



Godkjenning av reguleringsplan for Nes Kirkøy, Vega kommune.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
048/10	Formannskapet	06.05.10
019/10	Kommunestyret	03.06.10

Dokumenter i saken:

I	Innspill til reguleringsplanen 2. gangs høring	Hydra Vega AS
I	2. gangs høring reguleringsplan Nes - Kirkøy	HelgelandsKraft AS
I	Uttalelse	Albert Haugsjø
I	Ad. Regplan for Nes - kirkøy	Flere registrerte avsendere
I	Uttalelse til 2.gangs høring av reg.plan for Nes - Kirkøy	Statens vegvesen, Region Nord
I	2.gangs høring - reg.plan for Nes - Kirkøy	Fiskeridirektoratet, Region Nordland
I	Innsigelse/klage på plan for Husøya - Nes	Torbjørn Hansen
I	Vedr. 2. gangs høring av reguleringsplan for Nes- Kirkøy	Arne Pettersen
I	Andre gangs høring Nes-Kirkøy	Kystverket
I	Uttalelse/merknad til siste utkast av forslag til reguleringsplan Nes - Kirkøy	Svend Næss
I	2. gangs høring Kirkøy	Geir K. Ronland
I	2. gangs høring - forslag til reguleringsplan Nes - Kirkøy	Rådet for funksjonshemmede
I	Høringsuttalelse	Jon Kåre Aassved
I	Uttalelse Nes-Kirkøy	Fylkesmannen i Nordland
I	Uttalelse	Inger Pedersen Toppen
I	Uttalelse	Nordland fylkeskommune
I	Innspill	Nes sameie

Vedtak i Kommunestyret - 03.06.2010:

Kommunestyret vedtar Reguleringsplan for Nes Kirkøy datert 06.05.2010 og tilhørende bestemmelser med Byggeskikkveileder Nes – Kirkøy, Vega kommune (datert ARCHUS arkitekter as, Oslo, des 2009), jf PBL(85) § 27 – 2.

Behandling i Kommunestyret - 03.06.2010:

Mona Gilstad var inhabil og fratrådte i denne saken.
Under denne saken møtte miljøvernssjef Margrethe Wika.
Ingen endringsforslag. Innstillinga ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Formannskapet - 06.05.2010:

Vega formannskap som det faste utvalget for plansaker (planutvalg) innstiller for Vega kommunestyre å vedta Reguleringsplan for Nes Kirkøy datert 06.05.2010 og tilhørende bestemmelser med Byggeskikkveileder Nes – Kirkøy, Vega kommune (datert ARCHUS arkitekter as, Oslo, des 2009), jf PBL(85) § 27 – 2.

Vedtaket er gjort med hjemmel i kommunestyrets delegasjonsreglement av 12.juni 2008 sak 41/08, kap 2.2 (delegasjon etter særlov).

Behandling i Formannskapet - 06.05.2010:

Mona Gilstad var inhabil og fratrådte i denne saken.
Under denne saken møtte miljøvernssjef Margrethe Wika.
Ingen endringsforslag. Innstillinga ble enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Vega formannskap som det faste utvalget for plansaker (planutvalg) innstiller for Vega kommunestyre å vedta Reguleringsplan for Nes Kirkøy datert xx.04.2010 og tilhørende bestemmelser med Byggeskikkveileder Nes – Kirkøy, Vega kommune (datert ARCHUS arkitekter as, Oslo, des 2009), jf PBL(85) § 27 – 2.

Vedtaket er gjort med hjemmel i kommunestyrets delegasjonsreglement av 12.juni 2008 sak 41/08, kap 2.2 (delegasjon etter særlov).

Saksopplysninger

Det faste utvalget for plansaker vedtok oppstart av reguleringsplanen Holand Nes området i 2007.

Reguleringsplanen for Nes Kirkøy dekker den nordlige delen av det opprinnelige planområdet, og omfatter sjøfronten og områdene sørover til fylkesveien. Utgangspunktet for planarbeidet er Vegaøyenes status som verdensarv. Planen skal legge til rette for at det lokale næringslivet skal kunne utvikle seg videre, men også sette rammer for den utvikling slik at den skjer på en måte som ivaretar de natur- og kulturverdiene som har vært avgjørende for verdensarvstatusen.

Planforslaget gir rom for videreutvikling av området både innenfor næring og service samt bosetting. Trafikk og parkering er styrt unna de sjønære områdene. Deler av den gamle bebyggelsen er satt av til bevaring dvs bygningene skal brukes, men eksteriøret skal ikke endres. En del eiendommer kan også deles og bebygges. Samtidig som store områder er satt av til friluftsområder både ut fra viktige biologiske, landskaps- og overordna grønnstruktur hensyn. Disse nasjonale nedfelte hensyn samt at området er i randsonen til verdensarvområdet og skal fremstå som porten til Vegaøyene verdensarvområde, har vært tillagt stor vekt ved behandlingen av planforslaget.

Reguleringsplanen har vært ute til 2.gangs høring i perioden 9.01-22.01.2010. Innsigelsene som kom etter 1.høringsrunde fra Fylkesmannen i Nordland (FM) og Nordland fylkeskommune (NFK) medførte endringer i planen. Innsigelsene er imøtekommet og NFK og FM har trukket tilbake innsigelsen. Når planutvalget har ferdigbehandlet forslaget kan utvalget legge fram saken for vedtak i kommunestyret.

Det kom inn totalt 17 uttalelser til planen i 2. høringsrunde og det er foretatt justeringer i kartet og endringer i bestemmelsene jf merknader, se kommentarer under.

I første høringsrunde (januar – mars 2009) kom det inn 21 uttalelser til planen, hvorav altså 2 innsigelser.

Det er avholdt flere folkemøter der både reguleringsplanen og stedsutvikling for området har vært tema. Prosessene har vart samordnet for begge disse arbeidene. Forslag til reguleringsplan med tilhørende dokumenter har vært lagt ut til offentlig ettersyn på kommunehuset. Dokumentene har også vært tilgjengelig på kommunes hjemmeside på Internett. Berørte rettighetshavere, næringsaktører, lag og foreninger, lokalbefolkningen mv bør ha hatt gode muligheter til å gjøre seg kjent med arbeidet og medvirke i prosessen.

Kommunen har engasjert ARCHUS arkitekter til å utarbeide forslag til reguleringsplan for området. ARCHUS har vært med i bearbeidingen av planforslaget etter begge høringsrundene. Ketil Kiran i ARCHUS har deltatt i flere møter med planutvalget, samt vært i dialog med berørte fagmyndigheter underveis i prosessen. Miljøvernssjefen har vært kontaktperson og saksbehandler.

I forbindelse med stedsutviklingsprosjektet for Holand Kirkøy Nes området har ARCHUS arkitekter vært engasjert til å utarbeide en egen byggeskikkveileder. Veilederen, som har vært ute på høring sammen med reguleringsplanen, gir retningslinjer for utviklingen av området.

Vurdering

Mona Gilstad: Stiller spørsmål om nytt bygg innenfor A9 er bevaringsverdig. Behov for kjørevei fram til næringsbygg innenfor A9. Eiendommen har veirett over annen grunn.
Kommentar: Bygget er ikke viktig i seg selv, men det spiller en rolle for hele miljøet. Det enkelte hus kan godt undergå endringer så lenge det respekterer sammenhengen. Ved ønske om å endre på bygningen(e) vil Nordland fylkeskommune (NFK) måtte uttale seg om bevaringsverdien, og de som NFK mener ikke har egne verdier, kan bygges om, innenfor de rammene som reguleringsbestemmelsene setter. Forbudet mot anlegg av vegger gjelder kjøreveier og ikke gangveger. Skulle det bli laget en gangvei i framtiden, så er det tillatt å kjøre på den i henhold til bestemmelsene.

Helgeland Kraft: HMS viktig nært HKs anlegg og linjer. HK skal ha varsel – seinest 1 uke før tiltak iverksettes innenfor 30 meter fra linje. Det må påregnes anleggsbidrag dersom linja må flyttes og når nye kunder kommer til.

Kommentar: Informasjon tas til etterretning.

Albert Haugsjø: Ønsker ikke friområde på sin eiendom.

Kommentar: Teig/del av eiendom som brukes til slåttemark endres til landbruksformål i plankartet.

Rolf og Henry Johansen: Endrer ikke syn på reguleringsplanen jf uttalelse til 1.planutkast. Ønsker ikke torg på Kirkøy. Mener det ikke er behov for offentlig vei / gangvei østover mot Dragan. Veien skal være privat. Tomt til næringsformål deles i to av veien. Grunneier er også negativ til parkeringsplass på eiendommen.

Kommentar: Vega kommune mener det er viktig å få tilrettelagt infrastrukturen på en god måte for å møte nye behov med økt trafikk og ferdsel i området. Parkeringsplasser og veier som er viktig i trafikknutepunktet må sikres for offentligheten. Allmenn offentlig tilgjengelighet er også et krav når kommunen skal søke økonomisk støtte til stedsutvikling og miljøtiltak hos regionale myndigheter.

Statens vegvesen: Ingen merknad.

Fiskeridirektoratet Region Nord: Tar til etterretning at Vega kommune ønsker å holde Husøya fri for nye inngrep, dvs at det ikke blir satt av nye areal til sjøhusformål / fiskeriformål på Husøya.

Torbjørn Hansen: Har ei tomt på Husøya som nå er lagt ut til friluftsområde. Skal bygge naust / brygge eller lignende på tomten. Ønsker annet byggeområde.

Kommentar: Jf innsigelse fra FM for området ønsker kommunen ikke å åpne for bygging på denne siden av Husøya.

Arne Pettersen: Protester mot at (1) at område A10 reguleres til "annet byggeområde" ønsker sjøhusområde for fiskeri, (2) den siste tomten i vest på Husøya inngår i byggeområde A10, (3) vei reguleres inn på sørsiden, (4) Husøya reguleres som friluftsområde og ikke som jordbruksland, (5) Fe 3 (parkering på Husøya) gjøres ferdig jf kontrakt av 1977.

Kommentar: Vega kommune mener det er viktig at næringsområdet reguleres til "annet byggeområde" for å imøtekomme dagens utfordringer i området samtidig som det gjøres tilgjengelig som en offentlig vei. Veien skal gå over kommunen eiendom i området. Det har vært meget uheldig at flere parallelle private veier er blitt bygget på Husøya i de senere år. Dette er meget arealkrevende og estetisk lite tiltalende i terrenget. Kommunen ønsker ikke at lokalbefolkningen og besøkende skal bli møtt med veisperringer og forbudsskilt. En felles organisering av veier og parkeringsplasser mv er viktig for å styre ferdselen i området. Parkeringsplassen på Husøya skal nå ferdigstilles. Parkeringsplassen er felles for S6 og A10.

Det vil være tillatt å sette opp permanente gjerder i forbindelse med beiting på Husøya.

Kystverket: Har ingen spesielle merknader til reguleringsplanforslaget. Bygging av kai, utlegging av flytebrygger osv skal behandles etter havne – og farvannsloven før tiltak settes i verk.

Kommentar: Informasjon tas til etterretning.

Svend Næss: Fulldyrka mark må reguleres til landbruksformål. Bør fortsatt være mulig å kunne settes opp ny bygning på tomten der det før stod et bakeri (mellom veien til Kirkøy og Vegen til Nessjøen). Deler av S5 bør innlemmes i A7, gjelder både sør om veien til Nessjøen og området i fjæra helt vest av A7. Ønsker opplysninger om rettighet til erstatning.

Kommentar: Både av hensyn til naturverdiene (jf FM innsigelse) og for å opprettholde/videreføre det åpne kulturlandskapet og verdiene i kulturmiljøet mener kommunen / planutvalget det er viktig at formålene opprettholdes slik planutkastet nå foreligger for området. Slått av eng som i dag vil være tillatt innenfor friluftsområdet.

Erstatning: Jf MD veileder til reguleringsplan rev 1.11.01 side 104 "*Det alminnelige utgangspunkt er at grunneiere og rettighetshavere ikke har krav på kompensasjon for restriksjoner som reguleringsplanen fører med seg. Spørsmål om erstatning vil normalt først være aktuelt i forbindelse med eventuelle grunnverv for gjennomføring av en plan*". Kommunen skal ikke erverve friluftsområder. Landbruksdrift jf behovet for slått av eng kan fortsette som idag.

Geir Ronland: Aksepterer ikke torg (T8) og off vei (T2) på Kirkøy.

Kommentar: Vega kommune mener det er viktig å få tilrettelagt infrastrukturen på en god måte for å møte nye behov med økt trafikk og ferdsel i området. Parkeringsplasser og veier som er viktig i trafikknutepunktet må sikres for offentligheten. Allmenn offentlig tilgjengelighet er også et krav når kommunen skal søke om støtte til stedsutvikling og miljøtiltak hos regionale myndigheter.

Rådet for funksjonshemmede: Bør reguleres inn busslommer med krav om universell utforming (UU) på Nes og Kirkøy. Må settes av tilstrekkelig areal til UU for ombordstigning ved båtanløp.

Kommentar: Når planen er vedtatt skal dette følges opp bl.a. med parkeringsplasser, av- og påstigningsplasser mv for kollektivtransport på Nes og Kirkøy. Det er krav om universell utforming når kommunen søker om fylkeskommunale stedsutviklingsmidler til infrastrukturtiltak. Vega kommune vil måtte inngå i et samarbeid med Nordland fylkeskommune og Statens vegvesen for å løse utfordringene med UU når det gjelder busslommer, båtanløp og andre trafikkområder i kommunen.

Jon Kåre Aassved: Har behov for permanente gjerder for sau på Husøya. Beite opphører i området dersom dette tiltaket ikke kan gjennomføres. Den ytterste tomte på husøya må ikke ødelegge førsteinstrykket av Husøya. F2 er slåtteland og ønskes beholdt.

Kommentar: Viser til svar gitt til Arne Pettersen og Albert Haugsjø.

Fylkesmannen i Nordland: Fylkesmannen fremmet innsigelse til småbåtanlegg, østlig del av A6 og vestlig del av A7. Småbåthavnen er tatt ut av planen, og den vestlige delen av felt A7 er avsatt til friluftsområde. Innsigelsen til A6 berodde på en misforståelse fra vår side, og er i telefonsamtale med MW i Vega kommune avklart.

Med forbehold om at nevnte endringer vedtas, anser Fylkesmannen innsigelsen mot reguleringsplanen for Nes – Kirkøy som imøtekommet.

Beredskapsfaglige merknader: Kommunen må, ut fra potensialet om risiko for havnivåstigning og stormflo, vurdere om lokalisering av ny bebyggelse på kote to er i samsvar med mål i plan- og bygningsloven om å sikre at arealene ikke blir disponert på en måte som medfører fare. Det påpekes at kommunen har en sentral rolle når det gjelder innbyggernes sikkerhet.

Kommentar: Kommunen mener innbyggernes sikkerhet er ivaretatt med de bestemmelser om ny bebyggelse som er gitt for planområdet.

Vegaøyenes venner: Tomt til Abrahamsnaustet ønskes definert som et område for bevaring.

Kommentar: Kulturminner i Nordland har foretatt en befaring i området og vurdert byggets tilstand. Jf brev datert 03.08.09 skal bygningen demonteres / rives. Den faglige konklusjonen er som følger: *Ut fra de skader som kunne observeres på befaringstidspunktet er restverdien i bygningen nå så liten at det ikke vil være mulig å reparere naustet slik at det kan fremstå som et troverdig kulturminne. For om mulig å sikre de restverdiene som fremdeles er i bygningen anbefaler vi følgende fremgangsmåte:*

- *det gjøres en grov oppmåling med innvendige og utvendig mål, takvinkel etc.*
- *materialbruk, dimensjoner treslag etc. beskrives.*
- *Oppmålingen suppleres med en systematisk billedokumentasjon av alle innvendige og utvendige flater med detaljbilder der det er nødvendig.*
- *Før demontering / riving og før noen materialer fjernes fra området må dette undersøkes av person(er) med museumsfaglig kompetanse for å sikre eventuelle interessante gjenstander eller lignende*
- *Alle opplysninger lagres på lokalt museum og hos Vega kommune*
- *Bygningen demonteres / rives.*

Jf NFKs kultuminnefaglige vurdering av behovet for dokumentasjon av bygningens restverdi med påfølgende riving / demontering vil det ikke være behov for at området avsettes til bevaring.

Nordland fylkeskommune:

Planfaglige merknader: Kommunen har tatt hensyn til merknader om universell utforming (UU) og barn og unges interesser i planlegging ved 2.ganags høring. NFK har ingen ytterligere planfaglige merknader.

Kulturminnefaglige uttalelser: NFK mener at for en stor del av deres innsigelse om bevaringsregulering og størrelse på område foreslått til spesialområde med formål bevaring er ivarettatt i revidert planforslag. Det samme gjelder innsigelse knyttet til størrelsen på kaier/ brygger, da formåls grensen for byggeområdene langs sjøen er trukket lenger inn mot land, slik at formåls grensene i stor grad følger linjene for eksisterende kai fronter. På denne bakgrunnen *trekker NFK sin innsigelse til planforslaget.*

Kommunen bør vurdere om det er riktig å gi Gladstad Utleiebygg As sitt utleiebygg på gnr 35 og bnr 120 bevaringsformål. Dette nye bygget har noen problematiske sider når det gjelder utforming og tilpasninger til eksisterende bygningsmiljø.

Kommentar: Merknaden tas til følge!

NFK mener regional kulturminnemyndighet bør være høringsinstans i forbindelse med søknadspliktige tiltak innenfor området som er regulert til spesialområde med formål bevaring, og som berører nasjonalt og regionalt viktige kulturminner og- miljøer.

Kommentar: Følgende innarbeides i bestemmelsene; *"Alle søknadspliktige tiltak skal oversendes regionale kulturminnemyndigheter for uttalelse"*.

Byggeskikkveilederen må kunne gi noen strengere føringer for vindusutforming. NFK anbefaler at det presiseres at vindustyper ikke skal bryte med bygningsmiljøets karakter.
Kommentar: Kommunen mener det er vanskelig å definere hva som bryter og ikke bryter med bygningsmiljøets karakter og ønsker ikke å gi strenge føringer for vindusutforming i byggeskikkveilederen.

Nes sameie ved Gisle Ebbesen: I forbindelse med utskiftning av felleseid areal på Nes bed sameie at grensen for byggeområde A9 flyttes 5 m lenger vest slik at det blir plass til en tomt til (jf kart). Blir skifteplanen for Nes sameie vedtatt generer dette 7-8 nye bygge klarer tomter.

Kommentar: Vega kommune anser det som svært viktig for utviklingen av Nesområdet at skifteplanen blir vedtatt. Forlaget innarbeides i planen jf kartskisse fra Nes sameie.

Vega kommune: Båtopptrekk reguleres inn på kommunens eiendom på Husøya mellom tomte til gnr 35 b.nr. 172 og kommunal veien jf kartskisse.

Konklusjon

NFK og FM har trukket sine innsigelse til planforslaget. Etter 2.høringsrunde er det foretatt mindre endringer i plankartet som ikke anses være vesentlige. Justeringene berører ikke arealformål som det er gitt innsigelse på i høringsrunden.

Reguleringsplan for Nes Kirkøy godkjennes med de endringer som er vurdert og anbefalt i saksfremlegget.

FA
Som møteboka.

Vega kommune 14.6.10