

Saksutredning

Arkivreferanse: 2022/321-6

Saksbehandler: Bent Rune Reitan

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
21/22	20.04.2022	Formannskapet
26/22	28.04.2022	Kommunestyret

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Polden hytter - reguleringsvedtak

Kommunedirektørens anbefaling

Formannskapet/Planutvalget anbefaler kommunestyret å fatte følgende reguleringsvedtak:

Kommunestyret vedtar iht. pbl § 12-12 Reguleringsplan Polden hytter, plankart datert 05.07.21 og reguleringsbestemmelser datert 20.10.21.

Bakgrunn for saken

Saken gjelder privat forslag til ny reguleringsplan med tilhørende bestemmelser på gnr/bnr 24/16 og 24/25. Området som reguleres er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig regulering (H34).

Navn på plan: Polden hytter

Sted: Brandsvika - Sundsvollveien

Forslagsstiller: Frederic Beaujean, 0264 Oslo

Plankonsulent: Lo:Le Landskap AS, org.nr. 917090041

Forslag til ny reguleringsplan ble 1. gangs behandlet i formannskapet den 2. desember 2021 i sak 93/21. Følgende vedtak ble fattet:

Formannskapet vedtar i samsvar med plan og bygningsloven § 12-10 at fremlagte forslag til reguleringsplan, plankart datert 05.07.21 og reguleringsbestemmelser datert 20.10.21, legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker og sendes på høring, jf. pbl. §§ 12-10, 12-11

Saken ble lagt ut til offentlig ettersyn den 17. november 2021 og sendt på høring den 21. desember 2021. Høringsfristen ble satt til 6. februar 2022. Det foreligger uttalelser fra Statsforvalteren i Nordland (SFNO) og Nordland fylkeskommune (NFK).

Kommunen har i ettertid gjort vurderinger av innkomne uttalelser/merknader og har drøftet disse med plankonsulent/forslagsstiller:

- 21.02.22: Uttalelse SFNO
- 21.03.22: Møte mellom Vega kommune og plankonsulent/forslagsstiller, gjennomgang av uttalelse
- 25.03.22: Redegjørelse/notat fra plankonsulent/forslagsstiller
- 30.03.22: Uttalelse fra NFK
- 08.04.22: Møte mellom Vega kommune og plankonsulent/forslagsstiller, gjennomgang av uttalelse
- 12.04.22: Redegjørelse og reviderte plandokumenter fra plankonsulent/forslagsstiller

Høringsuttalelser

1. Statsforvalteren i Nordland, mottatt 21.02.22 – se vedlegg

På bakgrunn av uttalelse fra Statsforvalter ba Vega kommune plankonsulent/forslagsstiller om å gjøre en nærmere vurdering av plassering av fritidsboliger og silhuettvirkninger. Dette er svart ut – se vedlagte notat

2. Nordland fylkeskommune, mottatt 30.03.– se vedlegg

Vega kommune og plankonsulent/forslagsstiller gikk igjennom fylkeskommunens uttalelse den 08.04.22. Kommunen gjorde i forkant følgende vurderinger som ble videreformidlet til plankonsulent/forslagsstiller:

- *Landskap:* Dette anser vi som besvart ut gjennom notat som svar til Statsforvalters uttalelse og anbefaling.
- *Forholdet mellom stein, treverk og glass i bestemmelsene:* Forslagsstiller ble bedt om å vurdere dette på nytt i bestemmelsene – enten ved å tallfeste tillatte glassarealer eller avbøtende tiltak ift. refleksjoner.
- *Naturmangfold:* Kommunen ønsker en tydeliggjøring av dette punktet i bestemmelsene.
- *Navn på plan:* Ber om presisering av hva som er riktig navn på plan og at plandokumenter oppdateres
- *Plankartet:* Kommunen ser at kartet kan misforstås. De 4 tomtene med inntegnede byggegrenser må komme tydeligere frem
- *Sideareal kommunal vei:* Kommunen vurderer ikke at dette skal være i offentlig eie.

Plankonsulent/forslagsstiller har i ettertid besvart ut kommunens vurderinger/anbefalinger, og har oppdatert plandokumentene (plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse) iht. dette.

Oversendelsesmail:

Viser til møte 08.07 mellom tiltakshaver, Vega kommune og Lo:Le som plankonsulent og oversender reviderte plandokumenter iht. gjennomgang og avtale i møtet.

Fylkeskommunen hadde merknader til følgende tema/punkt og disse er svart ut enten i oppsummeringen under eller i reviderte plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser vedlagt:

1. Landskap: Her viser vi til redegjørelse tidligere oversendt Vega kommune som svar på tilsvarende merknad fra Stasforvalteren.
2. Naturmangfold: teamet og forhold til krav i naturmangfoldsloven er beskrevet under flere punkter i planbeskrivelse, men vi har nå tydeliggjort dette. Se planbeskrivelsens avsnitt 15 og 45 som er supplert for å tydeliggjøre oppfyllelse av kravene i Naturmangfoldsloven. Bestemmelse om bevaring av økologisk mangfold er også justert slik at den åpner for anbefalte skjøtselsmetoder for kystlynghei.
3. Plannavnet er som avtalt i møtet "Hytter Polden" og plankonsulent har sjekket at alle dokumenter vedlagt her bare benytter dette navnet. kommunen skal påse at saksfremlegg også følger denne navngivingen.
4. Plankartet: Her har plankonsulent revidert plankart så koter er mindre dominerende og det fremgår tydelig at det bare er tegnet inn 4 tomter.
Når det gjelder valg av ett samlet byggeformål er det ikke ønskelig å endre fordi det også er viktig at planen rommer noe fleksibilitet og ikke utløser behov for dispensasjonssøknader. Det er avsatte store areal til naturformål også og det er ikke registret vesentlige naturverdier innenfor byggeområdet. Angående eventuelt regulering av annet vegareal som offentlig oppfattet vi dette som lite aktuelt for kommunen i nevnte møte og kommunen svarer da ut dette punktet selv.

Vurdering

Statsforvalteren ber i sin uttalelse om at det gjøres en nærmere vurdering av plassering av fritidsboliger og silhuettvirkninger. Fylkeskommunen har i sin uttalelse flere merknader til planforslaget. Alle merknader er i ettetid vurdert og besvart ut i saken.

Med dette anbefaler vi planutvalget/formannskapet om å sende saken videre til endelig behandling i kommunestyret.

Formannskapetets behandling av sak 21/2022 i møte den 20.04.2022:

Forslag

Behandling

Ingen endringsforslag. Formannskapet/Planutvalget anbefaler kommunestyret å vedta innstillingen.

Vedtak

Kommunestyret vedtar iht. pbl § 12-12 Reguleringsplan Polden hytter, plankart datert 05.07.21 og reguleringsbestemmelser datert 20.10.21.

Kommunestyrets behandling av sak 26/2022 i møte den 28.04.2022:

Forslag

Behandling

Teknisk sjef møtte under denne saken.

Ingen endringsforslag. Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret vedtar iht. pbl § 12-12 Reguleringsplan Polden hytter, plankart datert 05.07.21 og reguleringsbestemmelser datert 20.10.21.