



Saksframlegg

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
21/25	04.05.2021	Formannskapet
21/18	11.05.2021	Kommunestyret

Detaljregulering for Stensvold planid. 201904 til 2.gangs behandling

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §12-12 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stensvold, planid 201904, revidert 25.03.2021 med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart datert 05.02.2021, planbeskrivelse datert 05.02.2021, Geologisk vurdering datert 22.04.2021.

Formannskapets behandling av sak 25/2021 i møte den 04.05.2021:

Behandling:

Fagleder plan Judit Dahl orienterte.

Rådmannen innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §12-12 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stensvold, planid 201904, revidert 25.03.2021 med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart datert 05.02.2021, planbeskrivelse datert 05.02.2021, Geologisk vurdering datert 22.04.2021.

Kommunestyrets behandling av sak 18/2021 i møte den 11.05.2021:

Behandling:

Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §12-12 vedtar kommunestyret forslag til detaljregulering for Stensvold, planid 201904, revidert 25.03.2021 med tilhørende reguleringsbestemmelser og plankart datert 05.02.2021, planbeskrivelse datert 05.02.2021, Geologisk vurdering datert 22.04.2021.

Saksutredning:

Planen er et privat reguleringsforslag utarbeidet av LandArk AS, Leirfjord på vegne av grunneier Arnhild Thoresen og Arne Thoresen

Planområdet består av område regulert til boligformål, fritidsbebyggelse, veg, campingplass, småbåtanlegg, uthus/naust/badeplass, kombinert område for bebyggelse, badeplass, friluftsområder og landbruksformål.

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. Samt oppdatere dagens plan med de endringer som er utført

Gjeldende plan:

Gjeldende plan for området er reguleringsplan 504555 Reguleringsplan for g.nr 3/11 – Stensvold, Tenna samt 50455_1 Bebyggelsesplan for deler av Stensvold G.nr 3 B.nr 11 Herøy Caravancamping og 50455_2 Bebyggelsesplan for deler av Stensvold G.nr B.nr 11 - Hytteområde

Planprosess og medvirkning:

Planforslaget er behandlet som privat reguleringsplan forslag etter plan- og bygningsloven § 12-11. Oppstartsmøte ble holdt den 13.11.2019. Forslagstiller kunngjorde oppstart av planarbeid i avisen og sendte brev til naboer og berørte instanser den 20.12.2019, med merknadsfrist.

Det kom inn 11 innspill fra offentlige instanser og berørte naboer. Disse var fra Avinor, Kystverket, Nordland Fylkeskommune- kulturminner, Sametinget, Direktoratet for mineralforvaltning, Fiskeridirektoratet, Nordland Fylkeskommune avd. samferdsel, NTNU-vitenskapsmuseet, Nordland Fylkesfiskarlag, NVE, Fylkesmannen i Nordland. Alle innspill ble vurdert og tatt til følge.

Kommunen mottok komplett planforslag den 07.10.2020 Formannskapet behandlet saken den 24.11.2020 i sak 95/20 og vedtok å legge planen ut til offentlig ettersyn/høring. Varslingsbrev ble sendt til naboer og andre høringsinstanser den 27.11.2020. Hørings periode 27.11.2020 - 19.01.2021

Kommunen mottok siste del av justert planforslag den 05.02.2021, plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Fra denne dato anses planforslaget som komplett mottatt hos kommunen.

INNSIGELSE mottatt den 19.01.2021 fra Statsforvalteren i Nordland:

1. NVE fremmer innsigelse til planforslaget inntil det er foretatt en geoteknisk vurdering fra geoteknisk fagkyndig som konkluderer med at foreslåtte tiltak oppfyller sikkerhetskravene i TEK 17 kap. 7.3 (sikkerhet mot skred).
2. Statsforvalteren fremmer innsigelse av hensyn til reindrift- og landbruksinteressene. For området BUN1 og omreguleringen av F02 og F03 i gjeldende plan begrunnes innsigelsen også med strandsonehensyn. Innsigelsen vil bli nærmere konkretisert i det følgende.

Innsigelse fra NVE og Statsforvalteren er innfridd ved at områder ned mot sjø i sør er endret til friluftsområder slik dagens plan. BUN1 område for naust/badehus tas ut av plan da dette området kommer i konflikt med reindrift. Bestemmelsene er oppdatert slik at flytting av rein ikke skal hindres langs sjø fra Vangsholmen til Seljeholmen og fra Vangsholmen mot Omnøya

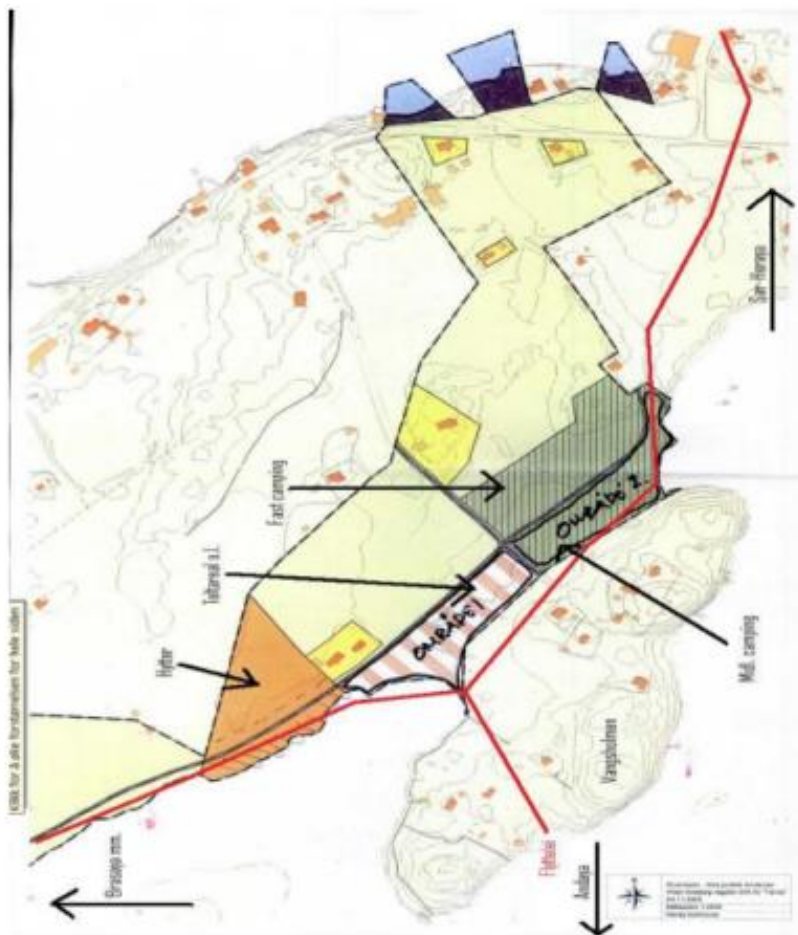
Hyttefelt i sør er delvis bebygd og planlagt der det er fjell i dagen eller grunnlent mark. I ny plan er tomtegrenser justert slik at de er i henhold til oppmålte grenser. I område mot Tennsundet er det avsatt område for utleiehytter (BAA1 – BAA3), boliger (BFS1, BFS2) og en fritidsbolig (BFF1). Bebygd fritidsbolig og to boliger er tatt med i plan for å få en helhetlig plan for området mot Tennsundet. Området har fjell i dagen og ifølge geologisk vurdering datert 22.04.2021 kan området bebygges slik det er avsatt til i plan. BFS2 har strandlinje hvor dagens vannledning kommer opp av sjøen på Tenna. Vannledningen med sikkerhetssone 4 meter på hver side kan ikke overbygges ifølge retningslinjer.

Bestemmelsene oppdateres med – *«Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til planlagte tiltak. Dette gjelder tiltak både på land og i sjø. Geoteknisk vurdering skal oppfylle krav til sikker byggegrunn (plan og bygningsloven § 28-1) og sikkerhet mot skred (TEK17 § 7-3). Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering».*

Endringer i dokumenter etter innsigelse, dvs. plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, samt geologisk rapport er sendt til statsforvalteren og NVE for uttalelse.

Se vedlegg

- innsigelse fra Statsforvalteren og NVE.
- Brev til Statsforvalteren
- Brev til NVE



Kartet illustrerer løsning som sikrer flyttlei gjennom området, utarbeidet i 2008.

Merknader ved offentlig ettersyn:

Samlet vurdering av alle innkommende høringsuttalelser:

DSB- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap mottatt 30.11.2020

DSB samarbeider med Fylkesmannen og vil gi faglig innspill til Fylkesmannen dersom det er nødvendig. Vi viser for øvrig til www.dsb.no for DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging og veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter.

Herøy kommunes kommentar: Veiledere for utarbeiding av planmaterialer blir fulgt

Nordland Fylkes Fiskarlag mottatt 08.12.2020

Nordland Fylkes Fiskarlag har orientert Herøy Fiskarlag om saken som har gitt tilbakemelding om at de ikke har merknader. Det er heller ikke kartlagt fiskeriinteresser i nærheten av planområdet som blir vesentlig berørt av planforslaget. Nordland Fylkes Fiskarlag har ingen merknader til høringen.

Herøy kommunes kommentar: ingen kommentar

Statens vegvesen mottatt den 09.12.2020

Planforslaget er ikke vurdert på detaljnivå, men vi forutsetter at føringer og krav i vegnormalen og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes.

Herøy kommunes kommentar: Standard veinorm er fulgt i planforslaget

Sametinget mottatt den 15.12.2020

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planforslaget.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken. Vi minner om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan for eksempel være hustufter, ammetufter, teltboplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Herøy kommunes kommentar: Planbestemmelsen §2 punkt 2.1 c) innehar bestemmelse som tilfredsstillende krav fra kulturmyndighetene.

DMF - Direktoratet for mineralforvaltning mottatt den 18.01.2021

DMF ga uttalelse uten merknad til varsel om oppstart av planen 20.januar 2020. Det har ikke kommet til nye registreringer av mineralske ressurser eller bergrettigheter i området siden vår uttalelse. DMF har dermed ikke merknader til offentlig ettersyn av reguleringsplan for Stensvold på Tenna gbnr 3/11 i Herøy kommune.

Herøy kommunes kommentar: ingen kommentar

Øvrige merknader fra Statsforvalteren i Nordland mottatt den 19.01.2021

Samfunnssikkerhet og beredskap: Kommunen er ansvarlig for å påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Det er etter vårt syn ikke gjennomført en egen ROS-analyse til denne detaljreguleringen. Det er brukt en gammel sjekklister for mulige hendelser. Statsforvalteren oppfordrer til å bruke DSB sin veileder Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planlegging til gjennomføring av ROS-analyse, samt bruk av sjekklister for potensielle, uønskede hendelser til ROS-analysen, se vedlegg 5 i veilederen.

Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Området med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. ROS-analyse på dette nivået, skal avdekke reell fare, og i dette tilfellet er det spesielt viktig at

hensynet til havnivåstigning, stormflo og eventuelt vind og bølgepåvirkning, samt faren for skred blir ivaretatt.

Manglende eller mangelfull ROS-analyse vil være grunnlag for innsigelse fra Statsforvalteren. Da det i denne reguleringsplanen er snakk om mindre endringer på en eldre plan og planen ikke får større samfunnsmessige konsekvenser velger vi å ikke bruke innsigelse. Vi ber om at Herøy kommune i fremtidige planer påser at ROS-analyse gjennomføres etter ny veiledning.

Herøy kommunes kommentar: Tar dette til etterretning ved oppstart av nye planer.

Kystverket mottatt den 21.01.2021

Kystverket har ikke merknader til planen slik den foreligger.

Herøy kommunes kommentar: ingen kommentar

Endringer etter offentlig ettersyn:

På grunn av innsigelse fra Statsforvalteren og NVE er del av plan endret til opprinnelig plan. Dette gjelder:

- ✓ BUN1 område for naust/badeplass tas ut av plan endres til friluftsområde lik dagens plan.
- ✓ L9 og L8 endres til friluftsområde lik dagens plan.
- ✓ Friluftsområdene F02 og F03 (del av BC3) opprettholdes som i eksisterende godkjent plan.
- ✓ BC3 gjøres mindre og samsvarer med dagens SC2 område.
- ✓ Planbestemmelser § 3 punkt 3.4 Campingplass, BC1-BC6 Lages egne bestemmelser for BC4: Innenfor formålet BC4 tillates kun camping av campingvogner, bobiler og telt uten faste installasjoner. BC 4 brukes i sommerhalvåret. Nødvendige tiltak til strøm/vann i forbindelse med camping tillates
- ✓ Planbestemmelser § 3 punkt 3.4 Campingplass, BC1-BC6 Lages egne bestemmelser for BC3: Innenfor formålet BC3 tillates kun camping av campingvogner, bobiler og telt uten faste installasjoner. BC 3 brukes i sommerhalvåret. Området må ikke brukes slik at det kan forhindre trekk av rein gjennom til og fra Vangsholmen og Seljeholmen.
- ✓ Planbestemmelser § 2.1 f) Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til planlagte tiltak. Dette gjelder tiltak både på land og i sjø. Geoteknisk vurdering skal oppfylle krav til sikker byggegrunn (plan og bygningsloven § 28-1) og sikkerhet mot skred (TEK17 § 7-3). Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering

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.

Planområdet i ny plan:

Planområdet har et areal på 156,5 daa der 26,86 daa brukes til formålet campingplass.

Omkringinggende arealer til planområdet og innenfor planområdet består av eksisterende bebyggelse, gårdstun, åkrer samt kjøreveger, både offentlige (FV 7276 og kommunal veg – Vangsholmveien) og private vegger. Vegareal og frisktlinjer Fylkesveg er regulert inn i ny plan.

Nord i planområdet er det planlagt en ny boligtomt nord i planområdet. Det er også satt av plass til garasjer for eksisterende bebyggelse. I tillegg er det satt av tre områder til kombinerte formål til utleiehytter og naust.

For hyttefelt sør i planområde er tomtegrenser og veiareal justert iht. oppmålte tomter. Antall tomter er endret fra 6 til 7 tomter.

I nær tilknytning til campingplass er det regulert inn Badeplass/-område, som vil være tilgjengelig for allmennheten.

Innenfor campingplassen for felt BC2, BC5, BC6 vil de bli lovlig ifølge bestemmelse å overbygge campingvogn med tak. Det er ikke planlagt noen nye bygninger på campingplassen

Sjøområde mot Tennessundet er lik, småbåtanlegg som i dagens plan.

Naturmangfoldloven – Tiltakene ligger i et område som allerede er etablert og det legges ikke omfattende utvidelse av bebyggelsen slik at arts mangfoldet vil bli redusert. Det ansees ikke at etablering av utleiehytter i område tidligere avsatt til småbåtanlegg på land, vil ha mer 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 – Flyttlei gjennom område er vist med hensynsone H520. Det er medtatt i bestemmelsene § 3.4 Felt BC3- Området må ikke brukes slik at det kan forhindre trekk av rein gjennom til og fra Vangsholmen og Seljeholmen.

Samlet vurdering/Konklusjon:

Planområdet er angitt som hensynsone 910_8 (Reguleringsplan skal gjelde) i Kommuneplans arealdel. Planområdet er tidligere regulert og det gjøres ikke omfattende endringer av regulert område slik de brukes i dag. I tillegg til regulert område tas eiendommer mellom og inntil regulert område i nord med inn plan. Dette for å få en helhetlig plan ut mot Tennessundet.

Planforslaget omfattes ikke av krav om KU. Omregulering vil medføre ikke vesentlig virkning for miljø og samfunn. Tema som flom, stormflo er vurdert spesielt i Planbeskrivelsen. Se punkt 5.3.1 og 5.3.2. 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.

Det er laget en arealoversikt på utbyggingsområder som sammenligner gjeldende reguleringsplan med ny plan. Se punkt 2.1.3 i Planbeskrivelsen.

Planforslaget er i overensstemmelse med overordnet plan. Planforslaget er tilstrekkelig grunnlagt og dokumentert. Det er også utført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, samt sentrale planer og retningslinjer. Det anbefales at planforslaget stadfestes som det foreligger.

Saksbehandlers anbefaler at: Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Herøy kommunestyre forslag til ny detaljregulering for Storsvold, planID 201904.

Vedlagte plankart, planbeskrivelse, bestemmelser og ROS-analyse gir ytterligere informasjon om tiltakets konsekvenser og virkninger.

Vedlegg:

1 Plankart detaljregulering Stensvold-revidert 050221

2 Reguleringsbestemmelser- Stensvold - 250321_2

3 Planbeskrivelse Stensvold-071020_revidert 050221

4 Geoteknisk vurdering av områdestabilitet

5 Innsigelse fra Statsforvalteren 18.01.2021

6 Innsigelse fra NVE

7 Forslag til løsning av innsigelse Statsforvalter 18.01.2021

8 Tilbakemelding- endring av reguleringsplanforslag - planID 201904 - Herøy