

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
20/13	Kjerringøy og Nordsia kommunedelsutvalg	04.06.2020
20/30	Plan- og miljøutvalget	27.05.2020
20/35	Bystyret	11.06.2020

Sluttbehandling - Detaljregulering for Tårnvik Vest, Kjerringøy

Bystyrets behandling i møte den 11.06.2020:

Votering

Innstillingen enstemmig vedtatt

Vedtak

Bodø bystyre vedtar reguleringsplan for Tårnvik Vest slik det er vist på plankart datert 12.7.2019, plan-ID 2014011 med tilhørende bestemmelser datert 23.8.18 og planbeskrivelse datert 16.8.2019.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd

Plan- og miljøutvalgets behandling i møte den 27.05.2020:

Votering:

Enstemmig vedtatt

Plan- og miljøutvalgets innstilling

Bodø bystyre vedtar reguleringsplan for Tårnvik Vest slik det er vist på plankart datert 12.7.2019, plan-ID 2014011 med tilhørende bestemmelser datert 23.8.18 og planbeskrivelse datert 16.8.2019.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Kjerringøy og Nordsia kommunedelsutvalgs behandling i møte den 04.06.2020:

Vedtak:

Kjerringøy og Nordsia kommunedelsutvalg støtter rådmannens forslag til innstilling.

Rådmannens forslag til innstilling

Bodø bystyre vedtar reguleringsplan for Tårnvik Vest slik det er vist på plankart datert 12.7.2019, plan-ID 2014011 med tilhørende bestemmelser datert 23.8.18 og planbeskrivelse datert 16.8.2019.

Vedtaket gjøres med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, 1. ledd.

Sammendrag

Planforslaget legger til rette for utbygging av 11 fritidsboliger, adkomst til fritidsboliger fra Kjerringøyveien og ny nettstasjon.

Planforslaget er utarbeidet i samsvar med kommuneplanens arealdel når det gjelder hyttefeltet. Adkomstveien er regulert på areal avsatt til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift (LNFR). Det er gjort avbøtende tiltak med at veien er plassert utenfor areal som er kartlagt som fulldyrket mark.

Kommunen har avventet med å fremme saken til sluttbehandling inntil privatrettslige spørsmål om adkomst er endelig og rettskraftig avgjort. Tiltakshaver har fått medhold om makebytte i jordskifteretten, slik at veirett kan dokumenteres. Dommen er ikke rettskraftig før ankefristen går ut 25.5.2020

Med forbehold om at avgjørelsen fra jordskifteretten ikke ankes innen ankefristen, anbefaler Rådmannen at planen vedtas.

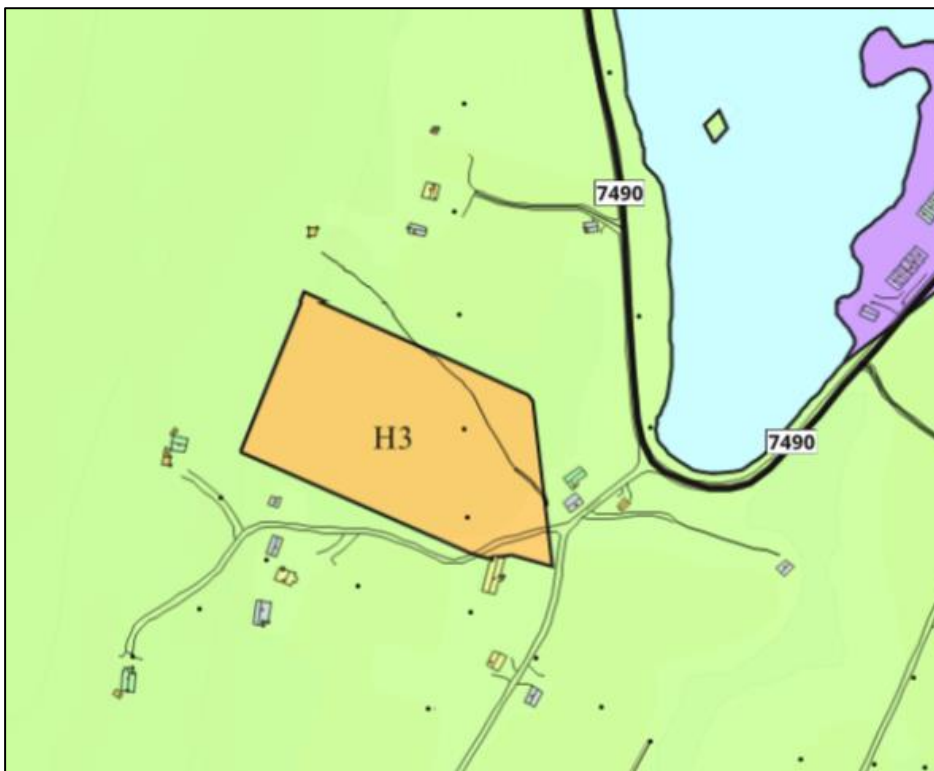
Saksopplysninger

Bakgrunn

Tiltakshaver Paul Andersen har tatt initiativ til detaljregulering for del av eiendom gnr/bnr 139/1 i Tårnvik på Kjerringøy (figur 1). Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for ny fritidsbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealdel (figur 2). Det foreslås 11 fritidsboliger med tilhørende areal for adkomstvei og nettstasjon. Deler av planområdet foreslås regulert til LNFR, i tråd med overordnet plan. Grunnet manglende veirett er adkomst foreslått regulert over LNFR.



Figur 1: Figuren viser oversiktskart med plassering av reguleringsområdet.



Figur 2: Figuren viser utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte den 10.6.2014. Planoppstart ble meldt den 19.1.2015 med frist for innspill 20.2.2015.

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn første gang den 29.10.2016. Frist for å uttale seg til planforslaget var 10.12.2016.

Det kom protester til planen fra naboene på bakgrunn veirett til planområdet. Tiltakshaver har kun en veirett på Tårnvikveien, og naboer mente at det ikke kunne deles ut veiretter til fritidsboliger. På bakgrunn av klager har tiltakshaver valgt å prosjektere ny adkomst fra fv. 571, Kjerringøyveien. I forbindelse med dette måtte planområdet utvides.

Oppstart med utvidet planområde ble annonsert og meldt berørte parter den 5.10.2017. Frist for innspill var 3.11.2017.

Den 5.9.2019 ble planen lagt på høring og offentlig ettersyn for andre gang. Frist for å uttale seg var 19.10.2019.

I forbindelse med høring og offentlig ettersyn kom det merknad om at veifremføringen til hyttefeltet var lagt over eiendom gnr/bnr 139/3. I sin uttalelse til planforslaget ga eier av eiendommen klart uttrykk for at det ikke var aktuelt å selge til tiltakshaver. Saken ble derfor lagt i bero fra kommunen sin side inntil veirett kunne dokumenteres.

I jordskifteavgjørelse av 15.4.2020 fikk tiltakshaver medhold i makebytte slik at veirett til hyttefelt nå kan dokumenteres. Avgjørelsen blir ikke rettskraftig før ankefristen utløper den 25.5.2020.

Ved offentlig ettersyn kom det 8 uttalelser til planforslaget. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i tabell under.

Fra	Oppsummert uttale	Kommentar fra Byutvikling
Fylkesmannen i Nordland	Det foreligger ingen innsigelser ved fristens utløp. Det er derfor ikke noen samordningsplikt. Fylkesmannen har heller ingen vesentlige merknader til planforslaget.	Tatt til orientering.
Nordland fylkeskommune	<ol style="list-style-type: none">1. Tiltaket er ikke i strid med regional politikk.2. Det er positivt at atkomstveien legges utenom området med fulldyrka jord. Dette er i tråd med innspill til varsel om oppstart av planarbeidet.3. Planforslaget er ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Fylkeskommunen er tilfreds med at tiltakshavers aktsomhets, og meldeplikt	Tatt til orientering.

	etter kulturminneloven er omtalt i planbestemmelsene.	
Statens vegvesen	For å kunne bygge en trafiksikker atkomst fra fylkesvegen, må atkomsten utformes og målsettes i henhold til vegnormalen N100 Veg- og gateutforming. Det samme gjelder for frisiktsonen H140 i atkomsten fra fylkesveien. Dette må gjøres på plankart eller i bestemmelser.	Tas til orientering. Frisiktzone er inntegnet i plankartet.
Næring-, utvikling og landbrukskontoret	Peker på at det må avsettes areal for adkomstvei til hogstfelt gjennom ene hyttetomten.	Tas til orientering.
Bodø ungdomsråd	Påpeker at adkomst ikke er i tråd med KPA. <ol style="list-style-type: none"> 1. Tar opp forholdet jordvern og er skeptiske til at deler av den nye adkomsten legges over dyrket mark. 2. Selv om veien ikke berører den del av vei som er definert som fulldyrket mark kan jordmarka inneholde naturtyper av stor verdi for biologisk mangfold. 3. For å minske skadelige konsekvenser kan avbøtende tiltak som innskrenking av vei, eller flytte veien. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Avbøtende tiltak er å legge veien utenfor produktiv jord. 2. Areal hvor vei foreslås regulert består av lauvskog. Det er ikke observert truede arter i området. Det er ikke registrert verneområder, utvalgte naturtyper eller prioriterte arter. 3. Avbøtende tiltak er som nevnt å legge veien utenfor produktiv jord. Veien reguleres til en bredde på tre meter. På grunn av eierforhold er det ikke mulig å legge veien annen plass.
Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap	Generell tilbakemelding	Tatt til orientering.
Norges Vassdrags og energidirektorat	Generell tilbakemelding	Tatt til orientering.
Innspill fra naboer	<ol style="list-style-type: none"> 1. Den planlagte veien fra fylkesveien til hyttefeltet krysser Gnr 139/3. Grunneiere vil ikke avstå grunn og nekter å selge til tiltakshaver. 2. spør om hvordan drikkevannsbrønner med tilhørende ledninger skal ivaretas 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tas til følge. Planen blir ikke behandlet før veirett kan dokumenteres. 2. Tilgang til vann- og avløpsanlegg for hytteområdet skal dokumenteres ved søknad om ramme- og igangsettelsestillatelse.

	<ol style="list-style-type: none"> 3. Peker på problematikk med slukkevann 4. Skriver at det er skissert at avfallsvann fra septiktank skal føres ut til nærliggende bekk 5. Peker på dårlige solforhold. 6. Beskriver at det ikke er dokumentert nok vann til hyttefeltet. 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Løses i henhold til notat fra Salten brann IKS. 4. Spillvann fra bebyggelse vil bli ført til septiktank i østre del av planområdet. Videre derfra føres det i rør til sjø utenfor marebakke. 5. Sol- og lysforhold er akseptable. 6. Tilkobling til nytt vannverk presenteres i en 3-årsperiode fra 2019. Dersom vannverk ikke er kommet i perioden til hyttefelt skal bygges ut, løses vannforsyning ved boring, pumpehus og to vanntanker på 5000 og 25000 liter. Forøvrig ivare tatt gjennom bestemmelser.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

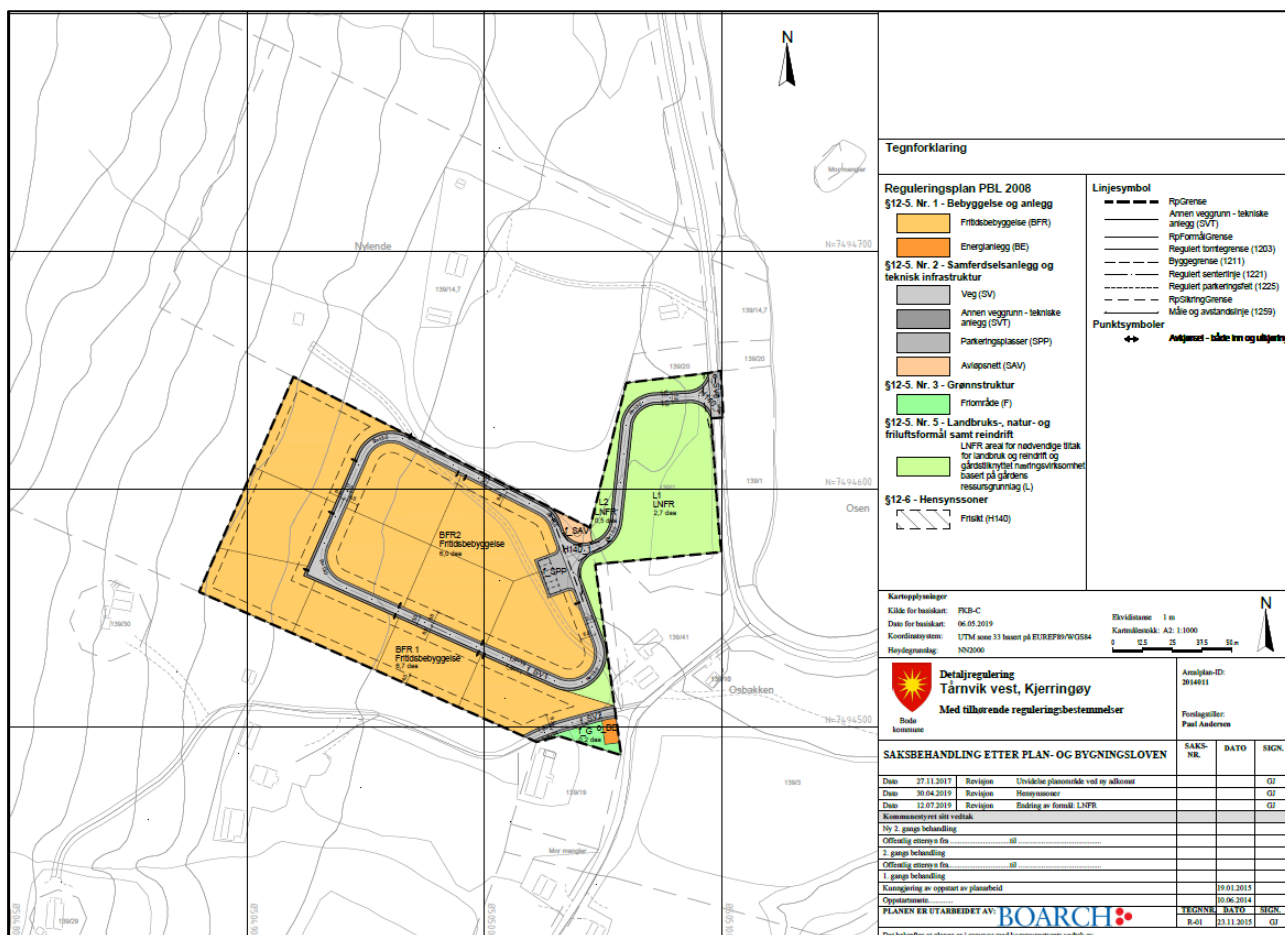
Forhold til planverk

Området er ikke omfattet av reguleringsplan.

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse og LNFR. Rammene for fritidsbebyggelse er gitt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, § 5.3. Areal som er foreslått regulert som adkomstvei er avsatt til LNFR.

Planforslaget

Arealformålene er fritidsbebyggelse, samferdselsanlegg for vei, avløpsnett og parkeringsplasser samt LNFR (figur 3). Hensynssone frisikt vises i kartet. Det legges til rette for relativt høy utnyttelse. Hver tomt er på om lag 1 daa og hver tomt har adkomst fra felles vei og parkering på egen tomt. Bebyggelsen kan oppføres innen rammer i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Det vil si maks gesimshøyde på 4,5 meter og maks mønehøyde på 6,5 meter. Maks utnyttelsesgrad er 120 m² BYA. Garasje på tomten inngår i maks BYA og kan være på inntil 30 m². Fritidsboligene følger terrenget. Tomtene ligger skjermet og har gode solforhold.



Figur 3: Figuren viser forslag til reguleringsplan.

Den nye adkomstveien foreslås fra Kjerringøyveien. Veiene i planområdet vil være private.

Forslaget legger til rette for ny nettstasjon innad i planområdet. Det er ikke mulighet for tilkobling til offentlig vann og avløpsnett. Dette skal løses via privat anlegg som skal etableres. Dette er tatt med i planens bestemmelser. Dokumentasjon på dette skal foreligge ved ramme- og igangsettelsestillatelse.

Vurderinger

Ny adkomstvei

Adkomstvei vil gå over område avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel. Areal som er planlagt til vei og som dermed vil bli omdisponert er på om lag 450 m². Veien er lagt mest mulig skånsomt i forhold til dyrka jord, og er plassert på areal som i hovedsak består av skog.

Norsk institutt for bioøkonomi har kartlagt landbruksområder i Norge. For planområdet er hoveddelen angitt som «annet markslag», «uproduktiv skog». Et areal nærme Kjerringøyveien er angitt som fulldyrka jord (figur 3).



Figur 4: Arealet som er markert 1.3 er fulldyrka jord.

I innspill til utvidet planområde var Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland skeptiske til at adkomstløsning legges til område som er avsatt til LNFR, og påpekte at områdets verdi som landbruksareal var viktig å vurdere.

Den foreslåtte veien berører ikke areal som er definert som fulldyrka jord. Veiformålet er ikke i samsvar med overordnet plan, men dette bøtes på ved at veien er lagt utenfor fulldyrka jord. Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til planforslaget. Nordland fylkeskommune sier i sin uttalelse at det er positivt at atkomstvei legges utenom område med fulldyrka jord, og at dette er i tråd med innspill til varsel om utvidet plangrense.

Grunn og stabilitet

Deler av planområdet ligger under marin grense og består av marine strandavsetninger. I innspill til oppstart – utvidet plangrense, ber Norges vassdrags- og energidirektorat om at fare for kvikkleireskred vurderes i planforslaget. Norconsult har vurdert grunnforholdene i området. Det er utført prøvetaking og Norconsult har vurdert at sannsynligheten for å påtreffte kvikkleire er liten. Bestemmelsene til planforslaget har krav om dokumentasjon på at grunnforhold er tilstrekkelig stabile i forhold til omsøkt tiltak. Dette skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.

Vann og avløp

Det er ikke tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett i Tårnvik. Det skal bygges nytt vannanlegg i Tårnvik. Dette vil bli presentert i en 3-årsperiode fra 2019 for alle som er tilkoblet, eller interessert i å koble seg på. Dersom vannverk ikke er klart innen oppføring av hyttene er påbegynt, vil tilgang til vann løses gjennom brønnboring, pumpehus og to vanntanker på 5000 og 25 000 liter. Tilgang til vann- og avløpsanlegg for hytteområdet skal dokumenteres ved søknad om ramme- og igangsettelsestillatelse. Det skal foreligge skisseplan for VA før rammetillatelse. Detaljert plan for VA skal foreligge før igangsettelsestillatelse. VA skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til fritidsboligene.

Slukkevann

Slukkevann ved brann må hentes fra sjø. Det foreligger eget notat fra Salten brann IKS vedrørende brannsikkerhet og risiko. De beskriver i notatet at dette ikke er en optimal løsning å hente vann fra sjø. Avstand fra sjø og utrykning er faktorer som påvirker brannsikkerhet. Det er krevende på grunn av tidevann og vannpumpe må være under konstant oppsyn. Større avstand mellom hyttene og tilpasset materialbruk vil til en viss grad kunne kompensere for manglende tilrettelegging av slukkevann. Nye hytter vil bygges etter dagens krav til brannvern i byggeteknisk forskrift.

Økonomiske konsekvenser

Planen vil ikke ha økonomiske konsekvenser for Bodø kommune.

Vurdering

Planforslaget er utarbeidet i samsvar med kommuneplanens arealdel når det gjelder hyttefeltet. Adkomstveien er regulert på areal avsatt til LNFR. Det er gjort avbøtende tiltak med at veien er plassert utenfor areal som er kartlagt som fulldyrka jord.

Kommunen har avventet å fremme saken til sluttbehandling inntil de privatrettslige spørsmål om adkomst er endelig og rettskraftig avgjort. Tiltakshaver har fått medhold til makebytte i jordskifteretten. Dommen er ikke rettskraftig før ankefristen utgår 25.5.2020.

Konklusjon og anbefaling

Med forbehold om at avgjørelsen fra jordskifteretten ikke ankes innen ankefristen, anbefaler Rådmannen at planen vedtas.

Rolf Kåre Jensen
Rådmann

Knut A. Hernes
Kommunaldirektør

Saksbehandler: Stian Aase

Trykte vedlegg:

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

Andre referanser:

Rett utskrift: Berit Skaug