

Saksutredning

Arkivreferanse: 2023/222-12

Saksbehandler: Dag Ivar Lillevik

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Formannskapet
		Kommunestyret

Ny detaljreguleringsplan for Husby, planid: 182820170002 - 2.gangs behandling av planforslag

Rådmannens anbefaling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12 vedtar kommunestyret ny detaljreguleringsplan for Husby med plankart og bestemmelser datert 12.01.2023, med følgende endring av planbestemmelsene:

Tredje setning i pkt. 2.12 Rekkefølgebestemmelser endres til:

Før det kan gis byggetillatelse for BFS20 – BFS24 og før SV7 kan bygges ut skal bygging være igangsatt på minimum seks av de åtte tomtene BFS10 – BFS14 og BFS17 – BFS19.

Gjeldende reguleringsplan for Husby oppheves etter dette i medhold av plan- og bygningsloven §12-14.

Vedlegg:

- 1 Plankart Husby
- 2 Planbestemmelser Husby
- 3 Planbeskrivelse - Endringer av reguleringsplan Husby etter 1.gangs behandling
- 4 ROS-analyse Husby
- 5 Geoteknisk vurdering
- 6 Høringsuttalelser
- 7 Planbeskrivelse med KU, opprinnelig planforslag

Bakgrunn for saken

Gjeldende reguleringsplan for Husby ble utarbeidet av Nesna kommune og vedtatt i 1985. Planen er for lengst utdatert og eierne bak selskapet Tomma Utvikling AS tok i 2015 initiativ til å rullere denne. Formålet var å legge til rette for ny næringsutvikling, boligbygging og småbåthavn i Husby.

Kunngjøring av planoppstart ble gjort i 2016, og i 2017 ble planprogrammet vedtatt. Etter mye stillstand ble det i 2020 sendt inn et planforslag som ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn. NVE fremmet innsigelse til planforslaget og det kom ellers flere vesentlige merknader fra Statsforvalteren, Nordland fylkeskommune osv. Til sammen kom det ca. 25 høringsuttalelser til planforslaget.

Etter bytte av plankonsulent og gjennomføring av geotekniske undersøkelser har forslagsstillerne nå sendt inn nytt og betydelig endret planforslag som i stor grad imøtekommer merknadene fra 1.gangs høring. Blant vesentlige endringer nevnes:

- Sterkt redusert utfyllingsområde for næringsareal
- Flytemolo i stedet for fyllingsmolo
- Skarafjæra og deler av Hambrusen avsatt til friluftsområde og badeplass
- Rekkefølgekrav før utbygging av Hambrusen
- Mer fleksible bestemmelser for næringsområdene BKB1 og BKB2

Endringene fra første planforslag er beskrevet i detalj i planbeskrivelsen og gjennomgås ikke videre her.

Nytt planforslag ble etter administrativ gjennomgang sendt ut på høring til alle parter som hadde gitt innspill til 1.gangs høring og alle berørte grunneiere. I høringsperioden frem til 25.04 er det kommet inn 7 uttalelser.

Vurdering

Til 2.gangs høring er det som sagt kommet inn 7 høringsuttalelser, men ingen innsigelser.

Hvordan innkomne merknader og innsigelse til 1.gangs høring er behandlet er kommentert i planbeskrivelsen pkt. 3.2.

Innkomne merknader til 2.gang høring vedlegges i sin helhet, men essensen i uttalelsene gjennomgås og kommenteres her:

Innsender	Uttalelse	Vurdering
Kystverket	Kystverket har vurdert planforslaget og har ingen vesentlige merknader.	Tas til orientering
NVE	<p>Slik vi tolker det geotekniske notatet anser Dr. Techn. Olav Olsen at områdestabiliteten nå er tilfredsstillende avklart, men at lokalstabiliteten når det gjelder småbåthavna samt bolig- og fritidsområdene i Vikafjæra og evt. utfylling i sjø må vurderes nærmere.</p> <p>I forslaget til bestemmelsen 2.7. «Geoteknikk» er det stilt krav om at: «Før det kan gis byggetillatelse til mudring og etablering av fyllinger ut i sjøen innenfor VS1-VS4, VB, B13, BFF, BFF, BSB1, BFS10-BFS14, BFS23-BFS24 og _SV5 skal det utføres geoteknisk prosjektering i tråd med geoteknisk rapport</p>	Tas til orientering.

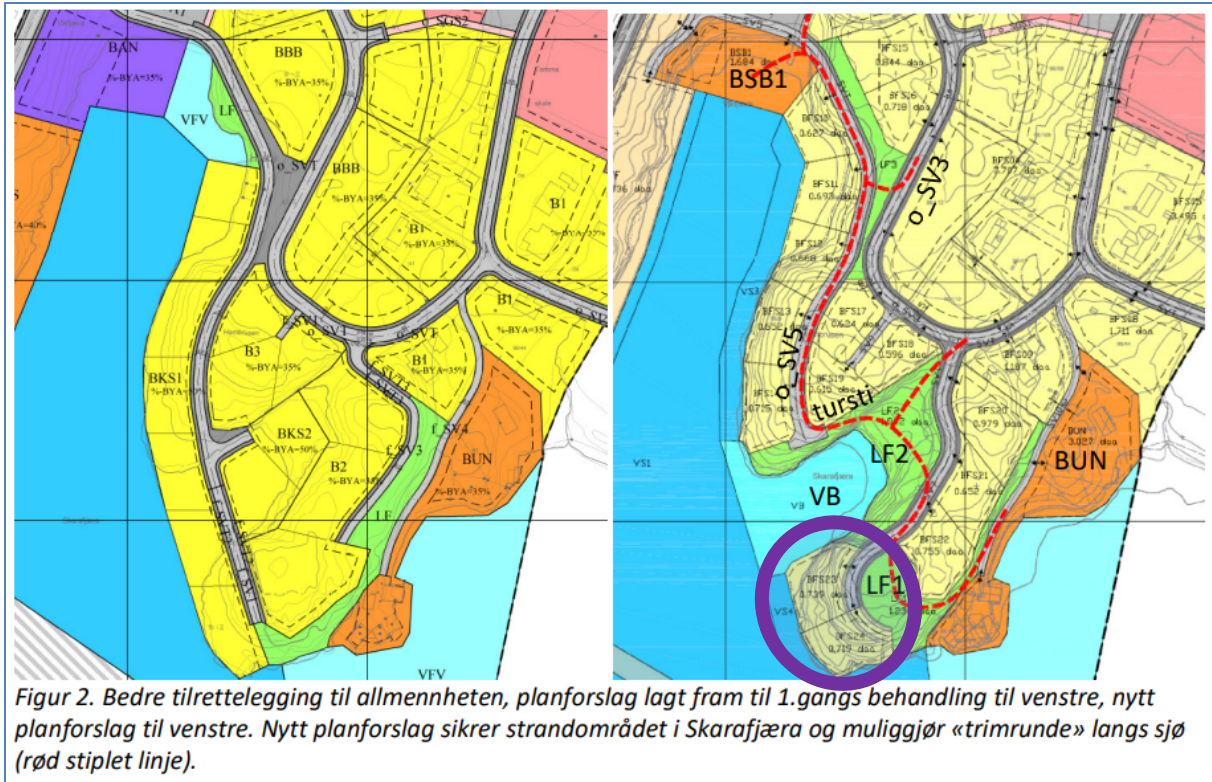
	<p>13351-OO—RIG-N-001». Vi anser og forutsetter at dette i sin helhet omfatter lokalstabilitetsmessige forhold og at dette innebærer at tilfredsstillende lokal stabilitet dokumenteres ved utforming av ny landskapsplan på land og i sjøen herunder Vikafjæra og at geotekniker må være delaktig i denne planleggingen. Videre forutsetter vi at dette også innebærer at det for utvidelse av næringsområdet på Husbyneset må gjøres supplerende grunnundersøkelser og geoteknisk prosjektering i forhold til lokalstabiliteten.</p> <p>Lokalstabilitet tilligger kommunen i sin helhet å følge opp i den enkelte byggesak.</p> <p>Det er positivt at en har tatt ut den store moloen og tatt inn i forslaget til bestemmelsenes 4.7 at moloen skal være en flytemolo og ikke den fyllingsmoloen som opprinnelige var tiltenkt. Vedrørende evt. utfylling i sjø forutsetter vi at denne er i tråd med- og følger rådene i pkt. 4.1.3 i det geotekniske notatet. Dette kan gjerne tas inn i- og presiseres nærmere i bestemmelsene.</p> <p>Tomter på land som i sin helhet ligger på berg kan bebygges uten nærmere geotekniske vurderinger.</p>	<p>Det vil bli stilt krav i den enkelte byggesak.</p>
<p>Roar Næss, eier gnr. 96/41</p>	<p>Vedrørende problemer som har oppstått etter det er kommet ny bebyggelse sør og vest for min eiendom Gnr. 96 Bnr. 41 har jeg følgende innsigelser og krav til Nesna Kommune og utbygger. En stor del av min tomt er blitt ubrukelig på grunn av at veien ned til de nye husene er blitt utvidet med det resultat at avrenning av vann stopper opp og er i ferd med å bli myr. Det som blir brukt som innkjørsel for meg er nå så bløt at den ikke er kjørbart, dette mellom O. A. Alfredsen og meg. Jeg har en formening om at den avrenningen fra Tuabakken som før gikk mot Vikfjæra nå kommer mot oss etter anlagte tomter/hus sør og vest for oss. Tak vann fra husene renner også inn til vår eiendom</p> <p>Som erstatning for tapt areal til vei som er anlagt krever jeg at stikkrenne gjennom vei senkes og at det grøftes mellom Alfredsen og meg ned mot stikkrenne gjennom vei. Det må også fylles på med pukk og mold på den sydlige delen mot veien. Har hatt noen forsøk med å få</p>	<p>Uttalelsen gjelder allerede etablerte veier og hus ihht gjeldende plan.</p> <p>Forholdet er for så vidt privatrettslig, men kommunen kan ha en myndighetsrolle.</p> <p>Uttalelsen er videresendt utbygger som har lovet å rydde opp i dette.</p>

	<p>utbygger til å ordne opp, de har gjort noen forsøk uten noe godt resultat, blir bare bløtere etter som tiden går. Er et ønske om at Nesna Kommune kan gjøre noe for å få dette ordnet slik at alle blir fornøyd.</p>	
<p>Nordland fylkeskommune</p>	<p>Med bakgrunn i lov om kulturminner, vegloven, naturmangfoldsloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse.</p> <p>Nordland fylkeskommune er tilfreds med at kommunen har fulgt opp merknadene gitt ved forrige høring og offentlig ettersyn av planforslaget. Fylkeskommunen ser at det er gjort flere grep i plandokumentene som bidrar til å sikre allmenhetens interesser, redusere inngrep i strandsonen og hensynta grunnen i området. Så langt Nordland fylkeskommune kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland 2013-2025.</p> <p>Det er et godt grep å legge ved en planbeskrivelse som forklarer endringene som er gjort fra første til andre gangs høring og offentlig ettersyn.</p> <p>Samtidig bes det om at den første planbeskrivelsen legges ved som et av plandokumentene, ved offentliggjøring av vedtak og arkivering av planen med tilhørende dokumenter.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Vil bli gjort.</p>
<p>Statens vegvesen</p>	<p>Statens vegvesens rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.</p> <p>Våre merknader til planforslaget:</p> <p>Vi har ingen merknader til denne reguleringsplanen</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Nord advokatfirma (for Linas Skar, gnr. 96/82)</p>	<p>På vegne av Linas Skar, hjemmelshaver til gnr. 96, bnr. 82 («Eiendommen»), inngis med dette merknader til andre gangs høring av ovennevnte planforslag.</p> <p>Skar har i brev av 17. februar 2021 inngitt merknader til det opprinnelige planforslaget som i hovedsak adresserer tilgang til sjø, adkomst og byggehøyde. Min klient er tilfreds med at forslagsstiller hva gjelder adkomst og</p>	<p>Vedtak av plan gir ingen rett for utbygger til å iverksette tiltak på Skar sin eiendom.</p> <p>Dette må avklares privatrettslig mellom grunneier og utbygger.</p> <p>Forholdet kunne i teorien vært tatt inn som rekkefølgebestemmelser, men</p>

	<p>byggehøyde har tatt hans innspill til etterretning.</p> <p>Hva gjelder tilgang til sjø, så fremgår det av planforslaget at «Forslagsstiller vil ta kontakt med Skar for å sikre nødvendige avtaler slik at reguleringsplanen kan gjennomføres som planlagt for dette området».</p> <p>Skar ser frem til at slik kontakt blir etablert. For det tilfelle slik avtale ikke er på plass før planen skal behandles politisk, ber min klient om at en slik avtale legges inn som et rekkefølgekrav, altså slik at tiltak på veien mot sjø ikke kan settes i gang før avtalen er på plass.</p>	<p>det vil være uheldig ettersom det kan finnes flere lignende forhold man ikke har oversikt over.</p> <p>Uttalelsen er videresendt forslagsstiller.</p>
Statsforvalteren	<p>Statsforvalteren påpekte i uttalelsen av 18.02.21 ved første gangs høring at «planforslaget ikke i tilstrekkelig grad ivaretar det nasjonale strandsonevern hensynet». Vi anmodet derfor om at et nærmere angitt område ble tatt ut av planen og avsatt til friluftslivsformål, men hvor områdene BKS 1 og 2, sørligste parsellen i område B2 og f_SVT2 som et minimum ble tatt ut.</p> <p>Vi registrerer at vårt faglige råd kun delvis er imøtekommet ved at området rundt Skarfjæra nå foreslås avsatt som friluftsområde og sjøarealene her reguleres til badeområde. Dette ivaretar strandsonehensynene på en vesentlig bedre måte enn opprinnelig planforslag. Statsforvalteren er imidlertid fortsatt sterkt kritisk til at det ytre del av neset sørøst for Skarfjæra avsettes til boligformål (hhv. parsell BFS23 og BFS24). Dette vil etter vår vurdering medføre en sterk privatisering av et viktig element i nærturområde, og betinge store inngrep både gjennom realisering av boligtomtene og fremføring av atkomstveien. Realiseringen av to boligparseller her vil videre ha betydelig negativ virkning på det innregulerte friluftslivsområdet (LF1) i bakkant og bruken av dette.</p> <p>Ytterste del av neset er, sammen med øvrige deler av Skarfjæra, et område som i henhold til pbl. § 1- 8 absolutt bør forbeholdes natur- og friluftslivsinteresser. Statsforvalteren forventer ut fra gjeldende statlig føringer for strandsonen at kommunen sikrer dette området for allmenne interesser.</p>	<p>Uttalelsen er ikke en innsigelse, men en forventning som kommunen må ta stilling til. Den kommenteres lenger ned i vurderingen.</p>

Spesielt om Statsforvalterens uttalelse

Uttalelsen gjelder den foreslåtte utbyggingen ytterst på Hambrusen. Nedbyggingen er vesentlig redusert fra første planforslag og endringen er gjennomgått i planbeskrivelsen pkt. 2.2. Kart fra planbeskrivelsen gjengis her og området Statsforvalteren er kritisk til er vist med lilla sirkel.



Figur 2. Bedre tilrettelegging til allmennheten, planforslag lagt fram til 1.gangs behandling til venstre, nytt planforslag til høyre. Nytt planforslag sikrer strandområdet i Skarfjæra og muliggjør «trimrunde» langs sjø (rød stiplede linje).

I tillegg til at foreslått nedbygging er vesentlig redusert er det i planbestemmelsene satt følgende rekkefølgebestemmelse som gjelder adkomstveien og de 5 ytterste tomtene på Hambrusen:

«Før det kan gis byggetillatelse for BFS20 – BFS24 og før SV7 kan bygges ut skal minimum seks av de åtte tomtene BFS10 – BFS14 og BFS17 – BFS19 være solgt.»

Bestemmelsen er ment å sikre at øvrige regulerte boligtomter blir tatt i bruk først og at det ytterste neset forblir urørt dersom det ikke skjer en næringsutvikling og betydelig boligbygging i Husby, slik planen åpner for.

Uttalelsen er gjennomgått med saksbehandler hos Statsforvalteren. Administrasjonen foreslår etter dette å spisse formuleringen i rekkefølgebestemmelsen for å sikre at øvrige tomter faktisk blir bebygd før det ytterste neset bygges ned. Følgende formulering foreslås:

«Før det kan gis byggetillatelse for BFS20 – BFS24 og før SV7 kan bygges ut **skal bygging være igangsatt** på minimum seks av de åtte tomtene BFS10 – BFS14 og BFS17 – BFS19.»

Den ytterste delen av Hambrusen er relativt bratt og med lokale øyne kan Statsforvalterens vurdering av områdets betydning for friluftsliv virke overdrevet, men bygging på de ytterste tomtene vil uansett splitte opp og privatisere områdene avsatt til friluftsliv. Når området først blir regulert til utbygging og infrastruktur som vei, vann, avløp og el blir etablert vil det være en fordel å utnytte de mulighetene som finnes. Alternative tomter til boligbygging vil ellers gjerne bli på dyrket/dyrkbar mark utenfor tettstedet der ny infrastruktur må etableres. Lett tilgjengelig og mer usjenert strandsone finnes ellers i rikt mon videre sørover fra Hambrusen og til Abelunvika. Etter en samlet vurdering anbefales det å ikke ta ut boligtomtene BFS23 og BFS24.

Alternativt kan kommunestyret i sin sluttbehandling selvsagt velge å ta de to tomtene ytterst på neset, samt den ytterste delen av veien SV7 og la disse inngå i friområdet LF1.

Oppsummert

Innsigelsen til først planforslag er nå fjernet og de fleste merknadene er imøtekommet. Nytt planforslag gir en mer balansert utbygging av området, men åpner fortsatt for god gjennomføring av de viktigste elementene – næringsareal, boligtomter og småbåthavn. Planforslaget anbefales vedtatt med den endring som rekkefølgebestemmelser som er foreslått.