



Vågan kommune

Postboks 802

8305 Svolvær

Saksbehandler, innvalgstelefon

Svein Einar Stuen, 75 53 15 52

Uttalelse med innsigelse til kommunedelplan - Byplan Svolvær - 2 gangs høring

Vi viser til oversendelse fra dere av 01.10.2019 og e-post av 11.11.2019 om noe utsatt frist for uttalelse herfra. Vi viser også til uttalelse herfra av 24.06.2019, ved første gangs høring av planen.

Fylkesmannen har fått delegert myndighet til å samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven (med virkning fra 01.01.18). I og med at det her ikke foreligger innsigelser fra andre statsetater er det heller ikke behov for samordning.

I det foreliggende forslaget er det gjort noen endringer for bl.a. å følge opp tidligere uttalelse med innsigelse herfra. Ut fra hensynet til landskapsverdi og friluftslivsinteressene er det bl.a. positivt at forslaget til nytt boligområde oppover mot Grønnåsen er tatt ut. Det er imidlertid også tatt inn noen nye områder som medfører konflikt i forhold til de verdiene som Fylkesmannen skal ivareta.

Innsigelser

1. Fylkesmannen opprettholder innsigelsen til forslag om byggeområde for boliger ved den nordenden av Lille Kongsvatn, angitt som B2.47, fordi dette
 - ligger ved innfallsporten til Svolværmarka,
 - fremstår som unødvendig i forhold til behovet for nye områder til boligbygging i området, og
 - er i strid med statlige planretningslinjer for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging.
2. Fylkesmannen fremmer innsigelse til følgende forslag til nye områder ved andre gangs høring:
 - a) Utvidelse av område til fritids- og turistformål i Knutmarka, angitt som FT 2.2, fordi
 - dette vil være i konflikt med bruken av området til friluftformål og
 - alternativ lokalisering av aktuelle utbyggingstiltak er mulig.
 - b) Lokalisering av område for næring, N5.9, ved sørøst for Cuba på Svinøya, fordi dette
 - vil være landskapsmessig uheldig,
 - vil være konfliktfylt i forhold til den funksjonen området har som et av få sentrumsnære friluftsområder med gjenværende strandlinje mot sjøen, i tillegg til at det fins krigsminner her som gir området en særskilt opplevelsesverdi,
 - vil medføre risiko for utgraving av forurensa masser, siden området er utsatt for bølgepåslag,



- det går fram av planen at det fins alternative muligheter for dumping av forurensa masser.

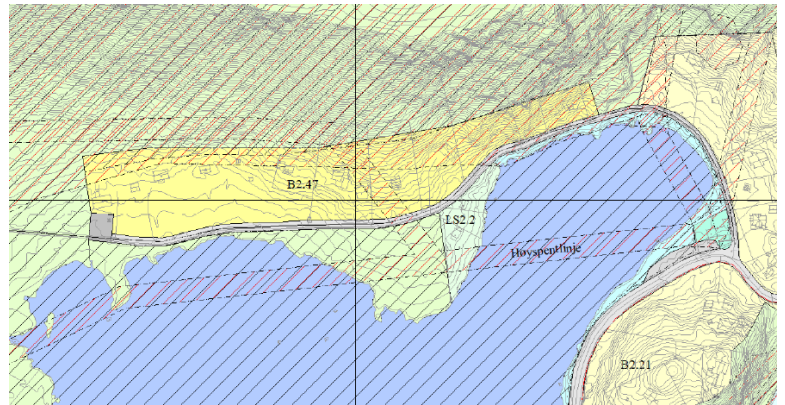
Nærmere begrunnelse

B2.47 ved Lille Kongsvatn

Som utgangspunkt viser vi til uttalelsen herfra av 24.06.2019, der innsigelsen bl.a. begrunnes med at lokalisering av et boligområde her vil «forskyve grensa til bymarka til Svolveær» og at lokalisering av boliger bl.a. vil redusere opplevelsen av «urørthet» for de som søker tilkomst på ski over denne delen av vatnet. Det ble her også vist til at det er en nasjonal forventning om at kommunene

«identifiserer og tar hensyn til viktig naturmangfold, friluftslivsområder, overordnet grønnstruktur, kulturhistoriske verdier kulturmiljø og landskap i planleggingen»,

og vist til at lokalisering her vil bryte med statlige planretningslinjer for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging. Det ble også pekt på at utbygging her ikke vil være nødvendig for å dekke behovet for nye boliger de nærmeste årene, inkludert behovet for eneboliger.



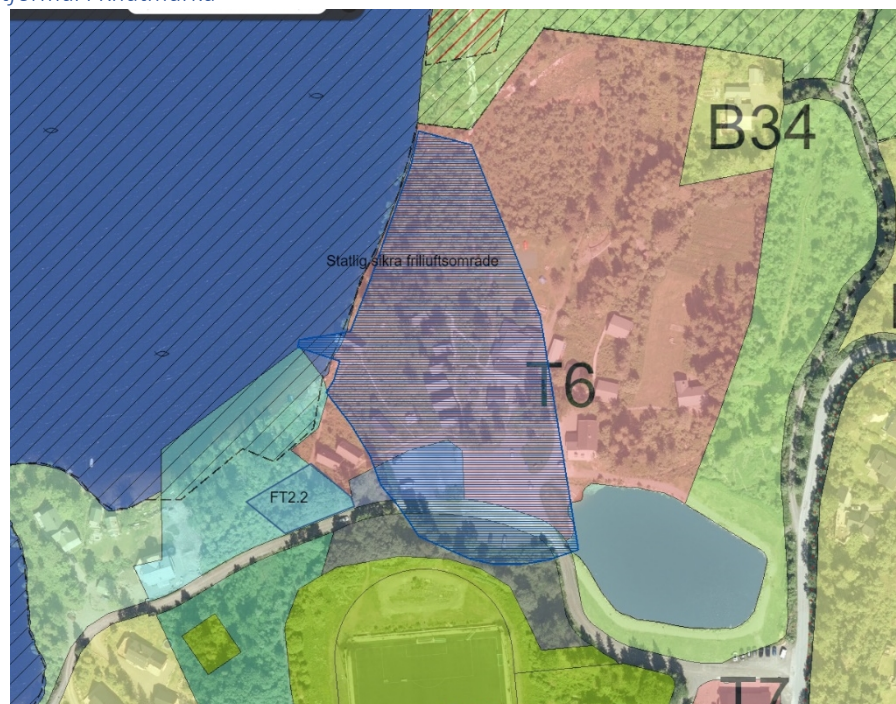
I revidert forslag er omfanget av boliger som kan reguleres inne her redusert fra 20 til 15 boliger, uten at Fylkesmannen kan se at det gir grunnlag for å frafalle innsigelsen.

FT2.2 – utvidelse av område til fritids- og turistformål i Knutmarka

Området er i eksisterende plan satt av til bruk og vern av sjø og vassdrag med underformål «friluftsområde», mens det tilliggende området i øst, T6, er satt av til «Offentlig og privat tjenesteyting» turistformål.

I det foreliggende forslaget er formålet av T6 endret til «Fritids- og turistformål», angitt som FT2.1, fordi Knutmarka leirskole er overtatt av private og brukes som kommersielt ferisesenter.

Som det går fram av figuren t.h. er betydelige deler av T6 statlig sikra til friluftformål. Sikringen ble gjennomført i 1966, for å unngå at et viktig friluftsområde skulle tas i bruk til utbyggingsformål (jf. naturbase-ID [FS00000242](#)). Det er uklart hvorfor dette likevel har skjedd.





Området hvor FT2.2 er planlagt ligger i et gjenværende grøntområde (jf. ovenfor) som henger sammen med området lagt ut til «Uteoppholdsområde» ved Stranda stadion. Som utgangspunkt bør det derfor ikke åpnes for utbyggingsformål i disse områdene. I tillegg kommer at disse områdene, helst sammen med nedre deler av nåværende T6, bør bevares uendret som mulig erstatningsarealer for de delene av det statlig sikra friluftsområdet som har blitt bygd ut i strid med sikringsklausulen.

Til grunn for innsigelsen fra Fylkesmannen ligger også at det bør være gode muligheter for eventuell utvidelse av turistsenteret nord-øst for nåværende bebyggelse.

Innsigelsen bygger på retningslinjene Klima- og miljødepartementet har gitt i rundskriv T-2/16, der bl.a. følgende går fram av pkt 3.10:

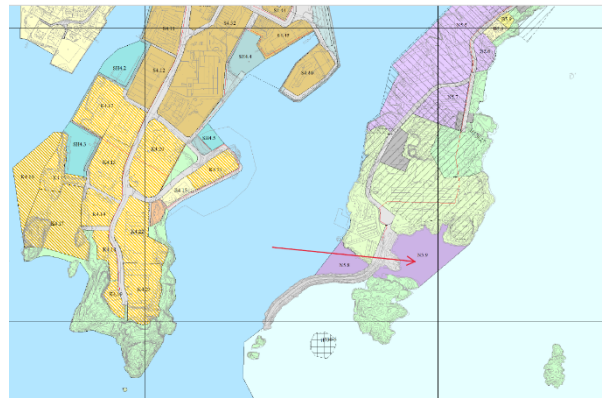
«Innsigelse skal vurderes når planforslaget vil komme i konflikt med:

- Områder verdsatt som svært viktig eller viktig friluftslivsområde i henhold til Miljødirektoratets veileder M98-2013.
- Andre områder som er vurdert til å ha nasjonal eller viktig regional betydning som friluftslivsområde.
- Bymarker.»

N5.9 Lokalisering av utfylling for etablering av næringsområde ved Kuba på Svinøya

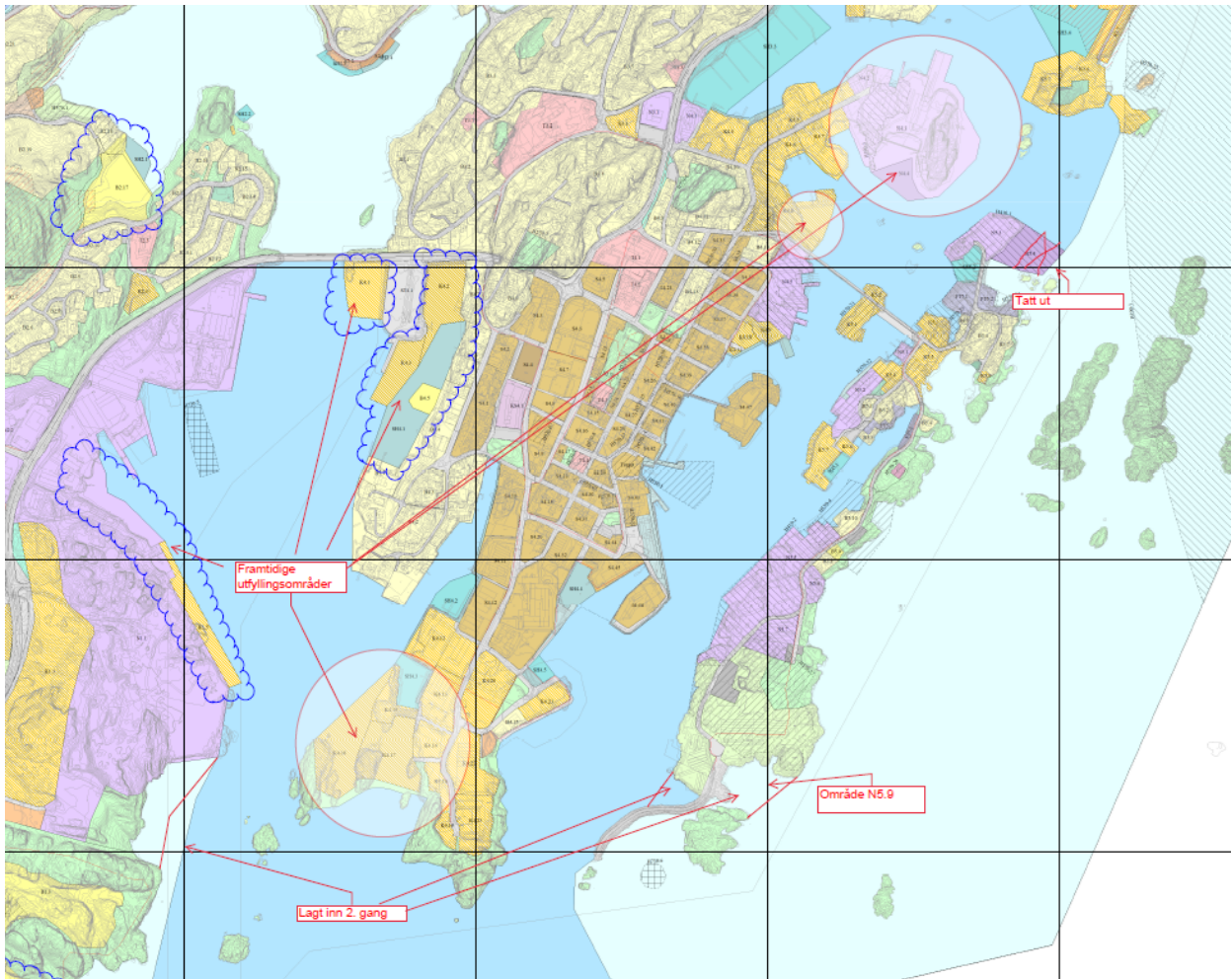
Området er tatt inn ved 2. gangs høring, sammen med 2 nye områder. Samtidig er et område, ved Kløfterholmen / Silda, nord for Svinøya, blitt kraftig redusert ved 2. gangs høring, jf. oversikten nedenfor (der kartet ved første gangs høring er lagt til grunn).

Kuba er ett av få gjenværende friluftsområder med naturlig strandsoner i nærheten av Svolvær (jf. friluftslivsområde nr 18 i vedlegget «Temakart og tabeller»). Opplevelsesverdien forsterkes av at det her fins lett tilgjengelige minner fra andre verdenskrig, jf. [omtalen til Vågan historielag](#) og beskrivelsen av kulturminne nr. 57 i vedlegget «Temakart og tabeller»



Fylkesmannen ser bl.a. behovet for lokalisering av forurensa masser etter mudrearbeidene som skal gjennomføres i Svolvær havn. Som utgangspunkt bør det imidlertid fokuseres på å utnytte de øvrige områdene som er lagt inne ved 2. gangs høring, samt også andre mulige utfyllingsområder som vist nedenfor. I den grad dette ikke skulle være tilstrekkelig bør det eventuelt vurderes å ta inn igjen deponiet som var lagt ut ved første gangs høring, nord for Svinøya.

Som grunnlag for innsigelsen ligger pkt. 3.10 i T-2/16, jf. ovenfor. I tillegg kommer også statlige planretningslinjer for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging, der det også gis en retningslinje om at det skal tas hensyn til overordnet grønnstruktur (jf. [retningslinjenes](#) pkt. 4.7)



Plan- og miljøfaglige forhold

Her peker vi på forhold der det foreligger konflikter, uten at vi har vurdert disse til å gi grunnlag for innsigelse. Videre vil vi her omtale ulike deler av planen og bl.a. peke på forhold som kan ha vesentlig betydning for at planen skal kunne fungere som et godt styringsredskap for kommunal arealforvaltning i tråd med nasjonale forventninger.

Forslag til arealdisponering

B2.20 -Byggeområde for boliger ved Ørnhaugen / Lille Kongsvatn

Vi ser at området er redusert sammenlignet med den utstrekningen det hadde ved første gangs høring. Dette, sammen med at det er lokalisert bebyggelse her fra før, medfører at vi ikke lenger ser at grunnlaget for innsigelse fra Fylkesmannen er til stede.

Vi oppfordrer imidlertid kommunen om at området avgrenses mot veien, ev. at det settes ei byggegrense her. Etter det vi kan se bør det ikke åpnes for utbygging nedenfor eksisterende bebyggelse, av hensyn til friluftslivsverdiene som er knyttet til veien og





strandområdet nedenfor, der bl.a. «*gutte- og jenteberget*» ligger (jf. friluftslivsområde nr. 3 i vedlegget «*Temakart og tabeller*»).

Vi tar forbehold om Fylkesmannens behandling av en ev. kommende reguleringsplan for området.

Bestemmelsene

Generelt

Planen inneholder en rekke bestemmelser som bidrar til å sikre lokale bo-, klima- og miljøforhold, bl.a. om sikring av kommunale boenheter / sosial boligbygging, sikkerhet mot stormflo, håndtering av overflatevann / grønne takflater, klargjøring av tiltak for reduserte klimagassutslipp, om lekearealer og krav om erstatningsarealer ved omdisponering av areal som brukes til lek, en særskilt bestemmelse om håndtering av masser / massebalanse, samt en særskilt bestemmelse om sykkelparkering og innendørsareal for service av sykkel.

Av hensyn til kommunens klimafotatrykk kan det også vurderes å stille krav om at kommunale bygg skal være passivhus og eventuelt også «*Breem-sertifisert*»

§ 3.1

I den grad det skal gjøres unntak fra krav om reguleringsplan for byggeområder, bør dette konkretiseres i tabeller som viser hvilke områder unntaket gjelder for. Dette må i tilfelle være områder som tilfredsstillt kravene som er gitt i plan- og bygningslovens § 11-10 nr. 1. Vi viser til lovkommentaren, der bl.a. følgende går fram:

«Nr. 1 gir hjemmel for å kunne fastsette bestemmelser om at mindre utbyggingstiltak ikke krever ytterligere plan. Bestemmelsen er ny i forhold til utvalgets forslag og innebærer en viss lemping av kravet om at ny utbygging skal ha grunnlag i reguleringsplan. Det forutsettes at dette gjelder byggetiltak i eksisterende bebygde områder der den nye bebyggelsen kan innpasses i en bestående struktur, og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnyttning mv., samt at den nye bebyggelsen kan benytte seg av teknisk eksisterende infrastruktur og transportsystem. Loven forutsetter at det gis bestemmelser i planen som avklarer disse forholdene, og at dette er en forutsetning for å kunne nytte hjemmelen som grunnlag for å gi byggetillatelse. Dersom kravene her ikke oppfylles, vil det normalt gjelde krav om reguleringsplan før utbygging. I slike tilfeller må blant annet forholdet til undersøkelsesplikt og eventuell dispensasjonsbehandling etter [kulturminneloven](#) være avklart.»

Det er følgelig ikke anledning til å gjøre unntak under forutsetning av at utbyggingen er begrenset, slik [bestemmelsenes § 3.1](#) åpner for.

§ 18

Som grunnlag for planlegging langs sjø og vassdrag burde det vært gjennomført en kartlegging av den funksjonelle strandsonen / kantsonen. Det kan stilles spørsmål ved om en generell grense langs sjøen på 50 m, slik den er fastsatt i [bestemmelsenes § 18](#), gir en tilfredsstillende avklaring i forhold til de verdiene som fins her, eller om den generelle byggeforbudsgrensen på 100 m fortsatt i prinsippet vil gjelde for disse områdene.

I den grad tiltak ikke er konkret avklart i form av omfang og lokalisering, er det svært begrenset hva som kan tillates innenfor bl.a. LNFR-områdene, jf. definisjonen av tiltak i plan- og bygningslovens (PBL) § 1-6. Oppføring av gapahuk vil f.eks. være i strid med LNFR-formålet, som bare åpner for tiltak tilknyttet «*landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag*», jf. § 11-7 nr 5 i PBL.



Denne bestemmelsen bør derfor omarbeides, bl.a. ved at åpningen som ser gitt for tiltak «*som fremmer friluftslivet*» tas ut.

§ 37.1 – LNFR-områder med åpning for spredt bebyggelse

Pkt. d. og e. i den generelle delen bør tas ut. Pkt. e reguleres direkte i byggesaksdelen. Fradeling er til uendret bruk har til dels vært en praksis, men har lite å gjøre i bestemmelsene her (fradeling er også i prinsippet tiltak der omfang og lokalisering skal avklares).

Det kan gis bestemmelser om øvre grense for grunnflate for bolig- og fritidsbebyggelse. I den grad det skal åpnes for garasjer/uthus bør omfang og lokalisering gå fram. Pkt b. under «*Boligbebyggelse*» bør derfor tas ut.

Avslutning

Innsigelsene herfra medfører at planen ikke kan egengodkjennes av kommunestyret.

Fylkesmannen imøteser en revidert plan fra kommunen, der også merknadene som er anført ovenfor også er tatt hensyn til.

Dersom kommunen ikke velger å ta deler av innsigelsen til følge vises det til rundskriv [H-2/14](#) "Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan og bygningsloven" for videre behandling.

Med hilsen

Tom Cato Karlsen

Torfinn Sørensen
fylkesmilljøvernsjef

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Nordland fylkeskommune	Postmottak Fylkeshuset	8048	Bodø
Kystverket Nordland	Postboks 1502	6025	ÅLESUND