

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 19/955

Båthågjen hyttefelt (planident 201903)

Saksbehandler:	Judit Dahl	Arkiv:	RNR 201903
Saknr.:	Utvalg	Møtedato	
1/20	Teknisk hovedutvalg	14.01.2020	
1/20	Formannskap	29.01.2020	

Innstilling:

Plan 201903 Detaljregulering for Båthågjen hyttefelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningsloven §12-10

Behandling/vedtak i Teknisk hovedutvalg den 14.01.2020 sak 1/20

Behandling:

Rådmannens innstilling tiltres.

Vedtak:

Plan 201903 Detaljregulering for Båthågjen hyttefelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningsloven §12-10

Behandling/vedtak i Formannskap den 29.01.2020 sak 1/20

Behandling:

Hovedutvalgets innstilling tiltres.

Vedtak:

Plan 201903 Detaljregulering for Båthågjen hyttefelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. Plan- og bygningsloven §12-10

Utredning:

Saksutredning:

Sammendrag – hensikten med saken

Plan 201903 Detaljregulering Båthågjen hyttefelt vil erstatte tidligere reguleringsplan 50436 Båthågjen hyttefelt sør-Staulen gnr 54 brn 11 og 50474 Mindre endring av reguleringsplan Båthågjen hyttefelt. Målet for ny plan er å utarbeide en robust plan som imøtekommer fremtidige behov tilknyttet både utbygging og bevaring. Dagens plan oppdateres og det legges til rette for inntil tre nye hytter og areal for båtlager og båtutsett i planens vestre del. Vestre del av dagens plan er regulert til naustområde, parkering og veiareal samt friområde. Området er tidligere masseuttak for uttak fjell til fyllmaser bygging fylkesvei. Planen oppdateres også med hensynsone flomfare og frisktelinjer i avkjørsel mot fylkesvei 728.

Det legges opp til at dagens hyttetomter ved sjø kan bygge naust på egen hyttetomt og utnyttelsesgrad (BYA) økes fra 15 % til 30 %. Det settes begrensning på høyder for bebyggelsen og det tillates å innrede uthus og naust som anneks. Felles flytekaianlegg i nordøstlige del er et felles anlegg som alle hyttetomter kan benytte mot vederlag. Felles vei og private veier utvides til generell bredde 3,5 m og det legges til rette for snuplasser slik at utrykningskjøretøy skal ha tilfredsstillende tilkomst til alle bygg. Grønnstrukturen beholdes og bestemmelser oppdateres slik at friområdet kan benyttes som nødbeite(vinterbeite) for rein. Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Sjøområder beholdes men utvides noe da område for småbåthavn reduseres noe og planområde utvides noe mot grense reguleringsplan 5458 Tranåsen hyttefelt.

Planforslagets formål er å utarbeide en robust plan som imøtekommer fremtidige behov tilknyttet både utbygging og bevaring.

Bakgrunn:

Saksopplysninger

Parter: Tiltakshaver: Karl Ove Ingebrigsten
Grunneier: Karl Ove Ingebrigsten med flere
Konsulent: Nordconsult, avd Lillestrøm

Planoppstart

Oppstartsmøte var den 29.10.2019.
Annonsering oppstart av plan i Helgelands Blad Herøyfjordingen og hjemmesiden Herøy kommune den 06.11.2019.
Innkommen forslag til plan sendt inn 16.12.2019.

Innkommende innspill ved planoppstart

Der er kommet inn 10 innspill. Disse var fra Statens vegvesen, avd. Nordland, Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), Norges vassdarg- og energidirektorat (NVE), Direktoratet for mineralforvaltning, Nordland Fylkes Fiskarlag, Sametinget, Ove Didriksen og Kystverket i Nordland. Alle innspill er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen kap. 4.

Vurdering:

Vurdering i forhold til forskrift om Konsekvensutredning

Planforslaget omfattes ikke av krav om KU. Omregulering vil ikke medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn. Planområdet er tidligere regulert og det legges ikke opp til omfattende utvidelse av plan og bebyggelse. Se punkt 1.2.6 i Planbeskrivelsen

Forslagsstillers planbeskrivelse

Dagens situasjon

Planområdet er allerede utbygd hyttefelt med omkringliggende grøntområde/friområde. 7 av 8 hyttetomter er bebygde. Regulert naustområde i vestre del er ikke utbygd. Flere av hyttene og tomtene har fått dispensasjon for utvidelse/flytting av tomter og oppføring av naust og kai. Gangveier er tidligere endret til kjøreveier frem til hyttene.

Rammer for planarbeidet

Planområdet er angitt som hensynsone 910_8 (Reguleringsplan skal gjelde) i Kommuneplans arealdel. Havområder som grenser til planområdet berøres av Kystsoneplan for Helgeland-Herøy kommune planid. 201902.

Planlagt arealbruk

Forslått planområde er totalt på 105,6 daa. Herav ca. 68 daa på land og resten er sjøarealer. En fullstendig arealoversikt finnes på punkt 1.4.1 i Planbeskrivelsen
Det er laget en arealoversikt på utbyggingsområder som sammenligner gjeldende reguleringsplan med ny plan. Se punkt 1.2.7 i Planbeskrivelsen

Høyder og utforming av bygninger

I bestemmelsene er det satt maksimal mønehøyde 7 meter for ny hyttebebyggelse og mønehøyde 4,5 meter for uthus. Alle bygg skal ha ytterkledning av tre. Takform skal være saltak eller pulttak. Uthus skal ha form og takvinkel som tilsvarer hovedbygningens utforming.

Båtlager skal ha maks mønehøyde 5,5 meter. Takform saltak eller pulttak. Lagerbygg oppføres i tre.

Hensynsoner i plan

Plan er oppdatert med hensynsone flom og er nærmere beskrevet i ROS-analysen. Hensynsone flom er relatert til stormflo og fremtidig klimatilpasninger.

Trafikk og infrastruktur

Det er to avkjøringer fra fylkesvei 728. Begge avkjørsler er regulert i dagens plan. I ny plan er frisktsoner tegnet inn. Alle veier og parkeringer på området er felles eller privat.

Alle hytter, bortsett fra en (gnr 54 bnr 99) har regulert vei til tomtegrense.

Det reguleres inn to gangveier på området. En gangvei har forbindelse med felles småbåtanlegg og en gangvei går fra eksisterende hyttefelt til område båtlager og båtutsett

Det skal etableres felles løsninger for tilkobling til vann og etablering av avløp ved nybygg.

For mer utfyllende informasjon om planforslaget, se planbeskrivelsen.

Planfaglig vurdering

Landskapsvirkning

Største endringer blir i planens vestre del hvor det tillates oppføring av båtlager, båtutsett og tre hyttetomter. Området langs sjøen er i dag regulert til naustområde. Område mot vei har tidligere vært sprengt ut for å kunne hente masser for bygging av fylkesvei 728. Dette har medført at det er en høy fjellskjæring som avgrenser området mot hyttefeltet. Store deler av området er plant, bærer tydelig preg av tidligere uttak av masser og liten grad brukt til rekreasjonsområde.

Ny bebyggelse vil skjerme en del av fjellskjæringen mot fylkesveien og havet. Etablering av vei inn på området med parkeringsløsning vil kunne føre til et mer attraktivt område å bruke til rekreasjon og startpunkt for tur. Totalt sett vil området få en mer «ryddig» karakter.

Grønnstruktur

Friområdet rundt hytteområde beholdes og det tillates bygging av turvei. Bestemmelsene tilsier at det åpnes opp for beiting av rein på vinteren. Friområdet reduseres noe da det tillates utvidelser av areal for bebyggelse.

Barn og unge

Ikke relevant

Arealutnytting/samlet areal- og transportplanlegging

Det tilrettelegges for tre nye hytter på området (Felt FF2) og her skal det etableres felles løsning for tilkobling til vann og etablering av avløp. Samfunnsmessig vil en liten økning av bebyggelse på allerede etablert område være positiv jf. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.

Rekkefølgekrav

Rekkefølgekravene sikrer at etablering av felles løsninger for vei, vann og avløp før bygging av hytter(fritidshus) settes i gang. Kommunen må godkjenne septik-/avløpstømming for den aktuelle eiendommen før igangsetting av bygg slik at dette etableres etter forskrifter og tømming av slamavskiller vil være mulig med bil.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen ROS-analyse for reguleringsplanen, utarbeidet med temaet samfunnssikkerhet i arealplaner slik dette brukes av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap(DSB). Den utarbeidede ROS-analysen viser at innenfor de tema som er vurdert, er tiltakene vurdert til å ha lite risiko/sårbarhet. Teknisk slutter seg til ROS-analysen som er utarbeidet.

Naturmangfoldsloven

Tiltakene ligger i et område som allerede er etablert og det legges ikke omfattende utvidelse av bebyggelsen slik at artsmangfoldet vil bli redusert. Det ansees ikke at etablering av båtlager og båtutsett på tidligere masseuttak vil ikke ha mer negativ innvirkning for naturtyper og arter.

Innkommende innspill ved planoppstart, interessekonflikter

Alle innspill er vurdert og tatt til følge. Teknisk kan ikke se at det er noen arealkonflikter som tilsier at plan ikke kan legges ut til høring.

Samlet vurdering- konklusjon

En omregulering av plan vil gi en oppdatert reguleringsplan og sikre en god løsning for fremtidig utbygging. Planbestemmelsene oppdateres og sikrer gode felles løsninger for kjøreveier, parkering og vann- og avløpssystemer. En mindre økning av med 3 hyttetomter vil være positivt samfunnsmessig da dette alt er et hyttefelt og det er etablert vann og vei inn på området.

Planforslaget anbefales utlagt til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 06.11.2019
2. Reguleringsbestemmelser, datert 12.12.2019
3. Planbeskrivelse, datert 12.12.2019
4. Ros-analyse, datert 12.12.2019
5. Annonsering planoppstart 06.11.2019.