

**Saksfremlegg**

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
21/21	Bindal kommunestyre	22.04.2021

Reguleringsplan for Heilhornet turistanlegg - gnr. 3, bnr. 26 m.fl - PlanID: 201601

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse og ROS-analyse
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Plankart M=1:1000
- 4 Trønderplans kommentarer til innspill

Kommunedirektørens innstilling

1. Forslag til reguleringsplan for Heilhornet turistanlegg endres slik:

Plankartet:

- Det avsettes et område langs sjøen mellom GF1 og GF2.

Nye planbestemmelser:

- § 3.1.2 *Grad av utnytting*
For øvrige arealer skal det i vesentlig grad være permeable overflater og grønne flater.
- § 3.1.3 *Høyde på bygninger*
Høyde for 1.etasje gulv skal være minimum kote + 3,5 (NN2000).
- § 5.1 *Friområde*
Innenfor GF1 og GF2 tillates det å trekke opp båter over områdene.

Planbeskrivelsen

- *Kap. 4.14*
Området generelt sett har en natur som naturlig innbyr til barns lek og friluftaktiviteter.

2. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 godkjennes reguleringsplan for Heilhornet turistanlegg - gnr 3, bnr 24 – PlanID: 201601 med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med de endringer som nevnt over.

Saksprotokoll i Bindal kommunestyre - 22.04.2021

Behandling:

Ingvild Helstad stilte spørsmål om sin habilitet, jfr. Forvaltningslovens § 6, andre ledd. Kommunestyret vedtok enstemmig å anse Ingvild Helstad som habil.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. Forslag til reguleringsplan for Heilhornet turistanlegg endres slik:

Plankartet:

- Det avsettes et område langs sjøen mellom GF1 og GF2.

Nye planbestemmelser:

- § 3.1.2 *Grad av utnyttning*
For øvrige arealer skal det i vesentlig grad være permeable overflater og grønne flater.
- § 3.1.3 *Høyde på bygninger*
Høyde for 1.etasje gulv skal være minimum kote + 3,5 (NN2000).
- § 5.1 *Friområde*
Innenfor GF1 og GF2 tillates det å trekke opp båter over områdene.

Planbeskrivelsen

- *Kap. 4.14*
Området generelt sett har en natur som naturlig innbyr til barns lek og friluftaktiviteter.

2. Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 godkjennes reguleringsplan for Heilhornet turistanlegg - gnr 3, bnr 24 – PlanID: 201601 med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse med de endringer som nevnt over.

Saksopplysninger

Forslag til reguleringsplan for Heilhornet turistanlegg er utarbeidet av Trønderplan AS på vegne av Heilhornet handel og utleie. Planforslaget tilrettelegger for utvikling av eksisterende turistanlegg ved Heilhornet Seaside Lodge.

Forslagstiller ønsker å utvide virksomheten ved å anlegge flere utleiehytter og videre ønskes det å anlegge en hall med lagerplass for båter og utstyr på sørsiden av Fv. 17. Reguleringsplanens hensikt er en omregulering slik at den stemmer overens med dagens bruk av området, og at planen gir rom for videreutvikling av turistanlegget.

Det ble avholdt oppstartmøte mellom Trønderplan og Bindal kommune den 18.11.2016.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på kommunens nettsider samt i Brønnøysunds Avis, Ytringen og Namdalsavisa i desember 2016. Det ble sendt ut varsel om oppstart av reguleringsarbeider til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Bindal kommune, jfr. PBL § 12-8 og 12-9.

Planprogram for Heilhornet turistanlegg ble vedtatt av Bindal formannskap i møte den 14.12.2017, sak 61/17.

Det er kommet 6 innspill til planarbeidet fra henholdsvis; Fylkesmannen i Nordland, Nordland Fylkeskommune, Statens vegvesen, NTNU Vitenskapsmuseet, Roman Christen, og Eli Lysfjord

Planforslaget består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse og ROS-analyse
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart i M = 1: 1000

Planområdet er på 37 daa, 14,7 daa er hotell/overnatting, 6,2 daa er lager, 0,9 daa er småbåtanlegg, 2,2 daa er kjøreveg, 2,2 daa annen veggrunn, 1 daa er friområde og 9,8 daa er småbåthavn i sjø.

Innspillene til oppstart av planarbeidet er beskrevet i vedlagte planbeskrivelse. Der er også plankonsulentens vurdering av innspillene gjengitt.

Forslag til reguleringsplan ble behandlet av formannskapet i møte 17.10.2019 og deretter lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i perioden 29.10.2019 – 12.12.2019. Det er innkommet fire høringsuttalelser innen høringsfristens utløp.

Statens vegvesen:

Statens vegvesen har ikke kommentarer til planforslaget, men forbeholder seg retten til å komme med ytterligere innspill senere i prosessen.

Sametinget:

Etter vår vurdering av beliggenhet og ellers kjente forhold kan vi ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget.

Skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (KML) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Nordland fylkeskommune:

Gjennom PBL er man pålagt å ta klimahensyn gjennom reduksjon av klimagassutslipp og tilpasning til forventede klimaendringer. Slik som kommunen selv skriver, så vil planområdet bli påvirket av klimaendringene og fare for flom. Endringer i havnivå har blitt vist til i ROS-analysen og det har blitt fulgt opp i planbestemmelsen gjennom høyde på gulvet i 1.etg. på utleiehyttene. Vi anbefaler å legge til en tålegrense til byggene i bestemmelsene, slik at utleiehyttene kan møte fremtidens klima uten å bli ødelagt.

Temaet overvann har ikke blitt tatt opp i planbeskrivelsen eller i ROS-analysen. Med klimaendringer vil det bli viktigere å ha flere måter å håndtere overvann på.

Plankartet viser to grøntarealer i planområdet, GF1 og GF2. For å følge kommuneplanens

arealdel, regionale interesser og veiledere innenfor klimatilpasning og utbygging i strandsoner, bør kommunen vurdere å regulere flere områder til grøntformål. Vi foreslår særlig et område mellom GF1 og GF2, slik at man kan gå mellom grøntområdene langs med strandsonen. Vi foreslår også å sette av grøntarealer i strandsonen nært BH4 og til kaianlegget, slik at strandsonen blir åpen for fri ferdsel.

Ettersom planen tilrettelegger for bygging innenfor 100-metersbeltet langs sjøen blir det viktig å følge de statlige planretningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Se Veileder om funksjonell strandsoner og byggegrense i 100-metersbelte.

For å ytterligere sikre planområde for håndtering av overvann, flom og økt nedbørmengde anbefaler vi at arealene som ikke bygges ut settes av til grøntformål.

Barn og unge er ikke en del av kundegruppen til turistanlegget per nå. Selv om planbeskrivelsen sier at planforslaget ikke innebærer økt tilrettelegging for barn og unge, bør barn og unges interesser likevel tas hensyn til i planarbeidet.

Ettersom dere fikk flere innspill ved oppstart av planarbeidet i 2017 kan det være lurt å vurdere å gjennomføre et medvirkningsmøte i løpet av resterende planprosess. Publisering i Nordlandsatlas bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, og gir en god oversikt over arealforvaltningen. Vi ber derfor kommuner og planleggere om å benytte seg av denne tjenesten. Send planforslag med sosi-koder til plannordland@kartverket.no.

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at:

- Det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er
- spesielt viktig ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det skal
- legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i kommunens ROS-analyser.
- Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. Interessene til
- personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
- Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger
- skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.
- Vi viser til vannforskriften § 12, og ber kommunen legge opp til arealforvaltning som sikrer
- god vannkvalitet.

Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

NVE

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen, der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak. I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Statsforvalteren i Nordland:

Fylkesmannen anbefalte ved oppstart at byggegrense mot sjø burde etterstrebes overholdt i de ubebygde delene av strandsonen. Utvidelsen av turistanlegget bør helt klart i større grad kunne skje i umiddelbar nærhet til eksisterende turistanlegg, herunder ligger også en viss utvidelse i tilknytning til havna. Det vil ut fra generelle strandsonehensyn derfor være uheldig å tillate såpass hard utnyttelse av strandsonen, når det tilsynelatende finnes arealer som gjør at utleieenheter kan trekkes lengre unna strandlinjen. Dette gjelder spesielt strandsonen til og med kote 4-5 innenfor BH4. Dette området bør undergis natur- og friluftslivsformål eller grøntstrukturformål.

Vurdering

Planforslaget er så langt behandlet korrekt etter PBL. Det er tatt hensyn til relevante innspill til oppstartmeldingen. Forholdet til grunneiere vil bli behandlet etter aktuelle rettsregler. Forslag til reguleringsplan for Heilhornet turistanlegg «gnr. 3, bnr. 26 m.fl - Kjelleidet» anses å ivareta interessene til forslagsstiller Heilhornet handel og utleie.

Sametinget

Det er en bestemmelse om kulturminner (§ 2.2) som sikrer at bygge- og anleggsarbeid stanses dersom det oppdages gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, og at melding sendes fylkeskommune og eller Sametinget omgående.

Nordland fylkeskommune

Det er i bestemmelsene satt en minimumshøyde for 1.etasje gulv på kote +3,0. Denne grensen må i bestemmelsene forhøyes til kote +3,5 i henhold til bestemmelsene i andre nye reguleringsplaner i Bindal kommune.

I følge Trønderplan er det lokal overvannshåndtering i dette området. Trønderplan påpeker videre at det er svært liten fare for urban flom/overvannsflom pga. at dette håndteres lokalt, noe som er angitt i figur 22 i planbeskrivelsen. Det er av den grunn ikke lagt noe mer vekt på dette temaet i planen. Kommunedirektøren tar dette til etterretning.

For å ha et sammenhengende areal til grøntareal langs sjøen bør det avsettes et område mellom GF1 og GF2 langs strandsonen til friområde. Etter ønske fra forslagsstiller bør det i bestemmelsene åpnes opp for å kunne trekke opp båter over friområdet.

Å sikre grøntarealer kan gjøres via bestemmelsene. Bestemmelsene endres da ved følgende tilføyelse i § 3.1.2 : «For øvrige arealer skal det i vesentlig grad være permeable overflater og grønne flater».

Trønderplan påpeker at det i planbeskrivelsens kapittel 4.14 kunne det også ha blitt tatt inn en kommentar om at området generelt sett har en natur som naturlig innbyr til barns lek og friluftaktiviteter. Kommunedirektøren stiller seg bak dette.

Når det gjelder medvirkningsmøtet, er det ikke kommet innspill fra andre enn offentlige myndigheter til planforslaget. Videre påpeker Trønderplan at planforslaget i stor grad beskriver hvordan anlegget fremstår i dag og at hovedmengden av tiltak allerede er etablert. På bakgrunn av dette ser ikke kommunedirektøren behov for et medvirkningsmøte.

Trønderplan mener de generelle bemerkninger fra fylkeskommunen er ivaretatt gjennom planen. Kommunedirektøren deler Trønderplans oppfatning om disse bemerkninger.

NVE

Flom- og skredfare er vurdert i ROS-analysen. For å ta høyde for stormflo med klimapåslag og Bølgepåvirkning, er høyde på gulv hevet fra +3,0 moh. til +3,5 moh. i tråd med andre vedtatte planer i Bindal.

Statsforvalteren:

Kommunedirektøren ser ikke forskjellen på om bygningene flyttes 4-5 meter med tanke på utnyttelsen av strandsonen. Med dagens situasjon i området er allerede strandsonen privatisert. Skal man først bygge i strandsonen, så er næringsvirksomhet å foretrekke, jfr. kommuneplanens samfunnsdel.

KOMMUNEDIREKTØREN I BINDAL KOMMUNE, Terråk, 06.04.2021.

Knut Toresen
kommunedirektør

Kjell Andersen
plan- og utviklingssjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke signatur.