

Kommuneplanens arealdel Værøy – foreløpig merknadsbehandling

Dato: 28.02.2012

Oversikt over innsigelser og merknader

1. Fylkesmannen i Nordland

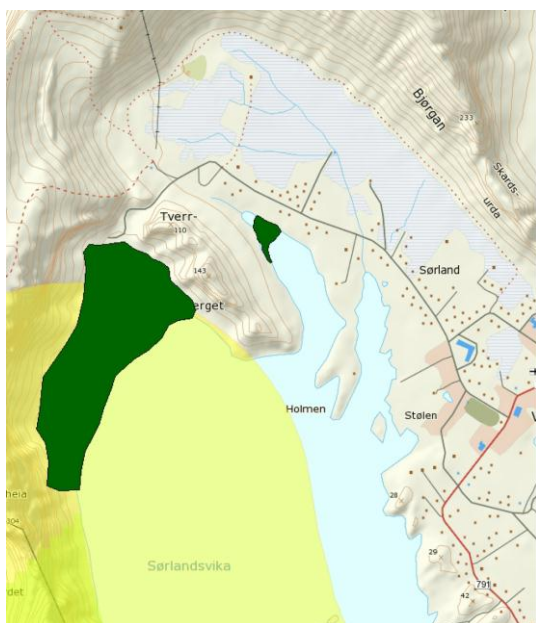
Det er knyttet store biologiske verdier og landskapsverdier til Værøy kommune. Arealer som ansees som de viktigste ut fra biologisk mangfold, friluftsinnteresser og landskapsvurderinger bør ikke bygges ned.

Eksisterende byggeområder bør i størst mulig grad utnyttes i henhold til opprinnelig intensjon framfor stadig utleggelse av nye områder. Byggeområder for boliger bør fokuseres i planen. Denne interessen bør veie mye tyngre enn hensynet til utbygging av fritidsboliger.

Det bør legges opp til en mer arealøkonomisk utnyttelse.

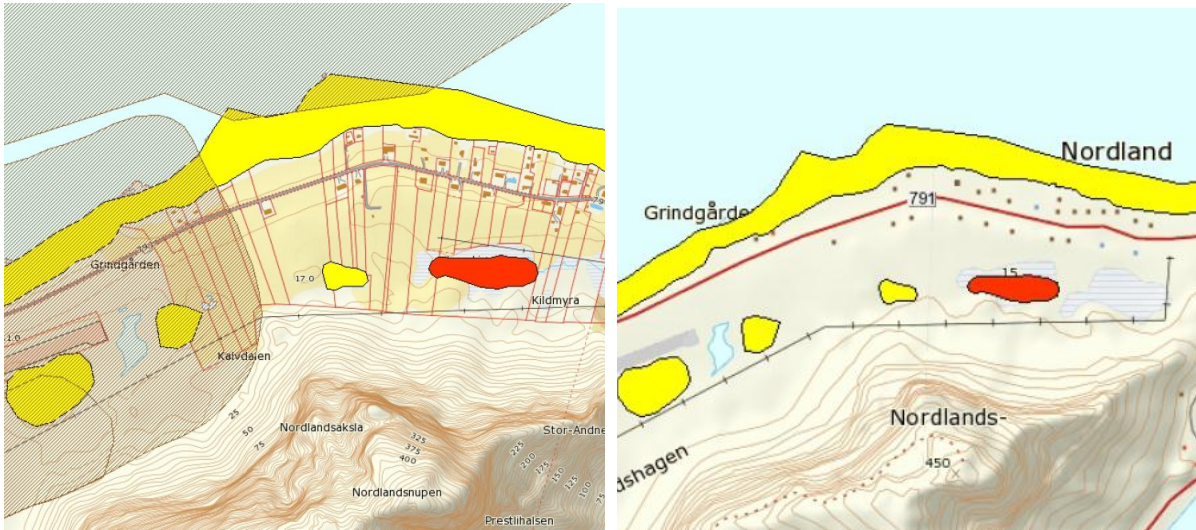
Fylkesmannen har i merknaden fremmet innsigelse til følgende områder i planen; LNF B3 og LNF B6 – Sørland, LNF F1 – Nordland, FT1 – Nordland, LNF F5 – Måstad, IA – Ridebane og A1 – Storholmen. Innsigelsene er fremmet med hjemmel i naturmangfoldslovens § 4, 5 og 12 – hensynet til naturtyper, samt føre-var-prinsippet i nml § 9. I tillegg er det fremmet innsigelse til bestemmelsenes punkt 5.21 om byggegrense mot sjø og bestemmelser om lokalisering av spredt bebyggelse.

LNF B3 og LNF B6 – det er i DN's naturdatabase registrert lokalt viktig forekomst av naturtypen strandeng og strandsump i området. Det fremmes innsigelse med bakgrunn i føre-var-prinsippet i nml § 9.



Biologisk mangfold og influert sone

LNF-F1 – Ligger innenfor hundremetersbeltet og berører så vidt naturtypen Sandstrand med tangvoller. Området ligger innenfor artsområde som i DNS naturbase er benevnt som Nordlandshagen.

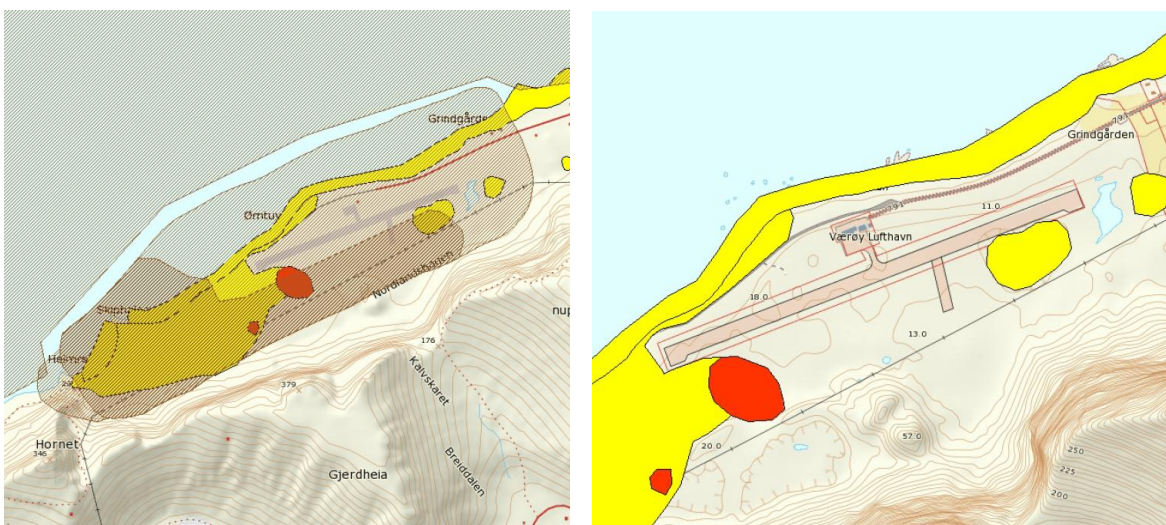


Biologisk mangfold (gul + rød), artsforekomster (brun)

FT1. Våtmarksområdet rundt den gamle flyplassen vurderes som svært verdifullt. Dammene Sandtjønna, Grindgården og Gåstjønna er svært viktige vannforekomster.

Etablering av fritids- og turistformål i området vil under gitte forutsetninger sannsynligvis kunne skje uten vesentlige skader for bunndyrfaunaen og de botaniske verdiene i dammene. Fylkesmannen ber likevel om at føre-var-prinsippet legges til grunn og området forbeholdes naturinteressene og avsettes til LNF-område.

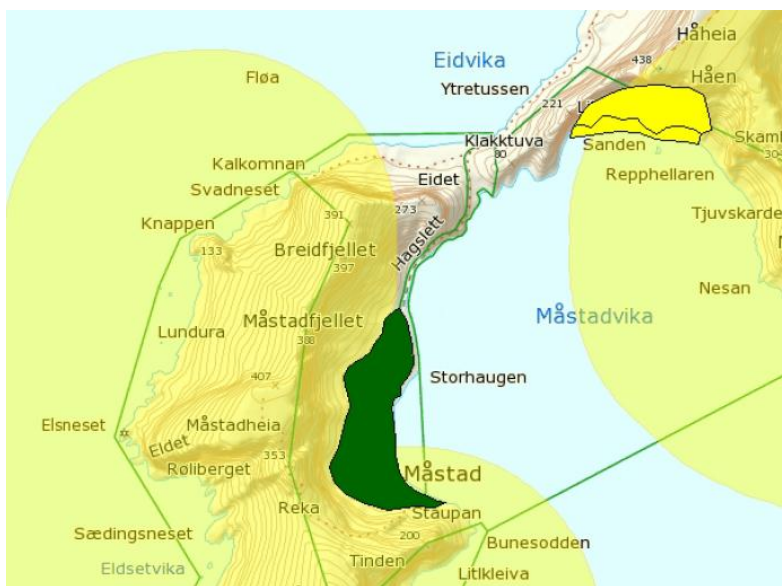
Etablering av formålet bør søkes lokalisert til et område hvor det ikke kommer i konflikt med viktige biologiske verdier.



Biologisk mangfold (gul + rød), artsforekomster (brun)

LNF F5 – Måstad. Den sørvestlige delen av Værøy er delt inn i to ulike verneområder; Måstadjellet landskapsvernområde og Måstadjellet naturreservat. Hele området er et viktig hekkeområde for sjøfugl, og Måstadvika er viktig landingsplass for sjøfugl, spesielt for lundefugl om våren. Området er gammelt kulturlandskap med naturbeitemark.

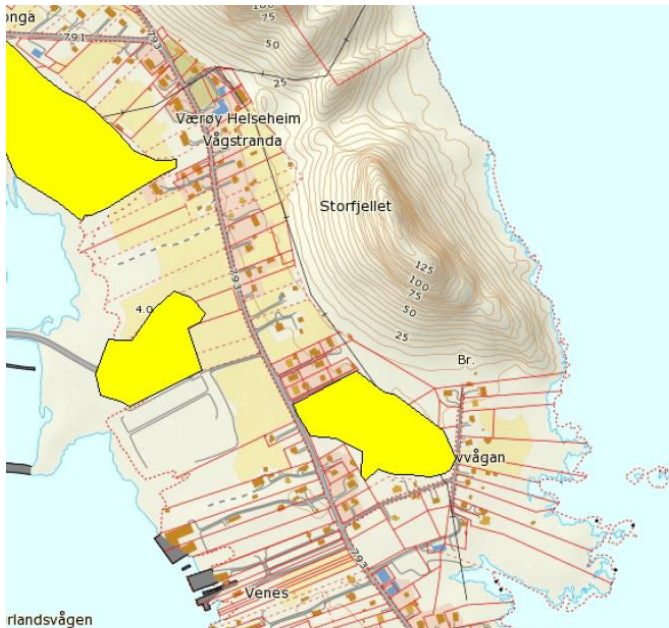
Fylkesmannen vurderer at utbygging her vil være uheldig, men har ikke motforestillinger mot gjenoppreisning av bygninger på gamle tufter nær eksisterende bebyggelse og vedlikehold og omdisponering av stående bygningsmasse. Dersom det fastsettes bestemmelser om dette vil innsigelsen bli ansett som imøtekommet.



Biologisk mangfold og influenssone Måstad

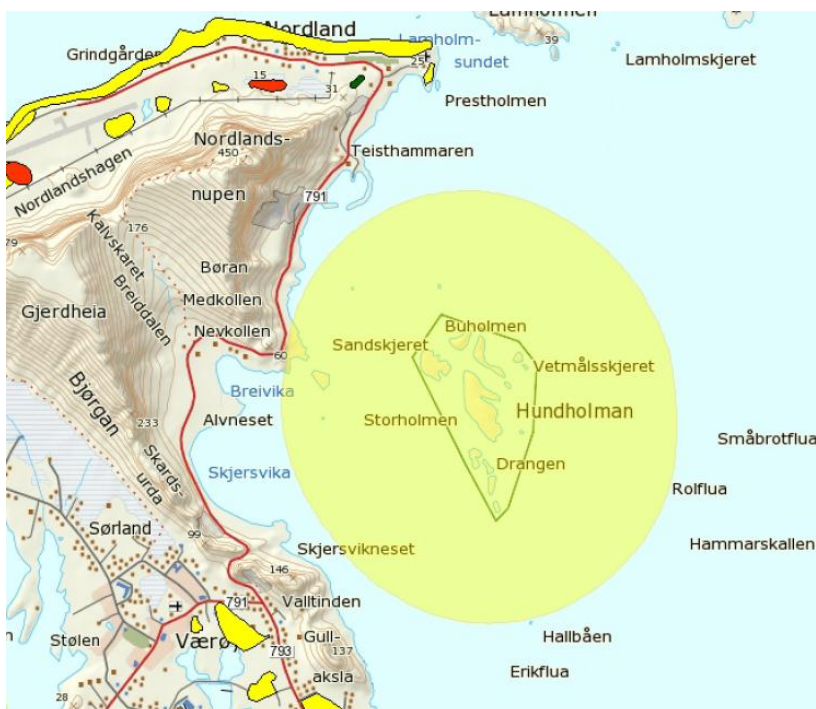
IA – Ridebane – Torvvågen består av nesten uttørkede dammer. I følge DNS naturdatabase er dammene dominert av tusenblad, delvis av myrhatt og delvis av bukkeblad. Det er også andre forekomster. Dette viser at dammene har bortimot årssikker forekomst av vann. Området er kategorisert som viktig forekomst av naturtypen. Etablering av ridebane vil kunne føre til gjengroing av deler av naturtypen.

Om drenering har medført tap av verdier er ikke tilstrekkelig dokumentert, og inntil dette foreligger legges registreringene foretatt sommeren 2007 og gjengitt i DNS naturbase til grunn.



Biologisk mangfold Torvvågan

A1 – Storholmen; Fylkesmannen kan ikke se at det er gjennomført konsekvensutredning for område A1-Storholmen. Etter fylkesmannens vurdering vil utleggelse av akvakulturområde her være svært negativt for sjøfuglenes bruk av Storholmen som hekke- og oppvekstområde. Området grenser til Hundholmen naturreservat. Området bør forbeholdes naturinteressene.



Biologisk mangfold og grense naturreservat Hundholmen.

Bestemmelser:

Punkt 5.2.1 om byggegrense mot sjø. Generelt byggeforbud i 100 m-sonen kan fravikes gjennom planer etter loven. Det må legges inn linjer/bestemmelser som angir entydig bygningsplassering.

Lokalisering av spredt bebyggelse. Det må fastsettes bestemmelser som hindrer at spredt utbygging kan tillates i området med viktig betydning for biologisk mangfold.

Merknader:

Fylkesmannen har i tillegg merknad til følgende enkeltområder; IN2 – Teisthammeren, MC1 – Sørlandsvågen og bestemmelsernes punkt 1.5, LNF F2 – Breivika/Alveneset, LNF F3 – Grindvika, områder for akvakultur, bestemmelsernes punkt 1.1.1 – naustbebyggelse, til landbruksområder og generelt til konsekvensutredningen.

IN2 – Teisthammeren; Fylkesmannen stiller arealplanfaglige spørsmål ved avsettelsen av IN2. Etter fylkesmannens vurdering legger forslaget opp til for lite arealøkonomisk utnyttelse hva gjelder næringsformålet.

Fylkesmannen ber om at det fastsettes rekkefølgebestemmelser som sikrer at IN1 tas i bruk før etablering og bruk av IN2. **Bestemmelser?**

MC1 – Sørlandsvågen og bestemmelsernes punkt 1.5. Fylkesmannen ber kommunen på nytt vurdere om tiltaket er i strid med veileder om støy, og om tiltaket kan gjennomføres uten etter reguleringsplan. **Krav om reguleringsplan og støyutredning i forbindelse med reguleringsplan? Alternativt støyutredning i forbindelse med arealdelen?**

LNF F2 – Breivika/Alveneset. Fylkesmannen ber om at utstrekningen av byggeområdet avgrenses noe i sør slik at ferdsel kan skje uten konflikt med fritidsboliger, jf. område skravert på kartutsnitt fra Fylkesmannen. **Tas til følge?**

LNF F3 – Grindvika. Stiller spørsmål ved utlegging til fritidsboliger fram for tilrettelegging for boliger. **Tas til følge?**

Områder for akvakultur. Uoverensstemmelse mellom kart og bestemmelser.

Enkeltbestemmelser punkt 1.1.1; Grad av utnytting skal angis i henhold til veileder som BYA eller BRA.

Landbruksfaglig; Fylkesmannen mener at kommunen kan veie hensyn til for eks. boliger sterkere enn jordvern dersom samfunnsinteressene tilsier dette. **Forslag til områder?** Samtidig vil det være fornuftig å utpeke visse områder av kommunen som potensielle landbruksområder i et langsiktig jordvernperspektiv, **for eksempel på Nordland og i området nord for Sørland retning Hageskaret.**

Sentrale områder av Sørland/Brønnsvika kan bygges ut til offentlig formål og boligformål, for å sikre fortetting av boligstrukturen på Værøy. Det anbefales restriktiv holdning til spredt utbygging.

Konsekvensutredning; Fylkesmannen savner en vektning etter en gitt skala både for utredningstemaenes verdi og kvaliteten på datamaterialet. Videre synes ikke vurderingene av et forslag i tilstrekkelig grad å synliggjøre konsekvensene av et tiltak og hvilke forhold som ligger til grunn for kommunens konklusjon. **Gjennomgang av konklusjoner og ev. utdyping + Utredningstemaenes verdi og kvalitet på datamaterialet (Naturverdier og biologisk mangfold)?**

Vurdering/ forslag til behandling av innsigelser/merknader

Innsigelse

LNF B3 og LNF B6 – Sørland, LNF F1 – Nordland, FT1, LNF F5-Måstad og IA - Ridebane; Fylkesmannen viser til at viktige naturtyper kan bli berørt.

Innsigelsen anbefales tatt til følge.

For område B3 og B6 tas områdene på nedsiden av veien ut av planen og avsettes til LNF, Natur- og friluftsområde. F1 tas ut av planen og området avsettes til LNF, Natur- og friluftsområde.

FT1 – avsettes til LNF. Dialog med Fylkesmannen og grunneier om alternativ lokalisering.

LNF F5-Måstad – Avsettes til LNF, men bestemmelser om tillatelse til gjenoppreisning av bygninger på gamle tufter nær eksisterende bebyggelse, og vedlikehold og omdisponering av stående bygningsmasse.

IA – Ridebane. Fylkesmannen viser til at det ikke tilstrekkelig dokumentert at drenering har medført tap av verdier. Tap av verdier dokumenteres, alternativt avsettes området til LNF og det må finnes alternativ lokalisering av ridebane.

A1 – Storholmen. Dialog med Fylkesmannen. I følge merknad til fiskeridirektoratet har det i forbindelse med kystsoneplanen ligget en lang prosess til grunn for beslutningen om å legge område for akvakultur A1 nær opp til naturreservat hvor sjøfugl er hovedverneformålet. Avgrensing av verneområde for sjøfugl ble avklart da.

Bestemmelsen punkt 5.2.1 om byggegrense mot sjø. Byggegrense markeres tydelig på plankartet.

Bestemmelser om lokalisering av spredt bebyggelse. Det legges inn bestemmelser som hindrer at spredt utbygging kan tillates i områder med viktig betydning for biologisk mangfold.

Merknader

Dialog med fylkesmannen om at dyrka jord i de sentrale områdene av Sørland/Brønnsvika kan bygges ut til offentlig formål og boligformål, for å sikre fortetting av boligstrukturen. Samtidig bør visse områder av kommunen utpekes som potensielle landbruksområder i et langsiktig jordvernperspektiv, for eksempel på Nordland og i området nord for Sørland retning Hageskaret.

IN2 – Teisthammeren. Det reelle behovet sannsynliggjøres bedre i planbeskrivelsen. Rekkefølgebestemmelser som sikre at IN1 tas i bruk før etablering og bruk av IN2.

MC1 – Sørlandsvågen og bestemmelsen punkt 1.5. Det stilles krav om reguleringsplan, med krav om støyvurdering før etablering av formålet. Alternativt støyvurdering i forbindelse med arealdelen.

LN F2 – Breivika/Alveneset. Området avgrenses i sør slik at ferdsel kan skje uten konflikt med fritidsboliger, jf. merknad fra fylkesmannen.

LN F3 - Grindvika. Endring fra fritidsbolig til boligformål pga områdets tettstednære beliggenhet?

Område for akvakultur. Uoverensstemmelse mellom beskrivelse og bestemmelser rettes opp.

Bestemmelsene punkt 1.1.1 – rettes til BRA = 30 m2 jf veileder T-1459.

Konsekvensutredning – vurderes utdypet mht vektning etter en gitt skala både for utredningstemaenes verdi og kvaliteten på datamaterialet. E. utdyping mht. alternativer og valg av hovedløsning.

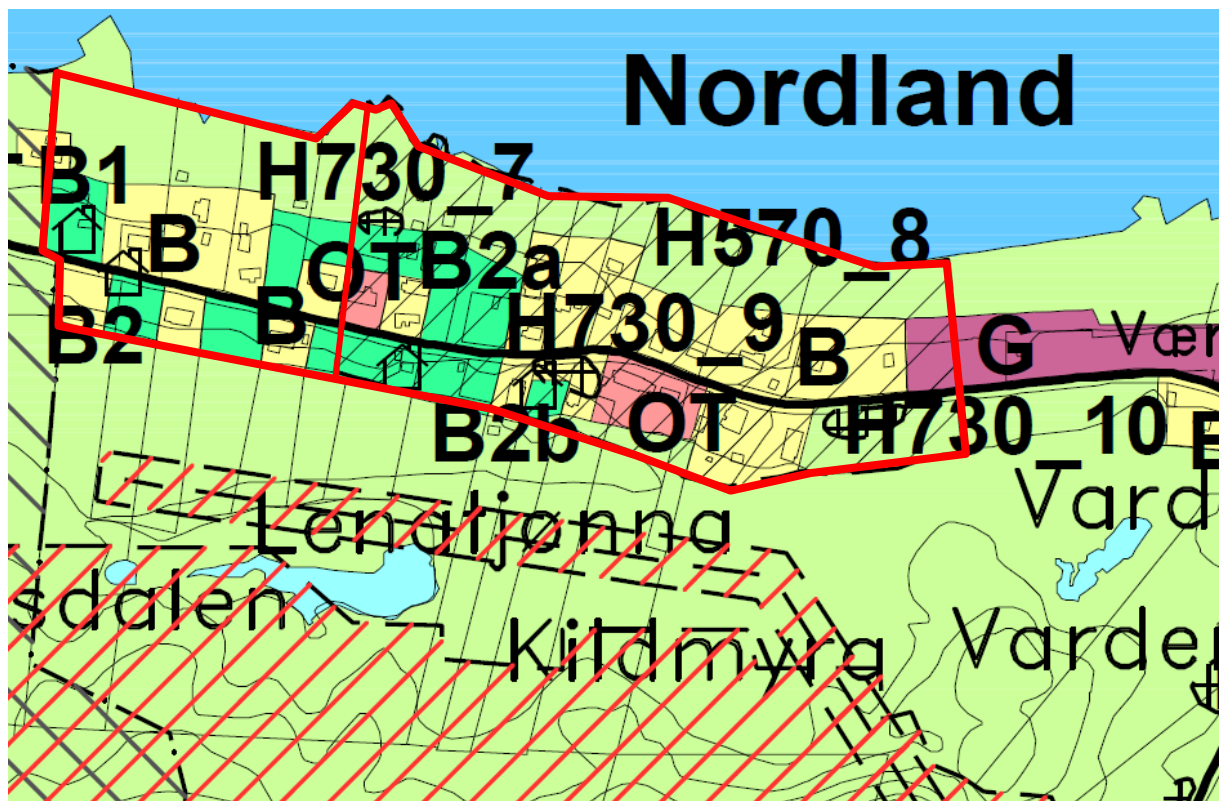
2. Nordland fylkeskommune, Fylkesrådet, datert 03.11.2011

Nordland fylkeskommune fremmer innsigelse til planforslaget når det gjelder følgende områder:
B1/B2 – Nordland, LN F B3/B4/B5/B6 og B7 – Sørland, LN F FN1 – Tverrberget, LN F-F5 – Måstad og FN-F4 – Brønnsvika.

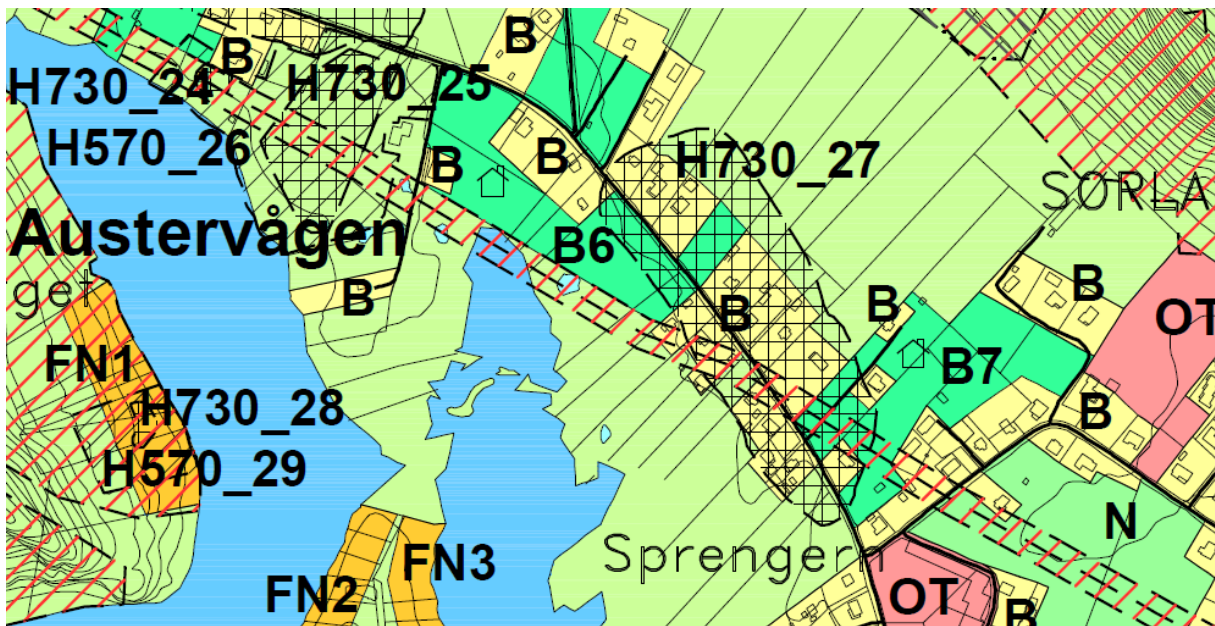
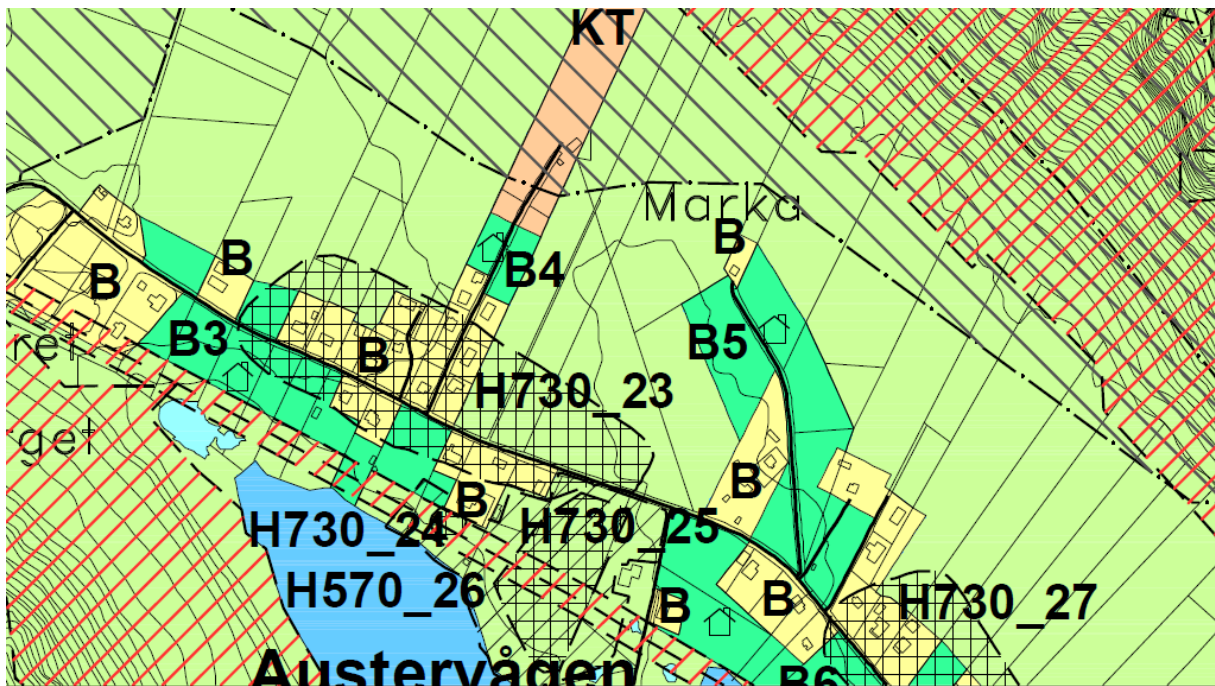
Innsigelsen er fremmet ut fra at områdene er helt eller delvis i direkte konflikt med automatisk fredede kulturminner eller viktig kulturmiljø (Måstad og Brønnsvika). Innsigelsen anbefales tatt til følge.

Vurdering/ forslag til behandling av innsigelser

B1/B2 – Hensynssonen utvides og områdene avsettes til LN F i kombinasjon med hensynssone.



LNf B3/B4/B5/B6 og B7 – Sørland. Områdene justeres i forhold til hensynssonen.



LNf FN1 – Tverrberget. Området justeres i forhold til hensynssonen.

LN-F5 – Måstad. Fritidsformål begrenses til å ta i bruk eksisterende bygninger jf. også innsigelse fra fylkesmannen.

FN-F4 – Brønnsvika. Planforslaget gjelder allerede bare utbygging av naust. Innsigelsen tas derfor til etterretning.



3. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, datert 13.10.2011

Innsigelse

Hensyn til usikre grunnforhold må komme tydeligere frem i beskrivelsen og i bestemmelsene. NVE har derfor innsigelse inntil det foreligger en vurdering av dette jf. Pbl § 4-3.

Fare for kvikkleire er ikke tilfredsstillende nok vurdert. Det er ikke gjort en overordnet vurdering av hele kommunen om hvor det kan være potensiell fare for kvikkleire. NVE har innsigelse inntil det foreligger en slik geoteknisk vurdering av området og inntil eventuelle områder med kvikkleireskredfare eksempelvis vises i planen som farehensynssoner, med bestemmelser som ivaretar sikkerheten i tråd med kravene gitt i byggeteknisk forskrift (TEK 10) § 7-3 med veiledning.

NVE har i brev til Værøy kommune meddelt at innsigelsen er trukket tilbake etter tilleggsutredning vedrørende risiko for kvikkleireras.

Merknader

Hensyn til vassdrag bør ivaretas bedre i planbeskrivelsen.

Også ved mindre typer terrenginngrep og utbygging må en vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette bør omtales tydeligere i plandokumentene og ivaretas i bestemmelsene eller retningslinjene.

Fare for snøskred, steinsprang og jordskred - tillegg til bestemmelsene..

Hensyn til vassdrag bør omtales som et eget tema i beskrivelsen.

Vurdering/ forslag til behandling av innsigelser/merknader

Merknader

Vurdering av fare for kvikkleire tas inn i beskrivelsen.

Fare for snøskred, steinsprang og jordskred - **Tillegg til bestemmelsene**: «skredfaren skal vurderes i henhold til kravene i TEK 10 § 7-3 ved forarbeidet til alle reguleringsplaner».

Hensyn til vassdrag omtales som et eget tema i beskrivelsen. Eventuelt marker byggegrensene til vassdragene i kartet. **Markere viktigste vassdrag?**

4. Fiskeridirektoratet, region Nordland, datert 05.10.2011

Innsigelse

Svært viktige fiskeområder som omkranser Værøy er ikke tatt med inn i planen. Dette er også gyteområder av nasjonal og internasjonal betydning, og fiskeridirektoratet fremmer innsigelse til at disse ikke er tatt inn i planen. Områdene må avsettes til som enbruks fiskeområder eksklusiv inntegnede enbruks farleder.

Fiskeområder som ikke er tatt med i planen?

Merknad

Låsettingsplasser bør avsettes som enbruks fiskeområder.

A1; Sjøareal nødvendig for verneformålet for sjøfugl ble avklart på 1990- og begynnelsen av 2000-tallet mellom Fiskeridirektoratet og Fylkesmannen gjennom arbeidet med kystsonenplanen. Fiskeridirektoratets praktisering av føre var, er at en evt. negativ effekt skal være mer enn en teoretisk mulighet.

Feil i tekstdelen i benevnelsen av flerbruksområde FFFNA. Skal benevnet FFFN.

Originale kartfiler oversendes fra direktoratet til kommunen.

Vurdering/ forslag til behandling av innsigelser/merknader

Innsigelse og merknader anbefales tatt til følge.

Konflikt mellom formålet A1 og naturinteresser må avklares med Fylkesmannen i Nordland, jf innsigelse fra Fylkesmannen.

5. Værøy fiskerlag, årsmøtevedtak 07.10.2011

Årsmøtet ber om at det arrangeres et info- og høringsmøte som en del av den formelle høringsrunde.

Ber om at betegnelsen «offshorebasert» i beskrivelsen side 60 og 62 endres til «oljevernbasert». Det er viktig at planen har realistiske målsetninger i forhold til fremtidig næringsutvikling i Værøy kommune.

Vurdering/ forslag til behandling av innsigelser/merknader

Eventuelt offentlig møte i forbindelse med ny utlegging av planen?

6. Avinor, datert 03.10.2011

Avinor har behov for at Værøy helikopterhavns restriksjonsplan innarbeides i arealdelen. Hinderfriheten rundt lufthavnen (Pbl § 11-8) skal markeres i arealdelen med hensynssoner og tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det er utarbeidet restriksjonsplan/byggerestriksjonskart (BRA-kart) for Værøy helikopterhavn datert 20.12.2005, og følger som vedlegg til merknaden. Oversendes i SOSI-format.

Vurdering/ forslag til behandling av innsigelser/merknader

Merknadene anbefales tatt til følge.

Restriksjoner etter det nye ajourførte BRA-kartet legges inn som hensynssone i planen (Pbl § 11-8 siste ledd bokstav a) med nødvendige bestemmelser.

Saksbehandlingsregler for byggesaker innenfor hensynssonen beskrevet i BRA-kartet tas inn i bestemmelsene.

Høyderestriksjoner i hensynssonen tas inn i bestemmelsene.

Revidert støysone i henhold til gjeldende flystøysonekart for Værøy helikopterhavn legges inn i planen.

7. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 29.09.2011

Ber om at retningslinjene for masseuttak revideres i henhold til det nye regelverket for erverv og utvinning av mineralske ressurser.

Vurdering/ forslag til behandling av innsigelser/merknader

Merknaden anbefales tatt til følge.

8. Mattilsynet, datert 28.09.2011

Arealplanen nevner ikke reguleringer som er tatt i forhold til Værøy sjøvannsanlegg sitt inntakspunkt i sjø. Mattilsynet Distriktskontoret Salten anmoder derfor Værøy kommune til å sikre sjøvannsinntak og influensområdet mot forurensninger i Værøy kommunes arealplan.

Vurdering/ forslag til behandling av innsigelser/merknader

Merknaden anbefales tatt til følge.

Bestemmelser som sikrer sjøvannsinntak og influensområder mot forurensing??