



Saksframlegg

Arkivsaksnr: 2021/1437-23

Saksbehandler: Judit Dahl

Saksgang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Formannskapet Kommunestyret

Andre gangs behandling. Områdereguleringsplan Åkervågen næringsområde. Sluttvedtak.

Ordførers innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Dønna kommune Områdereguleringsplan for Åkervågen næringsområde, PlanID 1827 2019001.

Planen består av.

- Plankart datert 15.09.2021
- Reguleringsbestemmelser datert 12.12.2021
- Planbeskrivelse med KU datert 15.08.2021

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 utgår Detaljregulering fiskerihavn Åkervågen, PlanID 18272013003.

Vurdering av habilitet:

Kommunedirektøren er inhabil i saken, etter forvaltningslovens § 6, andre ledd. Vefsn kommune har vært settekommune, og foreslått innstilling i saken. Formelt sett er det ordfører som fremmer innstillingen.

Bakgrunn:

Åkerøya AS ved Thorsvik Plan foreslår utvidelse av Åkervågen næringsområde med tanke på å etablere et kombinert reiselivsbygg og fritidsboliger. Anleggets endelige utforming er ikke enda avklart, men er beregnet til 80 enheter med tilhørende sjøanlegg. Konseptet kan inkludere salg av enheter til privatpersoner for så tilbakeleie, rent utleie eller en kombinasjon av disse.

Området som foreslås utnyttet er et berglendt, nordvendt område ved Åkervågen. Områdets karakter gir liten tilgang til sjø for allmennheten, og det er etter det Vefsn kommune kjenner til ikke vesentlige andre interesser i området utover de interessene som følger av nærhet til sjø. På grunn av områdets karakter er strandsoneinteressene også relativt begrensete. Områdets verdi og tiltakets konsekvenser er godt beskrevet i vedlagt konsekvensutredning.

Planprosessen hittil:

Da Dønna kommune har hatt utfordringer med habiliteten i denne saken har Vefsn kommune ved planavdelingen trått til som settekommune for å forberede saken. Saksforberedelsen har to dimensjoner; det første er å besørge at planforslaget tilfredsstillende de krav som fastsettes i lov og forskrift, mens det sekundære er å gi planfaglige innspill til prosessen. I dette tilfellet har begge dimensjoner kommet til anvendelse.

Vefsn kommune har underkjent planen i to forskjellige plankontroller før planforslaget nå er godkjent ved tredje gangs plankontroll. Plankontrollen er Vefsn kommunes redskap for å sile ut formelle feil og mangler, herunder kart og bestemmelser som ikke tilfredsstillende minstekravene fastsatt i lov og forskrift. Det er lite kommunen kan gjøre med plankart som ikke er teknisk sett godt nok utført, og dermed ikke tilfredsstillende kart- og planforskriften. Planen holder nå teknisk sett den påkrevde standard, og kan fremmes for videre saksprosess.

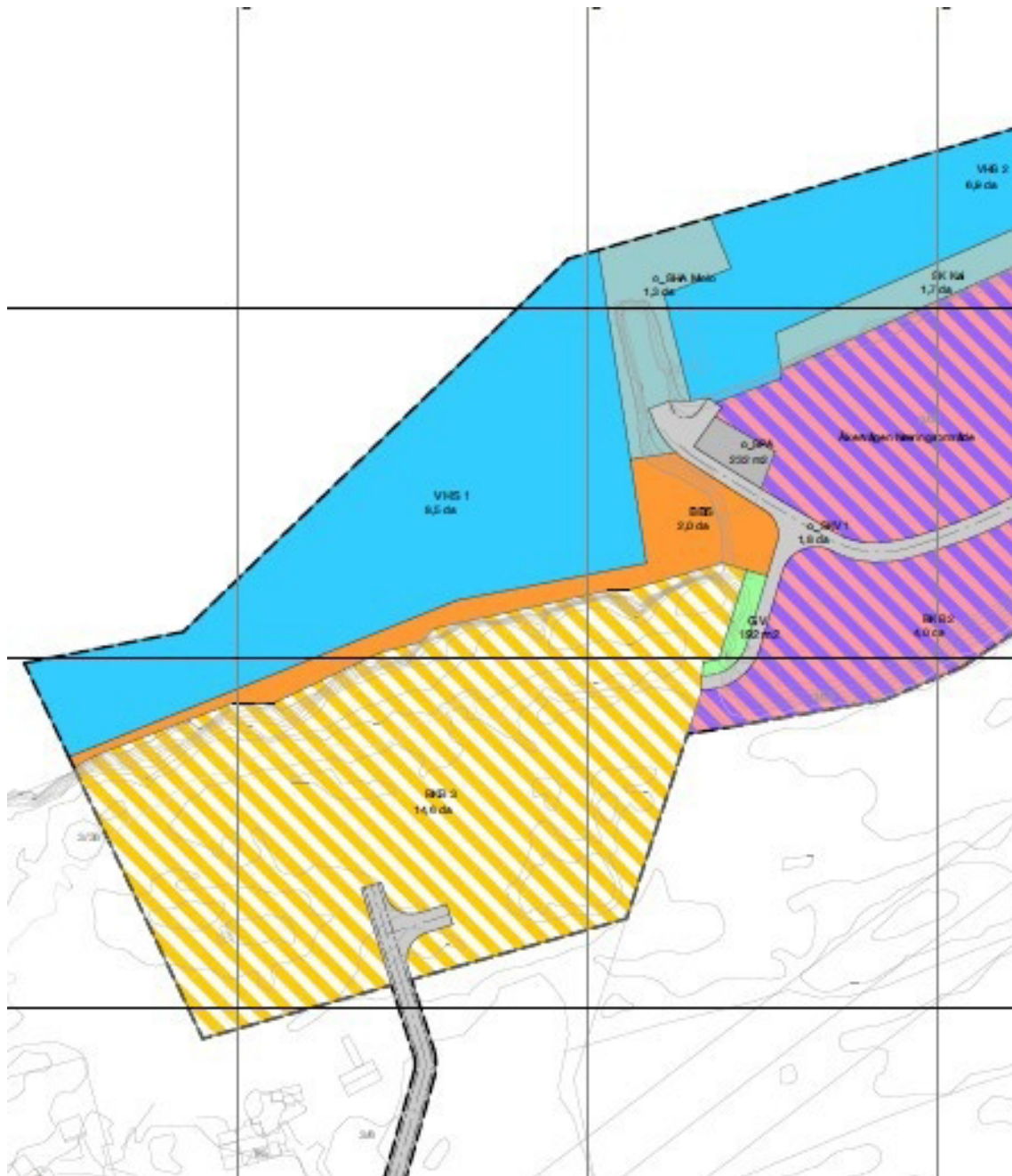
Det understrekes at Vefsn kommune ikke har holdt tilbake planforslaget på grunn av rene planfaglige forhold, men vi er likevel pliktig til å gi klare tilbakemeldinger og anbefalinger, særlig hvis valgte løsninger kan gi utfordringer i den videre saksbehandlingen.

I utgangspunktet ble saken fremmet som en detaljregulering som ville gitt et svært vidt mulighetsrom for utbygging. Planforslaget ville derfor ikke gi Dønna kommunes politiske ledelse tilstrekkelig mulighet til å sette seg inn i, og avgjøre hva som ville kunne tillates innenfor planområdet.

Disse spørsmålene vil ikke kunne utsettes til byggesaken i seg selv, ettersom arealbruken skal styres gjennom reguleringsplaner, og byggesaken i seg selv kun kan ta stilling til hvorvidt et foreslått tiltak er i tråd med vedtatt regulering. Er en løsning formelt sett tillatt gjennom regulering er kommunen derfor normalt sett pliktig til å gi byggetillatelse, selv om arealbruken ikke er var det man så for seg, og at å si ja til tiltaket vil kunne gi negative effekter.

Vefsn kommune har derfor valgt å gi derfor gitt klart uttrykk for at manglende detaljering vil være en utfordring, og også anbefalt at man enten utsatte planarbeidet inntil prosjektet var mer utdelt i seg selv, eller alternativt fremmet saken som en områderegulering med krav om detaljregulering. Vefsn kommune har samtidig gjort det klart at vi ville også fremme saken slik den forelå, men da med en alternativ innstilling til vedtak.

Å fremme en områderegulering, med videre krav til detaljregulering, vil gi utbygger en trygghet for at foreslått arealbruk er akseptert, samtidig som man har et plannivå for å videreutvikle, samt å ta politisk stilling til endelige løsninger. Detaljreguleringer er i seg selv utviklingsrettet, og kan være et godt prosjektutviklingsredskap. Tiltakshaver har nå akseptert denne løsningen, og mange av de utfordringene med manglende detaljering vil nå kunne løses gjennom påfølgende detaljregulering.



Forslag til plankart

Vurdering:

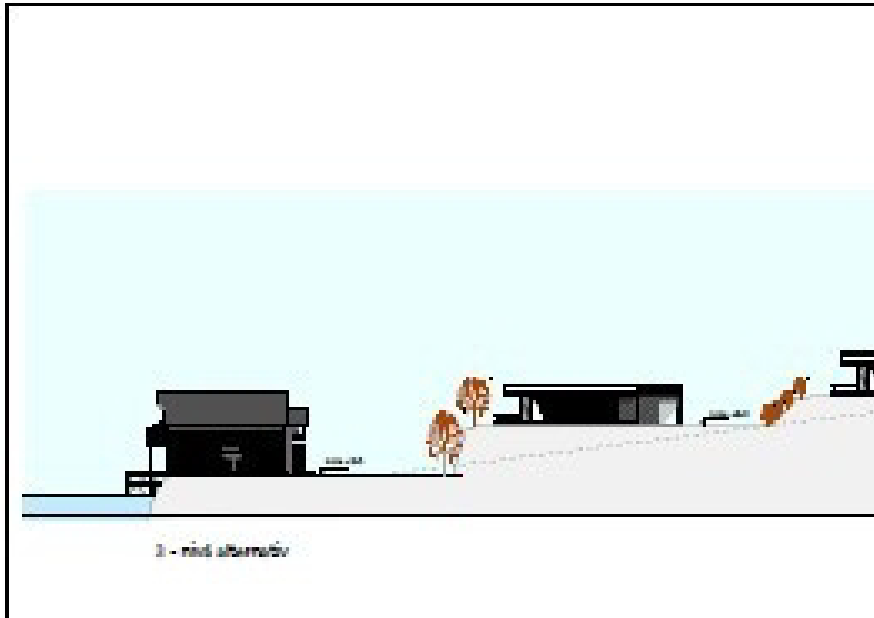
Tiltaket slik det foreligger vil kunne gi et flott tillegg til Dønna kommunes næringsliv, og tilbud innenfor fritidsnæringen og reiselivet. Tiltaket vil imidlertid medføre noen miljøkonsekvenser:

Uttak av masser for klargjøring av byggegrunn: Tiltaket forutsetter uttak av inntil 20 000 m³ løsmasse stein. Dette er beskrevet / utredet gjennom planbeskrivelsen/ konsekvensutredningen. Det er der begrunnet med estetiske hensyn, der det er forutsatt at arealet avpasses ned mot fjorden. Videre er det gjort rede for massebalansen i området, der det forutsettes at all masse vil bli benyttet i prosjektet.

Vefsn kommune ønsker ikke å overprøve tiltakshavers/ planleggers vurdering av dette forholdet, men vil likevel poengtere at landskapsinngrepet er betydelig, og at

nødvendigheten av dette kanskje ikke er tilstrekkelig vurdert. I de mange tilfeller vil naturlandskapet være et svært godt utgangspunkt for utbygginger, særlig i prosjekter rettet mot allmennheten eller besøkende gjester.

Planlegger har fremholdt at landskapet i seg selv i dag ikke er byggbart da det er stort fall ned mot vågen, og det er dermed nødvendig med landskapsmessig tilpasning. Dette er nok på mange måter riktig, men det er likevel et spørsmål hvorvidt man kunne ha klart seg med et mindre landskapsinngrep i dette tilfellet.



Foreslått profil. (Nord til venstre)

Med andre ord er ikke den foreslåtte utbyggingen landskapsmessig skånsom. Et annet forhold som må vurderes i sammenheng med masseuttaket er det at tomteklargjøringen er hjemlet direkte i områdereguleringen, mens det likevel settes krav om detaljregulering for utbyggingen. Det er dermed en risiko for at landskapsinngrepet kan igangsettes uten at en utbygging nødvendigvis vil følge.

Vefsn kommune har anmodet tiltakshaver/planlegger om å vurdere en rekkefølgebestemmelse for å minske risikoen for å stå igjen med et større sår i landskapet, og det ble derfra foreslått at man setter en bestemmelse som plikter en landskapsmessig tilbakeføring til LNFR hvis utbygging ikke er igangsatt innen 3 år etter at uttaket av masser er ferdigstilt.

Vefsn kommune finner imidlertid ikke grunnlag for å holde tilbake planforslaget for dette forholdet alene. Dønna kommune må selv forestå den endelige, skjønsmessige vurderingen om foreslått landskapsinngrep er akseptabelt og ønskelig.

Strandsoner: Strandsonen i området er fra naturens side så bratt at den må regnes som utilgjengelig. Planforslaget vil også ivareta allmennhetens tilgang i og gjennom området.



Regulert ny offentlig veg: Dønna kommune bør også ta stilling til hvorvidt inntegnet vei inn til området bør være offentlig eller ikke, og eventuelt hvor mye av den. Å gjøre slike veier, frem til enkeltetableringer offentlige kan være utgifts drivende for det kommunale driftsbudsjettet.

Videre må man også vurdere hvorvidt det er konkurransedrivende i den grad enkelte virksomheter får offentlig adkomst, men andre ikke. Vefsn kommune kan ikke gjøre denne vurderingen på vegne av Dønna kommune, men anbefaler at det legges til grunn en prinsipiell vurdering.

Tiltaket i seg selv: Negative effekter av ethvert tiltak bør vurderes opp mot de positive samfunns effektene tiltaket vil gi. Tiltaket gir gode muligheter for utvikling av et reiselivs anlegg med et godt markedsgrunnlag.

Tiltakets reelle samfunnsverdi avhenger likevel av valg av konsept og hvordan dette vil bli drevet. Det er dermed ikke mulig å gi en konkret vurdering av dette. Man kan likevel legge til grunn at det her er gode muligheter for næringsutvikling.

Vefsn kommune har vært kritisk til å mikse fritidsboliger og annen overnattingsvirksomhet innen samme område uten at dette er godt utdelt. Dette er fordi erfaring viser at fritidsboligeiere gjerne har et annet sett med forventninger og behov sammenlignet med andre turister.

Fritidsboligen er oftest en utvidelse av «hjemmet» et annet sted, et fristed, en idyll, og skal gjerne tilfredstille særskilte ønsker som eierne har. Dette kan være i konflikt med det å drive næring i nærområdet. De klassiske konfliktlinjene har i mange tilfeller vært fritidsboliger i nærheten av oppdrettsanlegg, eller fritidsboliger i tilknytning til boligområder. Eiere av fritidsboliger er gjerne motstandere av endringer eller utvikling i et område fordi dette forstyrrer deres idé om hvordan fristedet deres skal være.

Ved en konkret utdeltjering av området vil man kunne gi forutsigbarhet for de som ønsker å kjøpe seg fritidsbolig i dette området. Hvis man i utgangspunktet vet hva man kan forvente seg er det lettere å akseptere annen aktivitet i nærområdet, og dette kan være en god strategi for å mikse fritidsboliger inn i et område med annen bruk.

Imidlertid bør man ha med seg det at når man legger til rette for fritidsboliger tilfører man også nye interessenter inn i området. Dette kan bli utfordrende hvis man ønsker å legge til rette for ny utvikling i området av samme årsak som tidligere nevnt.

Generelt forventes det at et godt drevet reiselivs anlegg, med utleie av enheter til overnatting, samt tilhørende servicefunksjoner og opplevelser vil kunne gi mer inntekter til lokalmiljøet enn tilsvarende utbygging av fritidsboliger. Det kan likevel være gode grunner til å akseptere en miks etter forutsigbare rammer. Markedet innen reiselivet kan ha sine begrensninger, både med tanke på kundegrunnlag og driftsmessige forhold lokalt. Det kan da være lurt å ha et supplerende aktivitet i form av fritidsboliger.

Konklusjon:

Planforslaget tilfredstiller tekniske krav, og vurderes som akseptabelt ut fra omkringliggende forhold. Planforslaget kan derfor fremmes for politisk behandling med tanke på høring og offentlig ettersyn.

Begrunnelse for foreslått vedtak:

Områdereguleringen gir et godt utgangspunkt for videre planlegging gjennom påfølgende detaljregulering(er), samtidig som at den gir utbygger en trygghet for at området er utbyggbart.

Vedlegg

- 1 GJENNOMGANG ÅKERVÅGEN NÆRINGSOMRÅDE versjon2.docx.pdf
- 2 Offentlig høring. Områderegulering Åkervågen næringsområde, Dønna kommune.pdf.pdf
- 3 Uttalelse til reguleringsplan for Åkervågen næringsområde - Dønna.pdf.pdf.pdf
- 4 Områderegulering for Åkervågen næringsområde - anmodning om uttalelse.pdf.pdf
- 5 Uttalelse - Områderegulering - Åkervågen næringsområde i Dønna kommune - Høring.PDF.pdf.pdf
- 6 Dønna kommune - Områderegulering Åkervågen næringsområde - Fiskeridirektoratets uttalelse.pdf.pdf.pdf
- 7 Automatisk tilbakemelding - Offentlig høring. Områderegulering Åkervågen næringsområde - Dønna kommune.pdf.pdf.pdf
- 8 Uttalelse områderegulering Åkervågen Næringsområde.docx.pdf.pdf
- 9 Uttalelse - offentlig høring - områderegulering for Åkervågen næringsområde - Dønna kommune(810631).pdf.pdf.pdf
- 10 Saksprotokoll Reguleringsplan Dønna Havfiske Åkervågen. Høringsforslag.pdf.pdf
- 11 Godkjent referat. Befaring Åkerøya – angående ny reguleringsplan – Områderegulering Åkervågen næringsområde.- Møtereferat.pdf
- 12 Møtereferat befaring Åkerøya - områderegulering 11.01.2023
- 13 Oversendelse. Andre gangs behandling Områderegulering Åkervågen næringsområde. Sluttvedtak.pdf
- 14 Planbeskrivelse med konsekvensutredning 15.08.21 - Områdeplan for Åkervågen Næringsområde
- 15 Plankart 15.09.2021 - Områderegulering Åkervågen Næringsområde
- 16 Reguleringsbestemmelser - Områdeplan for Åkervågen Næringsområde
- 17 ROS-Analyse Områdeplan for Åkervågen Næringsområde
- 18 Innspill med kommentar planoppstart Åkervågen Næringsområde
- 19 Kystverkets uttale Åkervågen næringsområde - Dønna kommune - Nordland fylke.pdf
- 20 Planbeskrivelse m_KU for Fiskerihavn Åkerøyvågen