

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 18/467

Klageadgang: Nei

REGULERINGSPLAN VARØYSUNDET HYTTEOMRÅDE - BEHANDLING ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Saksbehandler: Vaidotas Suveizdis

Arkiv: UNARK12-15/143

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

41/19 Formannskapet

29.05.2019

12/19 Kommunestyret

26.06.2019

Bakgrunn:

I samsvar med vedtak i formannskapet den 20.06.2018, sak 46/18, startet kommunen prosess reguleringsendring Varøysundet hytteområde. Opprinnelig plan ble vedtatt den 21.09.2005. Planen åpner for bygging av 9 rorbuer på Røssøya. Hyttetomtene fra nr. 1 til nr. 9 ble fradelte januar 2008 med hjemmel i gjeldende plankart. Det er avvik i mellom tomtegrenser i plan og hvordan tomtene ble fradelte i realitet. Årsak til avviket mellom plan og opprettelse av tomter går ikke frem av våre arkiver.

Det er viktig å få reguleringsplanen rettet, slik at allerede fradelte tomter er i sin helhet innenfor område som har reguleringsformål fritidsbebyggelse. Kommunen har utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan Varøysundet hytteområde. Endringsforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn i samsvar med vedtak i Formannskapet den 06.12.2018 sak 126/18. Høringsfrist er 10.02.2018. Det har kommet uttalelser fra Onøy/Lurøy lokalutvalg, Nordland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland, Norges Vassdrags og energi direktoratet, Tromsø museum og Stein Hamre Arkitekter AS.

Vurdering:

Onøy/Lurøy lokalutvalg sendte følgende uttalelse:

Behandling/vedtak i Onøy/Lurøy Lokalutvalg den 22.01.2019 sak 04/19

Enstemmig vedtak:

Onøy/Lurøy lokalutvalg ser endringene i reguleringsplan for Varøysundet hyttefelt som samsvarende med utvalgets innspill til saken, og er positiv til det ferdige resultat.

Kommentar: uttalelse tas til etterretning.

Nordland Fylkeskommune sendte sin uttalelse den 24.01.2019. Det heter i uttalelsen:

Planfaglig

Reguleringsendringen er i første rekke gjort for å bringe plankartet i samsvar med fradelte tomter til fritidsboliger, noe som gir tydeligere forhold for alle parter. Fire av tomtene er alt bebygd.

I vår uttalelse av 30. august 2018 uttrykte vi skepsis til at alle ni hytter/rorbuer kan utstyres med brygge/flytebrygge og pekte på at slike brygger helst bør samles i felles anlegg. Vi registrerer nå at den godkjente reguleringsplanen fra 2008 alt åpner for anlegg av slike frittliggende brygger til hver enkelt rorbu, og at fylkeskommunen ikke hadde noen merknader til dette. Siden saken i denne omgang har dreid seg mest om reguleringsendring for å bringe planen mer i overensstemmelse med de faktiske forhold, bl.a. grenser for fradelte tomter m.m, unngikk denne bestemmelsen vår oppmerksomhet, noe vi beklager.

Vi registrerer med tilfredshet at ønsket om utviding av tomt for å legge til rette for bygging av naust vest for g.nr. 21/228 er tatt ut av planen. Fylkeskommunen deler kommunens og Onøy/Lurøy lokalutvalgs holdning om at en slik utvidelse av bygningsmassen vil øke faren for privatisering av stranda vest for denne eiendommen.

Fylkeskommunen registrerer videre at de reviderte planbestemmelsene åpner for en viss økning av tillatt bruksareal slik at største T-BRA blir 110 m². Innenfor denne begrensningen kan det bygges frittstående uthus/anneks. Fylkeskommunen har ingen videre kommentar til dette.

Fylkeskommunen påpekte flere mangler i saksforberedelsen i vårt brev av 30. august. Slik saken er presentert nå, framstår den som meget godt gjennomarbeidet og alle relevante forhold er belyst slik vi ser det.

Kommentar: uttalelsen tas til etterretning.

Fylkesmannen i Nordland sendte uttalelse den 06.02.2019. Det heter i uttalelsen:

Planforslaget legger utelukkende opp til at allerede fradelte tomter skal bli i tråd med reguleringsplanen, samt en økning i tillatt bruksareal. Dette må ut fra forholdene godtas. Vi er tilfreds med at kommunen ikke legger opp til at området for fritidsbebyggelse/naust kan utvides vestover.

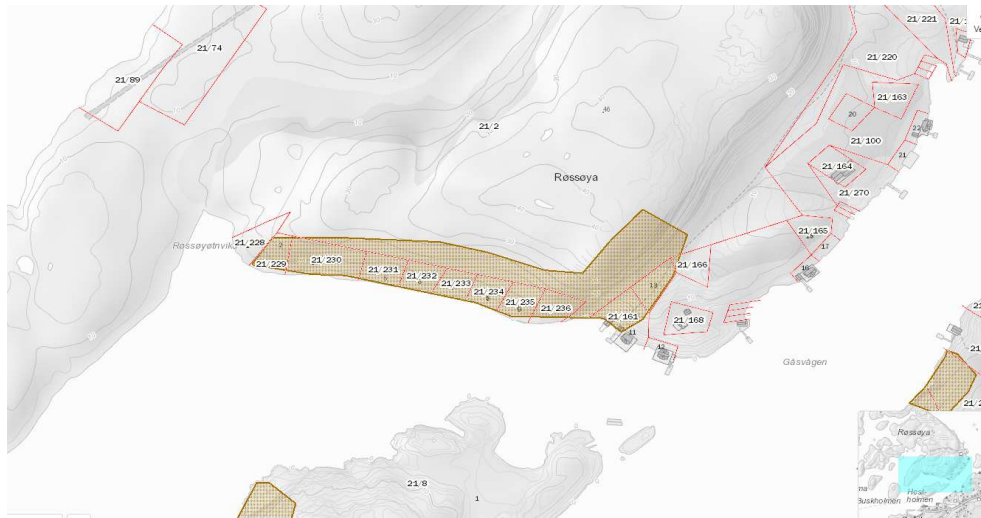
Kommentar: uttalelsen tas til etterretning.

Norges vassdrags og energidirektoratet (NVE) sendte følgende uttalelse:

Planforslaget omfatter 9 rorbuer som skal etableres på Røssøya, det er ikke bilveg til planområdet. NGI har gjennomført en skredfaglig kartlegging av flere kommuner i området som har resultert i et aktsomhetskart for snøskred og steinsprang. Dette er en kartlegging som er noe mer detaljert enn NVEs aktsomhetskart for samme tema. NGI opplyser selv at det er bare de skredfarlige områdene tilknyttet bilveg som er befart i deres kartlegging og det er derfor naturlig å tro at aktsomhetsområdet på Røssøya ikke er befart. I planens beskrivelse argumenteres det for at det ikke skal gjennomføres noen nærmere skredfaglig vurdering fordi tomtene allerede er fradelt. Denne argumentasjonen kan ikke NVE akseptere som god nok for å unngå en skredfaglig vurdering. NVE er kjent med at fradeling ikke kan skje innenfor et område som kan være utsatt for naturfare før denne er vurdert jf. temaveileder H0-1/2008 Utbygging i fareområder. Når kommunen skal godkjenne en byggesak skal § 28-1 i plan og bygningsloven være tilfredsstillende vurdert, altså sikker byggegrunn. Slik planforslaget foreligger nå må det gjennomføres en skredfaglig vurdering for hver enkelt byggesak innenfor planområdet. Videre er det i vedlagte ROS svart nei på om området er skredutsatt. Et slikt svar forutsetter at det foreligger en vurdering av skredfaren, noe vi ikke kan se ligger ved plansaken, og heller ikke beskrevet i planbeskrivelsen.

NVE anbefaler Lurøy kommune at det blir gjort en skredfaglig vurdering av planområdet i sin helhet før planen egengodkjennes i kommunestyret. Dette kan sjekkes ut av saksbehandler i

kommunen så fremt at skredfare ikke anses som reel, da det kun foreligger aktsomhetskart. Hvis kommunen selv ikke har kompetanse til å gjennomføre denne vurderingen må det tas kontakt med personer som har skredfaglig kompetanse.



Figur 1. Kartskisse fra skrednett.no. Aktsomhetsområde skred

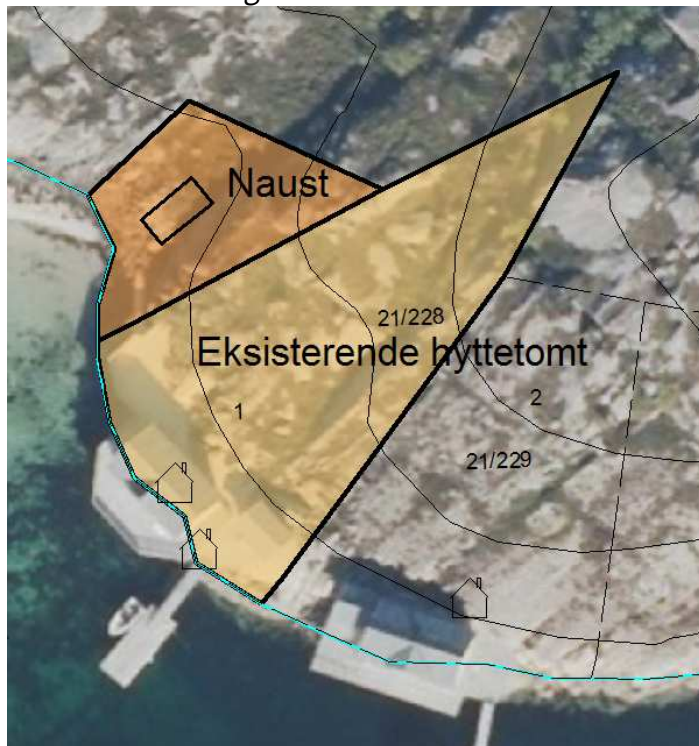
Kommentar: På skrednett.no er det en maskinelt generert faresone (NGI) som indikerer mulig skredfare på mesteparten av rorbuetområdet. TEK17 kapittel 7 sier: «Byggverk hvor konsekvensen av et skred, herunder sekundærvirkninger av skred, er særlig stor, skal ikke plasseres i skredfarlig område». Kommunene må sikre at bygninger der folk vil oppholde seg ikke bygges i skredfarlige områder. Selv om området er indikert som potensielt skredfarlig, betyr dette ikke at det er reel skredfare i området.

Saksbehandleren har vært på befaring i området den 26.04.2019. Alle de fradelte rorbuetomtene ligger ned for en slakk skråning. Skråningen er for det meste bar fjell, med noen få blokker liggende på overflate. Situasjonen har ikke endret seg siden forrige reguleringsplan ble vedtatt. Saksbehandleren mener at det ikke er noen reel skredfare i område.

Saksbehandleren anbefaler at ROS sjekklister i planbeskrivelsen, punkter som gjelder skredfare, oppdateres som vist nedenfor.

Steinras, steinsprang	Nei	Kommunen vurderer at det trolig ikke finnes reel skredfare i området til tross for at aktsomhetskart på www.skrednett.no viser mulig skredfare.
Is-/snøskred	Nei	Kommunen vurderer at det trolig ikke finnes reel skredfare i området til tross for at aktsomhetskart på www.skrednett.no viser mulig skredfare.

Stein Hamre Arkitekter har sendt følgende innspill på vegne av grunneier gnr. 21/228: Hyttetomtene i Varøysundet hyttefelt ligger slik at det er svært vanskelig å benytte bygninger på tomte som naust. Dette da det er svært bratt slik at det vil være tungvint å benytte et bygg som naust. I gjeldene reguleringsplan åpner denne for at hyttene kan bygges delvis utover sjøen på påler. Vi er av den oppfatning at det kun er mulig å etablere naust vest for eiendommen gnr 21 bnr 228, hytta til Freddy Olsen. Her vil det være mulig å føre opp et naust. Dette vil kunne bli liggende slik som vist på utsnittet under. Vi er også av den oppfatning at en slik etablering ikke vil føre til konflikter til offentlighetens bruk av strandsone litt lenger vest.



Figur 2. Innspill vedrørende et naust

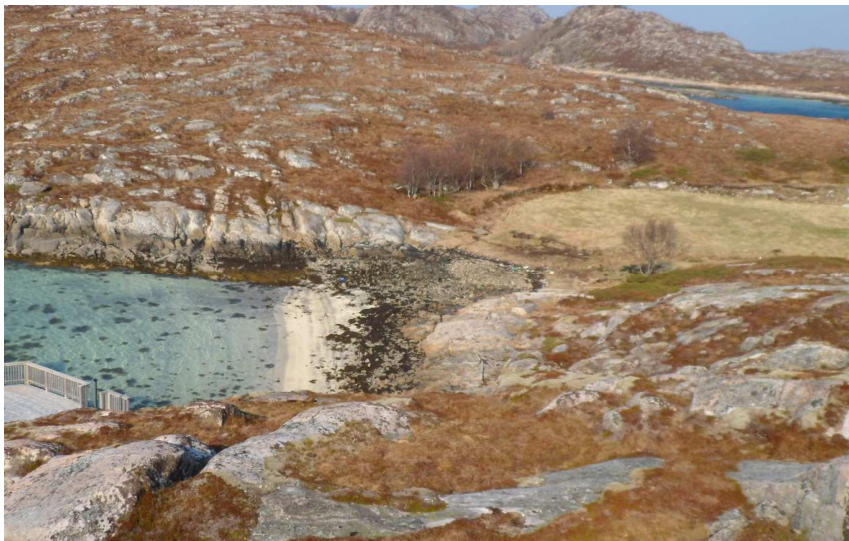
Det er ikke snakk om et stort naust som ønskes bygd. Det skal være plass til en liten lettbåt, utstyr i forbindelse med vannsport og fiske.

I saksutredningen ved offentlig ettersyn skrives det at Lurøy kommune ikke ønsker å tillate bygging av naust vest for rorbu R1. Kommunen mener at området bør være uberørt slik at området kan benyttes til friluftsliv for hytteeiere og eventuelt allmennheten. Her vises det til at området bør være uberørt slik at hyttenaboene kan benytte dette området. Det er ingen av naboene som har kommet med slike innspill i forbindelse med varsel om planoppstart. Her tillegges administrasjonen hyttenaboene meninger de ikke har ytret. De viser også til at området eventuelt kan benyttes av allmennheten. Vi finner det svært lite sannsynlig at allmennheten vil bruke dette område slik som det er i dag. Området er «privatisert» slik som hyttene er tillatt fradelt. På flyfotoet under framkommer det at hytta på R1 ligger slik til at det er direkte innsyn til stranda. Dette gjør at bruken av dette område er lite attraktivt for naboer og allmennheten. Vi er av den oppfatning at de argumentene som Lurøy kommune har brukt for å ikke ta med areal for naust ikke er relevante. Som en konklusjon av dette ber vi om at foreslått nausttomt tas med i reguleringsplanen.



Figur 3. Strandsone vest for gnr. 21/228

Kommentar: saksbehandleren har vært på befaring i området. Saksbehandleren mener at det er store fordeler dersom område rundt sandstranda beholdes uberørt. Selv om det hevdes at området er lite brukt som friluftsområdet, har sandstranda en viss estetisk verdi som gjør det attraktivt for både rorbueiere og andre å oppholde seg i nærheten.



Figur 4. Strandsone vest for gnr. 21/228

Dersom kommunen tillater bygging av et naust her, vil dette kunne virke privatiserende på natur- og friluftsinnteresser. Saksbehandleren anbefaler at naust i samsvar med ønske fra Stein Hamre arkitektkontor ikke bygges.

Universitetet i Tromsø har ingen merknader til planforslaget.

Oppsummering

Saksbehandleren anbefaler at ROS sjekklister i planbeskrivelsen oppdateres slik det vises ovenfor i saksfremlegget. Kommunen vurderer at de ikke finnes reel skredfare i området.

Saksbehandleren anbefaler at høringsutkast av reguleringsendring Varøysundet hytteområdet vedtas med denne endringen.

Vurdering av vedtakets påvirkning på folkehelse:

Endring av reguleringsplan Varøysundet hytteområdet – oppdatering av plan i hht til fradelte tomter samt økning av maks utnyttingsgrad per tomt har en svak positiv påvirkning på folkehelse. Bruk av naturen på Røssøya samt friluftsliv i sjø bidrar positivt til folkehelse.

Vedlegg: Forslag til plankart endring reguleringsplan Varøysundet hytteområde
Forslag til planbestemmelser
Forslag til planbeskrivelse
Uttalelse: NVE
Uttalelse: SH Arkitekter
Uttalelse: Tromsø museum
Uttalelse: Fylkesmannen i Nordland
Uttalelse: Nordland Fylkeskommunen
Uttalelse: Onøy/Lurøy lokalutvalg

Utskrift til: Høringsparter i hht til liste

Saksbehandlerens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg og kommunestyret fatter følgende vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsendring «Varøysundet hytteområde» med de endringer som foreslås i saksfremlegget.

Tonnes, 16.05.2019

Vaidotas Suveizdis, kommuneplanlegger

Etatssjefens innstilling:

Saksbehandlers innstilling tiltres.

Tonnes, 23.05.2019

Atle Henriksen, teknisk sjef

Rådmannens innstilling:

Det anbefales at Formannskap som planutvalg og kommunestyret fatter følgende vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsendring «Varøysundet hytteområde» med de endringer som foreslås i saksfremlegget.

Lurøy, 24.05.2019

Karl-Anton Swensen, rådmann

Behandling/vedtak i Formannskapet den 29.05.2019 sak 41/19

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg og kommunestyret fatter følgende vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsendring «Varøysundet hytteområde» med de endringer som foreslås i saksfremlegget.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 26.06.2019 sak 12/19

Enstemmig vedtak:

Formannskap som planutvalg og kommunestyret fatter følgende vedtak:

I medhold av plan og bygningslovens § 12-12 vedtas reguleringsendring «Varøysundet hytteområde» med de endringer som foreslås i saksfremlegget.