gavlvegg vendes mot sjø.

Grønnstruktur/Landbruk

Den største delen av planområdet er regulert til LNFR-område. Landbruksarealene er i bruk. I forbindelse med innregulering av vei og garasjer i området lengst nord vil noe landbruksareal gå tapt. Landbruksarealet her vurderes som ikke drivverdig på grunn av terrengform og benyttes ikke i dag.

I tillegg er det regulert inn badeplass ved campingplassen som skal brukes til rekreasjon. Her tillates ingen oppføring av bebyggelse eller fyllinger.

Barn og unge

Badeplass i forbindelse med campingplassen kan ha positiv virkning i forhold til barn i nærområdet og brukere av campingplassen.

Arealutnytting/samlet areal- og transportplanlegging

Det legges til rette for utbygging av rorbuer i planområdet som vender mot Tennsundet. Dette kan ha positiv effekt på turistnæringen i kommunen.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene sikrer godkjente tekniske anlegg og godkjent avkjørsel før brukstillatelse kan gis. En eventuell utbyggingsavtale kan inngås med Herøy kommune og tiltakshaver.

Risiko og sårbarhet

Det er laget en sjekklister for å vurdere risiko- og sårbarhet (ROS) datert 15.07.2020. *Naturgitte farer* som flom, stormflo kan forekomme. Tiltak som ligger i umiddelbar nærhet til- eller i sjø og som ikke er konstruert for overflomming skal kotehøyde gulv være minimum 3,5 m.o.h. (NN2000) - se bestemmelsene § 2 punkt 2.1 d).

Radon følges opp ved søknad til tiltak i kommunen

Brann og beredskap – alle eiendommer har vei frem til tomtegrense og innlagt vann.

Hovedledning vann Tenna med brannkummer ligger innenfor planområdet slik at slukkevannsforsyningen er tilfredstillende. Se vedlagt ROS

Naturmangfoldsloven

Tiltakene ligger i et område som allerede er etablert og det legges ikke omfattende utvidelse av bebyggelsen slik at artsmangfoldet vil bli redusert. Det ansees ikke at etablering av utleiehytter (rorbuer) - bolig på tidligere regulert område for småbåthavn vil ikke ha mer negativ innvirkning for naturtyper og arter.

Innkommende innspill ved planoppstart, interessekonflikter

Alle innspill er vurdert og tatt til følge. Teknisk kan ikke se at det er noen arealkonflikter som tilsier at plan ikke kan legges ut til høring.

Samlet vurdering- konklusjon

En omregulering av plan vil gi en oppdatert reguleringsplan og sikre en god løsning for fremtidig utbygging. Planbestemmelsene oppdateres for en fremtidsrettet bygging av boliger, fritidsboliger, utleiehytter, naust og småbåtanlegg. Endring av formålet privat småbåtanlegg til

utleiehytter (rorbuer) og naust vil gi en fortetting av område som alt er i bruk og gi en positiv effekt samfunnsmessig.

Planforslaget anbefales utlagt til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 07.10.2020
2. Reguleringsbestemmelser, datert 07.10.2020
3. Planbeskrivelse, datert 07.10.2020
4. ROS-analyse, datert 15.07.2020
5. Varsel om planoppstart 20.12.2019