

MØTEINNKALLING

Utvalg: PLAN OG KOMMUNALTEKNIKK
Møtested: Formannskapssalen, Meløy rådhus
Møtedato: 18.09.2019 **Tid:** Møtestart klokken 09.00

Eventuelt forfall meldes til Linda - Johanne Marken Strøm tlf. 95876318
Varamedlemmer møter kun etter nærmere avtale.

Saksliste

Saksnr.	Tittel
42/19	Gnr. 40/4 - Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Engavågen jordlovsbehandling
43/19	Gnr. 38/7 - Konesjon på erverv av fast eiendom
44/19	Gnr. 2/16 - Konesjon på erverv av fast eiendom
45/19	Hvilke forventninger har din kommune til nasjonalparkene
46/19	Saksfremlegg - Gnr. 28/17 og 20 - Søknad om dispensasjon
47/19	Gnr. 55/180 - mindre endring av reguleringsplan for Våtvikmyra
48/19	Gnr. 44/2 - Bygging av landbruksvei - Rendalsveien
49/19	Gnr. 77/14, 77/193 og 77/194 - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel
50/19	Gnr. 1/4 - førstegangsbehandling av reguleringsplan for landbasert oppdrettsanlegg på Verholmen, Bolga
51/19	Kulturminneplan Meløy - oppstart planarbeid
52/19	Gnr. 2/44 - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

53/19 **Gnr. 39/22 - søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Engavågen vest**

54/19 **Gnr. 55/16 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Korsnes**

55/19 **Gnr. 9/2 - dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel**

Ørnes, den 14.09.2019

Ola Arnfinn Loe (Ap)
Leder

Sak 42/19
Arkivsaksnr 19/938
Arkiv: PLANI 2012010
Saksbehandler: Eli Forthun

Gnr. 40/4 - Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan for Engavågen jordlovsbehandling

Saksnr.: Utvalg Møtedato
42/19 Plan og kommunalteknikk 18.09.2019

Innstilling:

1. Viser til søknad om deling av grunneiendom gnr. 40 bnr. 4 datert 28.05.2019.
2. Det gis tillatelse til fradeling av inntil 32 dekar tilleggsareal til bolig, inntil 500 m² arealoverføring til gnr. 40 bnr. 12 og nausttomt på 332 m² etter jordlovas § 12 da delingen er driftsøkonomisk forsvarlig og ikke vil medføre driftsmessige ulemper for landbruket.

Oppsummering

I forbindelse med mulig salg av gnr. 40 bnr. 4, ønsker nåværende eier å ordne grenseforholdene slik at nabogrense til 40/12 blir fornuftig i forhold til vei samt beholde noe areal og nausttomt for sin egen del.

Saken fremmes med positiv innstilling da landbrukshensynene ikke blir nevneverdig skadelidende og delingene kan være positive ut fra et bosettingshensyn.

Bakgrunn

Det er søkt om fradeling av ca 32 dekar da søker skal selge bruket. Søker ønsker å beholde en del av det bruket hvor han selv er født og oppvokst. I likhet med sine barn, liker han å drive litt i skogen, og vil gjerne ha litt skog for å kunne fortsette med dette. Han oppgir i søknaden at han har 2 motorsager. Han vil også gjerne beholde naustet. Arealoverføring på ca 500 m² til 40/12 er for å få eiendomsgrensene i samsvar med dagens bruk og vei.

Saksutredning

Jordlovens § 12 inneholder et generelt forbud mot deling av landbrukseiendommer. § 12 ble endret med virkning fra 01.07.2013. I rundskriv M-1/2013 har Landbruks- og matdepartementet uttalt seg om formålet med endringene. I rundskrivets kap. 7.1 står

følgende: «Hensikten med endringene er å flytte oppmerksomheten bort fra forbud. Utgangspunktet for bestemmelsen om deling skal være at deling skal tillates dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsene skal verne om. ... For lovendringen kunne en ikke gi samtykke til deling med mindre ett av to lovvilkår var oppfylt. Nytt tredje ledd åpner for en friere tilnærming ettersom forvaltningen ikke lengre trenger å vurdere lovbestemte vilkår for å gi samtykke.»

Formålet med delingsbestemmelsen er likevel den samme, og departementet presiserer i rundskrivets kap. 7.2 at dette er «...å sikre og samle ressursene som grunnlag for landbruksdrift for nåværende og fremtidige eiere. Disse viktige nasjonale målene er ført videre i den nye bestemmelsen om deling.» Tillatelse til fradeling kan gis dersom det er åpenbart at landbruksinteressene ikke blir skadelidende, eller viktige samfunnsmessige hensyn gjør seg gjeldende.

Vurdering

Omsøkte areal ligger i nordvestre del av eiendommen, og en fradeling vil ha liten innvirkning for andre enn partene. Selve arealet er delvis angitt som innmarksbeite. Arealene er del av ressursgrunnlaget på hovedbruket, men såpass begrenset og med en slik beliggenhet at produksjonsverdien av det ikke kan sies å være vesentlig. Beliggenheten ellers er slik at samtykke kan gis, da en fradeling ikke vil medføre vesentlige driftsmessige ulemper for landbruket i området. Det gjelder tilleggsareal til en eksisterende bebygd boligeiendom, og ei fradeling vil derfor ikke gi økt trafikk eller aktivitet på eller i nærheten av dyrkamarka.

Når det gjelder arealoverføring til 40/12 er dagens tomtegrenser ikke i tråd med den faktiske og fornuftige bruken av området.

Når det gjelder nausttomta, har bruket grense til sjø på nordsida med et større areal som kan være aktuelt. I dagens samfunn er sjøadgang heller ikke en nødvendighet for å kunne drive et bruk. Et salg vil sikre fast bosetting på 40/4, og dette er positivt av bosettingshensyn. Ei samla vurdering tilsier derfor at søknaden bør innvilges.

Vedlegg

Søknad om deling/dispensasjon m/kartvedlegg.

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Sak 43/19

Arkivsaksnr 19/1064

Arkiv: GNR 28/7

Saksbehandler: Eli Forthun

Gnr. 38/7 - Konesjon på erverv av fast eiendom

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
43/19	Plan og kommunalteknikk	18.09.2019

Innstilling:

1. Thomas Mikalsen f. 08.05.1996 har søkt om konsesjon for erverv av gnr. 38 bnr. 7 i Meløy til oppgitt kjøpesum kr 200.000,-.
2. Søknad om konsesjon innvilges som omsøkt etter konsesjonslovas §§ 1 og 11.

Oppsummering

Thomas Mikalsen søker om konsesjon for å få kjøpe gnr. 38 bnr. 7. Dette er en ubebygd eiendom på 3,9 dekar i Vågsbotnen. Vi innstiller på å innvilge søknaden da vi ikke ser noen forhold som med stor vekt tilsier at søknaden bør avslås.

Bakgrunn

Det er søkt om å få kjøpe eiendommen som tomt til bolig eller fritidsbolig. Eiendommen er i arealdelen av kommuneplan avsatt som LNFR sone 1-område.

I konsesjonssøknaden har søker skrevet feil gnr/bnr (28/7 i stedet for 38/7), noe han er gjort oppmerksom på pr telefon.

Saksutredning

Søknaden skal vurderes i henhold til konsesjonsloven §§ 1 (lovens formål og § 11 (vilkår for konsesjon) samt forskrifter og rundskriv til konsesjonsloven. §§ 1 og 11 lyder:

§1. Denne lov har til formål å regulere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og brukerforhold som er mest gunstig for samfunnet bl.a. for å tilgodese:

1. Fremtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.

4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinnteresser.
5. Hensynet til bosettingen.

§ 11. Konesesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensynet til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkår etter søknad.

Landbruksdepartementet har i rundskriv M-2/2009 gitt retningslinjer for behandling av søknader om konsesjon. Der står bl.a.:

«Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. Konesesjonslovens formål. I konsesjonssaker kan det stilles vilkår. Rammen for de vilkår som kan fastsettes, finnes i § 11 jf § 1.

Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.»

Vurdering

Omsøkte eiendom består hovedsakelig av skog, men ressursene er så begrenset at en streng vurdering i forhold skogen er urimelig. Området er i dag avsatt som LNFR-sone 1 og oppgitt formål er dermed ikke i tråd med arealplanen. Det er flere både boliger og fritidsboliger i nrområdet, og dette momentet synes vi ikke har stor nok vekt til at søknaden bør avslås.

Selv om konsesjon innvilges, innebærer det ikke at formålet angitt i arealplanen blir endret. Det betyr at omsøkte eiendom, 38/7, fortsatt er LNFR sone 1 med generelt bygge- og deleforbud.

Vedlegg

Konesesjonssøknad
Kart

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Sak 44/19
Arkivsaksnr 19/1148
Arkiv: GNR 2/16
Saksbehandler: Eli Forthun

Gnr. 2/16 - Konesjon på erverv av fast eiendom

Saksnr.: Utvalg Møtedato
44/19 Plan og kommunalteknikk 18.09.2019

Innstilling:

1. Åge Swensen f. 25.02.69 har søkt om konsesjon for å kjøpe gnr. 2 bnr. 16. Kjøpesummen er oppgitt til kr. 25. 000,-.
2. Søknaden innvilges som omsøkt jfr konsesjonslovas §§ 1 og 11.

Oppsummering

Åge Swensen er bosatt på Bolga og ønsker å kjøpe en eiendom på ca 7 dekar hvorav 4 er angitt som jordbruksareal. Vi fremmer saken med positiv innstilling da det er svært positivt med lokalt eierskap og at arealene holdes i hevd ved lokal småskala matproduksjon.

Bakgrunn

Gnr. 2 bnr. 16 er på 7,3 dekar hvorav 0,6 er fulldyrket areal og 3,7 dekar innmarksbeite jamfør gårdskart. Deler av arealene er et sameie med bnr. 35. Søker opplyser i søknaden at han ønsker å dyrke potet og grønnsaker, og etter hvert kanskje ha noe småfe. Søker eier fra før boligeiendommen gnr. 2 bnr. 156 på Bolga, se vedlagte kart.

Saksutredning

Søknaden skal vurderes ut fra konsesjonslovens § 1 (lovens formål), §9 og § 11 (vilkår for konsesjon) samt forskrifter og rundskriv til konsesjonsloven. Konsesjonslovens § 1 lyder som følger:

§1. Denne lov har til formål å regulere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier - og brukerforhold som er mest gagnlig for samfunnet bl.a. for å tilgodese:

1. Fremtidige generasjoners behov.
2. Landbruksnæringen.
3. Behovet for utbyggingsgrunn.

4. Hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsjnteresser.

5. Hensynet til bosettingen.

Landbruksdepartementet har i rundskriv M - 2/2009 gitt retningslinjer for behandling av søknader om konsesjon. Der står bl.a.: Ved konsesjonsvurderingen skal det tas utgangspunkt i søkers formål med ervervet. Dette formålet skal vurderes i forhold til hvilke relevante samfunnsinteresser som gjør seg gjeldende i saken, jf. Konsesjonslovens formål. I konsesjonssaker kan det stilles vilkår. Rammen for de vilkår som kan fastsettes, finnes i § 11 jf § 1. Hvorvidt en konsesjonssøknad skal innvilges eller ikke beror på en individuell og konkret vurdering. Ingen har krav på å få konsesjon, men konsesjon skal gis med mindre det er saklig grunn til å avslå.

Vurdering

Dagens eier har fritidsbolig på Bolga. En overdragelse vil medføre at eiendommen kommer på lokal eierhånd, noe som er positivt. Dette tilsier at søknad om konsesjon kan innvilges.

Søker har oppgitt at han ønsker å dyrke litt potet og grønnsaker, og etter hvert kanskje småfe. At de som er bofast på Bolga ønsker å ha egne «grønnsakhager» er ei svært positiv utvikling det er all grunn til å støtte, da dette vil være et viktig bidrag til å holde jorda i hevd på øya. Miljømessig og med tanke på kulturlandskap, trivsel og helse er det også veldig positivt. Vi ser ingen saklige grunner til å avslå søknad om konsesjon

Vedlegg

Søknad

Kart

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Sak 45/19
Arkivsaksnr 19/1245
Arkiv: 033
Saksbehandler: Hans Yngvar Haraldsen

Hvilke forventninger har din kommune til nasjonalparkene

Saksnr.: Utvalg Møtedato
45/19 Plan og kommunalteknikk 18.09.2019

Innstilling:

1. Viser til brev av 16.05.2019 med redegjørelse for ressursituasjonen for Midtre Nordland nasjonalparkforvaltning. Meløy kommune forventer og forutsetter at bevilgningene til Midtre Nordland Nasjonalparkstyre økes og gjenspeiler at de forvalter nesten en femtedel av alle norske nasjonalparker i areal.
2. Meløy kommune har følgende forventninger til forvaltningen av Midtre Nordland nasjonalparkområde:
 - Utarbeidelse av forvaltningsplaner med besøksstrategi. Det bør være en balanse mellom vern/bevaring og verdiskaping.
 - Tilrettelegging ved hovedinnfallsportene til Láhko og Saltfjellet-Svartisen med skilting og nødvendige fasiliteter.
 - Tettere samarbeid mellom nasjonalparkforvalter og kommuneadministrasjonen. Tettere dialog og dermed økt informasjonstilgang vil lette arbeidsoppgaver både for kommuneadministrasjon og nasjonalparkforvalter. Dermed er det ønskelig at nasjonalparkforvaltninga og kommunen har faste samarbeidsfora.
 - Opplæring og naturveiledning om nasjonalparkene i kommune.
 - Utplassering av ferdsestellere på relevante plasser vil bidra til økt kunnskap om bruk av park, og kan videre brukes for tilrettelegging for bruk og bevaring.

Bakgrunn

16.05.2019 sendte Midtre Nordland nasjonalparkstyre ut brev til kommunene i Midtre Nordland med spørsmål om hvilke forventninger kommunene har til nasjonalparkene, med ønske om politisk behandling av disse. Tilbakemeldingene skal sammenfattes for en felles uttalelse ovenfor Klima- og miljødepartementet om forventninger, tilstand og ressursituasjon i verneområdene, med målsetting om økte ressurser til god forvaltning av nasjonalparkene i årene fremover. Følgende spørsmål ønskes tilbakemelding på:

- I hvilken grad mener dere intensjonene ved opprettelsen av et stort nasjonalparkstyre er oppfylt?
- Hvilke forventninger har kommunen for sine nasjonalparker og verneområder med tanke på:
 - 1) forvaltning, 2) tilrettelegging, 3) skjøtsel, 4) naturoppsyn og 5) naturformidling/naturveiledning?
- Hvilke prioriteringer skulle dere ønske at nasjonalparkstyret gjorde for deres nasjonalpark(er) med tanke på dagens ressursituasjon?

Midtre Nordland nasjonalparkstyre ble etablert i 2010, på bakgrunn av Miljøverndepartementets invitasjon om deltakelse i en ny forvaltningsordning med lokal forvaltning av større verneområder. Salten regionråd sammenfattet en felles tilbakemelding fra kommunene i Salten, hvor det ble presisert at forvalterstillingene burde legges til Nordland nasjonalparksenter som forvaltningsknutepunkt og at det burde etableres et stort nasjonalparkstyre for alle nasjonalparkene i Salten. Formålet med et stort styre var en mer enhetlig forvaltning, styrket kompetanse, slippe dobbeltrepresentasjon, samtidig som at mer penger kunne gå til tiltak og mindre til drift og administrasjon.

I 2013 takket styret ja til forvaltningsansvaret for Láhko nasjonalpark, som ble vernet 14.12.2012. Styret har i dag forvaltningsansvar for fem nasjonalparker, Rago, Sjunghatten, Junkerdal, Saltfjellet-Svartisen og Láhko, to landskapsvernområder Saltfjellet og Gåsvatnan, samt naturreservatene Storlia, Langvassdalen-Ruffedalen og Junkerdalsura.

I 2015 lanserte Klima- og miljøministeren ny merkevare- og kommunikasjonsstrategi «Velkommen inn» for Norges nasjonalparker med mål om at flere skal besøke parkene, og dermed skulle nye besøksstrategier utarbeides innen 2020. Besøksstrategiene skal være del av forvaltningsplanen til parkene, hvorav blant annet forvaltningsplanen for Láhko er utdatert slik at hele planen må gjennom en omfattende og tidkrevende prosess med revidering.

Midtre Nordland nasjonalparkstyre forvalter oppimot 19 prosent av alle norske nasjonalparker i areal. I 2019 er det bevilget 81 419 000,- til tiltak i verneområder over statsbudsjettets kap. post 1420.21, hvorav Midtre Nordland nasjonalparkstyre ble tildelt 2 884 000,-, 3,54 prosent av den totale rammen.

Vurdering

- I hvilken grad mener dere intensjonene ved opprettelsen av et stort nasjonalparkstyre er oppfylt?

Etableringen av nasjonalparkstyret har ført til styrket kompetanse blant forvalterne og forvaltningsknutepunktet på Nordland nasjonalparksenter. Likevel bør et styre med så stort forvaltningsansvar i større grad klare å øke tilgangen til ressurser og kompetanse for sine forvaltningsområder. Det oppleves positivt at forvalterne jobber i et miljø med sterk fagkompetanse. Ulempen med organiseringen er at formidling og dialog videre ut i kommune er mangelfull.

- Hvilke forventninger har kommunen for sine nasjonalparker og verneområder med tanke på:

1) **Forvaltning-** Det bør være en balanse mellom vern/bevaring og verdiskaping. Forvaltningsplan samt besøksstrategi bør utarbeides raskt for videre arbeid med skilting og tilrettelegging og eventuell merkevarebygging av Láhko.

Det er ønskelig at kommunen skal ha en stemme i forvaltningen av Láhko, samt at kommunen kan ha noen oppgaver i arbeidet med nasjonalparken for å få et eierforhold til området.

Det er ønskelig at bruken av merkevarestrategien «Velkommen inn» konkretiseres for Láhko.

2) **Tilrettelegging-** Nasjonalparken bør tilrettelegges for ulike typer bruk, som blant annet reindriftsnæringen, tur, jakt, fiske, samt mulighet for kommersiell drift knyttet til reiseliv. Forvaltningen må gi rom for ulik bruk av nasjonalparken, og det kan være formålstjenlig med soner for ulik bruk av parken, slik at forskjellige interesser ikke kommer i konflikt. Informasjonspunkter ønskes utarbeidet, spesielt ved avkjøring fra kystriksvei på Fykan.

Ved tilrettelegging for økt besøk i Nasjonalparkene mener kommunen det er viktig å styre trafikken der den er ønsket, for ivaretagelse av de ulike interessene i området. Det er også ønskelig å se på om det er behov for en besøkshytte i parken eller randsonen, som kan plasseres strategisk i forhold til eksisterende hyttenettverk i området Láhko, Saltfjellet-Svartisen.

3) **Skjøtsel-** Det ønskes en overordnet styring for skjøtsel, men også at det gis rom for konkrete skjøtselstiltak. Etablerte ferdselsveier ønskes ivaretatt, vedlikeholdt og eventuelt forbedret, og at det settes av penger til dette formålet. Dette vil ha en positiv effekt på trafikkstyring, i tillegg til økt sikkerhet.

4) **Naturoppsyn-** I skrivet om ressursituasjon i Midtre Nordland nasjonalparkstyres virkeområde kommenteres det at ressursene er svært små sammenlignet med andre store verneområder i landet med egne SNO-stillinger. Det er uheldig at ressursene for naturoppsyn er så begrenset, ettersom det er ønskelig med mer aktivitet på dette området, og da spesielt oppsyn, tilsyn, drift og vedlikehold, informasjon og naturveiledning på sommerstid.

5) **Naturformidling/naturveiledning-** Lokalt foregår det lite naturformidling og veiledning, og det er et ønske med økt aktivitet i kommunen i tillegg til informasjonsarbeidet som foregår på nasjonalparksenteret på Storjord. Blant annet kunne det vært mer aktivitet i kommunen for innbyggere, tilreisende, skoleklasser (grunnskole, videregående skole) om hvilke ressurser vi har her. Nasjonalparkforvalter burde brukes i undervisningssammenheng, samt at elever kan delta i informasjonsarbeid og ha en vertskapsfunksjon ved innfallsporene til nasjonalparken. Videre er det ønskelig med et besøksenter for å trekke oppmerksomhet langs kystriksveien, med ansatte som formidler informasjon om Láhko, samt informasjon om bruk av parken for besøkende.

Vedlegg

- Brev til kommunene i Midtre Nordland - Hvilke forventninger har din kommune til nasjonalparken(e)
- Ressurssituasjonen for Midtre Nordland nasjonalparkstyre
- Salten Regionråds uttalelse i forbindelse med etablering av ny forvaltningsmodell i 2010

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Sak 46/19
Arkivsaksnr 19/919
Arkiv: PLANI 2008006
Saksbehandler: Ida Sofie Mienna Olsen

Saksfremlegg - Gnr. 28/17 og 20 - Søknad om dispensasjon

Saksnr.: Utvalg Møtedato
46/19 Plan og kommunalteknikk 18.09.2019

Rådmannens innstilling

1. Thor Døsvik Mikkeltorg, har på vegne av Sameiet Halsos Indre, hjemmelshavere på gnr. 28 bnr. 17 og 20, søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Halsos indre og fra kommuneplanens arealdel. Søknaden gjelder fradeling av tomteareal til fritidsbolig T3 på gnr. 28 bnr. 17 og 20.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilger utvalget for Plan- og kommunalteknikk dispensasjon fra reguleringsplan for Halsos indre og kommuneplanens arealdel med bestemmelser.
3. Søknaden er begrunnet slik plan- og bygningsloven § 19-1 krever. Utvalget for Plan- og kommunalteknikk vurderer at dispensasjonen ikke strider mot naturmangfoldloven § 7 eller mot prinsippene i §§ 8 til 12.
4. Dispensasjonen **gjelder for 3 år** etter plan- og bygningsloven § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, **faller tillatelsen bort**. Det samme gjelder hvis tiltaket blir **innstilt i mer enn 2 år**.
5. Dette vedtaket er kun en planmessig avklaring i forhold til gjeldende arealplaner i området. Tiltakshaver må gjennom egen søknad til kommunen søke om fradeling av tomtearealet. Dersom tiltakshaver skal oppføre ny fritidsbolig på tomt T3 må det i tillegg søkes om byggetillatelse.

Oppsummering

Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan- og kommunalteknikk innvilger dispensasjon for fradeling av tomt til fritidsbolig på gnr. 28 bnr. 17 og 20 i Halsos indre, Halså.

Bakgrunn

Thor Døsvik Mikkeltorg, 1900 Fetsund har søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Halsos Indre og kommuneplanens arealdel for å kunne fradele tomt til fritidsbolig på gnr.

28/17 og 20 på Halsos, Halså. Søknaden gjelder omdisponering av arealformål og fradeling av tomt til fritidsbolig med areal 1485 m², og herunder dispensasjon fra arealformål i reguleringsplanen for Halsos indre og fra tomtebegrensningen i kommuneplanens arealdel.

På eiendommen er stått det i dag et stabbur og tidligere driftsbygning. Hovedhuset som sto på området T3 i reguleringsplanen for Halsos Indre er revet, og Mikkelborg planlegger etterhvert å oppføre ny fritidsbolig. Mikkelborg ønsker at stabburet og driftsbygningen omfattes av fritidseiendommen, T3.

Det aktuelle området er omfattet av reguleringsplan for Halsos Indre, med planident 2008006 og kommuneplanen for Meløy kommune, med planident 2012003.

Saksutredning

Plangrunnlaget

Den omsøkte tomten ligger innenfor et område som ifølge reguleringsplanen for Halsos Indre og kommuneplanens arealdel er avsatt til arealformål SP1 område (friluftsområde). I tillegg er det etter kommuneplanen § 2.4 b begrensninger knyttet til fritidsboligers tomtestørrelse. Det følger av bestemmelsen at det for spredt fritidsbebyggelse kan tillates fradelt tomter på inntil 1 dekar.

I enkelte tilfeller gir plan- og bygningsloven (pbl) § 19-1 anledning til å dispensere fra gjeldende bestemmelser og forskrifter. Søknaden må være begrunnet, og naboene må varsles. Det er av administrasjonen besluttet at det ikke er behov for å varsle naboer, idet søknaden åpenbart ikke berører noen naboers interesser. Pbl. § 19-2 andre avsnitt første og andre punktum oppstiller vilkårene for å innvilge dispensasjon.

Plan og bygningsloven (pbl) § 19-2

Bestemmelsen oppstiller to vilkår for dispensasjon. Begge vilkårene må være oppfylt før dispensasjon kan bli gitt. Det første vilkåret hjemler at det ikke kan bli gitt dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det blir gitt dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (pbl. § 1-1), blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret legger til grunn at fordelene ved å gi dispensasjonen må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

De to vilkårene begrenser med andre ord kommunens adgang til å gi dispensasjon. Det kan likevel påpekes at pbl. § 19-2 er en «kan»-bestemmelse. Det betyr at ingen har krav på å få innvilget dispensasjon selv om de formelle vilkårene i § 19-2 er oppfylt. Det ligger til kommunens utøvelse av forvaltningsskjønnet (det frie skjønn) om dispensasjon blir innvilget eller ikke.

Utgangspunktet ved vurderingen av vilkårene er de konkrete hensyn som ligger til grunn for den bestemmelsen det er ønske om å dispensere fra. Vesentlighetskravet i det første vilkåret innebærer at ikke enhver negativ påvirkning eller tilsidesettelse av hensyn er tilstrekkelig for å utgjøre en vesentlig tilsidesettelse. Det er først når hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt, men bare tilsidesatt at det må gjøres en konkret vurdering av det andre vilkåret, altså om fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Det følger av lovens forarbeider (Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242-243) at de hensyn som er relevante i vurderingen vil ha sammenheng med de offentlige hensyn som blir ivaretatt gjennom loven og kommunens planlegging. Kommuneplaner har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste organ, kommunestyret. Det er derfor ingen kurant sak å fravike gjeldende plan. Arealplaner skal derfor bli fulgt inntil de blir endret eller opphevet, og endringer i planer av betydning bør bli behandlet etter ordinære regler for kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Lovens forarbeider påpeker at kommunen må gi en reell og etterprøvbar begrunnelse når det blir gitt dispensasjon. Begrunnelsen skal vise at det er foretatt en helhetlig vurdering av om det foreligger overvekt av fordeler eller ulemper ved vedtaket. Hvilke fordeler og ulemper som kan vektlegges vil variere ut ifra den enkelte sak. Det vil ikke bli lagt avgjørende vekt på personlige fordeler i dispensasjonssaker, og det vil normalt ikke bli gitt dispensasjon når hensynene bak bestemmelsene i arealplanen det er søkt dispensasjon fra gjør seg gjeldende med styrke.

Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-1 er vidt formulert og vil ikke bli brukt direkte i dispensasjonssaker. Formålsbestemmelsen angir likevel at det skal bli gjort en reell vurdering av dispensasjonens konsekvenser ut ifra et helhetlig og langsiktig perspektiv.

Oppsummering av plangrunnlag og lovverk

Gjennomgangen over viser at terskelen for å gi dispensasjoner fra kommuneplaner og fra det generelle forbudet mot utbygging i strandsonen er relativt høy. Det innebærer at kommunen skal føre en restriktiv praksis hva angår dispensasjonssaker, og kommunens adgang til å gi dispensasjoner er derfor begrenset.

Beskrivelse av tiltaket

Eiendommen gnr. 28 bnr. 17 og 20 ligger i Indre Halsos, Halså. Eiendommen er i dag benyttet til fritidsformål. Gnr. 28 bnr. 17 og 20 eies av Sameiet Halsos Indre, og Thor Døsvik Mikkelsborg har enerett til tomten som det opprinnelige hovedhuset sto på (T3 i reguleringsplanen), samt tilhørende stabbur og fjøsbygning. Denne eneretten innebærer at Mikkelsborg har ansvar for alle disse bygningene inklusive bruk og vedlikehold.

Mikkelsborg ønsker derfor at den fraskilte hyttetomten i reguleringsplanen (område markert med T3) omfatter det allerede etablerte stabburet og fjøsbygningen. Bebyggelsen i området er i dag en blanding av naust, våningshus og fritidsboliger, og søker mener at fradelingen av tomten og oppføring av ny fritidsbolig ikke vil endre karakteren i området eller skille seg ut fra øvrig bebyggelse. Mikkelsborg ønsker å oppføre en ny fritidsbolig på tomten, T3. Hovedhuset som sto på T3 har derfor blitt revet og skal etterhvert erstattes av ny fritidsbolig.

Naturmangfold, kulturminner og friluftsliv

Verken Artsdatabankens artskart eller i Miljødirektoratets naturbase viser truede eller rødlistede arter eller utvalgte naturtyper innenfor det omsøkte området. I Miljødirektoratets naturbase er det ikke registrert noen friluftsinnteresser i området.

Administrasjonen vurderer at tiltaket ikke er i strid med naturmangfoldlovens bestemmelser.

Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Det omsøkte området har i følge Nasjonal Løsmassedatabase tynt humus/-torvdekke. NVE Atlas viser at det omsøkte området ikke er spesielt utsatt for naturpåkjenninger. I søknaden fremgår det ikke noe om at eksisterende bebyggelse (stabbur og driftsbygning) skal endres, og administrasjonen vurderer at det ikke er behov for nærmere undersøkelser av grunnforhold i denne omgang.

Høringsuttalelser

Meløy kommune sendte søknaden på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune og Sametinget i perioden 8. juli til 12. august 2019. Kommunen har ikke mottatt noen høringsuttalelser.

Vurdering

Rådmannen har vurdert hvorvidt innvilgelse av dispensasjonen i denne saken vil medføre at hensynene bak bestemmelsene det blir gitt dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg er det vurdert om fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I det omsøkte området er det fra før både et stabbur og en tidligere driftsbygning. Hovedhuset på eiendommen er revet. Rådmannen vil påpeke at dispensasjon etter pbl. § 19-2 må vurderes konkret i hver enkelt sak, og at betydningen av andre saker vil være begrenset.

Plangrunnlaget, formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1 og pbl. § 19-2

Under kommunens høring av saken har ingen påpekt viktige interesser i området. Området er likevel avsatt i reguleringsplan og kommuneplan til å ivareta friområde som en særlig interesse. I denne saken er det omsøkte området avsatt til friområde, uten at området aktivt benyttes som friområde i dag. Thor Døsvik Mikkeltorg har i dag enerett på tomten til det opprinnelige hovedhuset T3) og tilhørende stabbur og driftsbygning. Mikkeltorg har ansvaret for disse bygningene inklusive bruk og vedlikehold. Eiendommen brukes ikke aktivt av andre enn Mikkeltorg i dag. Fradelingen av tomt og en eventuell oppføring av ny fritidsbolig vil ikke komme i direkte konflikt med allmennhetens utnyttelse av området.

Selv om det ikke skal være en kurant sak å fravike de særlige hensynene som er ivaretatt i reguleringsplanen og kommuneplanens sone for friområde, vil ikke de særlige hensynene fortsatt gjøre seg gjeldende med styrke i det omsøkte området. Rådmannen mener at fradelingen og eventuelt en oppføring av ny fritidsbolig, i et langsiktig og fremtidsrettet perspektiv ikke vil være til hinder for at det øvrige friområdet i reguleringsplanen kan videreføres og brukes i tråd med formålet. Det er i tillegg søkt om endring av arealformålet til en liten del av arealet avsatt til friområde, som i praksis kun benyttes av Mikkeltorg.

I det omsøkte området ligger det i plangrunnlaget en begrensning på tomtestørrelsen til fritidsboliger. Begrensningen kommer til uttrykk ved at tomt T3, er delt fra tilhørende stabbur og driftsbygning. I praksis er det Thor Døsvik Mikkeltorg som disponerer både tomt T3, stabbur og driftsbygning med et samlet areal på 1485 m². Mikkeltorg har ansvaret for bygningen på tomt T3 samt stabbur og driftsbygning, men det er formelt Sameiet Halsos Indre som eier tomten stabburet og driftsbygningen står på. Dispensasjonen fra

tomtestørrelsen vil legge til rette for at tomten formelt og i praksis kan eies av Mikkeltorg alene. Selv om økningen av tomtearealet vil føre til at T3 blir større enn de øvrige fritidstomtene i reguleringsplanen, vil endringen være i tråd med den faktiske situasjonen i det omsøkte området.

Hensynene bak reguleringsplanen og kommuneplanens bestemmelser om friområde, begrensningen for fritidsboligers tomteareal og formålet i pbl. § 1-1 vil derfor ikke bli vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjonssøknaden.

Det er også et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det må foreligge klar overvekt av hensyn som taler for at dispensasjon skal bli gitt.

I denne saken gjør ikke hensynene som ligger bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra seg gjeldende med styrke. Det er i dette konkrete tilfellet mer hensiktsmessig å bruke dispensasjon som styringsmiddel fremfor en endring i kommunedelplanens arealdel. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosesser er viktige i saker hvor det skjer endringer av betydning. Det er ikke tilfellet i denne saken, hvor den omsøkte endringen berører få og vil innebære en liten endring. Hensynet til prosesseffektivitet taler derfor for at det blir gitt dispensasjon som styringsmiddel.

Det er overfor konkludert med at det ikke kan påvises noen ulemper for allmenne interesser dersom dispensasjonen innvilges. Fordelen dispensasjonen vil gi tiltakshaver er derfor relevant ved vurderingen, og taler for at det blir gitt dispensasjon. Det omsøkte området er ikke utsatt for stor interessekonkurranse, og tiltaket vil ikke forhindre at området kan benyttes som friområdet i fremtiden.

Etter en samlet vurdering anser Rådmannen fordelene ved å gi dispensasjonen å være klart større enn ulempene.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl. § 19-2 andre avsnitt første og andre punktum er oppfylt. Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan- og kommunalteknikk innvilger dispensasjonssøknaden.

Vedlegg

Oversiktskart, detaljkart, ortofoto og utsnitt av reguleringsplan for Indre Halsos og kommuneplanens arealdel
Søknad med vedlegg

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Sak 47/19
Arkivsaksnr 19/535
Arkiv: L12
Saksbehandler: Ida Sofie Mienna Olsen

Gnr. 55/180 - mindre endring av reguleringsplan for Våtvikmyra

Saksnr.: Utvalg Møtedato
47/19 Plan og kommunalteknikk 18.09.2019

Rådmannens innstilling

1. HS Arealplan AS, 1679 Kråkerøy har på vegne av hjemmelshaver på eiendommen gnr. 55/180, Handelsbygg 1 AS, 1788 Halden, søkt om en mindre endring av detaljreguleringsplan for Våtvikmyra på Ørnes. Formålet med søknaden er å få endret § 2.2 i reguleringsbestemmelsene, slik at det kan etableres en dagligvareforretning i området.
2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 gir utvalget for Plan- og kommunalteknikk avslag på søknaden om en mindre endring av reguleringsplanen. Avslaget er begrunnet i at hensynet til trafiksikkerheten for myke trafikanter ikke vil bli tilstrekkelig ivaretatt gjennom en mindre endring av planen. Utvalget legger også vekt på at etablering av en dagligvarebutikk på Våtvikmyra vil ha uheldig virkning for Ørnes sentrum som handelssted, og at etableringen utenfor sentrum vil medføre økt behov for personbiltransport.

Oppsummering

Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk ikke gir tillatelse til mindre endring av reguleringsplan for Våtvikmyra med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14. Avgjørelsen er primært begrunnet i trafiksikkerhetsmessige hensyn, som rådmannen mener ikke blir ivaretatt gjennom en mindre endring av reguleringsplanen. Hensynet til utvikling av Ørnes sentrum som handelssted, og økt behov for personbiltransport er også tatt med i vurderingen.

Bakgrunn

HS Arealplan AS, 1679 Kråkerøy har på vegne av hjemmelshaver på eiendommen gnr. 55/180, Handelsbygg 1 AS, 1788 Halden, søkt om en mindre endring av detaljreguleringsplan for Våtvikmyra på Ørnes.

Formålet med søknaden er å få endret § 2.2 i reguleringsbestemmelsene, slik at en kan etablere en dagligvareforretning i området. Den nye forretningen er planlagt på sørvestsiden av dagens Europris-butikk.

Saksutredning

Plan- og bygningsloven § 12-14

Bestemmelsens andre avsnitt åpner for at «kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen (...)». I Meløy kommune er denne myndigheten delegert til planutvalget.

Plan- og bygningsloven § 12-14 er en «kan»-bestemmelse, noe som innebærer at kommunen har mulighet til å utøve et planfaglig skjønn ved hvilke endringer som kan gjennomføres etter de enklere saksbehandlingsreglene.

I følge Prop. 149 L (2015-2016) side 76-77 må hva som ligger «i at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen» vurderes konkret av kommunen i det enkelte tilfellet. Det må tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Forarbeidet trekker spesielt frem at der nasjonale eller viktige regionale interesser gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter § 12-14. Det samme vil gjelde der endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør det nødvendig å se endringen i en større sammenheng.

Det følger av forarbeidet at en «endring som berører viktig infrastruktur eller har sammenheng med andre tiltak planen inneholder vil kunne falle utenfor» bestemmelsens virkeområde.

Bestemmelsens tredje avsnitt krever at endring av reguleringsplaner etter enklere prosess (mindre endring) skal fremlegges for berørte myndigheter, eiere og andre berørte. Kravet er i følge Prop. 149 L (2015-2016) side 77 begrunnet i forvaltningslovens regel om at saken skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Det presiseres i forarbeidet at «dersom berørte myndigheter gir merknader som klart har karakter av innsigelse, vil det imidlertid være nødvendig å behandle saken videre som en ordinær planendring».

Det klare utgangspunkt er derfor at det skal gis avslag på søknad om mindre endring av reguleringsplan i saker hvor berørte myndigheter kommer med negativ uttalelse. I slikt tilfelle skal det bes om at saken behandles som en ordinær planendring.

Om reguleringsplanen

Detaljreguleringsplan for Våtvikmyra ble vedtatt av kommunestyret i sak 50/17 den 22. juni 2017. I planen er det regulert inn tre områder for bebyggelse og anlegg; BKB1 for kombinert formål til forretning og tjenesteyting, BKB2 for kombinert formål til industri, lager og kontor, og BE for trafo.

I planbestemmelse § 2.2 er det satt følgende begrensninger for området BKB1: Innenfor feltet tillates nybygg med tilhørende parkering og utomhusanlegg for:

- Forretningsbygg med egen publikumsinngang for detaljvarehandel med maks tillatt handelsareal 1 500 m²-BRA.
- Forretningsbygg med egen publikumsinngang for plasskrevende varehandel med maks tillatt handelsareal 1 500 m²-BRA
- Offentlig og/eller privat tjenesteyting

Maks tillatt m²-BRA omfatter de aktuelle forretningers fellesareal samt leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal.

Tillatt grad av utnytting er maks % BYA = 70 %, inkl. parkering. Maks byggehøyde er 12,5 m målt fra gjennomsnitts planert terreng.

Denne bestemmelsen åpner for at det innenfor felt BKB1 kan etableres en butikk for detaljvarehandel og en butikk for plasskrevende handel. Med plasskrevende handel menes eksempelvis butikk med byggevarer, motorutstyr, hagemøbler o.l. Innenfor felt BKB1 er det i dag etablert en butikk for detaljvarehandel (Europris).

Beskrivelse av tiltaket

I søknaden foreslår HS Arealplan AS at de to første strekpunktene i § 2.2 blir slått sammen og erstattet med følgende bestemmelse:

- To forretningsbygg med egen publikumsinngang for detaljvarehandel eller plasskrevende varer med maks tillatt handelsareal 1 500 m²-BRA per forretning.

Hensikten med søknaden er å legge til rette for etablering av en dagligvareforretning på eiendommen gnr. 55/180. Etableringen av dagligvareforretningen forutsetter at planbestemmelse § 2.2 blir endret slik at det også åpnes for dagligvareforretning på det resterende arealet innenfor BKB1.

Den nye forretningen er planlagt på sørvestsiden av dagens Europris-butikk. Tiltakshaver vurderer at tiltaket vil bidra til å styrke det omsøkte handelsområde, og at etableringen kan gi positive virkninger for innbyggere og lokalt næringsliv.

Høringsuttalelser

Søknaden ble sendt ut på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune, Statens vegvesen, Meløy næringsforum og berørte naboer i perioden 4. juli til 23. august 2019.

Kommunen har mottatt én uttalelse fra Statens vegvesen. Statens vegvesen går imot den omsøkte planendringen av trafiksikkerhetsmessige grunner. Deler av uttalelsen er gjengitt under:

Handel med plasskrevende varer er bilbasert og genererer i hovedsak ny trafikk av kjøretøy. Detaljhandel er ikke bare bilbasert, men vil også generere trafikk av myke trafikanter til butikkene. Gjennom reguleringsprosessen som førte frem til planendringen i 2017, var hensikten å få etablert en Europrisbutikk på denne tomte fordi dette var eneste større tomt i

Meløy som var egnet til dette formålet. Planområdet ligger på sørsiden av fv. 17. På nordsiden av fv. 17 er det etablert flere større boligfelt, regulert flere ubebygde boligtomter og det er bygd gang - /og sykkelveg langs nordsiden av fylkesvegen.

Fra oppstarten av planarbeidet har vi uttrykt bekymring for at myke trafikanter og spesielt barn fra boligfeltene skal krysse fv. 17 fra gang - og sykkelvegen over en lengre strekning, da det blir kortere veg enn å gå helt frem til avkjørselen i nordenden og følge kjørevegen til butikkområdet. Erfaringsmessig tar myke trafikanter korteste veg, som gjerne blir uheldige snarveger med «villkryssing» av fv. 17 som det ikke er tilrettelagt for.

I 2017 ble det akseptert at halve området skulle brukes til detaljhandel med Europris som genererer gangtrafikk, mens resterende areal skulle brukes til handel med plasskrevende varer som ikke genererer gangtrafikk. Vilkåret var imidlertid at det ble satt opp en «fysisk sperre» som hinder gangtrafikk og kryssing av fv. 17 over en lengre strekning. Det ble tilslutt akseptert at det ble satt opp et flettverksgjerde med høyde på minimum 1,5 m i plangrensen som et avbøtende tiltak.

Kommer det en dagligvareforretning i tillegg til Europris vil faren for villkryssing av fv. 17 over en lengre strekning øke, selv med et flettverksgjerde. En slik utvikling vil vi unngå. Meløy kommune har selv gjennomført reguleringsplanen av fv. 17 med ny veg og tunnel i området. Når planlagt utbygging av fv. 17 forbi planområdet er gjennomført, blir alvorlighetsgraden ved ulykker med myke trafikanter også større.

Kommunen betegner denne planendringen som en mindre planendring og tar ikke stilling til om de skal gå inn for planendringen eller gå imot den. Temaet myke trafikanter er ikke nevnt i saksfremlegget selv om dette var et viktig tema i planprosessen i 2017 og som også gjenspeiler seg planbeskrivelsen og i § 2.1.1 og § 4.3 i planbestemmelsene. Temaet er nevnt i søknaden fra tiltakshaver, men kun i kryssingspunktet ved atkomstvegen til området. Problematikken med kryssing av myke trafikanter langs gang- og sykkelvegen for å ta snarvegen er ikke nevnt eller godt nok utredet.

Statens vegvesen går imot den omsøkte planendringen av trafiksikkerhetsmessige grunner. Etter vårt syn blir konsekvensene av en slik planendringen større enn beskrevet. Planendringen går ut over hoveddrammene i planen og berører vårt ansvarsområde - trafiksikkerhet. Det betyr at saken krever en normal planendring der alle konsekvensene må vurderes. En slik planendring krever en full planprosess med varsel om oppstart av planarbeid og påfølgende offentlig høring. Vi ber derfor også Meløy kommune om å prioritere trafiksikkerheten for myke trafikanter i denne saken og ikke å endre planen som omsøkt.

Vurdering

Reguleringsplanen for Våtvikmyra tillater at det i det omsøkte området kan etableres en butikk for detaljvarehandel og en butikk for plasskrevende handel. I dag er det etablert en butikk for detaljvarehandel (Europris) i området. Hensikten med søknaden er å få endret bestemmelsene til reguleringsplanen gjennom en mindre endring, slik at søker kan etablere en dagligvarebutikk på nabotomten ved Europris.

Reguleringsplan for Våtvikmyra ble vedtatt av kommunestyret 22. juni 2017. Gjennom hele planprosessen stilte Statens Vegvesen krav til planarbeidet slik at trafiksikkerheten til myke trafikanter skulle bli best mulig ivaretatt. Statens Vegvesen påpekte at etableringen av detaljvareforretning på sørsiden av fylkesvei 17, ville skape en uheldig situasjon for myke trafikanter. Særlig ville myke trafikanter fra boligområdene på nordsiden av fylkesveien utgjøre en risiko, idet de krysser fylkesveien via den kommunale veien Øvre Korsnes.

Veistrekningen i det omsøkte området var og er lite oversiktig, og faren for ulykker ved en krysning fra nordsiden til sørsiden av fylkesvei 17 er til stede. I planprosessen for Våtvikmyra la Statens Vegvesen derfor inn et krav om fysisk hinder mellom butikkområdet og fylkesveien i planprosessen. Ved hjelp av fysisk hinder skulle gangtrafikken fra boligområdene bli ledet til atkomstveien (Lillehaugen) og inn til planområdet. Kravet ble nedfelt i planbestemmelse §§ 2.1.1 og 4.3.

I juni 2019 ble det etablert et flettverksgjerde med høyde på 1,5 meter i plangrensen. En måned senere har kommunen registrert at flettverksgjerdet er klippet opp i hele bredden mellom to gjerdestopler. Hensikten bak oppklippingen synes å være å åpne en snarvei for gående mellom boligfeltet på nordsiden og Europris-butikken på sørsiden av fylkesvei 17.

Statens Vegvesen går i sin høringsuttalelse imot den omsøkte endringen av reguleringsplanen, og mener at konsekvensene av planendringen er større enn beskrevet av tiltakshaver. Rådmannen oppfatter Statens vegvesens merknader til søknaden som en innsigelse, og vil derfor støtte vegvesenets vurdering om trafiksikkerheten i området. Rådmannen er enige i at denne problemstillingen ikke vil bli tilstrekkelig ivaretatt gjennom en mindre endring av reguleringsplanen, og at tiltaket krever en ordinær endring av reguleringsplanen for Våtvikmyra.

Avslutningsvis vil rådmannen påpeke at det i kommuneplanens samfunnsdel er trukket frem at Ørnes er et viktig handelssentrum i kommunen. De siste årene har kommunen sett at flere og flere butikker legger ned, og at lokalene i sentrum blir stående tomme. Denne utviklingen er ikke ønskelig, og rådmannen er opptatt av å styrke Ørnes sentrum som handelssted. Dersom kommunen tilrettelegger for flytting av dagligvarebutikker ut av sentrum vil det etter vår vurdering være svært uheldig for sentrumsutviklingen i Ørnes. Det vil dessuten øke behovet for personbiltransport imellom butikkene, som igjen vil gi økte klimautslipp.

Rådmannen ønsker å styrke og bevare Ørnes sentrum som handelssted, ved å gi innbyggerne muligheten til å handle lokalt innenfor et begrenset geografisk område og på denne måten redusere bruken av personbiltransport.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan- og kommunalteknikk ikke gir tillatelse til mindre endring av reguleringsplan for Våtvikmyra med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14. Dette er primært begrunnet i trafiksikkerhetsmessige hensyn, som rådmannen mener ikke blir ivaretatt gjennom den omsøkte endringen av reguleringsplanen. I tillegg vil rådmannen påpeke at det av hensyn til utviklingen av Ørnes sentrum som handelssted ikke vil være utelukkende positivt at det etableres en større dagligvarebutikk utenfor sentrum.

Vedlegg

Oversiktskart, detaljkart og ortofoto
Reguleringsplan for Våtvikmyra med bestemmelser
Søknad fra HS Arealplan
Høringsbrev fra Meløy kommune
Uttalelse fra Statens vegvesen

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Sak 48/19
Arkivsaksnr 19/508
Arkiv: V83
Saksbehandler: Hans Yngvar Haraldsen

Gnr. 44/2 - Bygging av landbruksvei - Rendalsveien

Saksnr.: Utvalg Møtedato
48/19 Plan og kommunalteknikk 18.09.2019

Innstilling:

1. Viser til søknad fra Arnt Jørgensen, Hamnhaugveien 14, 8150 Ørnes om forlengelse av skogsvei fra Sætra i Sandvika til Rendalen, til sammen 1,4 km nybygging av skogsvei.
2. Søknaden avslås etter forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveier §3-2 jfr. §1-1, da byggekostnaden, skredfaren og effekten på landskapsbildet er så store at veien ikke vil sies å gi en rasjonell utnyttelse av landbruksressursene.

Oppsummering

Arnt Jørgensen har søkt om å få bygge en skogsvei på 1,4 km fra Sætra øst for Vassdalsvik til Rendalen.

Med bakgrunn i at det vil bli svært kostbart å bygge veien i forhold til nytten og mulig økonomisk utbytte i tillegg til at veien vil ha stor negativ effekt på landskapet innstiller rådmannen på at søknaden avslås.

Saksutredning

Arnt Jørgensen tok kontakt med skogbruksansvarlig høsten 2018 hvor han ønsket å få bygd en skogsvei i forlengelsen fra den tidligere bygde skogsveien fra Vassdal til Sætra. Denne skogsveien vil han å forlenge fra Sætra til Rendalen, noe som tilsvarer nybygging av 1,4 km skogsvei.

Han fikk beskjed om å fylle ut søknad og skaffe til veie underskrifter fra alle berørte parter, til sammen 7 grunneiere. Dette ble gjort. Søknaden har vært på høring hos regionale myndigheter. Høringsinstansene hadde ingen innvendinger. Søknaden ble tatt opp i

kommunen sitt saksbehandlerforum våren 2019. Her fremkom det sterke innvendinger mot tiltaket, spesielt effekten på landskapet sett i forhold til veiens nytteverdi.

Jeg utførte en skogbruksmessig vurdering av tiltaket og så at det bratte terrenget ville gjøre skogbruket svært utfordrende og at bare skogen nærmest veien ville være drivverdig. Den lange transportveien fra Rendalen til Sandvika ville dessuten gjøre utbyttet marginalt.

Søker ønsker fremme saken og påpeker at det fins andre interesser i veien så som Meløy energi, vedlikehold av linjenett og landbruksinteresser, sauebeite.

Det er slik at det må minimum 50 % landbruksinteresse i en vei for at veien kan fremmes etter Skogbrukslova § 7 og «forskrift om bygging av landbruksveier». I søknaden er det satt 100 % skoginteresse og saken behandles etter forskrift om bygging av landbruksveier.

Lovverket

§ 1-1. Formål

Formålet med denne forskriften er å sikre at planlegging og bygging av landbruksveier skjer på en måte som skal gi landbruksfaglige helhetsløsninger. Det skal samtidig legges vekt på hensynet til miljøverdier som naturmangfold, landskap, kulturminner og friluftsliv, hensynet til fare for flom, erosjon og løsmasseskred, samt andre interesser som blir berørt av veiframføringen.

§ 2-3. Innholdet i søknaden

Vedlagte kart skal også vise beliggenheten for kjente miljøverdier, områder med kjent skredfare, eksisterende bebyggelse eller annen infrastruktur som kan bli berørt av veitiltaket.

Av søknaden skal nytten av veitiltaket framgå. Det skal videre framgå av søknaden hvordan hensynet til å minimere faren for flom, erosjon, løsmasseskred og negativ påvirkning på kjente miljøverdier skal ivaretas i forbindelse med tiltaket.

§ 3-2. Vedtakets innhold mv.

Saker som behandles etter denne forskriften skal undergis landbruksfaglige og miljøfaglige vurderinger, jf. § 1-1, og hvor det blant annet skal legges vekt på:

- a) helhetsløsninger for landbruksvirksomhet og andre formål veien tjener, uavhengig av eiendomsgrenser,*
- b) konsekvenser som bygging, ombygging og bruk av veien vil ha for miljøverdier,*
- c) faren for flom, erosjon og løsmasseskred.*

Når saken er ferdig forberedt, skal kommunen enten fatte vedtak om å godkjenne veiutformingen, byggingen eller ombyggingen, sette vilkår for godkjenningen, jf. § 3-3, eller nekte hele eller deler av veianlegget bygget eller ombygget. Vedtaket må bygge på at de landbruksressurser veien har betydning for skal kunne brukes på en rasjonell og regningsssvarende måte.

Det skal framgå av vedtaket at det er gjort vurderinger i samsvar med naturmangfoldloven § 7.

Vurdering

Området fra Sætra til Rendalen er svært bratt. Hele området er av NVE karakterisert som skredområde. Hellningsprosenten ligger fra 60 til 70 %. Det er ikke registrert spesielle miljøverdier eller viktige friluftsinnteresser i området.

Tiltaket skal vurderes mot nytte/kostnad av tiltaket.

Til sammen er det store skogarealer som skogeierne rår over og måling viser mer 2500 da produktiv skog. I det bratte terrenget vil det være svært krevende å drive skogbruk og det drivverdige arealet fins i en kort avstand fra skogsveien og opp i lia. I de fleste tilfeller er det svært krevende å ta opp skog fra arealet nedfor veien. Det drivverdige arealet vil derfor være svært redusert. Transportavstand fra skogen til lagerplass for videresalg til industri vil være såpass lang at det i seg selv vil gjøre skogbruket marginalt.

Skal veien bygges på en forsvarlig måte vil det være nødvendig med fjellsprenning flere steder for å skape en hylle der veien kan ligge stødig nok i det bratte terrenget. Veien vil skjære av en rekke bekker hvor det vil være teknisk krevende å legge rør som kan ligge trygt uten å rase ut. Området er flomutsatt og veien kan bidra til at faren for løsskred øker.

Dersom veien skal bygges, vil det være avgjørende for sikkerheten at flomberegninger og medfølgende dimensjonering av kulverter/stikkrenner utføres av fagfolk.

Veien var oppe til vurdering i kommunens interne saksbehandlerforum. Her kom det innvendinger til at veien ville bli svært synlig fra havsiden. Med skjæring og sår i terrenget. Dette ble hevdet med grunnlag i at det tidligere ferdigstilte tiltaket med skogsvei/anleggsvei og minikraftverk i Rendalen var blitt svært synlig i terrenget. Det ble også nevnt at en slik søknad behandlet etter Plan-og bygningsloven ville blitt behandlet enda strengere.

Vedlegg

- Søknad
- Høringsbrev
- Kart
- Kulturminnefaglig uttalelse, Nordland Fylkeskommune
- Samiske kulturminner, Sametinget
- Skogfaglig, reindriftsfaglig og miljøfaglig uttalelse, Fylkesmannen i Nordland

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Sak 49/19

Arkivsaksnr 19/749

Arkiv: PLANI 2012003

Saksbehandler: Trond Skoglund

Gnr. 77/14, 77/193 og 77/194 - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

Saksnr.: Utvalg

Møtedato

49/19 Plan og kommunalteknikk

18.09.2019

Innstilling:

1. Meløy Byggeservice har på vegne av Mona Tvenning Trana og Trond Trana søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, for å få etablert plattinger og telt m.m. for utleie av «glamorøs camping», også kalt «glamping», tre steder på Meløya; Nordmarka gnr. 77/14, Kannholmen gnr. 77/193 og Bremnes gnr. 77/194.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2, og med bakgrunn i negative uttalelser fra Saltfjellet reinbeitedistrikt og Fylkesmannen i Nordland, avslår utvalget for Plan og kommunalteknikk å gi dispensasjon for etablering av anlegg for «glamorøs camping» på gnr. 77/194 på Bremnes.
3. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger utvalget for Plan og kommunalteknikk en tidsbegrenset dispensasjon på 5 år for etablering av ett anlegg for «glamorøs camping» på gnr. 77/14 i Nordmarka og og ett anlegg på gnr. 77/193 på Kannholmen. Dette som en prøveperiode slik at søkerne, lokalsamfunnet og kommunen kan høste erfaring med denne type reiselivsanlegg.

Utvalget stiller følgende vilkår for tillatelsen:

- a. Sammen med kommunen og eventuelt andre involverte, skal søkerne evaluere tiltakets virkning på friluft- og beiteinteresser i løpet av det siste året av prøveperioden.
 - b. Dersom det i løpet av femårsperioden oppstår uheldige situasjoner / virkninger for friluft- og beiteinteressene i de to områdene, kan kommunen ta tillatelsen opp til ny vurdering.
4. Søknaden er begrunnet slik plan- og bygningslovens § 19-1 krever. Utvalget for Plan og kommunalteknikk vurderer at dispensasjonen ikke strider mot naturmangfoldlovens § 7 og dens prinsipper i §§ 8 til 12.

5. Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8. Dersom tiltakshaver støter på kulturminner eller gamle gjenstander under markinngrep, skal han stanse arbeidet og varsle Nordland fylkeskommune og Sametinget umiddelbart.
6. Dispensasjonen gjelder for 3 år. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket blir innstilt i mer enn 2 år.

Oppsummering

Med bakgrunn i negative uttalelser fra Saltfjellet reinbeitedistrikt og Fylkesmannen i Nordland, anbefaler rådmannen at utvalget for Plan og kommunalteknikk avslår å gi dispensasjon for etablering av anlegg for «glamorøs camping» på gnr. 77/194 på Bremnes.

Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk innvilger en tidsbegrenset dispensasjon for en prøveperiode på 5 år, slik at søkerne kan prøve ut konseptet med utleie av «glamorøs camping» på gnr. 77/14 i Nordmarka og på gnr. 77/193 på Kannholmen.

Bakgrunn

Meløy Byggeservice har fremmet en søknad om dispensasjon på vegne av tiltakshaverne Mona Tvenning Trana og Trond Trana. Søknaden gjelder etablering av anlegg for utleie av «glamorøs camping / glamping» på tre lokaliteter på Meløya; Bremnes på gnr. 77/194, Nordmarka på gnr. 77/14 og Kannholmen på gnr. 77/193.

Saksutredning

Lovverk og bestemmelser

Gjeldende arealplan i området er kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 19. desember 2013. I planen er de omsøkte arealene avsatt til arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift sone 1 der etablering av bolig-, fritids- og næringsbebyggelse ikke er tillatt.

Alle tre tiltak ligger i hundremetersbeltet langs sjø, der det ifølge plan- og bygningsloven § 1-8 er forbud mot tiltak.

I enkelte tilfeller gir plan- og bygningslovens § 19-1 anledning til å dispensere fra gjeldende bestemmelser og forskrifter. Det må foreligge en begrunnet søknad, og i lovens § 19-2 heter det at «*dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*». Begge vilkår må være oppfylt før kommunen kan vurdere å gi dispensasjon.

Beskrivelse av tiltaket

Glamping står for glamorøs camping, og er et tilbud om overnatting i telt med moderne komfort. Planen er å sette opp ett stort telt, med en diameter på 6 meter på en plattform på 9x6 meter, på hver av de tre omsøkte lokalitetene. Teltene vil ha fasiliteter som dobbeltsenger, vedovn, møbler, lykter, skinn og tepper. Like ved hvert telt vil det bli satt opp et lite campingtoalett. Det skal ikke være avløp, og i forbindelse med plasseringen av plattformene skal det ikke gjøres noen terrenginngrep. Alt vil være demonterbart, slik at en eventuelt kan flytte hele anlegget.

Det skal ikke være noen vei til lokalitetene, etter som gjestene skal gå til teltene, samt at plassering av telt og plattform og demontering og flytting skjer manuelt. Alle stedene ligger like ved eksisterende vei. Formålet med etableringen er utleie til tilreisende på Meløya.

Naturmangfold, kulturminner og friluftsliv

Verken Artsdatabankens artskart eller Miljødirektoratets naturbase viser truede eller rødlistede arter eller verdifulle naturtyper innenfor det omsøkte området. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikke strider mot naturmangfoldlovens bestemmelser.

I Riksantikvarens kulturminnebase er det ikke registrert fredete kulturminner i området.

I Miljødirektoratets naturbase er det registrert viktige friluftsinnteresser i to av områdene. På Bremnes er en 180 meter bred korridor markert som viktig friluftslivsområde (FK00000705 Meløymarsjøløypa). Dette for å ivareta friluftsinnteressene knyttet til kjerreveien, som er en mye benyttet turvei for lokalbefolkningen og besøkende. Teltplassen på Bremnes er lokalisert om lag 15 meter nord for kjerreveien. Den omsøkte lokaliteten grenser også opp til Bremnessanden (FK00000794), som er mye benyttet som friluftsområde og badeplass, og som i Naturbasen er klassifisert som et «svært viktig friluftslivsområde».

Lokaliteten på Kannholmen ligger innenfor et område markert som viktig friluftslivsområde (FK00000737 Kråkvikfjæra, Kannholmen) i naturbasen.

Beiteinteresser

Teltplassen i Nordmarka er lokalisert inntil og delvis inne i et beiteområde for sau. Kommunens landbrukskontor er skeptisk til etableringen av hensyn til beitedyra, men ser at eventuelle negative effekter ikke nødvendigvis blir vesentlige. Kannholmen er benyttet til storfebeite, men her vil søker ta hensyn til dette ved å kun tilby glamping utenfor beitesesongen.

Høringsuttalelser

Meløy kommune sendte søknaden på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget, Statens vegvesen, Saltfjellet reinbeitedistrikt og Meløy grendeutvalg i perioden 5. juli til 16. august 2019. Kommunen har mottatt uttalelser fra Nordland fylkeskommune, Sametinget, Fylkesmannen i Nordland, Statens vegvesen og Saltfjellet reinbeitedistrikt.

Nordland fylkeskommune og Sametinget skriver i sine kulturminnefaglige uttalelser at tiltaket er sjekket mot deres arkiver, og så langt de kjenner til er det ikke konflikt med kjente verneverdige kulturminner. De påpeker at alle kulturminner ikke er registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil kulturminnemyndighetene derfor vise til tiltakshavers

aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, se kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må tiltakshaver varsle kulturminnemyndighetene umiddelbart. De forutsetter at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken

Statens vegvesen konkluderer i sin uttalelse at «dersom Meløy kommune velger å innvilge dispensasjon til tiltakene har vi ingen merknader til det».

Fylkesmannen i Nordland fraråder etableringen ved Kannholmen og Bremneset ut fra følgende vurdering:

«Både Kannholmen og Bremneset har betydelig friluftslivsinteresser tilknyttet seg. Kråkvikfjæra (Kannholmen) er registrert som et viktig leke- og rekreasjonsområde, jf. FK00000737. Strand- og fjærområdet er et viktig ekskursjonsområde for skole og barnehage. Stranda gir gode bademuligheter, og selve bukta og odden benyttes til ferdsel. Friluftsområdet er avgrenset av dyrket mark i vest, og har dessuten noe naustbebyggelse i øst. Etablering av fritids- og turistformålstiltak her vil redusere allmennhetens bruk og forringe opplevelsen av området i tiden glampingen er utleid. Videre vil selve installasjonen i seg selv gi en viss privatiserende effekt.

Også i tilfellet Bremneset vil etablering som omsøkt medføre begrensninger for allmennheten i et friluftslivsområde som utgjør start- eller endepunkt for Meløymarsjløypa (FK00000705). Dette neset må også sees på som en naturlig forlengelse av det svært viktige friluftslivsområdet rundt Bremnessanden, jf. FK00000794. Det vil etter Fylkesmannens vurdering være klart i strid med nasjonale føringer om vern av strandsonen og ivaretagelse av friluftsliv å tilrettelegge for utleievirksomhet i slike områder.

Det foreligger klare nasjonale føringer gjennom det generelle vernet av strandsonen og nasjonal friluftslivspolitik (jf. bl.a. Meld. St. nr. 18 (2015-2016)) om å ivareta arealer som er verdifulle for allmennheten. Tilrettelegging for bruk i visse deler av friluftslivsområder utelukkende for leietakere av teltene vil virke ekskluderende. Installasjoner som betjener den turistrettede næringsvirksomheten vurderes å være i strid med hensynene bak LNFR-formålet etter pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a og forbudet etter pbl § 1-8 mot tiltak i strandsonen. Vi mener at hensynene bak disse bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt i tilfellene Kannholmen og Bremneset.

Dersom ikke vilkårene i pbl § 19-2 ikke er oppfylte har ikke kommunen anledning til å innvilge dispensasjon. Vi fraråder glamping på Kannholmen og Bremneset, og ber om å bli orientert om vedtaket i saken».

Saltfjellet reinbeitedistrikt går imot etablering av glamping på Bremnes ut fra følgende vurdering:

«Planlagte område for Glamping ligger som kjent innenfor vårt vinterbeiteområde. Et av de omsøkte arealene vil skape økt ferdsel og aktivitet i et viktig område. I aktuelle

område og kommune er det allerede tatt beslag i store arealer til nydyrking/oppdyrking, fritidsbebyggelse, industri osv. Arealer som er dyrket og utbygd vil være ødelagt som reinbeite. Det vil i tillegg føre til at konfliktene mellom reindrift og landbruk i området vil eskalere. Vi ser viktigheten av at det nå ikke utbygges mer i verdifullt reinbeiteland for at vi skal kunne drive en bærekraftig reindrift i kystområdene.

Området rundt Bremnes er den plassen vi ser det kan skape utfordringer med tanke på vår bruk av området. Vi ønsker ikke at det bygges eller legges opp til økt aktivitet i de områdene som er viktig beiteland for oss, det er både trekk- og flyttlei, samt et fredelig område for reinen og beite i. De er i dag utfordringer mellom reindriften og landbruket på Meløya, en utfordring som vil bli enda større hvis områder som i dag er fredelige reinbeite områder blir utbygd.

Saltfjellet Reinbeitedistrikt går derfor imot at det skal bygges Glamping på Bremnes, men vi har ingen innvendinger at de bygges Glamping på de 2 andre omsøkte lokalitetene».

Vurdering

Kommuneplanens arealdel skal ivareta interesser knyttet til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift gjennom de arealene som er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR sone 1). Ifølge plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen bare gi dispensasjon dersom de to vilkårene i paragrafens andre ledd er oppfylt. Det vil si at hensynene i planen ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Ifølge paragrafens fjerde ledd bør ikke kommunen gi dispensasjon dersom en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Både Fylkesmannen i Nordland og Saltfjellet reinbeitedistrikt fraråder etablering av glamping på Bremnes. Etter fylkesmannens vurdering vil etableringen kunne medføre begrensninger for allmennheten i et område som er mye brukt til friluftsliv. Etter reinbeitedistriktets vurdering vil glampingen kunne skape utfordringer for reinbeiteinteressene knytte til området, det vil si beite, trekk- og flyttleier.

Etter kommunens vurdering er Bremnes, som en del av et større område på strekningen Nordmarka til Storvatnet, et av Meløyas viktigste friluftsområder. Mange fastboende og besøkende benytter stranda på Bremnes og turveien østover til gapahuken på Tømmerhella og hytta Fjellheim på Storvatnet. Privat tilrettelegging av utleievirksomhet på den omsøkte plassen, som ligger tett opp til turveien, vil til en viss grad kunne ha en privatiserende effekt på området og virke ekskluderende for allmennheten, slik Fylkesmannen påpeker. Når i tillegg reinbeitedistriktet mener at en slik etablering kan få negative virkninger for reinbeiteinteressene, vurderer kommunen at vilkårene i § 19-2 for å kunne gi dispensasjon på den omsøkte lokaliteten på Bremnes ikke er oppfylt.

Rådmannen anbefaler derfor at utvalget for Plan og kommunalteknikk avslår søknaden om dispensasjon for etablering av et anlegg for glamping på gnr. 77/194 på Bremnes.

Når det gjelder den omsøkte lokaliteten på Kannholmen, er dette området etter kommunens kjennskap relativt lite benyttet i friluftslivssammenheng. Friluftsjnteressene i området er hovedsakelig knyttet til fjæra i Kråkvika, som ligger om lag 400 meter nordøst for Kannholmen. I begge disse områdene er det beiteinteresser.

Kommunen er opptatt av å ivareta interessene og hensynene som er nedfelt i LNFR-områdene i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder både friluftslivs- og beiteinteresser.

På den annen side ønsker kommunen at søkerne skal få prøve ut et nytt reiselivskonsept på Meløya. Kommunen ønsker derfor å imøtekomme søkerne med en tidsbegrenset dispensasjon på Kannholmen, der de kan gjøre noen erfaringer for driften av et slikt anlegg, samt for eventuell virkning på friluftslivet og beiteinteressene. Det samme gjelder lokaliteten i Nordmarka, der landbruksmyndigheten i kommunen har vært kritisk til denne etableringen. Landbruksmyndigheten kan etter en nærmere vurdering godta at søker får tillatelse i en prøveperiode på 5 år i Nordmarka, der en kan gjøre erfaring med virkningen overfor beiteinteressene.

Sammen med kommunen og eventuelt andre involverte, skal søkerne evaluere tiltakets virkning på friluftslivs- og beiteinteresser i løpet av det siste året av prøveperioden. Dersom det i løpet av femårsperioden oppstår uheldige situasjoner eller virkninger for friluftslivs- og beiteinteressene i de to områdene, kan kommunen ta tillatelsen opp til ny vurdering.

Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk innvilger en tidsbegrenset dispensasjon for en prøveperiode på 5 år, slik at søkerne kan prøve ut konseptet med glamping på gnr. 77/14 i Nordmarka og på gnr. 77/193 på Kannholmen.

Vedlegg

Kart, ortofoto og planutsnitt
Søknad med vedlegg
Høringsbrev fra Meløy kommune
Uttalelse fra Nordland fylkeskommune
Uttalelse fra Statens vegvesen
Uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland
Uttalelse fra Saltfjellet reinbeitedistrikt
Uttalelse fra Sametinget

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Sak 50/19
Arkivsaksnr 18/617
Arkiv: PLANI 2018003
Saksbehandler: Trond Skoglund

Gnr. 1/4 - førstegangsbehandling av reguleringsplan for landbasert oppdrettsanlegg på Verholmen, Bolga

Saksnr.: Utvalg Møtedato
50/19 Plan og kommunalteknikk 18.09.2019

Innstilling:

1. Meløy kommune har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for Verholmen, gnr. 1/4 i Bolgværet. Forslagsstiller er Gigante Salmon AS, 8006 Bodø. Forslagsstillers plankonsulent er Boarch arkitekter AS, 8001 Bodø.
2. Kommunestyret har i sak 67/18 den 1. november 2018 godkjent et planprogram som grunnlag for arbeidet med reguleringsplanen.
3. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et landbasert oppdrettsanlegg med tilhørende anlegg på Verholmen, som ligger omlag 4 kilometer vest for Bolga.
4. Forslagsstiller har i tråd med forskrift om konsekvensutredninger utredet planens virkning på landskap, friluftsliv, naturmangfold og flere andre tema.
5. I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar utvalget for Plan og kommunalteknikk å legge forslaget til detaljreguleringsplan ut på høring i minimum seks uker.
6. Planmyndigheten vurderer at reguleringsplanforslaget ikke strider mot naturmangfoldlovens § 7 og dens prinsipper i §§ 8 til 12.

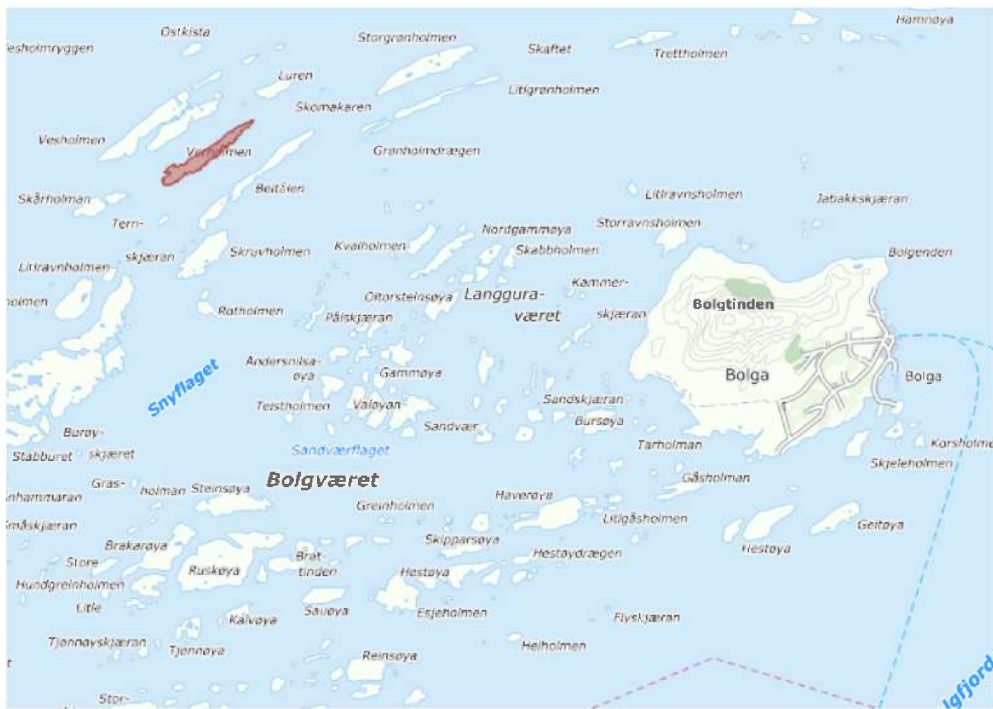
Oppsummering

Rådmannen vurderer at forslaget til reguleringsplan tilfredsstiller kravene til planlegging. Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk legger planforslaget ut på offentlig høring i minimum 6 uker i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10.

Bakgrunn

Boarch Arkitekter AS, 8001 Bodø har på vegne av forslagsstiller Gigante Salmon AS utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan på Verholmen, gnr. 1/4 i Bolgværet.

Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for etablering av et landbasert oppdrettsanlegg med tilhørende anlegg. Med anlegget tar en sikte på å få kontroll med lakselus, rømming og forurensning.



Figur 1. Verholmen, gnr. 1/4 i Bolgværet

Saksutredning

Planområdet

Planområdet ligger i nordvestre del av Bolgværet, om lag 4 km vest for Bolga, og omfatter Verholmen med tilstøtende sjøarealer. Planområdet er om lag 304,1 dekar, herav 79,7 dekar landareal.

Verholmen har en utstrekning på 820 meter i nordøst-sørvestlig retning og 90 meter i sørøst-nordvestlig retning. Øya er relativt lav og flat med største høyde ca. 20 meter over havet. Dette er tilsvarende naboøyene rundt i Bolgværet. Holmen har vært benyttet til sauebeite, men her er ingen bebyggelse.

Planident

Detaljreguleringsplanen har planident 1837_2018003 i Meløy kommunes planregister på http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebplan_1837/.

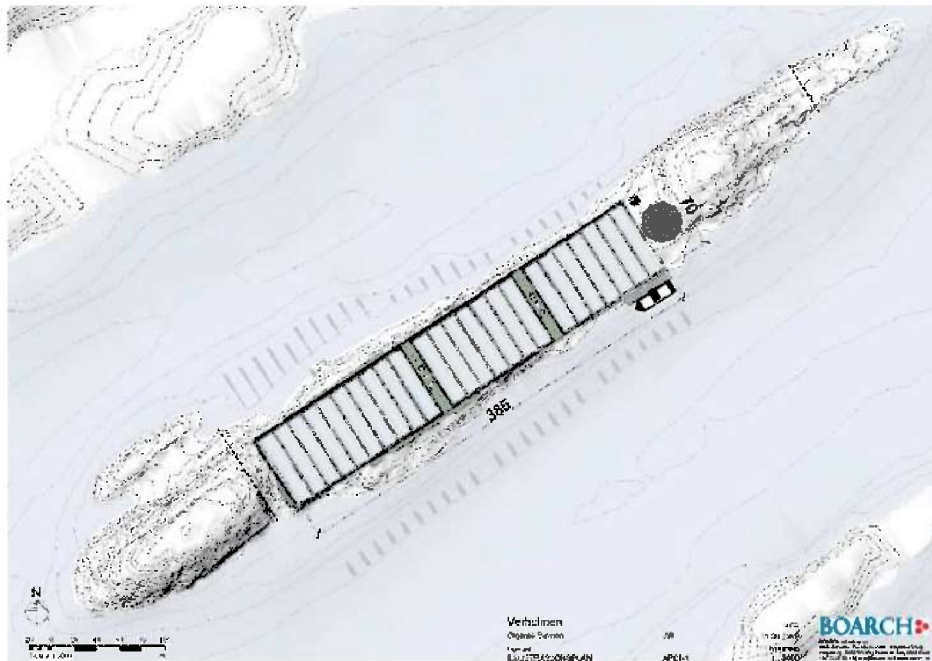
Planstatus

Planområdet inngår i kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt av kommunestyret den 19. desember 2013 i sak 115/13. Her er landarealet avsatt til arealformålet «landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift sone 1» (LNFR1) og sjøarealet avsatt til formålet «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner». Forslaget til detaljregulering er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Planlagt arealbruk

Verholmen er sin helhet regulert til industri (BI). På sørøstsida av holmen er et mindre areal regulert til kai (SK). Sjøarealet i planområdet er regulert til havneområde i sjø (VHS). På begge sider av Verholmen er sjøbunnen regulert til andre tekniske infrastrukturtraseer (SAI1 og SAI2).

Det er planlagt å sprengne ut tre felt på Verholmen ned til -13 meter under nullkoten for landbasert oppdrettsanlegg. Totalt vil 500 000 kubikkmeter fjell bli sprengt ut og fjernet fra øya. Det vil bli etablert vanninntak og vannutslipp på hver side av øya. Ei mindre kai for forbåt/servicebåt vil bli etablert på vestsida. Avfall i oppdrettsanlegget vil bli ført til en egen rensesetank.



Figur 2. Illustrasjonsplan. Kai med foringsbåt på sørøstsida av Verholmen. Vanninntak på sørøstsida og utløp på nordvestsida. Tegning Boarch arkitekter AS juni 2019.

Eiendomsforhold

Verholmen er en del av eiendommen gårdsnummer 1 bruksnummer 4 (gnr. 1/4). Grunneier på eiendommen er Arne Lund, 1707 Sarpsborg. Gigante Salmon AS har inngått avtale med Arne Lund om leie av øya med kjøpsopsjon.

Planprosess

Oppstartsmøtet ble gjennomført 2. mai 2018. Oppstart av planarbeid med forslag til planprogram ble annonsert i Avisa Nordland 28. juni 2018 og varslet i brev til offentlige myndigheter og berørte parter. Frist for uttalelser var 10. august 2018. Det kom inn 14 uttalelser, som er beskrevet og kommentert i kapittel 9.1 i planbeskrivelsen.

Planprogrammet for reguleringsarbeidet ble godkjent av kommunestyret i sak 67/18 den 1. november 2018.

Vurdering

A. Konsekvensutredning.

I oppstartsmøtet for planarbeidet ble det vurdert at planen faller inn under forskrift om konsekvensutredning (KU), der følgende tema skulle inngå i utredningen:

- Landskap, estetikk og byggeskikk (inkluderer kulturminner)
 - landskapselementer som bør vernes eller gi føringer
 - terreng som ikke bør bebygges
 - hvordan terrenginngrep kan begrenses
- Miljøfaglige forhold (luftforurensning og støy)
- Naturmangfold
- Naturressursgrunnlag
- Samfunnsutvikling
- Friluftsliv
- Sikkerhet mot stormflo

Etter høring av planprogrammet er også «Transport og deponering av masser» tatt inn som utredningstema i planen.

Akvaplan Niva har utført undersøkelser av fugleliv og strandsone på Verholmen i forbindelse med planene for landbasert oppdrettsanlegg, se eget vedlegg. Det ble ikke funnet spesielle fuglearter eller viktige hekkeplasser for fugl, og Akvaplan Niva har konkludert at utbygging av Verholmen ikke vil ha negative konsekvenser for sjøfugl eller andre fuglearter. I strandsonen ble det ikke funnet rødlistearter eller spesielle naturtyper. Akvaplan Niva konkluderer at utenom anleggsvirksomhet og bygging av kai vil ikke utbyggingen av Verholmen ha negative konsekvenser på strandsonen.

Konsekvensene av plantiltakene med avbøtende tiltak er beskrevet i kapittel 7 i planbeskrivelsen.

Konsekvensutredningen viser at nye tiltak i liten grad vil få negative konsekvenser for omgivelsene (miljø og samfunn) når det gjelder temaene miljøfaglige forhold (vann- og luftforurensning og støy), naturmangfold, naturressursgrunnlaget, stedsutvikling og næringsliv, samt samisk natur- og kulturgrunnlag. Det vil derfor ikke være behov for avbøtende tiltak.

Når det gjelder temaet landskap, estetikk, byggeskikk (inkl. kulturminner) og friluftsjnteresser er det foreslått avbøtende tiltak for å redusere den visuelle opplevelsen av inngrepene på øya. Også for luftforurensning er det foreslått avbøtende tiltak for å minimere risiko for støvspreddning og spreddning av forurensning i forbindelse med anleggsfasen.

Planforslaget samlet er vurdert å ha akseptabel virkning på miljø og samfunn.

B. Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Risiko- og sårbarhetsanalysen, se vedlegg, viser at særlig to tiltak må følges opp:

- Sikring mot 200-års stormflo ivaretas ved bygging av tilstrekkelig høy mur, 3,5 m, og sikringsnett.
- I anleggsfasen håndteres sprengningsmasser spesielt.

Her er ingen spesielle vindforhold, luftforurensning eller forurensning i grunnen.

C. Barn og unges interesser / universell utforming

Barn og unge bruker ikke området i dag. Naturområdene utenom planområdet er tilgjengelige, og her vil det ikke bli noen endringer i forhold til dagens situasjon.

Når det gjelder universell utforming vil dette bli fulgt opp der byggeteknisk forskrift (TEK17) krever dette, se § 3.4 i planbestemmelsene.

D. Naturmangfoldloven

Ved offentlig beslutningstaking skal kommunen vurdere forhold etter naturmangfoldloven. Det er naturmangfoldlovens § 7 som krever dette gjennom ordlyden «*prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen*». Nevnte paragrafer omfatter en vurdering som vil bli utført av kommunen på basis av kunnskapsgrunnlaget, føre-var-prinsippet, vurdering av økosystemtilnærming og samlet belastning, at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver og bruk av miljøforsvarlige teknikker / driftsmetoder.

Planens forhold til naturmangfoldloven er vurdert i kapittel 7.3 i planbeskrivelsen, der det er konkludert at utbyggingen av Verholmen vil gi ingen til meget liten negativ virkning på naturmangfoldet.

E. Vannforskriften

EUs vanddirektiv ble innført i norsk rett da forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften) trådte i kraft 1. januar 2007. Paragraf 12 i vannforskriften kommer til anvendelse når kommunen skal fatte enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst, som kan medføre at miljømålene ikke blir nådd eller at tilstanden blir forringet. Kommunen må vurdere om § 12 kommer inn ved behandling av reguleringsplaner, eller om vurderingen skal bli ivaretatt gjennom senere saksbehandling. Det er tiltakshaver som har ansvar for å fremskaffe informasjon om virksomhetens virkning i tråd med forskrift om konsekvensutredninger, sektorlovverk og naturmangfoldloven. Det er sektormyndigheten som må ta stilling til om den omsøkte virksomheten vil medføre en forringelse av vannforekomsten, om virksomheten kan bli tillatt, og eventuelt på hvilke vilkår.

Ifølge Vann-nett (www.vann-nett.no) er planområdet en del av vannforekomsten Meløyvær (vannforekomstID 0362040100-C), der den økologiske tilstanden er beskrevet som «svært god». Den kjemiske tilstanden er beskrevet som «ukjent» med «lav pålitelighetsgrad». Økologisk og kjemisk miljømål er begge oppgitt som «god», og risiko er oppgitt som «ingen risiko» der en forventer å nå miljømålene.

For å ivareta vannkvaliteten i nærliggende sjøområder er anlegget planlagt med lukkede fôranlegg, slamavskillere og utslipp av avløpsvann mot nordvest til et sund med dypt vann og gode strømforhold. Dette vil være avbøtende tiltak som etter planmyndighetens vurdering gjør at utbyggingen ikke medfører vesentlig reduksjon av vannkvaliteten i området.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer at forslaget til reguleringsplan tilfredsstillende kravene til planlegging. Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk legger planforslaget ut til offentlig høring i minimum seks uker i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg

Plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse
Godkjent planprogram
Risiko- og sårbarhetsanalyse
Konsekvensutredning naturmangfold
Befaringsrapport kulturminner
Strømmålingsrapport
Forundersøkelser bunnsedimenter

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Sak 51/19

Arkivsaksnr 16/2355

Arkiv: 453

Saksbehandler: Grete Høgmo Stenersen

Kulturminneplan Meløy - oppstart planarbeid

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
51/19	Plan og kommunalteknikk	18.09.2019
/	Formannskapet	19.09.2019
/	Kommunestyret	26.09.2019

Innstilling:

1. Kommunestyret vedtar oppstart av arbeidet med kulturminneplan for Meløy. Planen skal utarbeides som en temaplan. Planen innarbeides i kommunes planstrategi ved neste revisjon.
2. Fagleder kultur får ansvar for planen, etablering av en arbeidsgruppe samt engasjement av nødvendig ekstern hjelp.
3. Det prioriteres midler i kulturbudsjettet for 2020 og 2021 til utarbeidelse av planen.
4. Planen skal ferdigstilles innen utgangen av 2021.

Oppsummering

Bakgrunn

Riksantikvaren utlyste i november 2018 midler til utarbeidelse av kulturminneplaner i kommunene. De har hatt en ordning med tilskudd til dette, og 2019 var siste mulighet for å søke midler. Meløy kommune søkte og fikk innvilget inntil 100 000 kroner til utarbeidelse av kulturminneplan for Meløy. Tilskuddet er gitt for inneværende år, midler som ikke blir brukt i inneværende år settes av i kommunen på bundet fond – øremerkede midler. Det må foreligge vedtak fra kommunestyret på oppstart av planarbeidet.

Saksutredning

«Kulturminner i kommunene»

Riksantikvaren som har igangsatt prosjektet «Kulturminner i kommunene». Målsettingen er å styrke kompetansen i kommunen, og få bedre oversikt over verneverdige kulturminner. Kommunene er viktige som forvaltere av kulturminner og kulturmiljø. For å være best mulig

rustet til forvaltningsoppgavene er en kulturminneplan et godt verktøy. En kulturminneplan er kommunens oversikt over viktige kulturminner og kulturmiljø, og den inneholder en plan for forvaltning. Den kan gi grunnlag for å skaffe statlig finansiering, til å sikre verdier, til å øke kjennskapen til Meløys historie og bidra til verdiskaping.

Tidligere plan og type ny plan

Meløy kommune har en kulturminneplan som ble utarbeidet i 1996. Det er skjedd en del endringer siden den gang og det er nå nødvendig å lage en ny oppdatert plan. Ny plan er ikke forankret i kommunens planstrategi for 2016-2019. Vi tok allikevel sjans på å søke midler til utarbeidelse av planen da 2019 var siste året det var mulig å søke. Planen kan lages på tre måter: tema i kommuneplanen, kommunedelplan for kulturminner eller temaplan. Planen må være en del av kommunens planstrategi. Vi har valgt å lage den som en temaplan. Den er like bindende som de øvrige men det er da ikke nødvendig å følge alle saksbehandlingsregler i plan- og bygningsloven, for eksempel kravet til planprogram. Medvirking og politisk forandring av arbeidet er likevel viktig.

Innhold i planen

Formålet med å utvikle lokale kulturminneplaner er å skaffe oversikt over hva som finnes av kulturminner, redusere tapet av bevaringsverdige kulturminner, prioritere et utvalg kulturminner for bevaring, utvikle kompetanse og bedre forvaltningen i kommunen. Meløy kommune er rik på kulturminner og kulturhistorie. De automatisk fredede kulturminnene som godt dokumentert, og tanken er at planen ser nærmere på nyere tid. Vi har blant annet en krafthistorie og en fiskerihistorie som er viktig å ta vare på. Det kan også nevnes som eksempel tufter fra gammel bosetting og gamle ferdselsveier som er viktig å fortelle historien om ved å skilte og tilrettelegge. Hva planen endelig skal omfatte vil det tas stilling til når arbeidet startes opp. Det vil være viktig at planen ikke er for omfattende da det skal være realistisk å kunne følge opp et handlingsprogram, både økonomisk og tiltaksmessig. Det er ikke aktuelt med registreringsarbeid i forbindelse med planen. Dette er et stort og krevende arbeid og vil ikke bli prioritert nå.

Organisering av arbeidet

Kulturkontoret v/fagleder vil ha ansvaret for planen og det må være tett samarbeid med planavdelingen. Det må nedsettes en arbeidsgruppe hvor kompetanse hentes fra Nordlandsmuseet, Meløy historielag og andre aktuelle samarbeidspartnere. Nordland fylkeskommune vil også kunne bidra med kompetanse og rådgivning etter behov. Kulturminner kobles også gjerne opp mot ulike aktiviteter og opplevelser. Det vil derfor være naturlig at vi i arbeidet også har med representanter fra turlag, reiseliv og folkehelse i arbeidet. Det skal være stor medvirkning fra ulike grupper i utarbeidelse av planen. Det vil i tillegg til arbeidsgruppen også etableres en referansegruppe. Meløy kommune har ikke ansatte som har spesiell kompetanse på kulturminner. Det er derfor nødvendig å engasjere en ekstern person for å lede arbeidet med planen.

Kostnad

Kostnader:		Finansiering	
Lønnsutgifter evt.		Søknad Riksantikvaren	kr 100 000
konsulenttjeneste	kr 200 000	Meløy kommune	kr 140 000
Reiseutgifter	kr 30 000	Sum	kr 240 000
Møter/annonsering/div.	kr 10 000		
Sum	kr 240 000		

Finansiering fra Meløy kommune er både egeninnsats og midler. Kulturkontoret må innarbeide kostnader til planen i budsjett for 2020 og 2021.

Planen er tenkt ferdigstilt senest ved utgangen til 2021.

Vurdering

Som opplyst ble siste kulturminneplan laget i 1996. Det er svært viktig at Meløy kommune tar en gjennomgang av denne planen og får utarbeidet ny plan med tanke på prioritering, bevaring og forvaltning av kulturminner i kommunen. En handlingsplan vil da også legge føringer for hva som skal jobbes videre med i årene framover.

Det anbefales kommunestyret å vedta at plan skal utarbeides, deretter etableres det en arbeidsgruppe som da videre utarbeider planprogrammet og arbeider videre med planen.

Det må også avsettes midler på kulturbudsjettet til arbeidet i 2020 og 2021.

Vedlegg

Tilsagnsbrev fra Riksantikvaren

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Sak 52/19
Arkivsaksnr 19/596
Arkiv: PLANI 2012003
Saksbehandler: Trond Skoglund

Gnr. 2/44 - dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

Saksnr.: Utvalg Møtedato
52/19 Plan og kommunalteknikk 18.09.2019

Innstilling:

1. Meløy Byggeservice har på vegne av Frank Ove Lorentzen og Bjarne Ragnvaldsen søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, for å få omdisponert gnr. 2/44 til fritidsformål. Dette for å få bruksendret bygningen på eiendommen til fritidsbolig.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger utvalget for Plan og kommunalteknikk dispensasjon fra kommuneplanens arealdel som omsøkt, slik at den om lag 3 dekar store eiendommen blir omdisponert til fritidsformål.
3. Søknaden er begrunnet slik plan- og bygningslovens § 19-1 krever. Utvalget for Plan og kommunalteknikk vurderer at dispensasjonen ikke strider mot naturmangfoldlovens § 7 og dens prinsipper i §§ 8 til 12.
4. Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8. Dersom tiltakshaver støter på kulturminner eller gamle gjenstander under markinngrep, skal han stanse arbeidet og varsle Nordland fylkeskommune og Sametinget umiddelbart.
5. Dispensasjonen gjelder for 3 år. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket blir innstilt i mer enn 2 år.
6. Dette vedtaket er kun en planmessig avklaring i forhold til gjeldende arealplaner i området. Tiltakshaver må gjennom egen søknad til kommunen innhente tillatelse til bruksendring av bygningen etter plan- og bygningsloven.

Oppsummering

Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å omdisponere den om lag 3 dekar store eiendommen til fritidsformål.

Bakgrunn

Meløy Byggeservice, 8157 Meløy har på vegne av hjemmelshaverne på eiendommen gnr. 2/44 på Bolga søkt om dispensasjon for å få omdisponert eiendommen til fritidsformål. Dette for å få bruksendret bygningen på eiendommen til fritidsbolig. Hjemmelshavere på gnr. 2/44 er Frank Ove Lorentzen og Bjarne Ragnvaldsen.

Saksutredning

Lovverk og bestemmelser

Gjeldende arealplan i området er kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 19. desember 2013. I planen er det omsøkte arealet avsatt til arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift sone 2 der spredt boligbebyggelse er tillatt (SB120 Bolga).

Kommuneplanens bestemmelse § 2.4 b) setter øvre grense for fritidseiendommer på 1 dekar.

I enkelte tilfeller gir plan- og bygningslovens § 19-1 anledning til å dispensere fra gjeldende bestemmelser og forskrifter. Det må foreligge en begrunnet søknad, og i lovens § 19-2 heter det at «*dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*». Begge vilkår må være oppfylt før kommunen kan vurdere å gi dispensasjon.

Beskrivelse av tiltaket

Eiendommen gnr. 2/44 er om lag 3 dekar. Det står en bygning på eiendommen, som i matrikkelen er registrert som garasje/uthus/anneks i tilknytning til fritidsbebyggelse. Bygningen har vært benyttet som fritidsbolig og har 43 m² bebygd areal BYA og 33,7 m² bruksareal BRA. Det omsøkte arealet ligger i bebygd område og har tilgang til offentlig vei, vann og avløp.

Eierne av eiendommen ønsker å få omdisponert eiendommen til fritidsformål og bruksendret bygningen til fritidsbolig og må derfor ha dispensasjon fra arealformålet og kommuneplanens bestemmelse i § 2.4 b).

Naturmangfold, kulturminner og friluftsliv

Verken Artsdatabankens artskart eller Miljødirektoratets naturbase viser truede eller rødlistede arter eller kartlagte naturtyper innenfor det omsøkte området. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikke strider mot naturmangfoldlovens bestemmelser.

I Riksantikvarens kulturminnebase er det ikke registrert fredete kulturminner i området.

I Miljødirektoratets naturbase er det ikke registrert noen friluftsinnteresser i området.

Høringsuttalelser

Meløy kommune sendte søknaden på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune og Sametinget i perioden 4. juli til 16. august 2019. Kommunen har mottatt

kulturminnefaglige uttalelser fra Nordland fylkeskommune og Sametinget, som begge skriver at så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. De påpeker imidlertid at alle kulturminner ikke er registrert, og at dersom kommunen innvilger søknaden, ber de om at kommunen gjør tiltakshaverne oppmerksom på at de har aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8, dersom de under markinngrep skulle støte på fortidsminner. Dersom det under arbeidet blir oppdaget gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må tiltakshaverne underrette kulturminnemyndighetene umiddelbart. Sametinget og fylkeskommunen forutsetter at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Vurdering

Søknaden ble drøftet i et internt saksbehandlermøte i kommunen den 24. april 2019, der det ikke kom fram noen spesielle merknader. Det er ikke kommet merknader til søknaden fra berørte naboer eller regionale myndigheter.

Store deler av bebyggelsen på Bolga er nå i bruk som fritidsboliger, slik at stedet har en blanding av fritids- og helårsboliger.

Rådmannen vurderer at omdisponering av gnr. 2/44 til fritidseiendom og bruksendring av bygget på eiendommen til fritidsbolig, ikke vil medføre ulemper for landbruk, naturverdier, kulturminner eller friluftsliv.

Rådmannen vurderer videre at hensynene i kommuneplanens arealdel ikke vil bli satt vesentlig til side, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk innvilger søknaden.

Vedlegg

Kart, ortofoto og utsnitt av kommuneplanens arealdel
Søknad med vedlegg
Høringsbrev fra Meløy kommune
Uttalelse fra Nordland fylkeskommune
Uttalelse fra Sametinget

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Sak 53/19
Arkivsaksnr 19/612
Arkiv: PLANI 2012003
Saksbehandler: Trond Skoglund

Gnr. 39/22 - søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Engavågen vest

Saksnr.: Utvalg Møtedato
53/19 Plan og kommunalteknikk 18.09.2019

Innstilling:

1. Sigrun Torrissen, 4076 Vassøy har på vegne av hjemmelshaverne på gnr. 39/22 på Grønøya, søkt om dispensasjon fra kommunedelplan for Engavågen vest. Søknaden gjelder arealoverføring av om lag 3,5 dekar fra gnr. 39/22 til naboeiendommen gnr. 39/114, samt fradeling av om lag 7,8 dekar til Sigrun Torrissen og Svanhild Olsen, som skal eie en halvdel hver.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger utvalget for Plan og kommunalteknikk dispensasjon fra kommunedelplan for Engavågen vest som omsøkt.
3. Søknaden er begrunnet slik plan- og bygningslovens § 19-1 krever. Utvalget for Plan og kommunalteknikk vurderer at dispensasjonen ikke strider mot naturmangfoldlovens § 7 og dens prinsipper i §§ 8 til 12.
4. Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8. Dersom tiltakshaver støter på kulturminner eller gamle gjenstander under markinngrep, skal han stanse arbeidet og varsle Nordland fylkeskommune og Sametinget umiddelbart.
5. Dispensasjonen gjelder for 3 år. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket blir innstilt i mer enn 2 år.
6. Dette vedtaket er kun en planmessig avklaring i forhold til gjeldende arealplaner i området. Tiltakshaver må gjennom egen søknad til kommunen innhente tillatelse til arealoverføring og deling etter plan- og bygningsloven.

Oppsummering

Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk innvilger søknaden om dispensasjon for arealoverføring av om lag 3,5 dekar fra gnr. 39/22 som tilleggsjord til naboeiendommen gnr. 39/114, samt fradeling av om lag 7,8 dekar til Sigrun Torrissen og Svanhild Olsen.

Bakgrunn

Sigrun Torrissen, 4076 Vassøy har på vegne av fire søsken, som er grunneiere på gnr. 39/22 på Grønøya, søkt om dispensasjon fra kommunedelplan for Engavågen vest. Søknaden gjelder arealoverføring av om lag 3,5 dekar fra gnr. 39/22 som tilleggsjord til naboeiendommen gnr. 39/114, samt fradeling av om lag 7,8 dekar til Sigrun Torrissen og Svanhild Olsen, som skal eie en halvdel hver.

Saksutredning

Lovverk og bestemmelser

Gjeldende arealplan i området er kommunedelplan for Engavågen vest, som er en del av kommuneplanens arealdel, der gnr. 39/22 delvis er avsatt til arealformålet boligbebyggelse og delvis til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR sone 1).

I enkelte tilfeller gir plan- og bygningslovens § 19-1 anledning til å dispensere fra gjeldende bestemmelser og forskrifter. Det må foreligge en begrunnet søknad, og i lovens § 19-2 heter det at «*dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*». Begge vilkår må være oppfylt før kommunen kan vurdere å gi dispensasjon.

Beskrivelse av tiltaket

Søknaden er fremmet på vegne av fire søsken som i dag står som eiere av eiendommen gnr 39/22; Sigrun Torrissen, Thor Torrissen, Edith Hansen og Svanhild Olsen.

Gjeldende arealplan i området er kommunedelplan for Engavågen vest, som er en del av kommuneplanens arealdel, der gnr. 39/22 delvis er avsatt til arealformålet boligbebyggelse og delvis til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR sone 1).

Søknaden gjelder følgende forhold:

1. Arealoverføring av om lag 3,5 dekar som tilleggsjord til naboeiendommen gnr. 39/114. Arealet skal benyttes til dyrking av poteter, bær, frukt og grønnsaker. Arealet er avsatt til LNFR sone 1.
2. Fradeling av om lag 7,8 dekar til Sigrun Torrissen og Svanhild Olsen, som skal eie en halvdel hver. Arealet er avsatt til LNFR sone 1. Søker oppgir at de i første omgang ønsker å benytte området til friluftsmål, hogst og vedlikehold. Ved neste revisjon av kommuneplanens arealdel vil de søke om å endre området til boligformål.

Naturmangfold, kulturminner og friluftsliv

Verken Artsdatabankens artskart eller Miljødirektoratets naturbase viser truede eller rødlistede arter eller kartlagte naturtyper innenfor det omsøkte området. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikke strider mot naturmangfoldlovens bestemmelser.

I Riksantikvarens kulturminnebase er det ikke registrert fredete kulturminner i området.

I Miljødirektoratets naturbase er det ikke registrert noen friluftssinteresser i området.

Høringsuttalelser

Meløy kommune sendte søknaden på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget og Hestmannen-Strandtindene reinbeitedistrikt i perioden 17. juni til 12. juli 2019. Kommunen har mottatt uttalelser fra fylkeskommunen og Sametinget.

Både Nordland fylkeskommune og Sametinget skriver i sine kulturminnefaglige uttalelser at så langt de kjenner til er tiltaket ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. De understreker imidlertid at alle kulturminner ikke er registrert, og at tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på kulturminner, se kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom tiltakshaver under arbeidet skulle oppdage gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må de varsle Sametinget og Nordland fylkeskommune umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Vurdering

Det er ikke kommet merknader til søknaden fra berørte naboer eller regionale myndigheter.

Rådmannen vurderer at arealoverføring av om lag 3,5 dekar fra gnr. 39/22 som tilleggsjord til naboeiendommen gnr. 39/114, samt fradeling av om lag 7,8 dekar til Sigrun Torrissen og Svanhild Olsen, ikke vil medføre ulemper for landbruk, naturverdier, kulturminner eller friluftsliv.

Rådmannen vurderer videre at hensynene i kommunedelplan for Engavågen vest ikke vil bli satt vesentlig til side, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk innvilger søknaden.

Vedlegg

Kart, ortofoto og utsnitt av kommunedelplan for Engavågen vest

Søknad med vedlegg

Høringsbrev fra Meløy kommune

Uttalelse fra Sametinget

Uttalelse fra Nordland fylkeskommune

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Sak 54/19
Arkivsaksnr 19/726
Arkiv: PLANI 2007113
Saksbehandler: Trond Skoglund

Gnr. 55/16 - søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Korsnes

Saksnr.: Utvalg Møtedato
54/19 Plan og kommunalteknikk 18.09.2019

Innstilling:

1. Meløy kommune v/kommunalteknisk avdeling, har søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan på gnr. 55/16 på Korsnes, sør for Ørnes. Søknaden gjelder omdisponering av et areal fra naustformål til offentlig formål for å kunne utvide eksisterende rensaneanlegg for kommunalt avløp.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger utvalget for Plan og kommunalteknikk dispensasjon fra reguleringsplan for Ytre Korsnes med bestemmelser for omdisponering av 150 m² fra naustformål til offentlig formål og arealoverføring av dette arealet fra gnr. 55/16 til gnr. 55/168.
3. Søknaden er begrunnet slik plan- og bygningslovens § 19-1 krever. Utvalget for Plan og kommunalteknikk vurderer at dispensasjonen ikke strider mot naturmangfoldlovens § 7 og dens prinsipper i §§ 8 til 12.
4. Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8. Dersom tiltakshaver støter på kulturminner eller gamle gjenstander under markinngrep, skal han stanse arbeidet og varsle Nordland fylkeskommune og Sametinget umiddelbart.
5. Dispensasjonen gjelder for 3 år. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket blir innstilt i mer enn 2 år.
6. Dette vedtaket er kun en planmessig avklaring i forhold til gjeldende arealplaner i området. Tiltakshaver må gjennom egen søknad til kommunen innhente tillatelse til arealoverføring og bygging etter plan- og bygningsloven.

Oppsummering

Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk innvilger dispensasjon fra reguleringsplan for Ytre Korsnes med bestemmelser for omdisponering av 150 m² fra naustformål til offentlig formål og arealoverføring av dette arealet fra gnr. 55/16 til gnr. 55/168.

Bakgrunn

Meløy kommune, kommunalteknisk avdeling, har søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan på gnr. 55/16 på Korsnes, sør for Ørnes. Søknaden gjelder omdisponering av et areal til offentlig formål for å kunne utvide eksisterende renseanlegg for kommunalt avløp.

Saksutredning

Lovverk og bestemmelser

Gjeldende arealplan i området er reguleringsplanen for Ytre Korsnes, planident 1837_2007013, som ble vedtatt av kommunestyret i 2007. I reguleringsplanen er det omsøkte arealet regulert til naustformål (N3). Arealet for dagens renseanlegg er regulert til offentlig formål (O1).

I enkelte tilfeller gir plan- og bygningslovens § 19-1 anledning til å dispensere fra gjeldende bestemmelser og forskrifter. Det må foreligge en begrunnet søknad, og i lovens § 19-2 heter det at «*dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*». Begge vilkår må være oppfylt før kommunen kan vurdere å gi dispensasjon.

Beskrivelse av tiltaket

Kommunens renseanlegg ligger på eiendommen gnr. 55/168, som bare er 70 m². Hensikten med omdisponeringen er å utvide eksisterende renseanlegg mot nord, for å få plass til en container for slam samt å få litt manøvreringsareal ved tømning av slam. Kommunalteknisk avdeling ønsker derfor å omdisponere et areal på 150 m² fra naustformål til offentlig formål og søke om arealoverføring av dette arealet fra gnr. 55/16 til gnr. 55/168.

Naturmangfold, kulturminner og friluftsliv

Verken Artsdatabankens artskart eller Miljødirektoratets naturbase viser truede eller rødlistede arter eller utvalgte naturtyper innenfor det omsøkte området. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikke strider mot naturmangfoldlovens bestemmelser.

I Riksantikvarens kulturminnebase er det ikke registrert fredete kulturminner i området.

I Miljødirektoratets naturbase er det ikke registrert noen friluftsjnteresser i området.

Høringsuttalelser

Meløy kommune sendte søknaden på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune og Sametinget i perioden 19. juni til 19. juli 2019. Kommunen har mottatt uttalelser fra fylkeskommunen og Sametinget.

Både Nordland fylkeskommune og Sametinget skriver i sine kulturminnefaglige uttalelser at så langt de kjenner til er tiltaket ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. De understreker imidlertid at alle kulturminner ikke er registrert, og at tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på kulturminner, se kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom tiltakshaver under arbeidet skulle oppdage gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må de varsle Sametinget og Nordland fylkeskommune umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Vurdering

I naustområdet N3 er det regulert inn fire nausttomter. Ingen av disse er utbygd. Den omsøkte omdisponeringen og arealoverføringen vil medføre at den sørligste av de fire nausttomtene vil måtte utgå.

Rådmannen vurderer at for omdisponering av 150 m² fra naustformål til offentlig formål og arealoverføring av dette arealet fra gnr. 55/16 til gnr. 55/168, ikke vil medføre ulemper for landbruk, naturverdier, kulturminner eller friluftsliv. Rådmannen vurderer videre at hensynene i reguleringsplan for Ytre Korsnes ikke vil bli satt vesentlig til side, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk innvilger søknaden.

Vedlegg

Kart, ortofoto og reguleringsplan med bestemmelser
Søknad med vedlegg
Høringsbrev fra Meløy kommune
Uttalelse fra Sametinget
Uttalelse fra Nordland fylkeskommune

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann

Arkivsaksnr 19/711
Arkiv: PLANI 2012003
Saksbehandler: Trond Skoglund

Gnr. 9/2 - dispensasjon fra kommuneplanenes arealdel

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
55/19	Plan og kommunalteknikk	18.09.2019

Innstilling:

1. Nordland Akva AS har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i strandsonen langs sjø og vann. Søknaden gjelder etablering av en ekstra pumpestasjon og et ekstra vannbehandlingsanlegg på gnr. 9/2 for å komplettere det eksisterende ferskvannsanlegget til settefiskanlegget på Åmøya.
2. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilger utvalget for Plan og kommunalteknikk dispensasjon for etablering av omsøkte tiltak.
3. Søknaden er begrunnet slik plan- og bygningslovens § 19-1 krever. Utvalget for Plan og kommunalteknikk vurderer at dispensasjonen ikke strider mot naturmangfoldlovens § 7 og dens prinsipper i §§ 8 til 12.
4. Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminnelovens § 8. Dersom tiltakshaver støter på kulturminner eller gamle gjenstander under markinngrep, skal han stanse arbeidet og varsle Nordland fylkeskommune og Sametinget umiddelbart.
5. Dispensasjonen gjelder for 3 år. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket blir innstilt i mer enn 2 år.
6. Dette vedtaket er kun en planmessig avklaring i forhold til gjeldende arealplaner i området. Tiltakshaver må gjennom egen søknad til kommunen innhente byggetillatelse etter plan- og bygningsloven.

Oppsummering

Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk innvilger dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i strandsonen, slik at Nordland Akva AS kan komplettere det eksisterende ferskvannsanlegget med en ekstra pumpestasjon og et ekstra vannbehandlingsanlegg.

Bakgrunn

Nordland Akva AS har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i strandsonen langs sjø og vann. Søknaden gjelder etablering av to mindre bygg på gnr. 9/2.

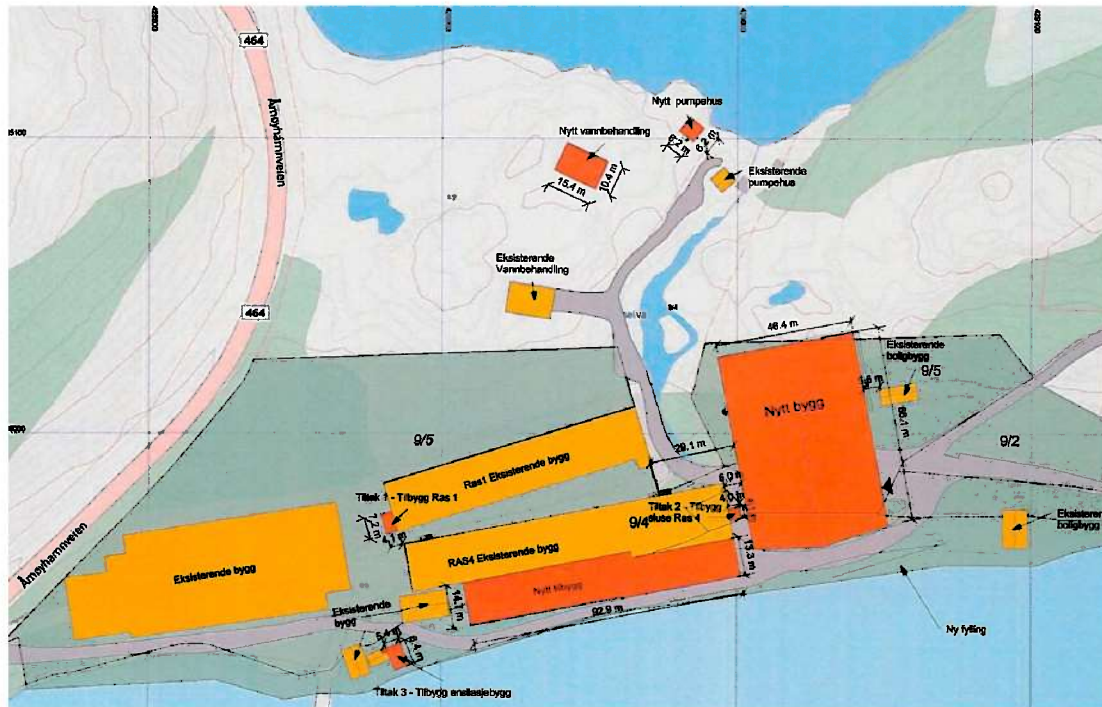
Saksutredning

Lovverk og bestemmelser

Gjeldende arealplan i området er kommuneplanens arealdel, planident 1837_2012003, som ble vedtatt av kommunestyret i 2013. I reguleringsplanen er det omsøkte arealet avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift sone 1 (LNFR1).

Tiltakene ligger i femtimetersbeltet langs vassdraget Skarselva, der det er byggeforbud etter kommuneplanens bestemmelse i § 2.6 a) og plan- og bygningslovens § 1-8.

I enkelte tilfeller gir plan- og bygningslovens § 19-1 anledning til å dispensere fra gjeldende bestemmelser og forskrifter. Det må foreligge en begrunnet søknad, og i lovens § 19-2 heter det at «*dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*». Begge vilkår må være oppfylt før kommunen kan vurdere å gi dispensasjon.



Figur 3. Situasjonsplan Nordland Akva

Beskrivelse av tiltaket

Nordland Akva AS har produksjonsanlegg for settefisk på gnr. 9/2, 4 og 5 på Åmøya. Bedriften ønsker å komplettere det eksisterende ferskvannsanlegget med en ekstra pumpestasjon og et ekstra vannbehandlingsanlegg. Søknaden er begrunnet med at dette vil øke sikkerheten mot havari. De to byggene har en samlet grunnflate på om lag 200 m².

Naturmangfold, kulturminner og friluftsliv

Verken Artsdatabankens artskart eller Miljødirektoratets naturbase viser truede eller rødlistede arter eller utvalgte naturtyper innenfor det omsøkte området. Administrasjonen vurderer at tiltaket ikke strider mot naturmangfoldlovens bestemmelser.

I Riksantikvarens kulturminnebase er det ikke registrert fredete kulturminner i området.

I Miljødirektoratets naturbase er det ikke registrert noen friluftstinteresser i området.

Høringsuttalelser

Meløy kommune sendte søknaden på høring til Fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget, Hestmannen/Strandtindene reinbeitedistrikt og Statens vegvesen i perioden 3. juli til 2. august 2019.

Kommunen har mottatt en uttalelse fra Nordland fylkeskommune, der de skriver at så langt de kjenner til er tiltaket ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. De understreker imidlertid at alle kulturminner ikke er registrert, og at tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på kulturminner, se kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom tiltakshaver under arbeidet skulle oppdage gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må de varsle kulturminnemyndighetene umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Vurdering

Søknaden innebærer bygging av to mindre bygg med en samlet grunnflate på om lag 200 m² i tilknytning til Nordland Akvas produksjonsanlegg for settefisk på Åmøya.

Naboene er varslet om tiltakene, men ingen har kommet med merknader til søknaden. Søknaden ble behandlet i et internt saksbehandlermøte i kommunen den 23. mai 2019, der det ikke kom fram noen merknader. Søknaden er sendt på høring til regionale myndigheter, som heller ikke har fremmet noen merknader til søknaden.

Rådmannen vurderer at de omsøkte tiltakene på gnr. 9/2 ikke vil medføre ulemper for landbruk, naturverdier, kulturminner eller friluftsliv. Rådmannen vurderer videre at hensynene i kommuneplanens arealdel ikke vil bli satt vesentlig til side, og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Rådmannen anbefaler at utvalget for Plan og kommunalteknikk innvilger søknaden.

Vedlegg

Kart, ortofoto og planutsnitt
Søknad med vedlegg
Høringsbrev fra Meløy kommune
Uttalelse fra Nordland fylkeskommune

Adelheid Buschmann Kristiansen
rådmann