



## Godkjenning av reguleringsplan for Holand - Grytingen, Vega kommune

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
049/10	Formannskapet	06.05.10
020/10	Kommunestyret	03.06.10

### Dokumenter i saken:

I	2. gangs høring reguleringsplan Holand - Grytingen	HelgelandsKraft AS
I	2. gangs høring reguleringsplan Holand - Grytingen	Hilda Marie og Peder Magnar Roksvaag
I	Ad. Regplan for Holand - Gryttingen	Flere registrerte avsendere
I	Uttalelse Holand - Grytingen	Fylkesmannen i Nordland
I	Uttalelse - Holand - Grytingen	Rådet for funksjonshemmede
I	Uttalelse - Holand - Grytingen	Turid Holand Bolstad og Atle Holand
I	Uttalelse Holand - Grytingen	Nordland fylkeskommune
I	Uttalelse - Holand - Grytingen	Kystverket
I	Uttalelse	Statens vegvesen, Region nord
I	Uttalelse	Inger Pedersen Toppen
I	Uttalelse	Nordland fylkeskommune

### Vedtak i Kommunestyret - 03.06.2010:

Kommunestyret vedtar reguleringsplan for Holand Grytingen datert 06.05.2010 med tilhørende bestemmelser, jf PBL(85) § 27 – 2.

### Behandling i Kommunestyret - 03.06.2010:

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 (planutvalget) innstiller for Vega kommunestyre å vedta reguleringsplan for Holand Grytingen datert 06.05.2010 med tilhørende bestemmelser, 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:**

Under denne saken møtte miljøvernssjef Margrethe Wika.  
Ingen endringsforslag. Innstillinga ble enstemmig vedtatt.

### **Innstilling:**

Vega formannskap som det faste utvalget for plansaker (planutvalget) innstiller for Vega kommunestyre å vedta reguleringsplan for Holand Grytingen datert xx.04.2010 med tilhørende bestemmelser, 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**

Arbeidet med reguleringsplanen startet opp i 2007, og er koordinert med det øvrige arbeidet som er blitt gjort innenfor stedsutviklingsprosjektet. Flere folkemøter ble avholdt i den innledende fasen. Mulige prinsipper for planen og skisser til planutkast ble diskutert.

Det ble tidlig bestemt at planen ikke bare skulle omfatte områdene ytterst mot kysten. Vega kommune ønsket også å få regulert arealene umiddelbart innenfor, blant annet for å legge til rette for boligbygging. Området omfattet i startfasen ca 1,4 \* 1,2 km. Det ble derfor besluttet å utarbeide to separate reguleringsplaner da planområdet og plankartene ville blitt uforholdsmessig store og vanskelig å håndtere rent praktisk. Planen omfatter den sørlige eilen av opprinnelig planområde og omfatter hovedsakelig byggeområder for boliger, i tillegg til Leirtjønnå og omkringliggende landområder.

Utgangspunktet for reguleringsplanen var Vegaøyenes status som verdensarv. Etter at Holand Grytingen ble skilt ut som eget planområde, har planens betydning for verdensarven fått en noe annen vekt. Leirtjønnå og landområdene omkring er en naturlig del av det samlede kystmiljøet på Nes Kirkøy, og planen har av den grunn betydning for forvaltningen av verdensarven. De regulerte boligfeltene derimot, ligger for de fleste vedkommende atskilt fra og oppleves som ikke som del av bygningsmiljøet langs sjøfronten. Deler av byggeområdene ligger imidlertid eksponert i terrenget på en måte som gjør at de vil danne bakgrunnen for dette bygningsmiljøet.

Reguleringsplanen har vært ute til 2.gangs høring i perioden januar – februar 2010. Det kom inn 10 uttalelser. Justeringer i kart og bestemmelser er foretatt jf. merknader (se kommentarer under).

### **Vurdering**

**Helgelandskraft AS:** Skal varsles i god tid på forhånd før arbeid iverksettes innenfor 30 meter fra linjer. HMS viktig for arbeid opp mot linjeanlegg mv. Anleggsbidrag må påregnes når anlegg må flyttes eller nye kunder kommer til.

Kommentar: tas til etterretning (dvs må huskes på i saksbehandlingen av enkeltsaker)!

**Hilda M og Peder Roksvaag:** Hovedkravet er at hele eiendommen legges ut som "Annet kombinert formål" (K1). Kulturlandskapet er ivaretatt. Vi vil svært gjerne at *bruket* skal framstå som ryddig og velholdt. Jorda blir slått. Som friluftsområde vil kulturlandskapet forsuffes. Ferdsel i kulturlandskapet er ikke forenlig med bruken som er i dag. Gamle stier

finnes ikke lenger i området. Vår hytte på eiendommen er som et våningshus for familien. Reguleringsplanen er utformet slik at vi ikke kan bygge en helårsbolig.

Kommentar: Kommunen mener at hensynet til ombygging av hytte til helårsbolig på eiendommen er ivaretatt i 2.høringsutkast. Dyrka mark innenfor det aktuelle friluftsområdet (S3) kan fortsatt slås / drives som i dag. Formålet K1 (annet kombinert formål) på hele eiendommen er lite forenlig med ivaretagelse av kulturlandskapet da hele området vil kunne bygges ned ved bruk av dette formålet med tilhørende bestemmelser. Nedbygging av hele området er ikke ønskelig av noen av partene så langt vi kan se.

**Rolf og Henry Johansen** har en felles uttalelse til reguleringsplanene Nes Kirkøy og Holand Grytingen. Begge planene berører grunneier av 34/ 25, 74 og 85. Generelt negativt tilplanene.

Kommentar: Uttalelsen til 2. høringsutkast berører ikke reguleringsplanen for Holand Grytinen.

**Fylkesmannen i Nordland:** Felles uttalelse til reguleringsplanen for Nes Kirkøy og Holand Grytingen.

Kommentar: FM har ingen merknader til denne planen.

**Rådet for funksjonshemmede.** Ønsker at det reguleres inn busslommer som har universell utforming (UU).

Kommentar: Vega kommune vil måtte inngå et samarbeid med Nordland fylkeskommune og Statens vegvesen for å løse utfordringene med UU når det gjelder busslommer, båtanløp og andre trafikkområder i kommunen.

**Turid Holand Bolstad og Atle Holand**

Eiendommens andel innenfor S3 er så begrenset at beite er uaktuelt. Ønsker at byggegrensa til felt B4 over vår eiendom flyttes 15-20 meter mot Nord Øst i retning leira. Ønsker også at arealet skal få status "Annet kombinert formål" (K1) slik at det muligheter for fritids - bebyggelse på eiendommen. Er byggegrensa rundt gardshaugen et ønske fra NFK eller plantegner? Får grunneier tilbud om fri advokathjelp ? Skal kommunen betale årlig leie for område regulert til friområde ?

Kommentar: Gardshaugen er automatisk fredet jf kulturminnelovens § 4 a. Avgrensingen følger kulturminnemyndighetenes (NFK/RA) anvisning.

Dekning av nødvendige utgifter til advokat for berørte grunneiere dekkes så langt kommunen kjenner til i forbindelse med ekspropriasjon. Er det spørsmål om innløsning har forvaltningen ansvar for saken opplysning. Generelt vil parter ha krav på saksomkostninger i klagesaker hvor de vinner frem og utgiftene har vært nødvendige.

Jf bestemmelsene til B4 må det utarbeides tomtedelingsplan for det aktuelle feltet før det kan gis delingstillatelse eller rammetillatelse for tiltak. Dvs alle grunneierne innenfor B4 må bli enig om en plan for utbygging av området før bygging kan iverksettes. Fornuftige løsninger her vil gi nye muligheter for utbygging av området, "på tvers av dagens eiendomsgrenser", for berørte grunneiere. Kommunen fastholder formålet frittliggende småhusbebyggelse da det er behov for tomter med de spesielle kvaliteter området gir.

**NFK (1) Planfaglige merkander:** Vi ser at våre merknader vedrørende universell utforming og barn og unges interesser i planleggingen er tatt hensyn til i bestemmelsene. Ingen ytterligere merkander her. Kulturminnefaglige uttalelser: Vår merknad er tatt til følge. Kulturminnet er avmerket som spesialområde bevaring med tilhørende bestemmelse. Ingen nye merkander.

**Kystverket, Nordland:** Ingen spesielle merkander.

**Statens vegvesen:** Siktkrav: må tas med i reguleringsbestemmelsene eller tegnes inn kartet. For hele gjeldende strekning er siktkrave 4 \* 45 m. Det bør også tas med i bestemmelsene at primærvegens kjørebane, sett fra avkjørsler, skal være synlig i hele siktanten.  
T1 som skal være atkomstveg til boliger på felt B5 er ikke tegnet ordentlig ut i plankartet. Det må tas med i bestemmelsene at atkomst fra fv 89 til felt b1, i liket med B2,3 og 4 må godkjennes av Statens vegvesen (evt avkjørsler må tegnes inn med siktlinjer).  
Kommentar: Siktkrav innarbeides i bestemmelsene.

**Inger Toppen.** Det er ønskelig at del av eiendom 35/36, gjøres til kombinert formål (se kart). Dette var også merknad til 1.gangs høring, men er ikke vurdert i saksframlegg til 2.gangs høring. Denne delen av eiendommen er tilbaketrasket fra havet og egnet til boligformål evt fritidsbebyggelse.

Kommentar: Kommunen ønsker å beholde friluftsområde i strandsonen og samt et friluftsområde i tilknytning til Hopselva. Dette er også gjort for å ivareta barn og unges interesser i planlegging. Kartlagt (prosjekt ved VBU) snarvei for barn fra boligfelt / boligområde til ballbinge i området.

**NFK (2)** Nyere tid kulturminner: Kommunen må vurdere om planen er unødig utydelig for den bevaringsverdige bygningen (tørrfisklageret) innenfor K3. Først under § 4.4 kan man lese seg til at "eksisterende bygning er regulert til bevaring".

Kommentar: Bestemmelsene justert.

## **Konklusjon**

Planen med kart og bestemmelser anbefales vedtatt med de justeringer som er gjennomgått i saksframlegget.

Ingen innsigelse fra myndighetene foreligger, planen kan fremmes for kommunestyre for godkjenning.

  
Som møteboka.

Vega kommune 14.6.10