

Arkivsaknr:	2018/577
Arkivkode:	L12
Saksbehandler:	Vivian Birkeland

Saksgang

Plan og eiendomsutvalget

Møtedato

17.09.2019

1. gangsbehandling av detaljreguleringsplan for Kjørøyhaugen med småbåthavn-Sandvika

Behandling i Plan og eiendomsutvalget - 17.09.2019:

Representant Kenneth Norum (SV) fremmet følgende forslag til tillegg:
Rekkefølgekrav i plan pkt 5.2.1 2 bygg, tas ut av planen.

Rådmannens forslag med tillegg fra Norum ble enstemmig vedtatt.

Plan og eiendomsutvalgets vedtak:

1. Plan og eiendomsutvalget fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter Plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende endringer i bestemmelsene:
 - 3.1.2 Maks BYA 75 %.
 - 3.1.3 Maks BYA 30 %. Fjerne punkt angående terrasse.
 - 3.1.5 Maks BRA = 120 m². I tillegg tillates uthus/anneks på maks 20 m². Fjerne punkt angående terrasse.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Plan og eiendomsutvalget fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter Plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10 med følgende endringer i bestemmelsene:
 - 3.1.2 Maks BYA 75 %.
 - 3.1.3 Maks BYA 30 %. Fjerne punkt angående terrasse.

- 3.1.5 Maks BRA = 120 m². I tillegg tillates uthus/anneks på maks 20 m². Fjerne punkt angående terrasse.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 bestemmelser Sandvik småbåthavn 030919
- 3 9077 - PLANKART - SANDVIK HAVN - 300819
- 4 konsekvensutredning Sandvik revidert 120619
- 5 Kjørøyhaugen_småbåthavn_eiendom
- 6 Særutskrift Godkjenning av planprogram for reguleringsplan for Kjørøyhaugen med småbåthavn- Sandvika

Bakgrunn for saken:

Saksgang

07.06.18 ble det holdt oppstartsmøte angående utarbeidelse av planprogram for detaljreguleringsplan av området Kjørøyhaugen med småbåthavn- Sandvika, Sandhornøya.

03.07.18 ble det varslet om oppstart av planarbeid, og forslag til planprogram ble annonsert og sendt til berørte. Det kom inn totalt tre uttalelser til planoppstart; Nordland Fylkeskommune, Fiskeridirektoratet og Fylkesmannen i Nordland. Innspillene lå ved saken da planprogrammet ble behandlet, og ble kommentert der. Konsulent har hensyntatt innspillene ved utarbeidelsen av planprogrammet.

03.07.19 vedtok Plan og eiendomsutvalget planprogrammet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-9.

Reguleringsplanen skal nå opp til 1. gangs behandling før den legges ut på høring i 6 uker. Eventuelle innspill som kommer inn i denne perioden behandles før saken skal opp til ny behandling.

Utredning

Det har alltid vært utfordrende med sikker båthavn/båtplass i området på grunn av klimaforhold, strøm og grunnforhold i sjøen, noe som begrenser både fastboende og besøkende. Sandvika har en liten skjærgård utenfor strandkanten hvor det fra lokalt hold har blitt undersøkt og vurdert muligheten for å bygge molo mellom strandkant og øyene utenfor. Dette ville blitt en mer skjermet havn som kan muliggjøre en småbåthavn.

Ved utarbeiding av en ny småbåthavn vil veien måtte oppgraderes, og det kan dermed i samme vending legges til rette for utleiehytter. Kommunen har også tatt initiativ til at det reguleres inn tomter til nye boliger, siden det per i dag kun finnes en boligtomt som er ledig i Sandvika. Bygda har de siste årene opplevd vekst i folketall og aktivitet, og det vil dermed

være hensiktsmessig med flere boligtomter for å legge til rette for utviklingen og styrke stedets bærekraft.

Planforslaget

Forslaget til detaljreguleringsplan av området Kjørøyhaugen med småbåthavn- Sandvika er mottatt fra Sandvika Havn AS. Konsulent er arkitekt Even Aursand.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:2000, datert 07.08.19.
- Reguleringsbestemmelser datert 03.09.19.
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 11.06.19

Eiendomsforhold

Hjemmelshavere i området er

- Eiendom 79/2 eies av Einar Andre Thommesen
- Eiendom 79/14 eies av Trygve Tollefsen Oddgun og Laila Nicolaisen
- Eiendom 79/15 eies av Ingvald og Per Erik Hanssen, Tor Erik og Trond, og Karina Olsen
- Eiendom 79/23 eies av John Henrik Kaspersen.
- Eiendom 79/55 eies av Hjalmar Andersen
- I tillegg er det en fester av hyttetomt 79/15/1: Hans Kannestad

Planområdet

Adkomsten til planområdet er fra Kystriksveien (Fylkesvei 17) mot Sandhornøy, deretter følges Sandhornøyveien til avkjørsel mot Sandvika, og veien følges til man tar av ved ungdomshuset i Sandvik. Planområdet ligger omtrent 200 meter fra avkjørsel til fylkesvei. Det går en smal bilvei inn til planområdet, inn til et småbruk som ligger i den østlige delen av planområdet. Videre fra småbruket mot havna går det kun en traktorvei. Området er kupert med litt slakke jordbruksarealer mot sør.

Det kunngjorte planområdes totale areal er på ca 109,6daa. Av dette utgjør:

- Samferdsel 1.088daa
- Fulldyrka jord 17,77daa
- Overflatedyrka jord 10.77daa
- Innmarksbeite 1.004 daa Skog 6,614 daa (her er nok tallet litt mindre siden det er tatt ut noe skog sist år)
- Åpen fastmark 25,546daa
- Ferskvann 0,04daa
- Hav 46.768daa

I Sandvika er det per i dag ingen som driver aktivt jordbruk, men deler av jorda blir høstet av en gårdbruker fra en annen bygd.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Områdets arealformål er satt til landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR). I henhold til Plan- og bygningsloven § 4-1, §4-2 og §12-9 skal det utarbeides planprogram samt konsekvensutredning når planer

kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, samt er i strid med overordnet plan. Dette er gjort.

Vurdering:

Sandvika er ei bygd som har opplevd stor fraflytting og hatt en negativ utvikling angående næringsaktivitet. De siste årene har det imidlertid vært et oppsving i bygda med tilflytting, ny næringsaktivitet og planer for nye tiltak.

Pr i dag har ikke bygda noen havn, og dette har vært et savn. Bygging av molo og småbåthavn er det primære formålet med denne reguleringsplanen. Ei god havn vil ha stor betydning både for de fastboende, men også med tanke på ny aktivitet i bygda. Det er viktig å legge til rette for at besøkende også kan komme til bygda sjøveien. SALT-prosjektet og Langsandfestivalen har bidratt til at området har langt flere besøkende enn tidligere, og det er planer om videre satsing på turisme.

Det er viktig med gode planer for en helhetlig planlegging for bruk av areal i kommunen. Planer skal imøtekomme krav om bevaring av natur, miljø, kulturminner og fri ferdsel for alle, samt ivareta ulike interesser.

Det er viktig med bestemmelser og rekkefølgekrav som tydelig beskriver hvordan planer trinnvis skal utvikles, slik at unødvendige dispensasjoner og fravik fra opprinnelig plan unngås. Krav om estetikk og arkitektur er i stor grad ivarettatt i reguleringsbestemmelsene for Kjørøyhaugen med småbåthavn, og legger til rette for at ny bebyggelse tilpasses området og mest mulig glir inn i landskapet.

Kommentar til punkt 3.1.1, første punkt

For areal avsatt til boliger (B1-B4) skal det i rammesøknad legges ved landskapsplan/utomhusplan. Dette forstås som plan tilsvarende situasjonsplan, som skal utarbeides for den enkelte tomt, slik at bygging på tomtene kommer i minst mulig konflikt med bygging på omkringliggende tomter.

Forslag til endringer

3.1.2 Maks BYA foreslås økt til 75 %. For uttak av stein gjøres det et stort inngrep i naturen nede ved havna, og i den forbindelse er det ønskelig å utnytte arealet mest mulig, og ikke legge begrensning på BYA 50%.

3.1.3 Maks BYA foreslås økt til 30 %, for økt utnyttning av areal, samt at dette samsvarer med maks tillatt BYA i bestemmelsene til kommunens arealplan. Begrensningen på terrasse foreslås fjernet. 20 m² er et lite areal på terrasse, og vil kunne føre til unødvendige behandlinger av dispensasjoner for kommunen.

3.1.5 Maks BRA er i bestemmelsene satt til 120 m². Her foreslås i tillegg at det tillates uthus/anneks på maks areal 20 m², ettersom 120 m² er begrenset areal for all bebyggelse som kan foregå på tomt. Også her foreslås begrensning på terrasse fjernet, på grunn av størrelsen og sannsynlighet for at det vil måtte behandles unødvendige dispensasjoner i kommunen i etterkant av vedtatt plan.

Kommentar til punkt 5.2.1, andre punkt

Det kreves store investeringer for å gjennomføre sprenging og utbygging, og i den forbindelse er det viktig at tiltakshavere er innforstått med bestemmelsen om at før

småbåthavn kan tas i bruk skal bebyggelse (minimum to bygninger) og andre tiltak som demper effekten av skjæring mot sjø være etablert og bygd i henhold til bestemmelser om bebyggelse innenfor området avsatt til bygg og anlegg. Bestemmelsens hensikt om å skjerme sprengningsfront er i og for seg god, så fremt den ikke blir til hinder for gjennomføring av plan, samt bruk av småbåthavnen.

Planutvalget bør vurdere om dette kravet skal vedtas. Det kan virke noe urimelig at når molo og havn er utbygd, kan ikke anlegget tas i bruk før det også er bygd minimum to bygninger inn mot skjæringen.

Konsekvenser av forslaget

Tiltaket vil føre til store inngrep i naturen i området, både ved sprenging av fjell, samt fylling av masse i sjø. I konsekvensutredningen er det tatt hensyn til biologisk mangfold, landbruksinteresser, fiskeriinteresser, friluftsliv, verneinteresser, miljøfaglige forhold, vannmiljø, trafikkforhold, teknisk infrastruktur, terreng/landskap/estetikk og byggeskikk, stedsutvikling, universell utforming, og virkninger som følge av klimaendringer, stormflo og havnivåstigning.

Naturmangfold:

Det er ikke gjort funn av viktige naturtyper innenfor planområdet verken på land eller i sjø. Kystlynghei ble undersøkt men uten resultat. Utenfor planområdet er det merket område med forekomst av tareskog, strandeng og strandsump. Fiskeressurser finnes i tilknytning til planområde, men ikke innenfor.

Friluftsliv:

Eksisterende vei brukes hovedsakelig av grunneiere og andre med spesifikke gjøremål i strandsonen ettersom dette er innmark. Strandsonen brukes ikke aktivt, og det er ikke tilrettelagt for båtliv. Det er lite aktuelt for andre enn de som bor i området å bruke det på grunn av at det er lite tilgjengelig, og gårdstun må krysses. Utenfor stranden er det langgrunt og dermed lite egnet for «strandhugg», men skjærgård og øyer blir noe brukt på sommerstid.

Kulturminner:

Ingen kjente innenfor planområdet.

Naturressurser:

Det er jordbruksareal innenfor planområdet, og en god del dyrka mark, men ikke alt som er registrert som dyrka mark brukes aktivt på grunn av jordkvalitet. Det meste er slåttemark.

Fiskeridirektoratet har kommet med innspill på at deler av Kjørøysundet er registrert som aktivt gyteområde for torsk, hyse, sei og lyr, men dette er noe lokale fiskere tilbakeviser. I området utenfor Kjørøyskjærene er det registrert fiskeplasser både med aktive og passive redskaper (torsk, reke, uer), men disse ligger utenfor planområde.

Etablering av vei:

Slik landskapet er i området, er det ikke mulig å komme ned til havneområdet uten å krysse dyrka jord. Adkomst må skje enten ved å forlenge gårdsveien til gnr 79/15 eller ved å bygge ny vei. Det er uheldig å omdisponere jord, og jordvernet er styrket de siste årene. Det er likevel slik at omdisponering av jord må ses opp mot andre interesser; samtidig som det må ses på om tap av jord kan kompenseres på noen måte.

Etter rådmannens vurdering må en veie hensynet til dyrka jord opp mot nytteverdien av det aktuelle tiltaket. Etablering av småbåthavn vil etter rådmannens vurdering være en

forutsetning for videre utvikling og markedsføring av bygda. Det vil være et urimelig krav for eier av bnr 15 at adkomsten skal være en forlengelse av eksisterende vei. Veien går i dag fram til gårdstunet.

Som plankartet viser, vil eksisterende adkomstvei til bnr 15 bli lagt igjen. Eiendommen vil få adkomst fra den nye veien som skal bygges. Slik rådmannen ser det, er bygging av ny vei helt nødvendig for realisering av prosjektet. Eksisterende vei vil kunne legges igjen og bli en del av jordbruksarealet. Samlet sett vil ikke tapet av jord bli stort.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig høring med de endringer som foreslås.