



Saksframlegg

Arkivsaksnr: 2022/142-22

Saksbehandler: Judit Dahl

Saksgang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
69/24	17.06.2024	Formannskapet

Detaljregulering Skipåsen hyttefelt Planid.2022001- til høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens innstilling:

1. Detaljregulering for Skipåsen hyttefelt planid.2022001 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningslovens § 5-2 og § 12-10
2. Det tas sikte på å oppheve følgende planer:
 - Plan 1018 - Skipåsen Hyttefelt, vedtatt 24.04.1990
 - Plan 1019 - Langåsen/Skipåsen hyttefelt, vedtatt 19.09.1998
 - Plan 1030 - Skipneset og utvidelse Skipåsen øst, vedtatt 14.12.2004

med tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av Detaljregulering for Skipåsen Hyttefelt planid. 2022001

Formannskapets behandling av sak 69/2024 i møte den 17.06.2024:

Behandling:

Sigrid Nesje (A) fremmet forslag om nytt punkt 3:

Høringsfrist settes til 15. september 2024.

Det ble først votert over kommunedirektøren sin innstilling:

Kommunedirektørens sin innstilling ble enstemmig vedtatt.

Det ble deretter votert over Sigrid Nesje (A) sitt forslag.

Forslaget fra Sigrid Nesje (A) ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Detaljregulering for Skipåsen hyttefelt planid.2022001 legges ut til høring og offentlig ettersyn etter plan og bygningslovens § 5-2 og § 12-10

2. Det tas sikte på å oppheve følgende planer:

- Plan 1018 - Skipåsen Hyttefelt, vedtatt 24.04.1990
- Plan 1019 - Langåsen/Skipåsen hyttefelt, vedtatt 19.09.1998
- Plan 1030 - Skipneset og utvidelse Skipåsen øst, vedtatt 14.12.2004

med tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av Detaljregulering for Skipåsen Hyttefelt planid. 2022001

3. Høringsfrist settes til 15. september 2024.

Vurdering av habilitet:

Saksbehandler har vurdert sin habilitet og kommet frem til at det ikke er inhabilitet i saken.

Bakgrunn:

Saksopplysninger

Parter:

Tiltakshaver er grunneier Eirik Thom Skaret

Konsulent: Norconsult AS

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for Skipåsen er mottatt fra forslagsstiller – 08.05.2024.

Planforslaget som foreligger til behandling, består av:

- Plankart i målestokk 1:2500, datert 07.05.2024.
- Reguleringsbestemmelser datert 07.05.2024.
- Planbeskrivelse datert 08.05.2024
- Fagrapport landskapsbilde datert 23.08.2023
- Illustrasjon feltinndeling – felt med flere enn én fritidsbolig
- Skipåsen – oppsummering innspill og merknader
- Skipåsen – Geoteknisk vurdering NO-RIG-001- datert 14.08.2023
- Skipåsen - ROS-analyse datert 12.02.2024
- Skipåsen – Referat oppstartsmøte 09.06.2022
- Skipåsen - Varsel om oppstart

Hensikt med regulering

Hensikten med planarbeidet er å oppdatere og etablere flere fritidstomter i eksisterende reguleringsplaner. Planen oppgraderer infrastruktur – veg, vann og avløp – for at dette kan tillates. I tillegg avklares atkomst og parkering for eiendommene i planområdet og i forbindelse med småbåthavn - slip og molo. Ny reguleringsplan skal også rydde opp i en situasjon der flere tiltak er etablert uten hjemmel i gjeldende reguleringsplan.

Detaljregulering for Skipåsen vil erstatte dagens 3 planer

- Langåsen/Skipåsen hyttefelt planid 1019
- Skipneset og utvidelse Skipåsen øst planid 1030
- Skipåsen Hyttefelt planid 1018.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter gnr/bnr 11/15, arealene til Nord-Dønna båtforening, eksisterende hyttetomter og tilliggende eiendommer:

Gnr/bnr. 11/82, 11/279, 11/308, 11/328, 11/276, 11/275, 11/114, 11/268, 11/307, 11/300, 11/235, 11/248, 11/240, 11/266, 11/277, 11/312, 11/340, 11/236, 11/237, 11/267, 11/283, 11/246, 11/340, 11/306, 11/64, 11/296, 11/16, 11/81, 11/318, 11/301, 11/305, 11/311, 0/1

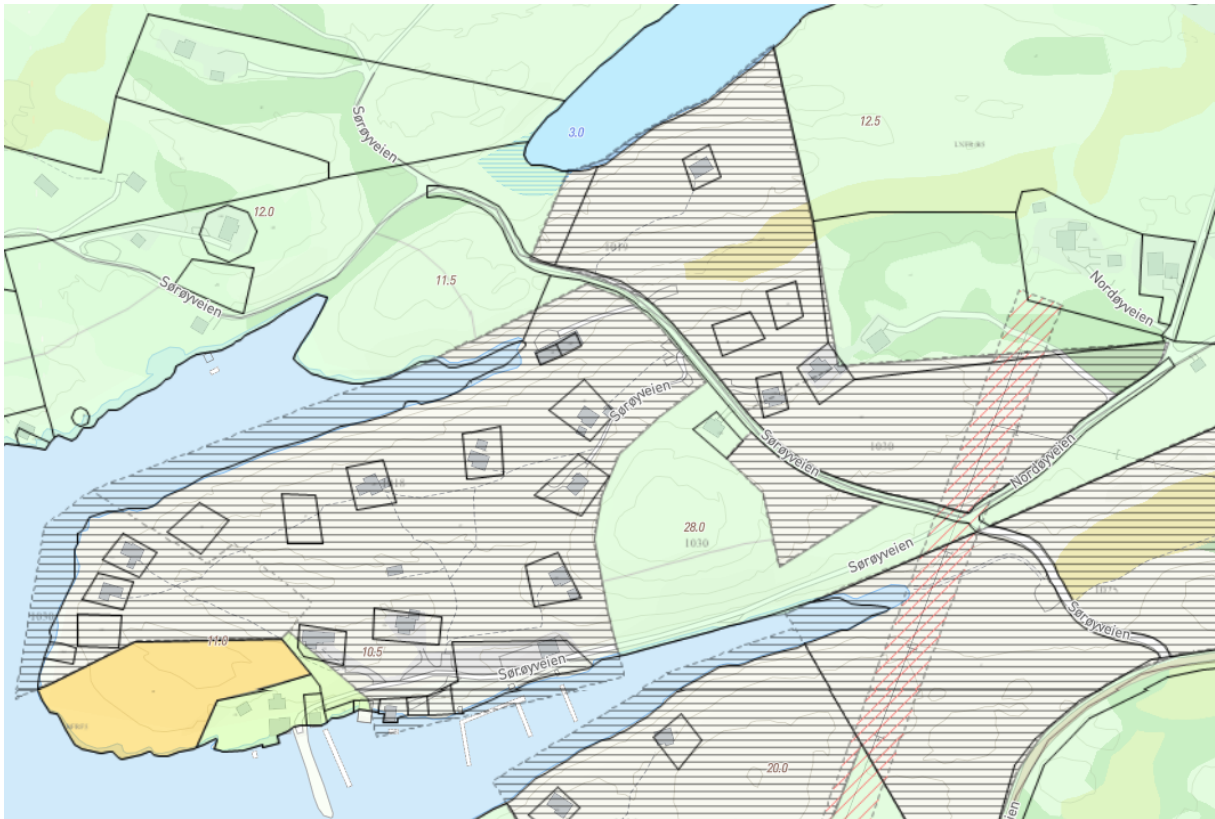
I tillegg omfattes noen arealer i sjø samt vegarealer; deler av Sørøyveien og Nordøyveien. Disse parsellene er uten gårds- og bruksnummer.

Planområdet er ca. 180 daa.

Forhold til overordnede planer:

I kommuneplanens arealdel 2018-2029 planid. 2014001, er planområdet avsatt til:

- Gjeldene regulert fritidsbebyggelse i plan 1018, 1019 og 1030.
 - Fremtidig fritidsbebyggelse BFRF5- eiendom 11/81
 - Spredt boligbebyggelse LNFR-B5- del av eiendom 11/15
 - LNFR- område – 11/16, 11/296, 11/64 og del av eiendom 11/15, 11/306, 11/340
1. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde for regulert område.
 2. Kommuneplanens bestemmelser stiller krav om detaljregulering for BFRF5.
 3. Område Spredt boligbebyggelse er en del av et større område som omfatter hele Nordøya og Sørøya hvor det kan etableres 2 nye boliger uten reguleringsplan i planperioden. Et mindre område for spredt boligbebyggelse er innenfor planområdet til Skipåsen og er satt av til utbygging for 2 fritidsboliger og til LF (Friluftsmål) – område. Detaljregulering vil være innenfor bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel, da det alt er oppført fritidsbolig innenfor gjeldene område BFRF 5 i kommuneplanens arealdel.
 4. LNFR – område er regulert til BFF, LF og BUN1. Område er i dag i bruk til fritidseiendommer, naust og veiarealer.



Kartutsnitt Kommuneplanens arealdel 2018-2029

Gjeldende reguleringsplaner:

Skipåsen Hyttefelt planid 1018 – Eldre plan fra 1990 hvor det er stilt krav om regulering av kommunestyret i sak 18/2022 den 29.03.2022, da det innenfor gjeldende planområdet er søkt om flere tiltak som ikke er tråd med plankart og bestemmelser. Planskissen viser plassering av 9 tomter, parkeringsplass til alle tomtene ved hovedvegen (Sørøyveien), planlagt vegtrasé til eiendom 11/81 og 11/16, samt fortøyning av 9 småbåter. Det er gitt i vedtaket beskrivelse av hva som kan bygges.

Langåsen/Skipåsen hyttefelt planid 1019 – Eldre plan fra 1998 hvor det tillates oppført maks 9 hytter, *ingen kjøreveier og ikke innlagt vann*. Det er i dag oppført 3 fritidsboliger innenfor planområdet som har innlagt vann og med gitt utslippstillatelse. Det er etablert sti og vei til eiendommene.

Skipneset og utvidelse Skipåsen øst planid 1030 – Eldre plan fra 2004. Plan er delt i to felt. Felt vest er to av 4 fritidsboliger bygd. Felt øst er ingen fritidsboliger bygd. Det er etablert vei gjennom området.

Kommunestyrets behandling av sak 18/2022 i møte den 29.03.2022:

Vedtak:

Det settes et midlertidig forbud mot tiltak etter PBL § 13 for Skipsåsen hyttefelt til en detaljregulering er vedtatt.

Innkommne merknader til planoppstart

Detaljregulering Skipåsen hyttefelt Planid.2022001 ble varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 23.06.2022, annonsert i Helgelands Blad og Helgelendingen den 06.07.2022 og kunngjort på kommunens hjemmeside.

Det kom inn totalt 16 uttalelser. Disse følger saken. Hovedtrekkene i merknadene er referert i eget vedlegg.

Vurdering:

Planer i området

Planområdet grenser til plan 1025 Nordøyvalen og 1016 Valhaugen hytteområde.

Plan 1016 Valhaugen har regulert naustområde vis a vis småbåthavn som ikke må blokkeres for båtutsett og båttrafikk til kai/naust.

Innkommende merknader

Det er kommet inn 16 innspill fra private. I tillegg er det kommet innspill fra Nordland Fylkeskommune, NVE, Statsforvalteren i Nordland, Statens vegvesen, Kystverket og Mattilsynet. Alle innspill er opplistet i vedlegg «oppsummering innspill og merknader».

Infrastruktur

Gjennom reguleringsplan går kommunal vei «Sørøyveien» og «Nordøyveien» som er regulert til offentlig kjørevei

Det er regulert inn kjøreveier, gangstier og parkering som felles kjørevei/parkering.

Bestemmelsene åpner opp for at felles avløpssystem kan opprettes.

Planområdet omfatter også båthavn med adkomst fra «Sørøyvågen» - havområde.

Det er tilgang til strøm i planområdet. Ny høyspentlinje er satt opp lengst nord i planområdet.

Grønnstruktur og landskapsverdi

Områdene mellom hyttefelt er avsatt til friluftsmål. Kollen Skipåsen vil ikke kunne bebygges og kan brukes til turmål – utsiktspunkt. Det er grønne passasjer fra Skipåsen og ned til strandsonen.

Strandsonen i nord og vest er mest tilgjengelig og avsatt til friluftsmål. Strandsonen i sør er avsatt til dagens bruk – Småbåthavn. Byggegrense mot sjø er følge bestemmelsen i formålsgrensen.

Det er laget en egen fagrapport for landskapsbilde. Rapporten konkluderer med at videre utbygging i området vil ha noe negativ konsekvens. Skadeforebygging er blant annet bevaring mest mulig av eksisterende vegetasjon, nye tiltak skal søkes plassert uten større terrenginngrep, bruk av naturmaterialer, jordfarger, mørke og matte fasader m.m.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert freda kulturminner innenfor planområdet.

Fritidstomta sørvest i planområdet, Sørøyveien 18, reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø, samt tykk strek rundt hovedhuset Hovedhuset er SEFRAK-registeret og innehar allerede et vern av bygningen og vil med regulert vern styrke ivaretagelse av kulturminnet.

Det er gitt egen bestemmelse for kulturminner i planbestemmelsene (2.8).

Reindrift

Planområdet ligger innenfor vinterbeite for rein. Det er ingen Flyttlei innenfor planområdet. Ifølge planbestemmelsene tillates det ikke inngjerding av hyttene/fritidstomtene. Naturlig terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og tak skal ikke ha reflekterende materialer.

Barn og unge

Reguleringsplanen er vurdert å ikke påvirke barn og unges interesser og oppvekstvilkår. Området vil være tilgjengelig for andre enn de som har fritidsboliger her. Turveier i område vil være tilgjengelig for allmenheten. Ihht. Retningslinjer er det ikke påkrevd at det skal være regulert inn lekeplasser i områder som reguleres til hyttefelt. Det er ingen lekeplasser innregulert i plan.

Konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert opp imot krav i Forskrift om konsekvensutredning. Det er ikke behov for konsekvensutredning da planområdet ligger innenfor område som i dag er regulert og avsatt til fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2018-2029. Området er i dag utbygd og i bruk og det legges opp til en mindre fortetting av eksisterende utbyggings område.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen **ROS-analyse** for planområdet. Den konkluderes med at det er få risikoer knyttet til utførelsen av dette planforslaget. Områder som er vurdert til gul konsekvens er: Stormflo, Vind/ekstremnedbør, Utrykningskjøretøy, Ulykke av-/påkjørser.

Det er utført **geoteknisk vurdering** områdestabiliteten for hyttefeltet Skipåsen i henhold til «Prosedyre for utredning av områdeskredfare», presentert i NVEs veileder nr. 1/2019. Med bakgrunn i observasjoner av bergblotninger, antatt vurdert grunt til berg eller uproblematisk og bergavgrensede løsmassesoner på planområdet, samt sjekk av relevante aktsomhetskart, konkluderes det med at det ikke er fare for kvikkleireskred i hyttefeltet.

Det tillates ikke tiltak i sjøområder. Ved bygging i sjøområde må det utføres geologisk undersøkelse.

Naturverdier

Planområdet ligger innenfor et område som i dag er utbygd til fritidstomter.

I naturbasen er deler av området registrert med Naturtype – *Kystlynghei*.

Det er registrert flere arter i området. Deriblant skjeand og sothøne (trua arter) på «Nordøyvatnet». Planområdet grenser til Nordøyvatnet i sør. Antall fritidseiendommer nær vannet er redusert til 3 stk. (opprinnelig 5 stk.).

Landbruk – Det er ca. 2 daa som er regulert til fulldyrka jord innenfor planområdet. Arealet er regulert til BFF, LF og BUN1



Område i plan mot Nordøyvatnet.

Rekkefølgebestemmelser

Det er gitt rekkefølgebestemmelser for at det foreligger situasjonsplan, fasadetegninger mm før byggetillatelse kan gis. Vann og avløps plan må godkjennes av Dønna kommune. Det må etableres adkomst og parkering innenfor BFF 1, 2 og 16, før det kan gis byggetillatelse for fritidsboliger.

Samlet vurdering – konklusjon

Planforslaget anbefales utlagt til offentlig ettersyn