



Saksfremlegg

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
26/18	Vega formannskap	22.03.2018

Forslag om reguleringsendring reguleringsplan Rørøyøa med bestemmelser - pbl. §§ 12-3 og 12-10. Detaljplan til første gangs behandling/offentlig ettersyn.

Rådmannens innstilling

Formannskap/dfufps fatter følgende vedtak:

- I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 legges reguleringsendring/reguleringsplan Rørøyøya med bestemmelser ut til offentlig ettersyn.
- Forslaget kunngjøres i en avis som er alminnelig lest, og meddeles til berørte parter og sektormyndigheter. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.
- Fristen for å gi uttalelse er minst seks uker.

Saksprotokoll i Vega formannskap - 22.03.2018

Behandling:

Ingen endringsforslag. Innstillinga ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Formannskap/dfufps fatter følgende vedtak:

- I medhold av plan- og bygningslovens § 12-11 legges reguleringsendring/reguleringsplan Rørøyøya med bestemmelser ut til offentlig ettersyn.
- Forslaget kunngjøres i en avis som er alminnelig lest, og meddeles til berørte parter og sektormyndigheter. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.
- Fristen for å gi uttalelse er minst seks uker.

Saksopplysninger

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Klageadgang: Nei

Vedlegg:

Forslag til endring av reguleringsplankart, dat. 10.1.2018.

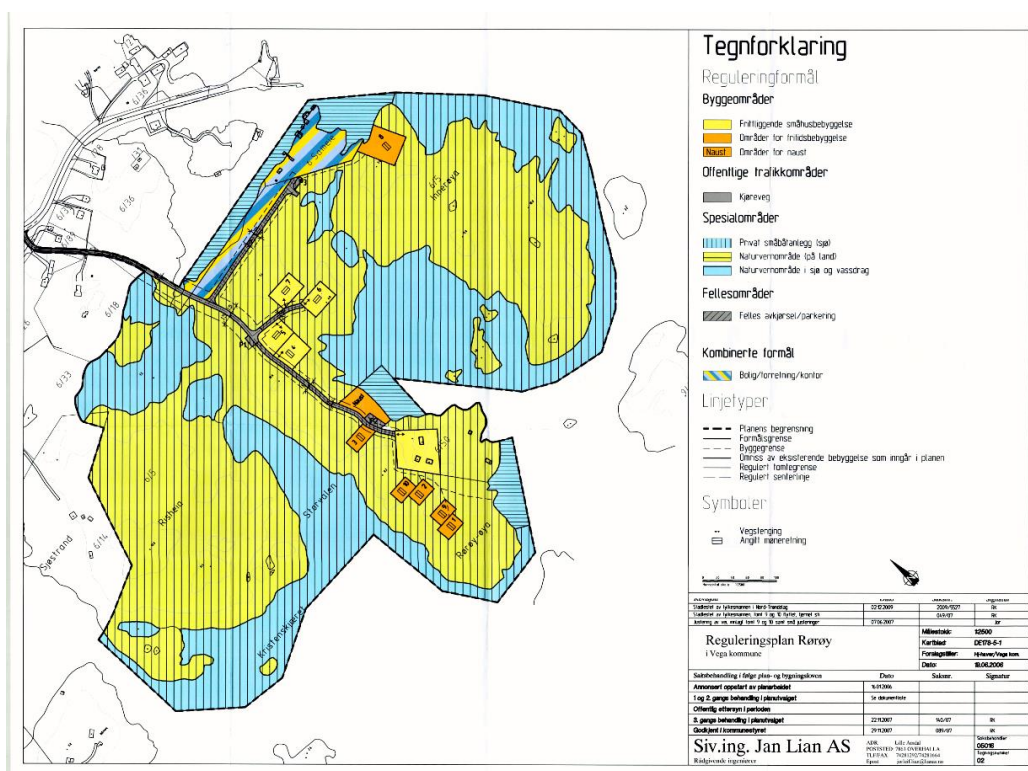
Forslag til reguleringsbestemmelser, dat. 10.1.2018.

Planbeskrivelse

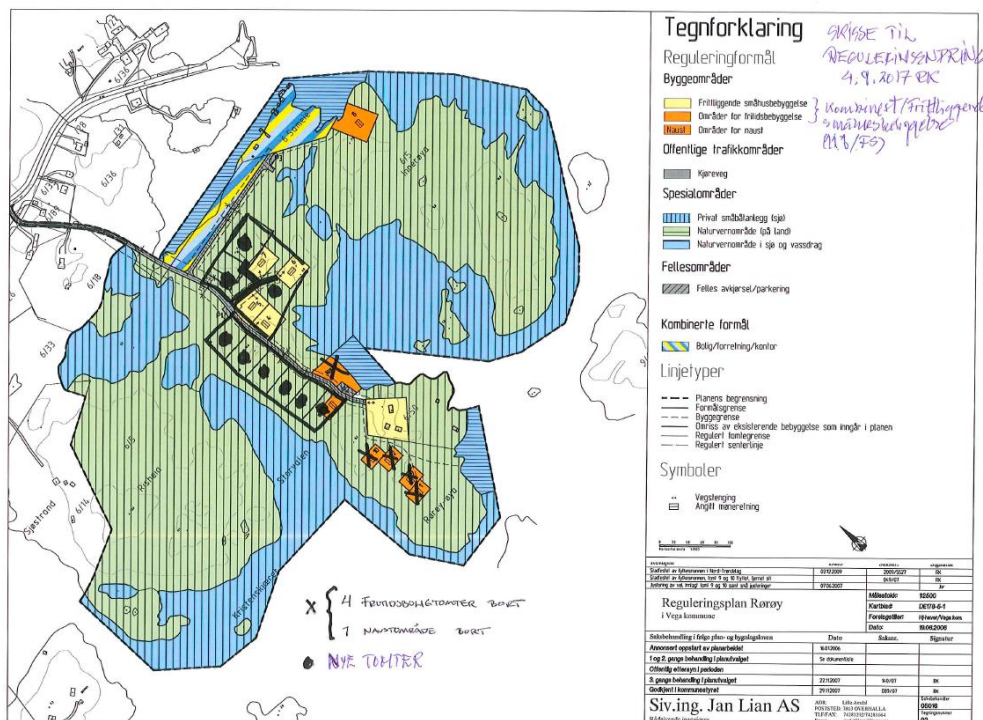
Reguleringsplankart/reguleringsbestemmelser – vedtatt 29.11.2007.

Bakgrunn:

Reguleringsplan RØRØY med bestemmelser ble vedtatt den 29.11.2007. Se plankart nedenfor.



Skisseforslag om endring av plankart ihht. Oppstartsmøte, ble kunngjort og utlagt til ettersyn med varsel om igangsetting av planarbeid.



Grunneiere og sektormyndigheter er orientert om igangsetting av planarbeid ved brev.

Vega kommune, teknisk avdeling har selv foreslått at planen justeres med reguleringsendring for å tilpasse planen til miljø og økonomi, samt praktisk gjennomføring av planen i hht. dagens tekniske krav.

Kommunen har kjøpt arealet/tomtene som for det meste inngår i planen og som berøres av reguleringsendringen, gnr. 6, bnr. 66, mf.

Tidligere grunneier så det som vanskelig å gjennomføre planen økonomisk og kommunen har derfor overtatt.

I den opprinnelige tenkte planen er det mye vanskeligere å tilrettelegge for infrastruktur – vei, vann, avløp, strøm, telefon/fiber.

Tomtene for bolig/fritidsboliger mm ønskes flyttet til mer hensiktsmessige områder som vist i kartskisse nedenfor. Antall tilgjengelige tomter i planen blir både redusert/økt og flyttet.

Krav om konsekvensutredning:

Reguleringsarbeidet omfattes ikke av forskrift for konsekvensutredningen, da planområdet tidligere er regulert og omfattes av gjeldende reguleringsplan samt inngår i gjeldende kommuneplan Vega 2010, jf. pbl. § 12-14 og 12-9, som også er konsekvensutredet.

Planprogram:

Reguleringsarbeidet omfattes på samme grunnlag omfattes heller ikke med krav om planprogram jf. pbl. Kap. 4.

Oppstartvarsel

Teknisk avdeling sendte ut oppstartvarsel/kunngjorde arbeide med reguleringsendring den 31.05.2016. På kartskisse som fulgte oppstartsvarelet vises endringen som ønskes gjort.

Det kom uttalelser fra Nordland Fylkeskommune, Fylkesmannen i

Nordland, Helgeland Kraft og Statens Vegvesen som følger:

Statens vegvesen, (2017/424-5):

Ingen merknader til oppstartsmeldingen, utover at de vil vurdere trafikksikkerhet nærmere i planprosessen.

Kommentar:

-

Helgeland Kraft AS, (2017/424-6):

Har innspill til planendringen i forhold til energikrav og eksisterende kabelanlegg for lavspent strøm inn i området. Nettet må ha kapasitet til utvidelsen / endringen og dette må behovet må kartlegges.

Kommentar:

Eksisterende nett skal ha kapasitet til 10-15 tomter. Planlagte byggeområder krever nok noe mer og vi vil be Kraftlaget om å fastsette dette ut fra den foreslåtte arealplan. Eksisterende anlegg vil ikke bli vesentlig berørt.

Nordland Fylkeskommune, (2017/424-7):

Innspill til melding om igangsatt planarbeide for reguleringsendring Rørøyøya - Vega kommune.

Saken gjelder endring av reguleringsplan fra 2008. Endringen innebærer endring av bruksformål på den måten at et område for naust og 4 hyttetomter tas ut av planen og erstattes av 9 boligtomter.

Fylkeskommunen beklager at dette innspillet kommer noe etter oppsatt frist.

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill:

Forholdet til regional politikk

Så langt fylkeskommunen kan se, er dette tiltaket ikke i strid med regional politikk slik det blant annet går fram av de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Vi viser likevel til Kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, som inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden, og ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet, spesielt kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling, som bl.a. sier:

- Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transportmidler.

Og kap. 8.5 Kystsonen som bl.a. sier:

- Dersom kommunen finner å legge til rette for brukt i IOO-metersbeltet/ den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.

Planfaglig

Referat fra oppstartsmøtet følger ikke saken. Fylkeskommunen ber om at dette gjøres i senere saker, fordi det gir fylkeskommunen et bedre grunnlag for å vurdere planene. Referatet bør legges ved når denne saken legges ut til offentlig ettersyn.

Digital plandialog

I samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland tilbyr fylkeskommunen kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. Dette gjelder både planavgrensning

ved oppstart, planforslag ved høring/ offentlig ettersyn og endelig vedtatt plan. Publisering i Nordlandsatlas bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, og gir god oversikt over arealforvaltningen.

Vi ber derfor kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten. Send planforslag med sosi-koder til plannordland.kartverket.no.

På generelt grunnlag bemerker fylkeskommunen:

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:

- Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunenes ROS-analyser.
- Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. Interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
- Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.
- Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.
- Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.
- Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 — 12.
- Nordland fylkeskommune er vannregionmyndighet i Nordland. Vi har etter forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) § 21 ansvar for å koordinere arbeidet med å gjennomføre oppgavene som følger av forskriften, jf. Regional plan for vannforvaltning Nordland og på Jan Mayen 2016-2021 med forskrifter. Forvaltningsplanen er sektorovergripende og skal bidra til å styre og samordne både vannforvaltning og arealbruk på tvers av kommune- og fylkesgrenser. Målsettingen er å sikre beskyttelse, nødvendig forbedring og bærekraftig bruk av alt vann. Vi ber kommunen legge opp til en arealforvaltning som sikrer god vannkvalitet i innsjøer, elver, grunnvann og kystvann.

Kulturminnefaglig innspill

Arkeologiske kulturminner. Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Kulturminnefaglig vurdering: arkeolog Trine Johnson

Nyere tids kulturminner

Planområdet omfatter en Sefrak-registrert tidligere husmannsplass, som omfatter våningshus, fjøs, vedskjul, jordkjeller, naust og en tidligere smie.

Eksisterende reguleringsplan har en bestemmelse om at «eksisterende bygninger skal bevares og endringer av bygningskroppen utvendig unngås. Eksisterende grunnmurer kan bebygges med bygning tilsvarende tidligere bygningskropp. Endringer skal dokumenteres i forhold til stedlig byggeskikk og skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker for tiltak igangsettes».

Dette tyder på at Vega kommune tidligere har vurdert gårdsanlegget til å ha en verneverdi.

Kommunen bør vurdere om vernet bør videreføres med regulering av gårdsanlegget med hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og med mer spesifiserte reguleringsbestemmelser.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at dersom man ønsker forbud mot riving, må dette sies eksplisitt i bestemmelsene. Vedrørende utforming av bestemmelser knyttet til bevaring av bygninger og bygningsmiljøer vises det til eksempelsamling som Riksantikvaren har utarbeidet, og som kan lastes ned her: <http://www.riksantikvaren.no/Aktuelt/Forvaltningsnett/Revidert-versjon-av-eksemplarsamling-med-foereseigner-til-arealplanar> .

Kommentar:

De hensyn som fremkommer av Fylkeskommunens innspill er innlagt i plankart og bestemmelser, i kommuneplan Vega 2010 og eksisterende reguleringsplan.

Fylkesmannen i Nordland, (2017/424-8):

Innspill til reguleringsplan for Rørøy - Rørøyøya i Vega

PLANFAGLIGE FORHOLD

I henhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredninger (fra 01.07.2017) skal alle nye utbyggingsområder som ikke er i tråd med overordna plan behandles etter forskriften. For å sikre et gyldig planvedtak bør det derfor sendes ut et forslag til planprogram på høring som grunnlag for en slik utredning. Vi viser i denne sammenhengen til [forskriftens § 6 b](#) og [vedlegg I](#) pkt. 25.

MILJØFAGLIGE FORHOLD

Ut fra hensynet til nærmiljø og friluftsliv fremstår det i utgangspunktet som positivt at planlagte hytter på Rørøyøya foreslås tatt ut, og at ny bebyggelse plasseres langs veien utover.

I planprogrammet bør imidlertid konsekvensene for nærmiljø- og friluftinteressene beskrives. Avbøtende tiltak for å ivareta landskapsverdi og friluftsinnteresser bør utredes.

SAMFUNNSSIKKERHET

Ved utarbeidelse av planer for utbygging, følger det av Plan- og bygningslovens § 4-3 at planmyndigheten skal påse at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres, eller selv foreta en slik analyse.

Dette er et generelt krav og gjelder uavhengig av om reguleringsplanen vurderes å være konsekvensutredningspliktig eller ikke.

Vega kommune bør derfor påse at ROS-analyse gjennomføres for planområdet.

Når det gjelder havnivåstigning og stormflo vises det til ny veileder utgitt av DSB om [«Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging»](#), av september 2016. Denne erstatter veilederen [«Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging»](#) utgitt av DSB i 2011, og bør legges til grunn ved planlegging av arealer nært sjø.

Kommentar:

Reguleringsendringen gjelder eksisterende regulert område som inngår i kommuneplan Vega 2010, og tidligere konsekvensanalyse/ros analyse gjelder, det er ingen endringer i forhold til dette, heller ikke et krav om planprogram.

Øvrige kommentarer og innspill fra fylkesmannen er inntatt i plan, herunder vurdering av hensyn til havnivåstigning, friluftsliv og miljø og natur (naturmangfoldloven), samt barn og unges rettigheter.

Vurdering:

Innkommne innspill til oppstartsvarselet er kommentert i saksfremlegget, og er tatt inn i planbehandlingen så langt det passer.

Endringen antas å ikke ha noen betydelige negative konsekvenser for noen, samtidig som den vil gjøre bygging av boliger/fritidsboliger og føring av infrastruktur til tomtene mye enklere og berøre miljø og natur vesentlig mindre. Reguleringsformålene for de øvrige områdene, naturvern på land og i sjø er beholdt, samtidig som det er lagt inn justering av veger i forhold til terreng, en ny mindre veg i tilknytning til bryggeområdene. I det vesentligste er det opprinnelige formålet i plan beholdt. Naust/sjøhusområdet og enkeltvis fritidstomter er tatt ut av planen.

Reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser for endringen vises i vedlegg datert 10.1.2018. Reguleringsbestemmelser er gjennomgått, forenklet og tilpasset den nye planen

Konklusjon

Forslag til reguleringsendring RØRØYØYA legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11. Forslaget består av forslag til plankart for endringsområde og forslag til endring av bestemmelser

Utskrift til: Høringsparter i henhold til liste

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap/planutvalg fatter følgende vedtak:

- I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges reguleringsendring/reguleringsplan Rørøyøya ut til offentlig ettersyn.
- Forslaget kunngjøres i en avis som er alminnelig lest, og meddeles til berørte parter og sektormyndigheter. Planforslaget gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.
- Fristen for å gi uttalelse er minst seks uker.

Vurdering

Saken legges frem til vurdering og behandling av formannskapet/planutvalget.

(forslag til reguleringsendring av gjeldende plan id. 1815-19-2007.

§ 1 Generelt

Det regulerte området er på planen vist med plan og reguleringsgrense.

Planområdet som er beskrevet i planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder:

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Frittliggende fritidsbebyggelse

Offentlig trafikkområder

- Kjøreveg

Spesialområde

- Privat småbåtanlegg
- Naturvernområde på land
- Naturvernområde på sjø og vassdrag

Fellesområde:

- Felles område/parkering

Kombinert formål:

- Boliger/forretning/lager/naust og brygger.

§ 2 Felles bestemmelser:

Søknad om tillatelse til tiltak jf. pbl § 20-1 til – 5 skal inneholde det som kreves etter pbl. kap. 21.

Bebyggelsen skal ha en enhetlig og harmonisk utforming. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

Det skal brukes farger og taktekkning som gir matt og mørk virkning. Farger og taktekkning skal forelegges plan og bygningsmyndighetene til godkjenning.

Det tillates ikke oppsatt gjerder.

Nye bygninger innenfor området skal tilpasses lokal og områdets stedlige byggeskikk, i form, farge og byggehøyde. Før tiltaket på dette grunnlaget kan gis tillatelse til tiltak og tiltaket igangsettes skal kommunens bygningsmyndigheter ha godkjent utførelsen.

Nye bygninger skal underordnes landskapet og ikke være dominerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Innenfor hvert område skal bygningene ha en sammenfallende utforming i forhold til seg selv, dvs. tomtene B 1- B 14, F1 og i området for kombinert formål. Bygninger skal ha saltak og stående panel, i samsvar med stedlig byggeskikk. Det samme gjelder utforming av naust, sjøhus og brygger. Vindu, dører og porter skal også ha en utforming som er i henhold til stedlig byggeskikk. Vindu skal være oppdelt med krysspøst, 2 fag og/eller 6 ruter.

Eksisterende bygninger (B15) skal bevares og endringer av bygningskroppen utvendig skal unngås. Eksisterende grunnmurer kan bebygges med bygning tilsvarende tidligere bygningskropp. Endringer skal dokumenteres i forhold til stedlig byggeskikk og skal godkjennes av kommunens bygningsmyndigheter før tiltak igangsettes.

§ 3 Frittstående småhusbebyggelse (B1 – B 14, F 1 og kombinert område.

Prosent bebygd areal for dette området er %BYA = 30%. (bolig, fritidsbolig, garasje og uthus, og egen parkering). Området kan benyttes til bolig og fritidsformål. I tillegg gjelder fellesbestemmelsene.

Maksimum mønehøyde på hovedbygninger over ferdig planert terreng skal ikke overstige 5,5 m.

Uthus og garasje kan ha maksimum mønehøyde over ferdig planert terreng som ikke overstiger 4 m.

§ 4. Offentlig trafikkområde.

Området skal benyttes til kjøreveg.

§ 5. Spesialområde.

Privat småbåtanlegg.

Område utenfor areal regulert til kombinert formål skal brukes til kaier for småbåter for adkomst til dette området. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for båttrafikk i området.

Område utenfor areal regulert til privat eiendom kan benyttes til kaier/flytekaier for eiendommen.

§ 6. Naturvernområde på land og Naturvernområde i sjø og vassdrag.

Motivet for reguleringsformålet er å sikre det rike fuglelivet i området mot inngrep eller aktiviteter som kan føre til at fuglene trekker bort fra området. Det tillates ikke tilrettelegging for økt ferdsel i området eller etablering av ny virksomhet, bebyggelse og anlegg i området ut over det som fremgår av reguleringsplan. Evt. Kabel- og ledningsgrøfter, stier og veier skal lages slik at sprengning så langt mulig unngås.

§ 6. Felles område:

Felles avkjørsel og felles parkering.

Områdene skal benyttes som felles avkjørsel og parkering for byggeområdene/tomtene i området.

§ 7. Kombinert formål.

- Prosent bebygd areal for dette området er %BYA = 60 %. Boliger/forretning/lager. Bygningene kan i samsvar med områdets eksisterende byggeskikk oppføres helt i sjøkanten. Bygningene skal ha møneretning 90 grader på strandlinjen som eksisterende bygninger (gavlvegg mot sjøen).
- Bygninger/kaier skal benyttes til boliger/fritidsboliger og til næringsvirksomhet, og brygger, sjøhus og naust for næringsdrivende i området. Næringsvirksomhet som anses aktuell er utleie av rorbuer, serviceanlegg for småbåter, kafe/restaurant og annen virksomhet i tilknytning til reiseliv. Minste avstand mellom bygninger skal være minimum 4 m. Fellesbestemmelsene gjelder også her.
- Maksimum høyde over ferdig planert terreng er 8 m målt fra terreng til mønekam.

Vega kommune, teknisk avdeling 10.01.2018. RK

Vedtatt med reguleringsvedtak, av kommunestyret den sak