

NARVIK
KOMMUNE

Areal og samfunnsutvikling
NIV4

Saksfremlegg

Arkivsak: 20/670
Dokumentnr: 9
Arkivkode: PLANID-2020003, PLANNAVN-Berglia vest hytteområde, PLANTYPE-35, FA-L13, GBNR-304/2
Saksbeh: Anne Elisabeth Evensen

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
028/20	Hovedutvalg for plan og utvikling	16.06.2020

Plansak for offentlig ettersyn - Detaljregulering for Berglia vest hytteområde - ny behandling

Jeg viser til merknadene og vil foreslå følgende

vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 legges forslag til detaljreguleringsplan for Berglia vest hytteområde, planID 2020003, revisjonsdato 28.04.2020, ut til offentlig ettersyn i åtte -8- uker fra utlysingsdato.

Møtebehandling fra Hovedutvalg for plan og utvikling 16.06.2020

PLAN - behandling:

Votering: Rådmannens forslag - enstemmig vedtatt

PLAN- 028/20 Vedtak:

vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 legges forslag til detaljreguleringsplan for Berglia vest hytteområde, planID 2020003, revisjonsdato 28.04.2020, ut til offentlig ettersyn i åtte -8- uker fra utlysingsdato.

Rådmannen i Narvik, 12.06.20

Lars Skjønnås

Saken oversendes for behandling.

Ordføreren i Narvik, 12.06.20

SAKSUTREDNING :

Saken gjelder høring og offentlig ettersyn av planforslag for Berglia vest hyttefelt, planID 2020003.

Planområdet har beliggenhet i Efjorden, del av gnr. 304, bnr.2 med flere. Formålet med reguleringsplanen er å utvide og fortette eksisterende hytteområde i Berglia vest med 28 nye fritidseiendommer. Samt avklare adkomstveg til eksisterende fritidseiendommer innenfor planområdet.

Faktadel.

Planutvalget i tidligere Ballangen kommune behandlet saken i møte 04.12.2019 sak 36/19 med følgende vedtak:

Planutvalget tilrår at forslag til reguleringsplan for Berglia vest hytteområde datert 12.07.2019 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser § 12-10, med følgende endringer etter høringsinnspill:

- 1. Det tillates ikke utbygging nærmere enn 50 meter fra sjø, og at det ikke avsettes tomter til fritidsboliger nedenfor vegen i området rundt Valosen/Langneset/Rødøya. Fortetting må skje på oppsiden av vegen eller på nedsiden av vegen lengst vest i område 19 mot Heimstranda.*
- 2. Fortetting må skje innenfor grensene til område 19.*

Forslag til reguleringsplan sendes på høring til grunneiere, rettighetshavere, fylkeskommunen og statlige fagmyndigheter, og legges ut til offentlig ettersyn ved servicekontor Ballangen rådhus, og på kommunes nettsted: www.ballangen.kommune.no, samt kunngjøres i lokalavisen Fremover. Høringsfristen er 6 uker.

Forslagsstiller har etter vedtaket revidert planforslaget slik det foreligger, mottatt 29.4.2020. Det er gjort mindre justeringer i plankartet.

Det vises for øvrig til saksfremlegg fra Planutvalget i tidligere Ballangen kommune, sak 36/19, møte 04.12.2019. Alle henvisningene til eiendommer er gjort i tidligere Ballangen kommune. Eiendommene har fra 1.1.2020 fått et tillegg på 300 og 400, dvs. tidligere hovedeiendom i planområdet gnr.4, bnr.2 er i dag gnr.304, bnr.2 i Narvik kommune.

Medvirkning.

Det vises til vedlagte saksfremlegg fra tidligere Ballangen kommune.

Rådmannens vurdering:

Etter rådmannens vurdering er tidligere vedtak ikke oppfylt i det reviderte planforslaget. Saken er også gjennomgått med tidligere saksansvarlig i Ballangen.

Når det gjelder punkt 1 i planutvalgets vedtak - *Det tillates ikke utbygging nærmere enn 50 meter fra sjø, og at det ikke avsettes tomter til fritidsboliger nedenfor vegen i området rundt Valosen/Langneset/Rødøya. Fortetting må skje på oppsiden av vegen eller på nedsiden av vegen lengst vest i område 19 mot Heimstranda.* - vurderer rådmannen at flere av de nye tomtene må tas ut av planforslaget for å etterkomme vedtaket.

Forslagsstiller har begrunnet sitt reviderte forslag med at flere av de nye tomtene tidligere er godkjent av Ballangen kommune som permanent eller midlertidig plasser for campingvogn med termotelt. To av disse tomtene, vist som BFF16 og BFF17 på plankartet, ble godkjent i 2005 gjennom en mindre endring av gjeldende reguleringsplan for Berglia vest fra 1986. Formålet ble da endret fra landbruk til parkering. Det ble i 2004 gitt tillatelse til plassering av termotelt på inntil 15m² i 2 saker på eiendommen, ut fra det rådmannen kan se gjelder dette tomtene benevnt som BFF20 og BFF22 på plankartet. I 2017 ble det gitt forlengelse av en midlertidig plassering av campingvogn med termotelt,

tillatelsen gjaldt 2 år fra 4.1.2017. BFF18 mener forslagsstiller er godkjent tidligere, men har ikke noen dokumentasjon på dette.

Forslagsstiller begrunner videre sitt forslag med en tolkningsuttalelse fra kommunal- og moderniseringsdepartementet fra 2014 om at permanent plassering av campingvogner er søknadspliktige etter de regler som gjelder for hytter. Uttalelsen ble gitt som veiledning for plassering av campingvogner. Ut fra dette ønsker forslagsstiller å regulere disse til byggetomter for fritidsboliger. Med denne begrunnelsen ønsker forslagsstiller å få lagt revidert planforslag ut til offentlig ettersyn selv om planforslaget ikke etterkommer vedtaket til planutvalget i sak 36/19.

Rådmannen har forståelse for at tidligere godkjente campingvognplasser nå ønskes regulert som hyttetomter i reguleringsplanen, enten de er behandlet som permanent eller midlertidig plassering eller den omtalte mindre endringen fra landbruk til parkering. Slik planforslaget foreligger, vil da campingvognplassene kunne erstattes med hytter, fordelt på 1 hovedhytte og 2 tilleggsbygg på hver tomt. Med maksimalt tillatt bruksareal på 30% vil det da kunne bygges 3 bygg med tilsammen 300 m² og 360 m² bruksareal BRA på hver tomt som er regulert til eksempelvis 1,0 daa og 1,2 daa. Kommuneplanens arealdel (KPA) for Ballangen har bestemmelser om at grad av utnytting av hver tomt skal ikke overstige 30 % etter fradeling for eksisterende hytteområder. Rådmannen legger til grunn at tidligere Ballangen kommune har behandlet saken i henhold til gjeldende lovverk og har hatt dette med i vurderingene da vedtaket ble gjort 04.12.2019.

Når det gjelder punkt 2 i planutvalgets vedtak, *Fortetting må skje innenfor grensene til område 19.* - vurderer rådmannen at de nye hyttetomtene i revidert planforslag tilfredsstiller dette.

Rådmannen mener ut fra en samlet vurdering at tomtene BFF6-BFF7, BFF15-BFF18, BFF 20 og BFF 22 må tas ut av planforslaget for å være i samsvar med tidligere vedtak av 4.12.2019.

Alternativt kan planforslaget legges ut slik det nå foreligger selv om det ikke er i samsvar med tidligere vedtak i Ballangen kommune. Det må da etter rådmannens vurdering påregnes en nærmere vurdering i forbindelse med merknadsbehandling før planforslaget sluttbehandles i kommunestyret. Rådmannen viser til at planforslaget gir en høy fortetting som med 28 nye tomter og gitt utnyttelsesgrad vil kunne gi totalt ca 8400m² bruksareal for hytter i tillegg til de 18 eksisterende bebygde og ubebygde hyttetomtene som kan bebygges med totalt ca 5800m² bruksareal. Rådmannen viser videre til at hensikten med KPA Ballangen sin 50 metersone langs sjøen i byggeområder blant annet er å sikre allmennhetens ferdsel og å unngå privatisering av strandsonen. Her vil noen av tomtene på oversiden av vei til Rødøy kunne vurderes selv om avstand til sjøen er mindre enn 50 meter, siden veien utgjør en avgrensning av strandsonen.

Rådmannen har ikke fullmakt til å overprøve tidligere politisk vedtak i tidligere Ballangen kommune og legger derfor saken frem for ny politisk behandling før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Rådmannen viser forøvrig til vedlagte saksframlegg og saksprotokoll/vedtak fra behandling 04.12.2019. Ut fra en samlet vurdering av planforslaget, overordnet plan og innspill anbefaler rådmannen følgende:

Forslag til vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 legges forslag til detaljreguleringsplan for Berglia vest hytteområde, planID 2020003, revisjonsdato 28.04.2020, ut til offentlig ettersyn i åtte -8- uker fra utlysingsdato.

Alternativt forslag til vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 jf. § 12-11 legges forslag til detaljreguleringsplan for Berglia vest hytteområde, planID 2020003, revisjonsdato 28.04.2020, ut til offentlig ettersyn i åtte -8- uker fra utlysingsdato.

Tomtene BFF6-BFF7, BFF15-BFF18, BFF 20 og BFF 22 tas ut fra planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Dokumentliste:**Vedlegg:**

Planbeskrivelse 2020003

Plankart 2020003

Planbestemmelser 2020003

Vedlegg 1 Oppstart

Vedlegg 2 Innspill

Vedlegg 3 Merknadsbehandling

Vedlegg 4 ROS-analyse

Vedlegg 5 Vurdering av utredningsplikt

Vedlegg 6 Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 7 Uttalelse Sametinget

Melding om vedtak Planutvalget sak 36/19 Ballangen

Saksfremlegg Planutvalget sak 36/19 Ballangen

Endringer_27.04.2020