

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

**Arkivsak:** 15/1045

## REGULERINGSENDRING SKIFTÅSEN

Saksbehandler: Jonny Iversen		Arkiv: RNR 50493
<b>Saksnr.:</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
98/16	Formannskap	17.06.2016
97/16	Formannskap	30.08.2016

### Innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §12-10 vedtar formannskapet å legge ut planforslag benevnt «Detaljregulering for Skiftåsen, datert 01.08.16, gitt planid. 50493 til offentlig høring og ettersyn i 6 uker.

### Behandling/vedtak i Formannskap den 30.08.2016 sak 97/16

#### Behandling:

Rådmannens innstilling tiltres.

#### Formannskapets vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §12-10 vedtar formannskapet å legge ut planforslag benevnt «Detaljregulering for Skiftåsen, datert 01.08.16, gitt planid. 50493 til offentlig høring og ettersyn i 6 uker.

#### Utredning:

#### Saksutredning:

#### I møte den 15.12.2015, sak 122/15 fattet formannskapet slikt vedtak:

*Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §12-8, §12-14 vedtar formannskapet at Herøy kommune setter i gang reguleringsarbeide/-endring for reguleringsplan benevnt Skiftåsen hyttefelt med tilførselsveger fra Fylkesveg. Planarbeidet vurderes å ikke føre til endringer som utløser konsekvensvurderinger jf. forskrift om konsekvensutredninger.*

*Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §13-1 vedtar formannskapet å legge ned bygge og deleforbud for tomter som ikke allerede er fradelt innenfor området avgrenset av reguleringsplan benevnt Skiftåsen hyttefelt samt områder i umiddelbar nærhet til denne og som i kort avstand innenfor 100 meter avstand fra grensen grenser til sjø. Bygge- og deleforbudet gjelder også ubebygde eiendommer innenfor planen samt langs og på vei inn til området som settes under regulering i en avstand opptil 50 meter fra veg.*

Planoppstart ble varslet ved kunngjøring i Helgelands Blad og på kommunens hjemmesider den 18.12.15 og samtidig ble grunneiere og andre berørte varslet ved brev.

Til varsel om planoppstart er det innkommet innspill fra følgende:

Statens vegvesen, brev datert 12.01.16, 15/1045-4  
 Torill og Einar Larsen, brev datert 26.01.2016, 15/1045-5  
 Eivind Bakken og Liv Monica Lyeng, brev datert 28.01.16, 15/1045-6  
 Rangvei Larsen, e-post datert 31.01.16, 15/1045-7, se 15/963-8  
 Lars Erik Larsen, e-post datert 31.01.16, 15/1045-8  
 Fylkesmannen i Nordland, e-post av 5.02.16, 15/1045-9  
 Nordland Fylkeskommune, brev av 16.02.16, 15/1045-10

Etter høringsfristens utløp, men før utarbeidelse av planforslag er det innkommet ytterligere brev i saken som kan ha betydning for reguleringsarbeidet. Dette gjelder

Finn Richter Johnsen, brev datert 02.04.16, 15/1045-11  
 Ranveig Larsen, brev av 09.05.16, 15/1045-12  
 Herøy kommune, brev datert 17.06.16, 15/1045-15  
 Advokathuset Arne Johansen, brev av 17.06.16, 15/1045-16  
 I det følgende foretas behandling av innkomne innspill der det også eventuelt vil fremgå på hvilken måte disse innspill har berørt det utarbeidede planforslaget.

Statens vegvesen, brev datert 12.01.16

Innspill (15/1045-4)	Vurdering
Ved etablering av ny, eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel som berører fylkesvegen vil vi kreve at den skal ha utforming i henhold til våre håndbøker. Det må tas inn i bestemmelsene og vises på plankartet.	Slik bestemmelse tas inn. Plikt til at avkjørsel utbedres vil likevel ikke utløses før de 2 nordligste tomtene blir bebygde.
Vi gjør dere oppmerksom på at byggegrenser langs fylkesvegen er 50 m, målt fra midten av vegen. Byggegrense er fastsatt i veglovens § 29. Byggegrensene sikrer at fylkesvegen kan videreutvikles, at trafikksikkerhetstiltak kan gjennomføres og sikrer også areal for drift og vedlikehold. I planbestemmelsene bør det opplyses om veglovens generelle krav.	Det er kommuneplanens arealdel som har fastsatt byggegrense til veg i dette området jf. vegloven § 29 og er på stedet 50 meter. Byggegrense på 50 meter på dette sted var i sin tid nødvendig pga. at hovedtrafikken gikk over fergeleiet på Engan. Dette er ikke tilfellet lenger og trafikken på stedet er beskjeden. Dersom det skal benyttes en byggegrense på 50 meter vil begge de nordligste tomtene komme innenfor byggeforbudssoenen. Langs vegtraseen finnes det i tillegg flere bolighus som ligger i en avstand på 20 meter eller mindre fra senterlinje veg. Ut fra dette og fremtidig behov for vegbredde foreslås det at reguleringsplan setter en byggegrense på 20 meter slik at det blir mulig å utnytte de 2

	nordligste tomter i planen slik som regulert.
--	---

Torill og Einar Larsen, brev datert 26.01.2016

Innspill, 15/1045-5	Vurdering
Diverse.	Det skrives i brevet en del om historikk og gis opplysninger som er av liten betydning i forhold til reguleringsspørsmålet. I tillegg fremsettes en del påstander som heller ikke kommenteres da vedtak i sakene er endelig avgjort og uten betydning for reguleringsspørsmålet.
Ønsker ikke omregulering	Det er avgjort av formannskapet at det skal foretas en omregulering.
Det er flere som ønsker å søke om bruksendring til bolig. Dette gjør at hensikten med hyttefeltet er borte.	Det er overalt ellers i kommunen blanding av bebyggelse slik at hyttebebyggelse og boligbebyggelse i de fleste områder er naboer. Dette er normalt ikke et problem.
En omregulering fra gangveg til kjøreveg medfører at det blir kjøring til nausttomtene og at det i tillegg må lages snuplass.	I nåværende reguleringsplan er det ved bestemmelse gitt at kjøring er tillatt i begrenset/nødvendig omfang. Dette betyr at det må være et tolkningsspørsmål om omfang av kjøring som skal være tillatt. Det ble før egengodkjenning av nåværende plan foreslått at det ikke skulle være kjøring etter anleggsperioden, men dette ble ikke vedtatt i kommunestyret under egengodkjenning av nåværende plan. Fylkeskommunen påpekte også at bestemmelsen kunne gi uklarheter pga. tolkningsbehovet. I tida etter at hytter er oppført har alle benyttet adkomst med bil på nevnte veg uten at dette tidligere har medført noen problem eller uenigheter.
<p>Det uttrykkes at en regulering vil få en del ulemper:</p> <p>Hensyn til dimensjonering av vann/slamavskiller</p> <p>Hensyn til støy</p> <p>Trafikk gjennom parkeringsplass</p>	<p>Dimensjonering av vannforsyning er tilstrekkelig uavhengig av om fritidsboliger brukes endres til boliger eller ikke. For Felles slamavskiller kreves kun oftere tømning.</p> <p>Det er vanskelig å se at det for de som har fritidsboliger skal få opplevd mer støy om naboen er et bolighus eller en fritidsbolig. Trafikkmønster er ikke forventet å få noen særlig endring jf. Den bruk som har foregått sidene fritidsboligene ble oppført. Reguleringsendringen vil klargjøre bruk av veg og tilpasses slik at fremtidig bruk er i tråd med bestemmelser i kommuneplanens</p>

<p>Hensyn til barn som leker/oppholder seg i området</p> <p>Dyre og fugleliv</p> <p>Inngrep i naturen ved opparbeidelse av veg/snuplass</p> <p>Hensyn til de som ikke ønsker en reguleringsendring</p>	<p>arealdel.</p> <p>Innenfor hver tomt er det tilstrekkelige areal til uteopphold. For ytterligere tilrettelegging for barn- og unge i området foreslås at en ubebygd tomt til fritidsbolig foreslås omdisponert til område for lek og uteopphold.</p> <p>Veg er bygd allerede og en større vegbredde synes ikke å være nødvendig selv om slik er regulert inn. Alle byggeområder medfører inngrep i natur. Det er ikke uvanlig at et område utvikles over tid. Ved å legge inn tilrettelegging for snuplass/avlastering ved nausttomter vil også slike fasiliteter kunne benyttes av alle i samfunnet.</p> <p>Det er først og fremst kommunestyret som bestemmer hvordan arealer i kommunen skal benyttes. I kommuneplanens arealdel er det lagt føringer for tilgjengelighet. Dette følges naturlig nok opp i nåværende regulering.</p>
<p>Det vises til en sak i Fauske kommune.</p>	<p>Sak i Fauske berører ikke areal i Herøy kommune og vurderes derfor ikke.</p>

Eivind Bakken og Liv Monica Lyeng, brev datert 28.01.16

Innspill 15/1045-6	Vurdering
<p>Det skrives mye om en nabo i saken.</p>	<p>Nabo som nevnes har fått sine tillatelser gjennom søknad til kommunen. Klagesaker er behandlet jf. regelverk. En reguleringsendring vil føre til at uklarheter i dagens reguleringsplan vil medvirke til konfliktnivå dempes. Aktuell nabo har i journalpost 15/1045-11 kommentert påstandene.</p>
<p>Det hevdes at Rådyr vil bli kraftig påvirket ved fastboende samt trafikk i området.</p>	<p>Det er vanskelig å se en slik virkning. Rådyr finnes overalt i Herøy og de beiter like gjerne hos fastboende som hos dem med fritidshus.</p>
<p>Støy- og støvplager fra veg pga. trafikk.</p>	<p>Veg som er anlagt gir ikke grunnlag for at det kan kjøres fort på stedet og følgelig blir det ikke mulig å få slike støv og/eller støvplager som her er hevdet. Som sikring for støvplager kan det tenkes at det bør inntas bestemmelse om at dekke på veg må være av et materiale som genererer lite støvplager.</p>

Jnr. 7. Rangvei Larsen, e-post datert 31.01.16

Innspill 15/1045-7	Vurdering
Se arkivsak nummer (10/963-8) som er samme innspill. Innspillet er utarbeidet av Nord Advokatfirma.	Hele innspillet er samme som ble med i saken da denne var oppe til politisk behandling vedrørende spørsmål om oppstart av reguleringsendring. Brev ble ikke vurdert å ha betydning i forhold til politisk vedtak om å starte opp reguleringen.
<p>Innspillet omhandler i all hovedsak:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Tolkningen må være at vegen er en gangveg der det er tillatt med begrenset kjøring. Begrenset kjøring er jf. innspill lasting, losing mv.</li> <li>2) Det er ikke noen juridiske uklarheter i planen. Hva kommunen i saksfremlegg hevder om dette medfører derfor ikke riktighet.</li> <li>3) Det stilles spørsmål om hvorfor det er viktig at det er kjøreveg frem til hver tomt.</li> <li>4) Det stilles spørsmål om dokumentasjon på at en hytteeier har forkjøpsrett medfører riktighet. Det er jo fullt mulig å få dette avgjort rettslig.</li> <li>5) Regulering vil endre miljø- og sikkerhetsmessige forhold for hytteeierne i området, i negativ forstand.</li> <li>6) Det vises til at det er tinglyst</li> </ol>	<p>Det er først og fremst kommunen selv som kan tolke vedtatt plan. Plan er ikke entydig og begrenset kjøring er heller ikke definert. Det er derfor ikke opp til en part alene å definere hva begrenset omfang er slik bestemmelsen lyder. Det er i tillegg uklart hvor formålsgrensen ligger mellom hva som påstås å være kjøreveg og gangveg. Ved nå å foreta en omregulering vil slike uklarheter forsvinne.</p> <p>Formannskapet har sluttet seg til at en reguleringsendring er nødvendig der en plan fremstår tvetydig som her.</p> <p>Samtidig vil man selvfølgelig benytte anledningen til å sørge for at planen følger bestemmelser gitt i overordnet plan.</p> <p>Kommunen har fått oversendt avtale som tyder på at vegareal samt parkeringsareal eies av annen enn grunneier av 5/15. Dette er et privatrettslig forhold. Det er signalisert fra advokat for Brattli at det er tatt ut stevning mht. å få avklart eiendomsretten til veg og parkeringsplass, nå når dette skrives, men det skal bemerkes at reguleringsprosesser foregår uavhengig av hvem som er eier.</p> <p>Ikke enig i dette. Det er en utvikling i samfunnet for at bebyggelse skal tilrettelegges for alle grupper. I tillegg er det tillatt med kjøring i begrenset omfang og alle har benyttet veg som adkomst frem til hytte helt fra veg ble bygget og frem til i dag uten at dette har medført noen protester.</p> <p>Jf. samtale med advokat for avtalepart er det i avtalen som vist til over bestemt at</p>

rettigheter for enkelte hytteeiere i området som skal vise at vegen er en gangveg.	adkomstforhold til enhver tid slik som en reguleringsplan stadfester. Denne avtalen er inngått før tinglysing. Part i avtalen har ikke fått seg forelagt tinglysningsforholdet og tinglysing utført fra en grunneier kan ikke tilsidesette en inngått avtale. Ut fra dette er det nok slik at det ikke er nødvendig å foreta ekspropriasjon mht. vegarealet for å sikre at reguleringsplan kan gjennomføres.
--	--

## Jnr. 8. Lars Erik Larsen, e-post datert 31.01.16

Innspill 15/1045-8	Vurdering
Brevet inneholder for det meste samme forhold som andre har tatt opp over hva angår reguleringen.	Se kommentarer gitt over.
I tillegg tar brevet opp andre forhold som ikke har noen relevans for oppstart av regulering.	Forholdet til endelig avgjorte tillatelser der klagefrist er utløpt er ikke en sak i reguleringen.
Grunneier har ikke oppført bygning da det er gitt dispensasjon til bolig i området og det er ikke ønskelig å bygge en fritidsbolig med fastboende tett innpå seg.	Kommunen tar dette til orientering. Området kan egne seg til omregulering for lek og uteopphold og slik bruk er foreslått i planen.
Det er gitt lite informasjon i varslet.	Det er gitt tilstrekkelig informasjon i varslet. Planoppstart er ikke at det legges ut et planforslag der arealbruk er bestemt. I et oppstartvarsel vil derfor kun hovedtrekk i regulering kunne bli skissert.

## Jnr. 9. Fylkesmannen i Nordland, e-post av 5.02.16

Innspill 15/1045-9	Vurdering
Det minnes om at det finnes en flyttlei nord i området som bes ivaretatt.	Flyttlei blir ivaretatt slik at bebyggelsesområder ikke legges lenger nord enn hva som er i nåværende reguleringsplan.

## Jnr. 10. Nordland Fylkeskommune, brev av 16.02.16

Innspill 15/1045-10	Vurdering
Innspill er gitt etter høringsfristens utløp og det er ikke gitt fristforlengelse.	Det vurderes ikke å ha betydning i denne sak da planforslag fremdeles ikke er utarbeidet. I tillegg er det av betydning å se til at overordnede føringer kan følges opp.
Fylkeskommunen viser til Fylkesplan for Nordland kapittel 8, arealpolitiske mål i perioden og ber om at disse hensyntas.	
På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig i forhold til utbygginger, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Sårbarhet for klimaendringer skal vektlegges i kommunenes ROS-analyser</li> <li>• Alternative energikilder bør alltid vurderes. Det bes om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, og med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp.</li> <li>• Nasjonal politikk pålegger også kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Dette vil blant annet si at interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.</li> <li>• Hensynet til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være i fokus. Det bes også om at man i planleggingen fokuserer på sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.</li> <li>• Eventuell ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1. I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.</li> <li>• Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen.</li> <li>• Det vises til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for offentlig beslutningstaking jf naturmangfoldloven §§ 8 – 12.</li> </ul>	<p>Hensynssone for havnivåstigning/stormflo blir påført reguleringsplankartet.</p> <p>Det vurderes at dette har lite relevans i et område der størsteparten av utbygging allerede har blitt gjennomført. Imidlertid er de fleste opptatt av å få redusert kostnader til oppvarming mv. ved bruk av varmpumper osv.</p> <p>Dette er inntatt i overordnet plan som også vil bli ivaretatt i fremtidig plan slik at adkomstforhold for alle grupper i befolkningen sikres mht. tilgjengelighet.</p> <p>Det vil i planen bli foreslått eget areal som skal båndlegges til lekeområde. Dette vil sikre god tilgang til lekeareal med god beliggenhet for all fremtid i området. Fylkesvegen fra avkjørsel og frem til gang og sykkelveg er lite trafikkert.</p> <p>Det blir innatt bestemmelser om estetiske forhold.</p> <p>Planprosesserreglene følges på normal måte.</p> <p>Det er fortatt egen kartlegging som er vedlagt. Det vil bli inntatt bestemmelse om at ytterligere kartlegging vil bli nødvendig</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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. Fylkestinget vedtok 09.12.2015 Regional plan for vannforvaltning for vannregion Nordland og Jan Mayen (2016 – 2021) med tilhørende tiltaksprogram. 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. Kommunen bes om å legge opp til en arealforvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i innsjøer, elver, grunnvann og kystvann.</li> </ul>	<p>dersom nye tiltak i enkelte områder skal gjennomføres. Dette vil sikre at naturmangfoldet ikke skades.</p> <p>Reguleringsplanen vil sørge for at det blir innatt bestemmelse om at utslipp som i dag er lagt 1 meter under laveste lavvann må flyttes slik at utslippet ikke skjer over nivået 2 meter under laveste lavvann. Det vil bli vist til forurensingsloven i bestemmelsene.</p>
---	--

Jnr. 11. Finn Richter Johnsen, brev datert 02.04.16 – Dette brevet inneholder kommentarer til innspill gitt i journalpost 15/1045-6 og er kommentert i innspillet der.

Jnr. 12. Ranveig Larsen, brev av 09.05.16

Dette er kopi av brev sendt til alle hytteiere i området om at vegen vil bli stengt.

Jnr. 15. Herøy kommune, brev datert 17.06.16

Dette er et pålegg om retting av ulovlig utført tiltak der vegen ble stengt med at det ble lagt ut en stor stein i vegen.

Jnr. 16. Advokathuset Arne Johansen, brev av 17.06.16

Dette er kopi av brev sendt grunneier av 5/15 fra advokat til part som mener å eie vegen der det hevdes eierskap til veg og krav om fjerning av stein samt erstatning mv.

Kommuneplanens arealdel har følgende føringer for fritidsboliger innenfor kommunens områder:

**Sakset fra bestemmelsene, § 12 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4), Bebyggelse og anlegg nåværende og fremtidig – Fritidsbebyggelse:**

*Parseller som fradeles/er fradelt til formålet skal sikret adkomst frem til parsellens grense før byggetillatelse kan gis. I områder som har veg og fergeforbindelse skal slik adkomst være kjørbær.*

**Konklusjon**



Med bakgrunn i ovenstående fremlegges forslag til reguleringsplan som anbefales lagt ut til høring og offentlig ettersyn jf. regler gitt i Plan- og bygningsloven.

### **Vedlegg**

#### **Planforslag:**

Planforslag datert 15.08.2016

Bestemmelser datert 15.08.2016

Planbeskrivelse datert 15.08.2016

Rosanalyse, datert 15.08.2016

Undersøkelse av flora og fauna utført 2004 av Planteforsk, Tjøtta

#### **Innspill:**

Statens vegvesen, brev datert 12.01.16, 15/1045-4

Torill og Einar Larsen, brev datert 26.01.2016, 15/1045-5

Eivind Bakken og Liv Monica Lyeng, brev datert 28.01.16, 15/1045-6

Rangvei Larsen, e-post datert 31.01.16, 15/1045-7 (samme som journalpost 15/963-8)

Lars Erik Larsen, e-post datert 31.01.16, 15/1045-8

Fylkesmannen i Nordland, e-post av 5.02.16, 15/1045-9

Nordland Fylkeskommune, brev av 16.02.16, 15/1045-10

#### **Andre relevante dokument til reguleringsplanen:**

Finn Richter Johnsen, brev datert 02.04.16, 15/1045-11

Ranveig Larsen, brev av 09.05.16, 15/1045-12

Herøy kommune, brev datert 17.06.16, 15/1045-15

Advokathuset Arne Johansen, brev av 17.06.16, 15/1045-16