

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Kommunestyret		
Planutvalget	22.08.2017	045/17

Arkivsak ID 16/2177

Saksbehandler

Eva-Mari Rahkola

2. gangsbehandling - Detaljregulering Hellesjyen småbåtanlegg - Vestvågøy kommune

Saksdokumenter

27.03.2017	Reguleringsbestemmelser Hellesjyen småbåtanlegg_23.03.17.pdf	1392439
27.03.2017	Planbeskrivelse detaljregulering Hellesjyen småbåtanlegg_23.03.17.pdf	1392438
27.03.2017	611356_Plankart_Detaljregulering-A3 1 1000.pdf	1392437
04.07.2017	Samordnet uttalelse til detaljregulering for Hellesjyen småbåtanlegg - gnr 51 bnr 7, 57, 122 og 123	1403621
23.06.2017	Uttalelse ved offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan Hellesjyen småbåtanlegg	1402215
08.06.2017	Uttale til offentlig ettersyn - detaljregulering Hellesjyen småbåtanlegg - oppstart av planarbeid	1400183

Formålet med reguleringsforslaget er å tilrettelegge for småbåtanlegg med molo, flytebrygger og båtutsett på eiendommen gnr/bnr 51/122 og 51/17, Hellesjyveien i Stamsund. Området benyttes i dag til fortøyning av båt.

Området er i dag delvis utfylt og tilrettelagt for skjermet båt plass .Formålet med planen er å legge til rette for småbåthavn for allmenheten.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommunestyre egengodkjenner reguleringsplan Hellesjyen småbåtanlegg med plankart og bestemmelser (23.03.2017) og planbeskrivelse datert 23.03.2017 PlanID: 201701.
2. Vestvågøy kommunestyret vedtar å ikke godkjenne reguleringsplan Hellesjyen småbåtanlegg med plankart og bestemmelser (23.03.2017) og planbeskrivelse datert 23.03.2017. PlanID:201701.

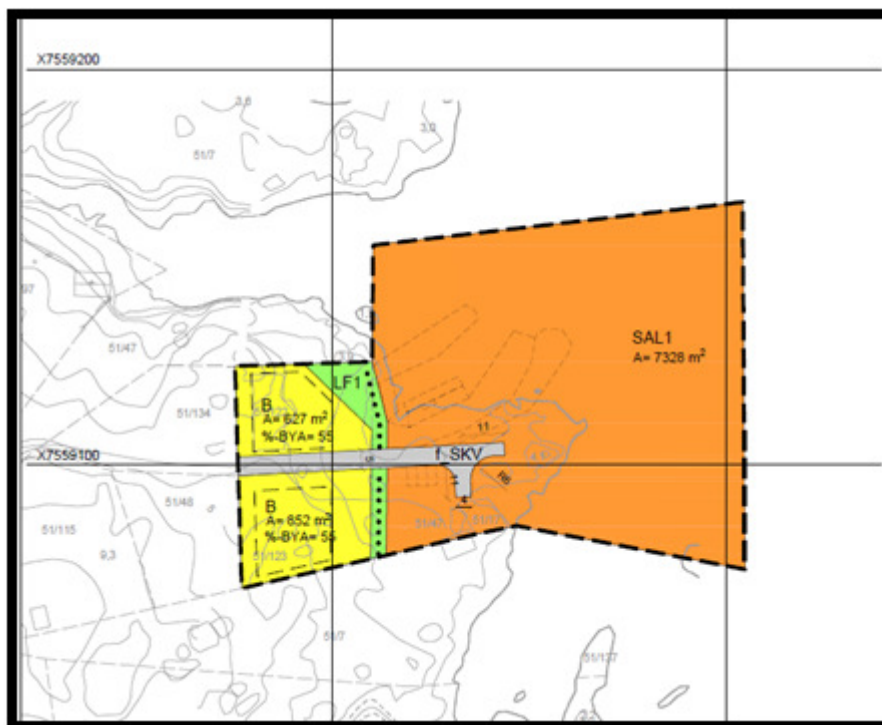
Planlagt arealbruk

Planforslaget tilrettelegger for etablering av friluftsmål og offentlig småbåtanlegg nedenfor eksisterende boligområde. I tillegg omfatter planen to boligtomter, i tråd med pågående reguleringsplan for Hellesjyen II. Den ene tomten er bebygget.

Offentlig sti forbi anlegget er avsatt til friluftsmål. Stien vil knytte sammen rekreasjonsområde nord og sør for båtanlegget. Privat atkomstvei er felles for boligene innenfor reguleringsplan for Hellesjyen I og II samt for gnr/bnr 51/122 og 51/123. Det skal anlegges parkeringsmulighet innenfor området avsatt til båthavn.

Planlagt arealbruk:

Arealet er i kommunedelplan for Stamsund 04.05.2016 avsatt til boligbebyggelse, LNFR og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Det er tidligere (2016) søkt om dispensasjon for småbåtanlegg i samme område. Etter bla. uttalelse fra fylkeskommunen valgte kommunen å anbefale tiltakshaver om å utarbeide detaljreguleringsplan for tiltaket.



Figur 1 Kartutsnitt

Reguleringsformål:

Offentlig sti forbi anlegget er avsatt til friluftsmål i planen. Stien vil knytte sammen rekreasjonsområde nord og sør for båtanlegget. Privat atkomstvei er felles for boligene innenfor reguleringsplan for Hellesjyen I og II samt for gnr/bnr 51/122 og 51/123. Det skal anlegges parkeringsmulighet innenfor området avsatt til småbåtanlegget.

Medvirkning:

Saken ble vedtatt av planutvalget og lagt ut til offentlig ettersyn 16.05.2017. Brev til berørte grunneiere, naboer, myndigheter og interessenter var sendt ut 24.05.2017. Frist for innspill var 04.07.2017. Det er motatt tre innspill fra Statens Vegvesen, Nordland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland.

Statens Vegvesen har ingen innspill.

Nordland Fylkeskommune 23.06.2017 presiserte :

Å sikre allmennhetens tilgang til området, ber vi kommunen spesielt om å følge opp § 2.2 i reguleringsbestemmelsene, der det framgår at offentlig sti innenfor friluftsområde skal

opparbeides før det gis brukstillatelse.

Fylkesmannen i Nordland gav planfaglig råd 30.06.2017 (utdrag):

Sjøarealet er avsatt til hovedkategorien 6001 «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Hovedkategorien åpner i seg selv ikke for spesifikke tiltak, og det er, etter det vi kan se, ikke benyttet muligheten til å angi grunnbestemmelser om f.eks. lokalisering av havner. Kommunedelplanen åpner med andre ord ikke for etablering av småbåthavn her.

Fylkesmannen er fortsatt av den oppfatning at utbygging av småbåthavner bør skje i henhold til overordnede planer, og da i størst mulig grad som større fellesanlegg. At en her søker å stadfeste ulovlig bruk, vil etter vårt syn i seg selv ikke være et tungtveiende argument for å fravike en relativt nylig vedtatt kommunedelplan.

Fylkesmannen minner nok en gang om pbl § 12-3 første punktum som fastslår at detaljregulering skal brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel. Formelt er det ikke noe til hinder for at kommunen vedtar et forslag til detaljregulering som avviker fra overordnet plan, men bestemmelsen tar sikte på å styrke den overordnede planleggingen etter loven. Innjord (2010) påpeker i denne sammenheng at krav om konsekvensutredning vil gjelde i slike tilfeller uavhengig av om de alminnelige oppfangskriteriene i § 4-2 a.n.dre ledd med tilhørende forskrifter er oppfylt, det vil si uavhengig av om reguleringsplanen kan få «vesentlige virkninger for miljø og samfunn».

Som nevnt ved oppstart er det i kommunedelplanen avsatt to småbåthavnområder ca. en kilometer sør for Helle. Utbygging og utvikling av småbåtanlegg bør skje innenfor avklarte havneområder i overordnet plan. I dette tilfellet bør småbåtanlegg, som også skal tjene Helleområdet, tilrettelegges for på Svartholt eller innenfor eksisterende havneområder i Stamsund. Vi deler ikke konsulentens vurdering om at eksisterende havner eller videreutvikling av disse ikke vil kunne ivareta behovet for et mindre båtanlegg lokalt. I luftlinje ligger småbåthavna på Svartholt ca. 800 meter unna, men hvor avstanden via veg er ca. 1,5 km. Denne korte avstanden taler sterkt for at eksisterende havneområder er egnet som lokaliteter for også å tjene befolkningen på Helle.

En praksis hvor hver enkelt grunneier eller noen få interessenter får tillatelse til etablering av private småbåtanlegg vil ikke være i tråd med nasjonal strandsonopolitikk. Fylkesmannen ber derfor kommunen om å forholde seg til vedtatt overordnet arealplan, og ikke stadfeste foreliggende planforslag.

Kommentar:

Kommunedelplan for Stamsund PID: 201204 definerer arealbruken i området. Fremlagte planforslag fremmer tilrettelegging av småbåtanlegg, dette er ikke i tråd med LNFR formålet vist i kommunedelplanen. Bakgrunnen for at administrasjonen anbefaler utarbeidelse av reguleringsplan, er nettopp for å redusere den igangsatte privatiseringen i strandsonen. Reguleringsforslaget legger ikke til rette for et privat småbåtanlegg som Fylkesmannen skriver i siste avsnitt. Småbåthavnen reguleres til et offentlig og allmenn tilgjengelig formål, med tilhørende friområdene. Brukere må i ettertid søke enkeltvis for etablering av flytebrygger eller båtutsett.

Fylkesmannen setter spørsmål om behovet for etablering av småbåthavn. Tilgrensende nylig vedtatt reguleringsplan Hellesjyen II Boligområdet, vil med tilrettelegging av en allmenn småbåthavn og friluftsområder i strandsonen, gi boligområdet økt kvalitet.

Administrasjonen vurderer i likhet med Fylkesmannen at det er uheldig å vedta en endring i nylig vedtatt kommunedelplan. I en realitetsvurdering så er tiltaket i strandsonen delvis gjennomført, og med et avslag av fremmet reguleringsplan vil kystkonturen vanskelig tilbakeføres. Administrasjonen vurderer derfor at utarbeidelsen av en reguleringsplan vil sikre at tiltakene reguleres til almenne formål, dermed blir de allmenne interessene i strandsonen ivaretatt.

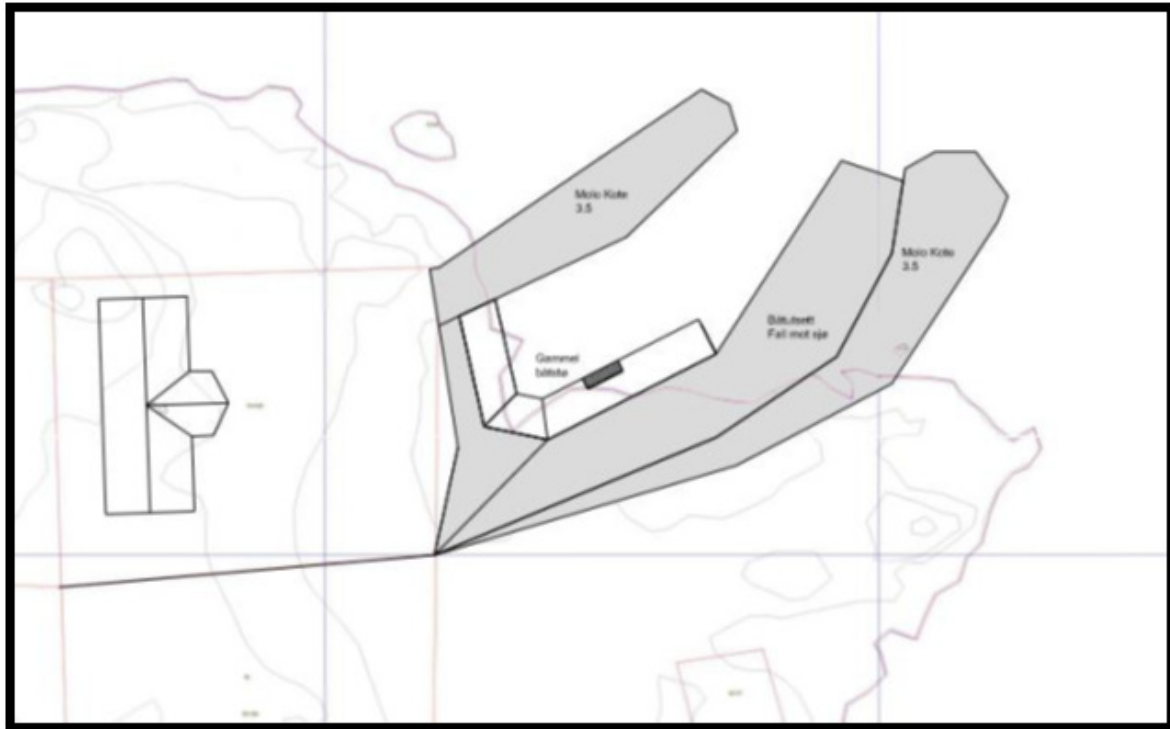
Plangrunnlag:

Kommunedelplan for Stamsund PID: 201204 definerer arealbruken i området. Fremlagte planforslag fremmer tilrettelegging av småbåtanlegg, dette er ikke i tråd med LNFR formålet vist i kommunedelplanen (grønn farge).

Anleggets plassering og utforming

Småbåthavnen er et almennt formål. Moloene skal utføres med stein fra området og plastring. Endelig utforming av anlegget er ikke fastsatt i planen og vil bli godkjent i forbindelse med byggesøknad.

Minimum høyde på moloene skal være kote +3,5 av hensyn til flom og havnivåstigning. På land, mot eksisterende boligtomt, skal terrenget tilrettelegges for en jevn og naturlig sti for allmennheten til småbåtanlegget. Minimum høyde på gulvnivå for bolig skal være kote +4,0 av hensyn til flom og havnivåstigning.



Figur 2. Situasjonsplan småbåtanlegg

Reguleringsplanen viser to boligtomter med en utnyttelse på BYA= 55% i tråd med tilgrensende planer og planforslag for Hellesjyen I og II.

Avgrensning av boligformål i planen følger gjeldende eiendomsgrenser med unntak av i nordøst, hvor den ene tomten beskjæres for å gi plass til friluftsmål. Byggegrense mot friluftsområdet mot øst (mot småbåtanlegget) er satt til 10 meter og mot friluftsområdet mot nord til 2 meter i tråd med plan for Hellesjyen II. Mot felles privat vei er det avsatt byggegrense på hhv 1 meter mot nord i tråd med plassering av eksisterende hus og 4 meter mot sør på ubebygget tomt.

Det er regulert forlengelse av Hellesjyveien med snuhammer i enden av vegen. Vegen er privat felles for alle eiendommer lang Hellesjyveien. Regulert vegbredde er 5 meter. Innenfor område avsatt til småbåthavn er det mulighet for oppstillingsplasser for bil i forbindelse med båtanlegget.

Tilknytning til infrastruktur:

Atkomst til planområdet er via Hellesjyveien, som i dag er opparbeidet fram til eksisterende bolig og ny boligtomt. Den ubebygde boligtomten tilkobles vannledning tilrettelagt ved utbygging av boligområdene Hellesjyen I og II. Tilstrekkelig brannvann må avklares senest ved søknad om rammetillatelse. Det finnes ikke kommunalt avløpsanlegg eller annet felles avløpsanlegg, og boligtomtene må tilknyttes nytt felles avløpsanlegg for hele området.

Det antas at avløp kan føres til sjø via egen slamavskiller. Endelig løsning må avklares med kommunen og det må søkes om egen utslippstillatelse.

Planområdet ligger mellom to nettstasjoner og det er i forbindelse med reguleringsplan for Hellesjyen I avklart med Lofotkraft at hele dette feltet (inkludert de to tomtene i denne planen) kan tilknyttes den ene, men at den må forsterkes. Det vil ikke være behov for egen nettstasjon i planområdet.

Friluftsliv

I kommunedelplan for Stamsund er planområdet avsatt til LNFR (Landbruk, Natur, Friluftsliv, Reindrift) og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Med den betydelige inngripen i strandsonen vurderer fagetaten at det vil være vanskelig å tilbakeføre den til opprinnelig strandsone. Reguleringsplanen imøtekommer dette ved å foreslå en løsning som tilrettelegger utfyllingen til et allment tilgjengelig areal, med småbåthavn og rekreasjonsområde med anlagt sti (friluftslivområdet).

Planforslaget er vurdert opp mot naturmangfoldloven. Forslagsstiller vurderer skadeomfanget innenfor planområdet vil være begrenset.

Samlet vurdering av planforslaget:

Det mottatte planforslaget er ikke i tråd med overordnet kommunedelplan for Stamsund. I kommunedelplan er arealene disponert til bolig, LNFR (landbruk, natur, friluftsliv og reindrift), med en byggegrense på 20 meter mot sjø. Sjøarealene er definert som bruk og vern av sjø og vassdrag,

med tilhørende strandsone.



Figur 3 Grønn farge viser naturlig kystkontur – før utdyping og utfylling. Molo til høyre er ca 57 m.



Tilrettelegging for molo og utdyping med flytebrygge er allerede oppført i strid med arealplan. Kystlandskapet og konturen er transformert, og kan ikke tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Tiltakene er utført i tilknytning til bolig hvor adkomst til molo går via boligtomten, og området fremstår derfor også som et privat anlegg. Forslagsstiller vurderer etablering av anlegget gir flere fordeler enn ulemper, da det allerede er et mindre privat båtanlegg i området i dag. Dette småbåtanlegget er ikke omsøkt kommunen.

Med utgangspunkt i tiltakets størrelse og inngripen kreves det at tiltakshaver utarbeidet reguleringsplan jf. jf. Pbl §12-2 for tiltak som kan få vesentlige virkninger på sikkerhet, miljø og samfunn.

En vurderer at båtanlegget i bestemmelsene sikres som allment tilgjengelig for bruk, og området vil dermed fremstå som åpent og tilgjengelig. Anlegget vil også kunne bli et positivt tiltak for bomiljøet i området.

Det er i rekkefølgebestemmelsene sikret opparbeidelse av sti i friluftsområdet, før det gis brukstillatelse jf. Innspill fra Fylkeskommunen. Opparbeidelse av sti i friluftsområdet, kobles da til reguleringsplan Hellesjyen II.



Figur 2 Før inngrep i strandsonen



Figur 1 Etter tiltak i strandsonen

Konklusjon/oppsummering:

Fylkesmannens planfaglige råd tas ikke til følge. Planforslaget fremmes til 2.gangsbehandling og sluttbehandling, med formål å legge til rette for etablering av allmenn tilgjengelig småbåthavn og friluftsområdet. Planen fremmer løsninger som reduserer privatisering av strandsonen, ved å fremme allmenne løsninger med økt tilgjengelighet og bruk.

Rådmannens innstilling:

Vestvågøy Kommunestyret egengodkjenner reguleringsplan Hellesjyen småbåtanlegg med plankart og bestemmelser (23.03.2017) og planbeskrivelse datert 23.03.2017 PlanID: 201701.

Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

22.08.2017 Planutvalget

Votering:

Rådmannens innstilling vedtas med 7 mot 1 stemme

PL-045/17 Vedtak:

Vestvågøy Kommunestyret egengodkjenner reguleringsplan Hellesjyen småbåtanlegg med plankart og bestemmelser (23.03.2017) og planbeskrivelse datert 23.03.2017 PlanID: 201701.

Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 28.06.2017