

Vedtak om utlegging til offentlig ettersyn- detaljregulering for Tårnvik vest, Kjerringøy

Byplansjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Bodø kommunes delegasjonsreglement, behandlet denne saken og fattet slikt vedtak:

VEDTAK

Byplansjefen vedtar å legge forslag til detaljregulering for Tårnvik vest, Kjerringøy, ut til offentlig ettersyn og sende det til høring. Planforslaget er vist på kart med plan id 2014011, datert 12.07.2019, tilhørende reguleringsbestemmelser datert 23.08.18 og planbeskrivelse sist datert 16.08.2019.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11, jf. 12-10.

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for 11 hytter med ny adkomstvei i Tårnvik på Kjerringøy. Forslagsstiller er Paul Andersen og plankonsulent er Boarch arkitekter. Planforslaget har tidligere vært ute på høring og offentlig ettersyn, 29.10.2016 til 10.12.2016. Adkomstveien i det forrige forslaget var eid av flere grunneiere og flere eiere ønsket ikke kjøring til nye fritidsboliger. Det ble derfor varslet oppstart på nytt i 2017 med utvidelse av planområdet for å få en ny adkomstvei til hytteområdet.

Planområdet er foreslått regulert til blant annet fritidsbebyggelse, vei og LNFR.

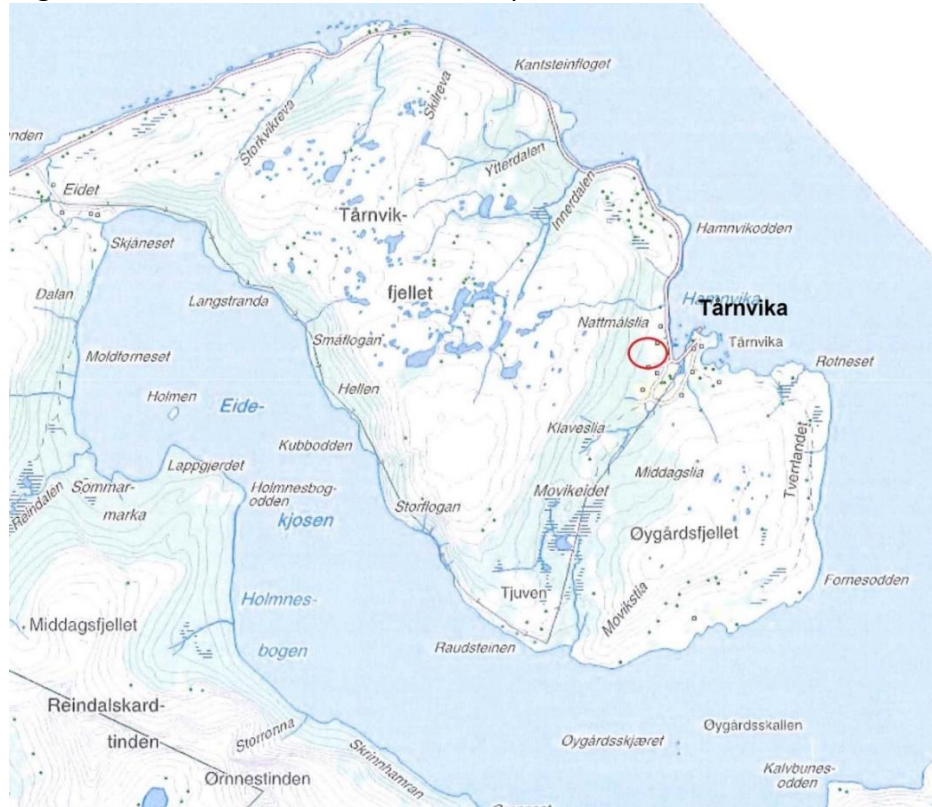
I kommuneplanens arealdel er området avsatt til fritidsbebyggelse. Området som omfattes av utvidelsen av planforslaget har arealformålet LNFR.

I forbindelse med ny varsling av oppstart kom det inn fem innspill. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Paul Andersen har tatt initiativ til detaljregulering for del av eiendommen gnr. 139 bnr. i Tårnvik på Kjerringøy. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse. Det foreslås 11 nye fritidsboliger med tilhørende areal for vei og energianlegg. Deler av planområdet foreslås regulert til LNFR i tråd med overordna plan. Plankonsulent er Boarch arkitekter.



Tårnvik ligger lengst nordøst på Kjerringøy. Planområdet er markert med rødt.

Planstatus

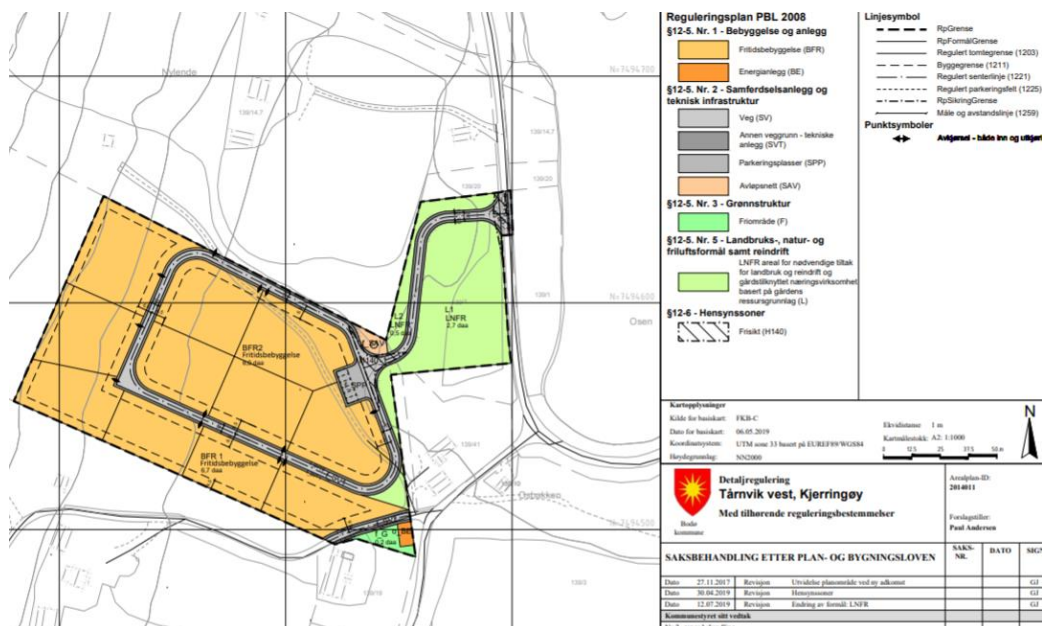


Området er ikke detaljregulert. Arealformålene i kommuneplanens arealdel 2018-2030 er fritidsbebyggelse og LNFR. Rammene for fritidsbebyggelsen er gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, § 5.3. Området som omfattes av ny adkomstvei i planforslaget har arealformålet LNFR.

Planforslaget



Planområdet.



Forslag til plankart vises i figur over. Arealformålene er fritidsbebyggelse, samferdselsanlegg til vei, avløpsnett og parkeringsplasser og LNFR. Hensynssone for friskt vises også i kartet.

Det legges til rette for fritidsbebyggelse i en relativt tett utbygging. Hver tomt er på ca. 1 daa, og hver tomt har adkomst fra felles vei og parkering på egen tomt. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 ½ etasje, dvs. maks gesimshøyde 4,5 m og maks mønehøyde 6,5 m. Maks utnyttelsesgrad er 120 m² BYA. Garasje på tomten inngår i de 120 m² BYA og garasjen kan være på inntil 30 m² BYA. Fritidsboligene følger høydekotene, og området har gode utsiktsforhold.

Ny adkomstvei foreslås fra fylkesvei 571. De nye veiene i planområdet er private.

Forslaget legger til rette for ny trafostasjon i planområdet. Hyttfeltet har ikke mulighet for tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett. Dette skal løses via et privat anlegg som skal etableres, og er tatt med i planens bestemmelser. Dokumentasjon på dette skal foreligge ved ramme- og igangsettingstillatelse.

Planprosess

Planprosessen har pågått siden 2014. Oppstartsmøte ble avholdt 10.juni 2014 og det ble varslet oppstart første gang i januar 2015. Planen ble lagt på høring og offentlig ettersyn i 2016. Det ble varslet ny oppstart i 2017 på grunn av behov for utvidelse av planområdet. Utvidelse av planområdet ble annonsert og meldt berørte parter 05.10.2017 med frist 03.11.2017. Det kom inn fem innspill. Innspill og uttalelser som har kommet inn i prosessen er gjengitt i tabell i planbeskrivelsens kap. 3.1.

Det er kommet innspill til varsel om oppstart fra Nordland fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland, Statens vegvesen, Sametinget og Norges vassdrags- og energidirektorat. Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune tar opp forholdet til jordvern, og er skeptiske til at deler av den nye adkomsten legges over dyrka mark. Statens vegvesenet stiller spørsmål til hvem som er eier av veien som opprinnelig var tenkt som adkomstvei. NVE gjør i sitt innspill oppmerksom på at området delvis består av marine avsetninger og ber om at fare for kvikkleireskred må vurderes i planen.

På bakgrunn av innspillene er det gjort vurderinger av fare for kvikkleireskred av Norconsult AS. Adkomstvei er lagt utenfor areal som er vurdert til å være dyrkbar mark. Resterende areal er foreslått regulert til LNFR i tråd med overordna plan.

Vurderinger

Problemanalyse:

De spesielle problemstillingene i planprosessen er følgende:

- Avvikling av adkomstvei, og forholdet til dyrka mark i område med arealformål LNFR i KPA
- Grunnforhold og stabilitet
- Slukkevann
- Sikre vann- og avløpsnett til hytteområdet.

Ny adkomstvei

Ny adkomstvei vil gå over et område som er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel. Formålet er ikke i tråd med overordna plan. Området som vil omdisponeres er 450 m². Det er plassert i utkanten av dyrka mark på et areal som hovedsakelig består av skog i dag.





NIBIO, Norsk institutt for bioøkonomi, har kartlagt landbruksområder i Norge. For planområdet er hoveddelen angitt som «annet markslag», «uproduktiv skog», mens et felt nær Kjerringøyveien er angitt som «fulldyrka jord». Dette vises i kartet over.

Både NFK og Fylkesmannen i Nordland er skeptiske til at adkomstløsning legges i område avsatt til LNFR, og mener områdets verdi som landbruksareal må vurderes.

Den foreslåtte veien berører ikke den delen av jordarealet som er definert som fulldyrka jord. Veiformålet er ikke i tråd med overordnet plan, men omdisponeringen bøtes på ved at veien er lagt utenfor dyrkbar jord.

Grunnforhold og stabilitet

Deler av området består av marine strandavsetninger. NVE ber om at fare for kvikkleireskred vurderes i planforslaget. Norconsult har vurdert grunnforholdene i området. Det er utført prøvegraving, og sannsynligheten for å påtreffe kvikkleire anses som liten. Planforslaget har bestemmelse om krav om dokumentasjon på grunnforhold og tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak. Dette må dokumenteres før det gis rammetillatelse.

Vann og avløp

Vann- og avløpsløsning i Tårnvik er privat og det er ikke tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett i området. Vannforsyningen er fra et fjellvann. Tilgang til vann- og avløpsanlegg for hytteområdet skal dokumenteres ved søknad om ramme- og igangsettingstillatelse. Det skal foreligge skisseplan for VA før rammetillatelse gis, og detaljert plan for vann og avløp før det gis igangsettingstillatelse. Vann- og avløpsanlegg skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til hyttene.

Slukkevann

Slukkevann ved brann må hentes fra havet. Det foreligger eget notat fra Salten brann IKS vedrørende brannsikkerhet og risiko der de beskriver at å hente vann fra sjøen ikke vil være en optimal løsning. Avstand til sjø og utrykningstid er faktorer som påvirker brannsikkerheten. Å

hente vann fra sjø er krevende på grunn av naturlige variasjoner i tidevannet, og vannpumpe må være under konstant oppsyn. Valg av større avstand mellom hyttene og tilpasset materialbruk vil til en viss grad kunne kompensere for manglende tilrettelegging av slokkevann. Nye hytter vil bygges etter dagens krav til brannvern i byggteknisk forskrift.

Konklusjon og anbefaling

Planforslaget er tilstrekkelig grunngitt og dokumentert i samsvar med gjeldende lov- og forskriftsverk, sentrale planer og retningslinjer og kommunens overordnede planer og mål for byutviklingen. Oppstart av planarbeidet er lovlig annonsert og berørte parter er varslet på forskriftsmessig måte. Planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Annelise Bolland
Byplansjef

Saksbehandler: Susanne Dale Jomas

Trykte vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Planbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse

Utrykte vedlegg:

Vurdering av grunnforhold, Norconsult
Notat om brannvern, Salten brann IKS
<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>