

## Særutskrift

Arkivreferanse: 2020/1187-4  
Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg

### Sakens gang

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
30/20	08.09.2020	Plan- og ressursutvalg
20/20	16.09.2020	Kommunestyret

Detaljereguleringsplan for Hellvika, Leinesfjord - 2. gangs behandling

**Kommunestyrets behandling av sak 20/2020 i møte den 16.09.2020:**

#### Vedtak

Enstemmig vedtatt som anbefaling.

#### Behandling

**Plan-og ressursutvalgs behandling av sak 30/2020 i møte den 08.09.2020:**

#### Vedtak

Enstemmig vedtatt som anbefaling.

#### Behandling

#### Kommunedirektørens anbefaling

**Detaljereguleringsplan for Hellvika boligfelt i Leinesfjord vedtas i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12, jfr. vedlagte plankart, planbestemmelser, og planbeskrivelse.**

#### Bakgrunn for saken

Arkitekt Even Aursand har på vegne av Bengt Hansen (tiltakshaver) utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Hellvika, Leinesfjord. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbygging på gnr./bnr. 21/218, samt regulere eksisterende boliger på gnr./bnr 21/221 og 21/222.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål. Det ligger fint til med god nærhet til fine naturområder, Leinesfjord senter og sosial/ teknisk infrastruktur.

Det er foreslått regulert inn 4 nye boliger og det er også regulert inn grønnsstruktur med sti fra veien til Vikran og ned til Hellvika.

Det er Steigen kommune som eier gnr/bnr. 21/218, men Lovise og Bengt Hansen fikk i formannskapetets vedtak i sak 20/19, den 28.08.2019 opsjon på kjøp av eiendommen med noen gitte vilkår og betingelser, herunder at de skulle utarbeide reguleringsplan for området.

### Saksopplysninger

Reguleringsplanen ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i delegert vedtak av 6.5.2020 (ESA- sak 19/1225-16).

Det kom inn 3 merknader som her vil refereres og kommenteres:

Merknad	Administrasjonens kommentar
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Da kommunen ikke har bedt om bistand gir NVE derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.</p> <p>De viser for øvrig til diverse retningslinjer og veiledere inne fagfeltene og minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.</p>	<p>Tas til orientering</p>
<p>Nordland Fylkeskommune Viser til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.</p> <p>Vannforvaltning Det er viktig at bekker får renne fritt, slik at de kan fungerer som naturlig tiltak for overvannshåndtering og for ivaretagelse av økosystemtjenester. For å sikre dette er det hensiktsmessig å flytte vegen, enten lengre mot de nye boligene, eller mot de eksisterende boligene. Flytting eller endring av vegen vendt mot BFS5 kan også bidra til å beholde bekken åpen. Minner om at kommunen er ansvarlig for en vurdering etter vannforskriften § 12.</p> <p>Planbestemmelser Det bør henvises til arealformålene som anvendes i plankartet i planbestemmelsene – eksempelvis BAV – avløpsanlegg. Deler av friområdet kan avsettes til uteoppholdsareal/lekeareal.</p>	<p>Dette fremgår av planbestemmelsene.</p> <p>Veien til den nederste av de eksisterende boligene er allerede bygd og den lille bekken er tatt hensyn til ved at det er en vegetasjonssone på begge sider. Der adkomstvei til nederste hus krysser bekken med rør under veien er den steinsatt noen meter, men dette vil nok gro igjen. Siden denne bekken vurderes å ikke ha årssikker vannføring er den ikke vurdert etter vannforskriften.</p> <p>Dette er ivarettatt i planforslaget.</p> <p>Bestemmelsene ivaretar dette og en ser ikke behov for en ytterligere detaljering av friområdet.</p>

<p>Dersom det ikke allerede er et skilt ned til Hellvika, kan dette settes opp for å tydeliggjøre at det er fri ferdsel ned til havet. Ved vurdering av trafikksikkerheten for adkomst til og fra planområdet, vil det være hensiktsmessig å sikre trafikksikkerheten gjennom planbestemmelsene.</p> <p>Planbeskrivelse I planbeskrivelsen står det at det legges til rette for lek og uteoppholdsareal. Ut ifra hva vi kan se på tilsendte dokumenter er det kun friområdet som viser til dette. For å i større grad sikre tilrettelegging for lek og opphold, bør det vurderes å benytte arealformål uteoppholdsareal eller lekeplass på deler av områdene.</p> <p>Plankart Det er vanskelig å se ut ifra plankart, hvor eiendommene på gnr./bnr. 21/221 og 21/222, har adkomst. Dette bør komme frem i plankartet.</p>	<p>Vikranveien som fører til kommunesenteret ligger utenfor planområdet og en kan ikke lage bestemmelser som gjelder utenfor reguleringsplanen. Kommunen vurderte ved oppstart at trafikksikkerheten langs denne veien foreløpig er tilfredsstillende, da det er liten trafikk og lav fart.</p> <p>En ser ikke et slikt behov. Dette er eneboliger med egne tomter for lek, friområdet åpner for ytterligere tilrettelegging av lek og uteoppholdsareal, det er kort vei ned til barnehagens uteområde og Hellvika friluftsområde, og der er også kort vei til skolens uteområde. Ungene her får knapt tid til å være inne.</p> <p>Adkomst til 21/221 og 21/222 er ferdig bygd og opparbeidet og framgår av N5 kartdata. Adkomst til 21/222 framgår også av plankartet. En ser ikke behov for å endre reguleringsplanen ytterligere.</p>
<p>Fylkesmannen i Nordland Det er viktig at den sørlige delen av planområdet legges ut til grønnstruktur / friområde, slik at atkomst til området ved sjøen, som er sikra til friluftsmål, opprettholdes.</p> <p>Etter det vi kan se går det en bekk (Osmunddalselva) gjennom det planlagte boligområdet (dette står i motsetning til det som går fram av pkt. 7.5 i planbeskrivelsen, om risiko og sårbarhet). Ut fra det vi ser, jf. figuren t.v. bør derfor atkomsten til området flyttes mot sør, slik at elveløpet og det tilhørende vegetasjonsbeltet i minst mulig grad blir berørt av utbyggingen. Betydningen av at bekkeløp opprettholdes åpne, og at tilliggende vegetasjonsbelter opprettholdes, forsterkes av klimaendringene som medfører bl.a. økt risiko for overvann knyttet til flom (dette er ikke angitt som risiko her).</p> <p>I og med at denne bekken fortsetter nedover i området som er sikra med statlige midler til friluftsmål, bør det også langs vassdraget legges inn en korridor for grønnstruktur / naturområde. En slik korridor her vil både være positivt for nærmiljøet og kunne brukes som atkomst til området.</p>	<p>Dette er ivaretatt i planforslaget.</p> <p>Her er det en feilregistrering i Vann-nett. Omunddalselva ligger på Saur, på andre siden av Saurfjorden, men er i Vann-nett også registrert med denne lille bekken og deler av Myklebostadelva som en del av vassdraget! Dette fremgår tydelig av kartet i Vann-nett. Merknaden fra Fylkesmannen bygger derfor på feil opplysninger.</p> <p>Bekken er liten, kommer fra et myrdrag rett overfor husene og er etter kommunens vurdering uten årssikker vannføring, men slik husene er bygd og reguleringen gjennomført er en kantsone langs bekken ivaretatt.</p> <p>Bekken ligger også nede i et lite søkk og det vurderes at det ikke er fare husene ved flom i bekken, heller ikke ved ekstrem nedbør.</p> <p>En ser ikke behov for en slik korridor her. Bekken vil følge omtrent sitt naturlige løp også etter utbyggingen og det går en sti rett på andre siden av husene som vil være en mye mere naturlig adkomstvei til friluftsområdet.</p>

#### Andre endringer

Foruten endringene som framgår over, foreslår planavdelingen også å endre forslag til rekkefølgebestemmelser som skal gjennomføres før igangsettingstillatelse, slik at de isteden må gjennomføres før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Dette begrunnes med at vei og renovasjon kan opparbeides samtidig med at tomtene opparbeides og husene bygges, og at en ikke ser grunn til at dette må gjøres før igangsetting av dette arbeidet. Rekkefølgebestemmelse om at gatebelysning innenfor området og i forbindelse med snuplass og avfallsstasjon på motsatt side av Vikranveien være etablert tas

også ut av planen, da en har kommet til at kommunen ikke har myndighet til å fastsette bestemmelser utenfor planområdet.

### **Vurdering**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og en ser ikke at det har kommet merknader i høringsrunden som tilsier endringer utenom de små endringene som er foreslått og kommentert over. Det vises til vedlagte plandokumenter for ytterligere beskrivelse av planforslaget.

### **Konklusjon**

Det tilrås at planforslaget, dvs plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse vedtas slik det nå foreligger.

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrift.*

### **Vedlegg**

Vedlagt følger plankart, og oppdatert planbeskrivelse og planbestemmelser. Andre dokumenter/illustrasjoner som følger planen finnes her:

<https://www.steigen.kommune.no/detaljreguleringsplan-for-hellvika-leinesfjord-hoering-og-offentlig-ettersyn.6311339-469952.html>

Vedlegg:

- 1 BESKRIVELSE regplan Hellvika\_innstilling
- 2 bestemmelser Hellvika\_innstilling
- 3 T\_Regplan-A3-L