

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Oddrun Bårdgård	
Sluttbehandlende vedtaksinstans (underinstans): Kommunestyret	
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel:	Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ikke klageadgang
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei. Hjemmel: Komm.l § 31	
Arkivsaksnr.: 16/46	Arkivnr.: RNR 20150059

SAK: ANDRE GANGS BEHANDLING - DETALJREGULERING FOR TØMMERVIKA

I Saksdokumenter (vedlagt):

Planbestemmelser datert 03.11.2016
Plankart dater 03.11.2016
Planbeskrivelse datert 14.06.2016
Merknader fra offentlig ettersyn og høring

II Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksfremlegg med vedtak fra sak 27/16 den 23.06.2016.
Rettsbok fra Helgeland jordskifterett sak 1820-2011-0022 Offersøy
Resten av sakens dokumenter

III Saksutredning:

(Bakgrunn / Fakta / LA21/ Beredskapsforhold/ Økonomi/ Vurdering / Konklusjon)

Saken gjelder andre gangs behandling av privat forslag til «Detaljregulering for Tømmervika». Forslagstiller er Ove E. Tømmervik. Planforslaget er utarbeidet av Prodeco AS i Ålesund.

Planforslaget legger til rette for revidering av eksisterende plan, vedtatt 23.03.2011, for bedre tilpasning til utvikling og opparbeiding av Tømmervika Opplevelsessenter. Småbruket Tømmervika skal være et kombinasjonsbruk med fokus på naturbasert næringsutvikling, hvor det satses på landbruk, reiseliv, fysisk aktivitet og friluftsliv. Småbruket ligger på Offersøya i Alstahaug kommune. Planforslaget ligger innenfor avgrensningene til tidligere vedtatt plan for Tømmervika (plan 20080004).

Planforslaget legger til rette for regulering av kjørevei til alle tomter for fritidsbebyggelse og flere parkeringsplasser. Arealer for næringsbebyggelse økes og det tillates oppføring av naust ved vannkanten. Regulerte tomter for fritidsbebyggelse justeres mens arealet pr. tomt reduseres. Område for småbåtanlegg justeres og arealet økes noe.

Etter innspill fra tiltakshaver er grensen mellom f_SSP5 og BUN, justert noe.

Lokalisering og avgrensning

Planområdet er totalt 191,9 daa og ligger på Offersøya sør for Alstenøya i Alstahaug kommune. Omkringliggende arealer er avsatt til LNF- område i kommuneplanens arealdel.

Planprosess – behandling og medvirkning

Det ble holdt oppstartsmøte den 27.05.2015 med forslagstillere. Igangsetting ble annonsert 29.12.2015 i Helgelands Blad. Naboer og berørte parter ble varslet etter gjeldende regler. Høringsfrist ble satt til 22.02.2016. Forslag til komplett planforslag ble mottatt av Alstahaug kommune den 06.05.2016, men på grunn av mangler ved forslaget ble planforslaget definert som komplette den 14.06.2016.

Planforslaget ble lagt frem for politisk behandling i fast utvalg for plansaker i sak 27/16 den 23.06.2016. Plansaken ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring med frist for merknader den 30.08.2016.

Innspill

Kommunen har mottatt i alt 8(åtte) innspill. Innspill er fortløpende referert og kommentert i det følgende. Saksbehandlers kommentarer i *kursiv*.

Fiskeridirektoratet

Vi har gjennomgått planforslaget og kan ikke se at fiskeriinteresser blir berørt av planforslaget.

Statnett SF

Statnett SF har ikke transmisjonsnett i Alstahaug kommune og har heller ingen merknader til planen.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har et særlig ansvar for å ivareta trafikksikkerheten for alle som ferdes på og langs vegen, uavhengig av hvem som eier vegen. Vegnormalen som er utredet av vegloven, skal legges til grunn for all planlegging.

Statens vegvesen har ikke på nåværende tidspunkt merknader til saken.

I følge bestemmelsene tillates veibredde på maks 5 m. Det er ikke gjennomgående trafikk i område. Kjøreveiene er regulert i tilstrekkelig bredde for å kunne håndtere den trafikken som er sannsynlig vil komme inn på området.

Nordland Fylkeskommune

Tiltaket kan ikke sees å være i strid med regionale politikk/interesser ihht. Arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland, men ber kommunen påse at § 12 i vannforskriften er vurdert ved anlegg av småbåthavn.

Planforslaget er sjekket mot arkiver for kulturminner og det har tidligere vært fortatt befarings i området. Planforslaget er ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner.

Fylkeskommunen viser til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom det under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. Kulturminnelovens § 8 andre ledd.

«Vannforskriften § 12 – Ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst kan gjennomføres selv om dette medfører at miljømålene i § 4 og § 6 ikke nås eller at tilstanden forringes, dersom dette skyldes

b) ny bærekraftig aktivitet som medfører forringelse i miljøtilstanden i en vannforekomst fra svært god til god tilstand.

I tillegg må følgende vilkår være oppfylt:

a) alle praktisk gjennomførbare tiltak settes inn for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand,

b) samfunnsnyttene av de nye inngrepene eller aktivitetene skal være større enn tapet av miljøkvalitet, og

c) hensikten med de nye inngrepene eller aktiviteten kan på grunn av manglende teknisk gjennomførbarhet eller uforholdsmessig store kostnader, ikke med rimelighet oppnås med andre midler som miljømessig er vesentlig bedre.»

Vurdering:

Det er snakk om videreføring av allerede regulerte forhold. Ved etablering av nye tiltak som en småbåthavn må mindre lokale miljøforringelser kunne aksepteres. Det forutsettes imidlertid at alle praktisk gjennomførbare tiltak settes inn for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand.

Fylkesmannen i Nordland

Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til planen.

Ser behovet for kapital for realisering av utbygging for bedrift, men erfaringsmessig kan kombinerte områder for fritidsbolig og turistformål ende opp som mer eller mindre rene fritidsboligområder. Om dette skjer vil dette svekke næringsaspektet i overordnet plan og i gjeldende reguleringsplan for Tømmervika vedtatt 23.03.11.

Plankontorets vurdering:

Det erkjennes at endringene vil øke vridningen mot fritidsboligområde, med risiko for å svekke næringsaspektet i overordnet plan. Det er imidlertid snakk om en mindre endring av allerede regulerte forhold, og mål for planarbeidet er å legge til rette for næringsvirksomhet.

Kystverket

Kystverket har ingen merknader eller innsigelser til planforslaget.

Hemnes mekaniske verksted AS v/ Morten Bjørkan

Positiv til plan. De har interesse for at det blir farbar vei til Tømmervika kai. Morten Bjørkan er eier av kaia på gnr. 85 bnr 49. og formann i Tømmervika kaiveilag.

Harry Jakobsen eier av eiendom 85/29

Eiendom Åsen 85/29 har tinglyst sjørett i området. Det gjelder opplagsplass/stø, landingsrett og veirett til landingsplass.

Harry Jakobsen skriver videre at han vil:

- 1- at hans naust reguleres til uthus/naust/badehus
- 2- Eksisterende vei til naust reguleres til veiformål
- 3- Landingsretten reguleres til sjøtomt/naustområde

- 4- Området ferdsel utvides nordøstover slik at det innbefatter adkomst til båtstø/landingsrett

Harry Jakobsen henviser til sak 1820-2011-0022 i 2012 behandlet av Helgeland jordskifterett hvor Alstahaug kommune var part i.

Harry Jakobsen opplyser videre at eiendom 85/5 er beheftet med en bergverksrett fra 1953. Rettigheten vil hefte de nye eiendommene- hyttetomtene.

I reguleringsbestemmelsene datert 14.06.16 står det i pkt. 3.7: «Etter at reguleringskart og reguleringsbestemmelser er satt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelsene» Han ber om juridisk holdbarhet.

Vurdering

I følge Jordskifteretten i sak 1820-2011-0022 har gnr. 85 bnr. 29 landings- og opplagsplass for 2 båter i tilknytting til sin opplagsplass på gnr. 85 bnr. 5.

I tillegg har gnr. 85 bnr 29 1-en part i kaiveien som går fra Fjøset til gnr.85 bnr 5 til kaiet på gnr. 85 bnr 49. I tillegg har gnr. 85 bnr. 29 i følge grunnboka rett til adkomstvei over hovedbruket til sin landingsplass.

Tinglyste rettigheter er en privatrettslig sak mellom grunneier og rettighetshaver.

Reguleringsendringen innebærer ingen endring i eksisterende regulering og vil dermed ikke representere noen endring med tanke på overnevnte rettigheter. Reguleringen legger ikke begrensning på dagens bruk, men ny aktivitet kan få begrensinger.

Angående reguleringsbestemmelse 3.7, så er dette i tråd med lovverket. En reguleringsplan er juridisk bindende og nye tiltak og aktiviteter i strid med denne vil ikke være tillatt uten dispensasjon. Dette følger dog av lovverket så det trenger ikke å være en egen bestemmelse på det. Bestemmelsen tas ut.

Vurdering og konklusjon

Planforslaget representerer en liten til moderat endring av eksisterende reguleringsplan for Tømmervika (planID 20080004).

Planforslaget legger til rette for økt virksomhet for Tømmervika Opplevelsessenter med etablering av en blanding mellom fritidsboliger og næringsbygg. Fritidshus og sjøhusene skal samtidig inngå som overnattingstilbud i driften til Tømmervika Opplevelsessenter etter avtale med eierne.

Det har ikke kommet inn vesentlige merknader. Det er gjort noen mindre endringer på planen, som nevnt over.

Det anbefales at planforslaget stadfestes som det foreligger.

IV Saksbehandlers innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 og § 12-14 vedtar Alstahaug kommunestyre reguleringsendring for Tømmervika, planID 20150059.

Sandnessjøen, den 03.11.16

Oddrun Bårdgård
Arealplanlegger

V Enhetsleders innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 03.11.16

Bjørn Frammarsvik
Enhetsleder

VI Administrasjonssjefens innstilling:

Enhetsleders innstilling tiltres.

Sandnessjøen den 03.11.16

Børge Toft
Administrasjonssjef