



Saksframlegg

Arkivsaksnr: 2021/422-42

Saksbehandler: Judit Dahl

Saksgang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

Formannskapet

Detaljregulering for Buøya kystferie planid. 2020001- Planforslag til høring og offentlig uttalelse

Kommunedirektørens innstilling:

Formannskapet vedtar at forslag til Plan 2020001, Detaljregulering for Buøya kystferie, sendes på høring og offentlig ettersyn, jf. Plan og bygningsloven § 5-2 og § 12-10.

Vurdering av habilitet:

Saksbehandler har vurdert sin habilitet jfr. FVL §§ 6-10, og funnet seg habil.

Bakgrunn:

Sammendrag- hensikten med saken

Planområdet tilrettelegger for et attraktivt område for ferie- og fritidsbebyggelse, med tilhørende nærings- og servicefunksjoner - samt veiarealer. Det planlegges rundt 70 boenheter i frittliggende hytter, konsentrert rorbu/sjøhusbebyggelse og leilighetsbygg. Det tilrettelegges også for næringsaktiviteter knyttet til lokale bedrifter og reiselivsnæring, overnatting, servering og utleie samt servicefunksjoner tilknyttet næringen.

Reguleringsplan omfatter også områder for fritidsaktiviteter, parsellhager, friluftsliv og rekreasjon.

Detaljregulering Buøya Kystferie ble behandlet av formannskapet i møte 13.04.2021, sak 33/21, og deretter sendt på høring den 15.04.2021 - med seks uker frist for høring. Det ble fremmet 4 innsigelse på plan. Konklusjonen etter innkommet innsigelser ble at det måtte gjøres endringer i plan og plan måtte sendes ut på ny høringsrunde.

Nytt planforslag mottatt den 10.08.2023 og med oppdaterte dokumenter den 25.09.2023.

Saksopplysninger

Parter:

Grunneiere: Eiendom gnr 27 bnr 3, 4, 14, 18, 20, 21, 27, 28, 30, 31, 32, 36, 55. Eiendom gnr 100 bnr 1 (FV 809)

Tiltakshaver: Helgeland Kyst AS, v/Reidar Flemming Olsen

Konsulent: Thorsvik Plan

Planoppstart

Oppstartsmøte med forslagstillere og konsulent ble holdt 14.05.2020. Planoppstart ble annonsert i Helgelandsblad den 26.08.20. Brev til grunneiere og offentlig etater sendt 31.08.2020. 1.gangs behandling i planutvalget den 13.04.2021. Høring i perioden 13.04 – 27.05 i 2021. Møte angående status og ny fremdrift ble avholdt den 24.02.2022.

Innkommende innspill ved planoppstart

Det er kommet inn 9 antall innspill. Disse var fra

- Statsforvalteren (tidl.Fylkesmannen) i Nordland
- Nordland Fylkeskommune - Plan og Miljø
- Nordland Fylkeskommune – Kulturminner
- NVE
- Kystverket
- Nordland Fylkes Fiskarlag
- Fiskeridirektoratet
- Direktoratet for Mineralforvaltning
- Sametinget (navn på alle som har kommet med innspill)

Alle innspill er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen s 30 - 36

Vurdering:

Vurdering i forhold til forskrift om Konsekvensutredning

Dersom reguleringsplan er underlagt krav om konsekvensutredning etter § 4-2, skal konsekvensutredningen følge planforslaget. Tiltakshaver har godtgjort at dette utredningsarbeidet er gjort ved utarbeidelse av kommuneplanens arealdel.

Det er i oppstartsmøte med Dønna kommune konkludert med at konsekvensutredning og sårbarhetsanalyse med tilhørende beskrivelse av avbøtende tiltak er å finne i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel på sidene 250 til 256 (se vedlegg Risiko og sårbarhetsanalyse LNFR-BF2 - KpA).

Forslagstillers planbeskrivelse

Dagens situasjon

Planområdet omfatter deler av halvøya Buøya i Dønna kommune som i dag har spredt hyttebebyggelse. Planen omfatter også tilførselsveien frem til Buøya fra FV 809.

Rammer for planarbeidet

Planområdet er angitt til BKBF2 «Kombinasjonsformål fritids- og turistformål/fritidsbebyggelse – Buøya» i kommuneplanens arealdel 2018-2029.

Området er med i kommuneplanens arealplan, etter endelig vedtak den 28.09.2021. (området lå under områder med innsigelse fra Statsforvalter).

Kommuneplanens bestemmelser:

Punkt 4.9 Kombinerte formål, fritids- og turistformål/fritidsbebyggelse, fremtidig (BKBF1-2)

a) Formålet omfatter områder med kombinert bruk rettet mot turistnæringen, der deler skal etableres som privat ervervet fritidseiendom - fritidsbebyggelse.

b) Tiltak i områdene kan ikke gjennomføres før det foreligger godkjent detaljreguleringsplan.

c) Bestemmelsesområde # 1- viser areal innenfor BKBF2, hvor det for del av gnr. 27, bnr.3 som er lokalisert øst for Buøyvalen kun tillates etablert nødvendig vei og teknisk infrastruktur.

d) I detaljreguleringsplan for områdene skal følgende tema vurderes spesielt:

- Reindrift
- Landskap
- Havnivåstigning
- Friluftssinteresser

e) Det kreves for tiltak innenfor formålsområdene at det gjennomføres en felles planlegging av infrastruktur slik som adkomst, vann- og avløpsordninger, samt fremføring av elektrisitet, ev. internett/-fiber.

- f) Adkomst til områdene fra fylkesvei 809 må sikres før reguleringsplan kan vedtas. Reguleringsplan skal vise adkomst, og for området BKBF2 skal adkomst fra fylkesvei 809 inkl. avkjørsel fra fylkesveien omfattes av reguleringsplan.
- g) Utleie av hytter/rorbu og/eller leiligheter i områder som i reguleringsplan avsettes til utleieformål, tillates kun i tilknytning til eksisterende eller nye turistanlegg hvor utleievirksomhet foregår som en integrert del av turistanlegget.
- h) Etablerte utleieenheter kan på lengre sikt ikke utvikles til private hytter.
- i) Utleieenheter i områder avsatt til utleiehytter som ikke er integrert i turistanlegg, men som bygningsteknisk sett kan brukes til hytter og/eller leiligheter kan ikke seksjoneres eller på annen måte deles opp.

Retningslinjer:

- Formålet angir og beskriver områder for fritids- og turistanlegg, hotell, utleiehytter og sjønlegg som skal drives av private i en kommersiell sammenheng, samtidig som det for deler av områdene også kan etableres fritidsbebyggelse i privat eie.
- Statens vegvesen sine gjeldende håndbøker angir føringer som gjelder for utforming og dimensjonering av adkomstvei og avkjørsler.

Planlagt arealbruk

Foreslått planområde er totalt 143 daa. For nærmere opplysninger om arealbruk se punkt 5.2 Reguleringsformål i planbeskrivelsen. Det er avsatt område for Bebyggelse og anlegg, Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Grønnstruktur, landbruk, natur og friluftformål, Bruk og vern av sjø og vassdrag. Det er også lagt inn Hensynssoner H140, H370, H520 og H730.

Høyder og utforming av bygninger

Fritidsboliger frittliggende omfatter områdene **FBF 1,2 og 3**, hvor bebyggelsen tillates utformet med saltak, pulttak og/eller flate tak, maks høyde 5, 5 m. Antall enheter 28 (inkl. eksisterende tomter).

Kombinert bebyggelse for overnatting og fritidsbebyggelse omfatter område **KBA**, hvor det kan oppføres bebyggelse som rorbuer i 2 etg. eller en bygning inntil 4.etg. Maksimalt tillatt mønehøyde er 18 m over planert terreng for 4 etg. Maksimalt tillatt mønehøyde er 11 m over planert terreng for 2 etg. bygg.

For område turist og fritidsformål **FTU** kan det oppføres rorbuer/sjøhus i 1 ½ - 2 etg. I tett bebyggelse/ høy utnyttelsesgrad. Mønehøyde kote +11.

Formålsområdene **N/T** kan nyttes til næringsaktivitet, tjenesteyting med nødvendig tilhørende tekniske anlegg og servicebygg. Bygninger inntil 2 etg. med mønehøyde kote +12.

Naust **UNB** er område for naust og båtgarasjer i rekke, mønehøyde kote + 9.0.

Hensynssoner i plan

H 140 – Frisiktzone, H370 Fareområde –høyspent, H520 Hensyn reindrift, H730 Båndlegging jfr. Lov om kulturminner. Hensynssoner er satt for ivareta eksisterende hensyn i andre planer, eksisterende anlegg og krav i planleggingen.

Trafikk og infrastruktur

Planlagte utnyttning vil generere trafikkøkning sammenlignet med dagens situasjon. Det vil derfor måtte opparbeides ny adkomstvei til området. Denne vil følge eksisterende trace og omfatter også ny tilslutning/kryss til fv.809.

Planen omfatter også vei frem til alle bygge-områder med parkeringsplasser. Det er avsatt område for Kombinert samferdsel/teknisk infrastruktur for avfallshåndtering/renovasjons. Det skal etableres felles avløpsløsninger og legges ny vannledning inn på regulert område.

Sjøområde

Det planlegges kai, flytebrygger, gjestebrygger i område **KAI, SMS, FTU**. Kai innenfor **KAI** kan brukes til hurtigbåt og annen nyttetraffikk. Det er satt av eget formål **HOS** - avsatt havneområde i sjø, som omfatter trafikk og manøvreringsområde for fartøy som skal til og fra kaiområdet og småbåtanlegg/gjestebrygge.

Lengst nord i planområdet er strand og fjære område avsatt til friluftsområde i sjø **FLVS**, for bading, vannaktiviteter, tur og friluftsmål.

For mer utfyllende informasjon om planforslaget, se planbeskrivelsen.

Planfaglig vurdering

Landskapspåvirkning

Området vil bli vesentlig mer utbygget enn det er i dag. Det legges opp til mange tiltak i form av ny bebyggelse og mer infrastruktur. Noen områder vil bli få mer bebyggelse enn andre områder. Bebyggelsen vil skape visuelle fjernvirkninger, særlig fra sjøen.

Grønnstruktur/Landbruk

Grønnstruktur og LNF område omfatter ca. 40 daa, samt friluftsområde i sjø på ca. 48 daa. Dagens landbruksareal, innenfor planområdet, vil bli berørt av tiltaket. Landbruksarealet består av fulldyrka jord og innmarksbeite, ca. 11 daa ligger innenfor planområdet. Småbruket er fraflyttet og benyttes som fritidsbolig.

Barn og unge

Det er ikke krav om egne lekeplasser i plan som omfatter fritidsbebyggelse. I planområdet er det avsatt område for bading og friluftsliv.

Arealutnytting

Område for fritidsbebyggelse (**FBF**) er satt til BYA 30 % og Fritids – og turistformål (**FTU**) er satt til BYA 70 %. For området er det estimert en total utbyggingsramme (BRA) på ca. 8.000 m².

Rekkefølgekrav

Det er satt rekkefølgebestemmelser som tilsier at det skal bygges nytt kryss ved FV. 809 før det tillates oppføring av ny bo- og næringsbygg. Feltene skal også ha vei, vann, avløp og strøm forsyning før brukstillatelse kan gis. Unntak er oppføring av 5 nye boenheter med midlertidig brukstillatelse innenfor FBF1/FBF2 med eksisterende veiløsning, vann og strømforsyning til Buøyvalen.

Risiko og sårbarhet

Det er laget egen risiko- og sårbarhetsanalyse for planarbeidet. Se vedlegg.

Samlet vurdering av tema i ROS og konsekvensanalyse:

Tema	Konsekvens
Reindrift	Ubetydelig (0)
Landskap/fjernvirkning	Liten negativ (-1)
Havnivåstigning	Liten negativ (-1)
Friluftsliv	Middels positiv(+)
Næringsliv og sysselsetting	Middels positiv(+)

Kulturminneloven

Innenfor planområdet er det to kulturminner som merket i plankart, med sikringszone. Kulturminner registrert som: Gravrøys og Helleristning. Kulturminner er fredet etter Kulturminneloven. Det er gitt egen bestemmelser for Kulturminner - se punkt 3.2 i bestemmelsene.

Natur og Miljø

Område turist- og fritidsformål er eksponert for bølger, vind fra havet og stormflo. Det er tatt inn en bestemmelse som sier at kotehøyde på innvendig gulv i første etasje skal være på minimum kote +3,5 moh. Dette som sikkerhet mot stormflo. Veien kan i henhold til bestemmelsene legges på kote + 3,0 moh. Det er ikke gjort, konkrete vurderinger som tilsier at dette er tilstrekkelig høyde. I henhold til pbl. § 28-1 kan grunn bare bebygges dersom det kan dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av naturforhold. Dersom bygningens plassering i forhold til sjø gjør at den kan bli påvirket av for eksempel stormflo, må dette vurderes.

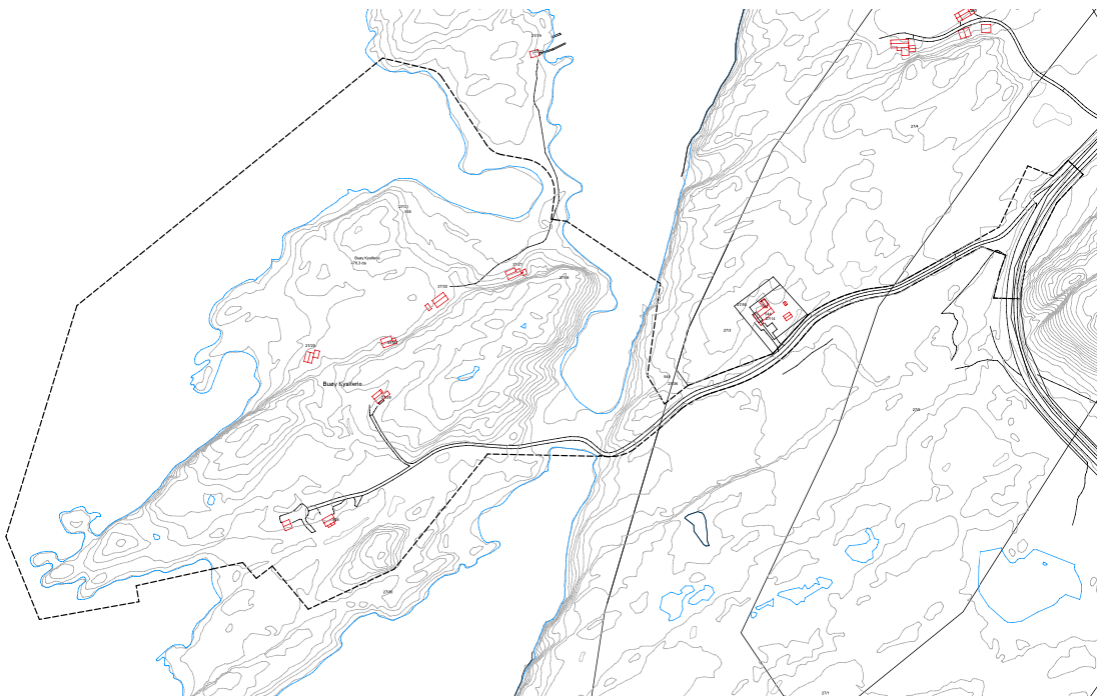
Det er foretatt feltkartlegging av vegetasjon på Buøya i august 2021. Se vedlegg. Det er ikke avdekket rødlistede arter eller naturtyper av spesiell art under kartlegging. Dette samsvarer med kommuneplanens konsekvensutredning.

Samlet vurdering- konklusjon

Nytt forslaget til detaljregulering for Buøya Kystferie planid. 2020001 slik det foreligger er redusert i omfang etter forrige høring av plan. Planområdet er redusert fra 475 daa til 143 daa og antall boenheter er redusert fra 180 boenheter til 70 boenheter. Området Raudholmen og Buøyvalen, samt området nord for Buøya er tatt ut av opprinnelig plan.

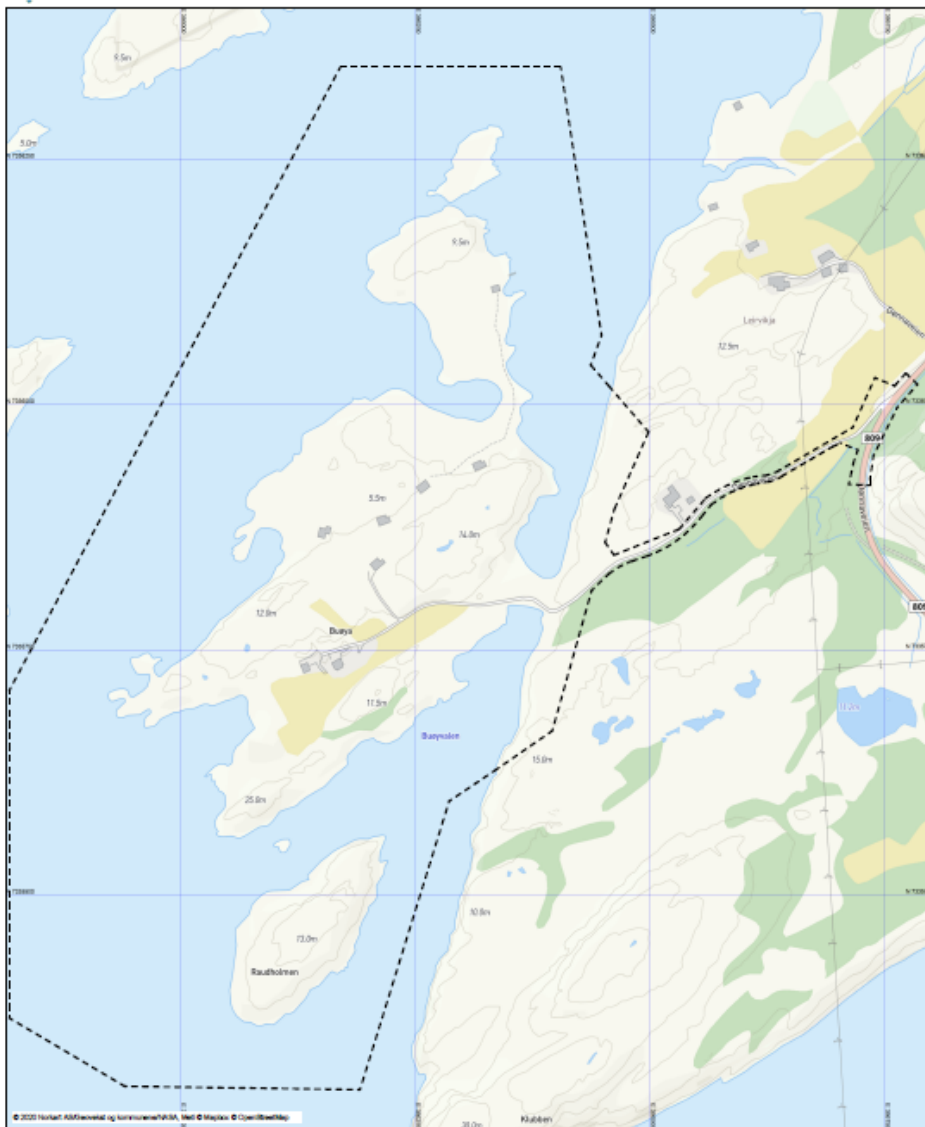
Ihht. Innsigelser, i opprinnelig plan, er planområdet sterkt redusert og omfatter ikke områder for mudring og fylling i Buøyvalen. All fremtidig bebyggelse skal fundamenters på fjell ihht til bestemmelsene. Det er foretatt en feltkartlegging på Buøya hvor det ikke er gjort funn av rødlistearter eller naturtyper av spesiell art. Det er levert ROS- analyse til plan.

Plan vil gi økt turistnæring med mer aktivitet i form av flere hyttetomter og leiligheter til utleie. Plan medfører fortetting av dagens hytteområde. Plan medfører også utbygging av kommunale vannledninger og flere kommunale veier.



Dagens planområde merket med stiplet linje.

Nytt planforslag med redusert areal anbefales utlagt til høring og offentlig ettersyn.



Planområdet ved oppstart.

Vedlegg

- 1 Buøy - Plankart 15.09.23.pdf
- 2 Regbestemmelser Buøy-25.09.23.docx
- 3 Buøya - Planbeskrivelse m_vedlegg 10.08.23
- 4 ROS-Analyse m_sjekkliste Buøy 10.08.23 - vedlegg 4
- 5 Rapport Feltkartlegging Buøy - vedlegg 5
- 6 Konsekvensutredning Kpl. BKBF2 - vedlegg 6
- 7 Risiko og sårbarhetsanalyse LNFR-BF2 - KpA
- 8 Oppstartsmøte, referat