



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Plan- og ressursutvalget	75/2012	07.11.2012
Kommunestyret	100/2012	18.12.2012

2. gangs behandling Områderegulering for Ytre Buvik PLANID1845-2011003

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse for Ytre Buvik PLANID1845-2011003
- 2 Reguleringsbestemmelser for Ytre Buvik PLANID1845-2011003
- 3 Plankart for Ytre Buvik PLANID1845-2011003
- 4 Plankart med støysone inntegnet for Ytre Buvik PLANID1845-2011003

Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 vedtar legges planforslaget "Områderegulering for Ytre Buvik PLANID1845-2011003" frem for kommunestyret for endelig godkjenning slik den foreligger.

Saksprotokoll i Plan- og ressursutvalget - 07.11.2012

Behandling:

Det fremkom ingen merknader.

Vedtak:

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 vedtar legges planforslaget "Områderegulering for Ytre Buvik PLANID1845-2011003" frem for kommunestyret for endelig godkjenning slik den foreligger.

Enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 18.12.2012

Behandling

Det ble ikke fremmet endringsforslag.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 legges planforslaget "Områderegulering for Ytre Buvik PLANID1845-2011003" frem for kommunestyret for endelig godkjenning slik den foreligger.

Innstilling fra Plan- og ressursutvalget enstemmig vedtatt.

Vedtak i PRU 07.11.2012 PS 75/2012:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12 vedtar Plan- og ressursutvalget å legge ut planforslaget "Områderegulering for Ytre Buvik PLANID1845-2011003" frem for kommunestyret for endelig godkjenning slik den foreligger.
(enstemmig)

Saksopplysninger

Oppstart planarbeid ble annonsert i Saltenposten 17.03.2012. Det ble sendt ut melding om planlegging 14.03.2012 til offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter.

Det er avholdt forhåndskonferanse 14.12.2011 med Sørfold kommune og befaring med tiltakshaver 19.12.2011.

I sak PS 5/2012 av 28.02.2012 stilte Plan- og ressursutvalget seg positiv til utarbeidelse av planforslaget.

I sak PS 34/2012 av 19.06.2012 vedtok Plan- og ressursutvalget å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget har ligget til offentlig ettersyn i perioden 05.07.-10.08.2012.

Planlegger

A/S Salten Kartdata, Eliasbakken 7, 8205 Fauske. Organisasjonsnr. 943 551 413.

Hensikten med planen

Det skal legges til rette for 1 nye boligtomt, lekeområde og 6 hyttetomter samt 10 nye naust og flytebrygge med 10 båtplasser. I planen vises også tilhørende atkomst og parkering samt friluftsområder.

Gjeldende planverk

Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 30.09.2010. Der området er avsatt som Lnf-B32 (spredt boligbygging), H9 (hytter), N10 (naust), Lnf-A (landbruk-, natur og friluftsområde) og FO7 (fiskeområde).

I kommuneplanens arealdel er det i planperioden tillatt med inntil 3 boliger, 4 naust og 6 fritidsboliger. I området for naust og boliger kan dette etableres uten reguleringsplan, mens det for fritidsboliger er plankrav. Antallet i kommuneplanens arealdel skal være retningsgivende for planperioden. I en reguleringsplan vil evt. forslåtte endringer bli fulgt opp av en planprosess som skal sikre informasjon og medvirkning av berørte parter.

I denne planen ønsker man å øke antallet fra 4 til 8 naust og det foreslås en utvidelse av naustområdet mot nordøst (under 1 daa og der 3 fellesnaust (2 brukere pr naust) utgjør totalt 240 m²). Årsaken til foreslått utvidelse skyldes området topografi. Det ble under befaringsdiskusjonen muligheten for å plassere disse innenfor avsatt naustområdet (N10) i kommuneplanens arealdel, men ut fra helning i terrenget ble det lagt frem et forslag for kommunens planutvalg om å utvide naustområdet. Dette området er avsatt som Inf-B32 i kommuneplanens arealdel. I kommuneplanprosessen ble det ikke foretatt befaringsdiskusjon på alle avsatte byggområder pga omfanget og områder for naust ble avsatt der man hadde eksisterende naust og tilsynelatende rom for flere. På bakgrunn av dette stiller planutvalget seg positiv til foreslått utvidelse.

Se vedleggene for nærmere detaljer.

Vurdering

Etter at planforslaget har vært på høring er følgende merknader og kommentarer innkommet:

Kystverket av 02.07.2012

Kystverket har ut fra havne- og farvannsmessige hensyn ingen spesielle merknader til reguleringsplanforslaget som foreligger.

Nordland Fylkes Fiskarlag av 05.07.2012

Har ingen kommentarer til saken.

Sametinget av 05.07.2012

Sametinget befarte det omsøkte tiltak 6.6.2012. jf. vedlagte kopi av vårt brev datert 7.6.2012 til AS Salten Kartdata. Det ble under befaringsdiskusjonen ikke påvist automatisk fredete samiske kulturminner som skulle være til hinder for tiltaket. Etter nevnte befaringsdiskusjon samt vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til Regulering Ytre Buvik i Sørfold kommune.

Statens Vegvesen av 09.07.2012

Vi har ingen merknader til områdereguleringen for Ytre Buvik.

NVE av 12.07.2012

I vårt innspill til planoppstart gjorde vi oppmerksom på at deler av planområdet består av hav- og fjordavsetninger og at fare for kvikkleireskred må vurderes nærmere. I plandokumentene beskrives det at planlagte byggetiltak ligger på fjell/stein og at ingen tiltak er planlagt på områder med hav- og fjordavsetninger.

NVE anser ut fra dette at våre innspill er imøtekommet og har ikke ytterligere merknader til planen.

Reindriftsforvaltningen Nordland av 13.07.2012

Reindriftsforvaltningen kan opplyse om at planområdet ligger innenfor Duokta reinbeitedistrikt i et område som i første rekke brukes til vinterbeite. Det kan imidlertid påtreffes rein i området hele året.

Ut over dette har ikke Reindriftsforvaltningen merknader til saken.

Nordland Fylkeskommune av 13.07.2012

Planfaglig uttalelse

Planen er i hovedsak i henhold til overordna plan. Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik det blant annet fremkommer i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer.

Kulturminnefaglig uttalelse

Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen er derfor tilfreds med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven er omtalt i planbestemmelsenes § 6.1 c).

FISKERIDIREKTORATET av 18.07.2012

Vi registrerer at vår merknad i brev av 21.3.12, i forbindelse med mottatt varsel om oppstart av planarbeidet, er tatt hensyn til i foreliggende forslag til områderegulering for Ytre Buvik.

Vi har ingen kommentarer til øvrige deler av mottatte planforslag.

Fylkesmannen i Nordland av 09.08.2012

Områder foreslått avsatt som uteoppholdsareal

Områder som i reguleringsplanen er foreslått lagt ut som uteoppholdsareal (UT1, UT2 og UT3), må etter Fylkesmannens oppfatning legges ut som landbruks-, natur og friluftsområde, samlet eller hver for seg. Områdene UT1 og UT2 er i kommuneplanens arealdel omfattet av LNF-B32. Uteoppholdsareal er et underformål under bebyggelse og anlegg. Utlegging av arealet til uteoppholdsareal er i strid med overordnet plan. Heller ikke for UT3, som i kommuneplanens arealdel er vist som byggeområde for fritidsbebyggelse, virker uteoppholdsareal som et hensiktsmessig formål. Vi ser her hen til at det i foreslått bestemmelse til UT1 – UT3 er sagt at området er avsatt til rekreasjon og opphold for allmennheten. Uteoppholdsareal er normalt ikke tilgjengelig for allmennheten, men knyttet opp til boliger, evt. fritidsboliger.

Atkomst

Fylkesmannen registrerer at det i planforslaget ikke er vist atkomst til verken naust eller hytter. Det er i planbeskrivelsen sagt at det ikke planlegges vei til hyttene, men det er ikke sagt noe om atkomst til naustene. Parkering for hyttene planlegges på areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål, hvor det er åpnet for spredt boligbebyggelse. Atkomst fra parkeringsplassene og til de enkelte hyttene må da skje over område som må avsettes som LNF-område (jf. det som er sagt ovenfor). Fylkesmannen savner en vurdering fra kommunen når det gjelder dette. Kommunen må ved vurderingen av atkomst sørge for at landbruksinteressene blir ivaretatt, ved at det i minst mulig grad legges atkomst over landbruksareal.

Kommunen er pliktig til å ta hensyn til landbruksinteressene og jordvern der disse berøres av tiltak. Omdisponering av dyrka jord er for høy i Norge, og landbruks- og matminister og miljøvernminister har bedt kommunene og regionale myndigheter å praktisere et strengere jordvern enn tidligere (brev datert 19/11-2010).

Støy

Hytte H6 vil ifølge det opplyste komme innenfor gul støyzone beregnet for Indre Salten elg- og leirduebane. Det er i planbeskrivelsen angitt hvordan en tenker seg at dette kan ivaretas, og det er forbindelse med innspill fra Helse- og miljøtilsyn Salten sagt at støyproblematikk skytebane ivaretas i plandokumentene. Planbestemmelsene sier imidlertid ikke noe om støy fra skytebane og hvordan H6 skal ivaretas.

Vi ser på kommunens hjemmesider at reguleringsplan for Indre Salten elg- og leirduebane er vedtatt av kommunestyret. Det er til denne planen gitt en rekkefølgebestemmelse om at «støyreducerende tiltak som bygg med forlenget tak/vegg, støyvoll samt kulefangere» må være ferdig opparbeidet før skytebanen blir tatt i bruk. Det er imidlertid ikke i planen med bestemmelser fastsatt utforming av støyvegg, jf. det som er sagt i planbeskrivelsen til områdeplan for Ytre Buvika.

Fylkesmannen forutsetter at det i reguleringsplanen for Ytre Buvika gis en bestemmelse som sikrer at hytte H6 ikke kan etableres før den nødvendige støyskjerming er etablert i forbindelse med skytebanen. Kommunen kan i denne sammenheng merke seg at T-1442 nå er erstattet av T-1521.

Kommunens kommentar til Fylkesmannens innspill

Områder avsatt til uteoppholdsareal UT1-UT2 endres til FRL1 friluftsmål. UT1 beholdes slik det er, og knyttes opp mot boligtomter B1 og B2.

Ved adkomst til naust og fritidsboliger skal eksisterende stier benyttes i størst mulig grad.

Ivaretagelse av landbruksinteresser/jordvern.

Viser til uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland vedrørende områderegulering for Ytre Buvik. Her påpekes det at Sørfold kommune ikke har anført en vurdering i forhold til adkomst fra parkeringsplasser og frem til aktuelle hytter.

Denne adkomst vil slik landbruksmyndigheten i Sørfold kommune oppfatter det, foregå til fots langs allerede eksisterende stier i terrenget. En kan nok i tillegg påregne seg at nye stier vil kunne bli etablert på sikt.

Dog anses en slik belastning å være av en karakter som ikke krever særlig behandling i forhold til jordvern.

Landbruksmyndigheten i Sørfold kommune har dermed ingen merknad til dette.

Støy.

I forbindelse med etablering av Indre Salten elg- og leirduebane er det utarbeidet støyrapport av 23.08.211 for området som tilfredsstiller grenseverdi i hht. T-1442. Retningslinje for behandling av støy i arealplaner. Normalt anbefalt grenseverdier for A-veid maksimalt støynivå dB (A) på uteplass er i henhold til tabell 1 i T-1442 mellom kl.07-23 på 60_{AImax}. Mellom kl.23-07 bør aktivitet ikke foregå. I støyrapport i forbindelse med Indre Salten elg- og leirduebane ble grenseverdien for A-veid maksimalstøy satt til 65 dB på bakgrunn av at det kun planlegges aktivitet inntil 3 dager eller kvelder pr uke og mindre enn 65 000 skudd pr år, men mer enn 20 000 skudd pr år (jf. s. 2 i støyrapporten). Ingen planlagt bebyggelse kommer innenfor denne. Nærmeste hyttetomt (H6) ligger ca 125 m unna denne støysonen. Se vedlagt støysonekart. Forøvrig ser det ut til at T-1442(2012) fortsatt er gjeldende. se MD sine hjemmesider.

Vurdering og konklusjon

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og Områderegulering for Ytre Buvik er etter kommunens vurderinger innenfor rammer og retningslinjer som en slik områdeplan bør inneha.

Det anbefales at planen godkjennes slik den foreligger.