

Vågan kommune
Rådhuset
8305 Svolvær

Saksb.: Ole Christian Skogstad
e-post: fmnoosk@fylkesmannen.no

Tlf:

Vår ref: 2012/5171

Deres ref:

Vår dato: 04.09.2013

Deres dato: 28.06.2013

Arkivkode: 421.4

Uttalelse med innsigelse til deler av detaljreguleringsplan for Kreta - 14/25 - Vågan

Fylkesmannen viser til oversendelse datert 28.06.13 angående høring av detaljreguleringsplan for Kreta i Kabelvåg. Det vises også til e-post av 30.08.13 hvor vi fikk forlenget høringsfrist til 09.09.13.

Planforslaget legger til rette for utbygging av ca. 50 boenheter med tilhørende atkomstveier ytterst på Finneshalvøya og på Kreta (Storøya).

Innsigelse

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 5-4 fremmer Fylkesmannen innsigelse til byggeområdene BF4 - BF9 og BK3 - BK6, samt atkomstveien til disse. Som følge av reist innsigelse til BK-4 og BK-6 fremmes det også innsigelse til områdene 1 og 2 for øvrige anlegg. Innsigelsen begrunnes ut fra viktige friluftslivshensyn i en tettstedsnær strandsone, samt manglende avklaring i kommunedelplanen for Kabelvåg.

Begrunnelse

Planfaglig

De aktuelle utbyggingsområdene som det er reist innsigelse mot er i kommunedelplanen for Kabelvåg av 1993 avsatt som friluftsområde. For øvrig er det kun deler av BF1 og BF3 som er i tråd med avsatte byggeområder for boliger i overordnet plan (jfr. kartutsnitt under).



Foruten mindre deler av de foreslåtte byggeområdene for boliger forekommer det store avvik mellom kommunedelplanen og reguleringsplanen. Fylkesmannen er kritisk til at det fremmes detaljreguleringsplaner uten forankring i overordnet plan, og særskilt i tilfeller hvor intensjonen i overordnet plan er å verne om allmenne hensyn. Selv om kommunene har anledning til å vedta detaljreguleringsplaner som avviker fra kommuneplanen, er det et overordnet prinsipp at detaljreguleringsplaner skal benyttes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel, jfr. pbl § 12-3. Dette for å skape en mest mulig forutsigbar arealplanlegging, og sikre at utviklingen skjer innenfor en helhetlig ramme. Unntaket fra hovedregelen i § 12-3 er ment benyttet i situasjoner hvor man ikke kunne forutsi framtidige behov. For området Svolvevæ – Kabelvåg tyder avsetningen av betydelig byggeområde for boliger i kommuneplanens arealdel av 2008, og fortetting i delplanen for Svolvevæ, at kommunen absolutt har vært oppmerksom på boligbehovet og utfordringen knyttet til å sikre tilstrekkelig areal for boligutbygging.

I kommunes saksframlegg i sak 102/13 er følgende uttalt:

Det er i dag behov for boligtomter i kommunen og særlig i Svolvevæ-Kabelvåg området. Utbyggere "leter" etter areal i Kabelvåg noe som kan føre til at grønne lunges og høyder i Kabelvåg sentrum bygges igjen. Dette er ikke en ønsket utvikling siden disse grønne lungene gir gode oppvekstvilkår for barn og gode rekreasjonsområder for alle innbyggerne. Dette er også en del av Kabelvågs identitet.

Etablering av et større boligfelt utenfor Kabelvåg sentrum vil kunne redusere utbyggingstrykket i sentrum. Arealmessig så er det tilgjengelige areal både på Finneset og i arealplanens felt B5 (Prestvannet) som åpner for boliger. Utfordringen er at det ikke er iverksatt planarbeid for boliger i disse områdene og det er uvisst når dette eventuelt vil komme.

Med planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning og innskjerping i pbl. § 1-8, har lovgiver i enda større grad enn tidligere flyttet fokus mot planlegging som forutsetning for tiltak i strandsonen. Vurderingene av hvilke deler av strandsonen i en kommune som skal kunne utnyttes til utbygging skal i utgangspunktet skje gjennom overordnede avklaringer og differensiering, og da først og fremst i kommuneplanen. Differensiering gjennom planleggingen ligger som en grunnleggende forutsetning i planretningslinjene. For områder med mindre press (sone 3), som omfatter Nordland, sier retningslinjene blant annet følgende:

I områder uten press vil det være enklere for kommunene å gi tillatelse til å bygge enn i områder der presset er stort. Det vil gi kommunene utenfor pressområdene mulighet til å inkludere 100-metersbeltet langs sjøen i sine helhetlige utviklingsstrategier. Dette innebærer at kommunene kan vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål også i 100-metersbeltet.

Videre er det uttalt at «*alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen*».

Etter Fylkesmannens vurdering ligger det muligheter for fortetting innenfor eksisterende boligområder på Finneset. Det er i tillegg satt av store arealer for framtidig boligbygging i kommuneplanens arealdel. Dette er forhold som taler mot nedbygging av et friluftsområde. Selv om bærekraftig by- og tettstedsutvikling tilsier fortetting, reiser også fortetting en del problemstillinger. Om man i fortettingen ikke etterstreber god nok kvalitet, jfr. T-1267

«Fortetting med kvalitet», står man i fare for å bygge ned bl.a. områder for lek og opphold i tettstedene. Dette vil igjen kunne redusere bokvaliteter. Utbygging i områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser bør følgelig unngås.

Det har tidligere i sommer også vært fremmet et reguleringsplanforslag for boligbygging på Nakken øst. Boligutbyggingen er også her planlagt i et friluftsområde langs Kabelvågs strandsonen. I likhet med foreliggende planforslag er denne detaljreguleringsplanen i strid med kommunedelplanen. Selv om reguleringsplanen for Nakken øst har negative konsekvenser for friluftslivutøvelsen i området, ble det ikke inngitt innsigelse herfra. Dette ut fra at utbyggingen er lagt slik at de aller viktigste funksjonene i forhold til friluftsliv i strandsonen blir ivaretatt. I så måte står foreliggende plan i motsetning til detaljreguleringsplanen for Nakken øst, da bebyggelse og infrastruktur er lagt slik at utbyggingsinteresser og de allmenne interessene ikke er forenelige.

Hensynet til friluftslivet og bevaring av sentrumsnær strandsoner vurderes å veie tyngre enn fortettingshensyn i denne sak. Fylkesmannen finner planforslaget å være i strid med intensjonene i kommuneplanens arealdel og planretningslinjene for en differensiert strandsonerforvaltning, og inngir derfor innsigelse på dette grunnlag.

Friluftsliv

Kreta (Storøya) er et friluftsområde i relativt kort avstand fra Kabelvåg sentrum. Selv om sporene etter et tysk kystfort er usikret, representerer Kreta ett av få tettstedsnære strandsonereale med god tilgjengelighet, jfr. ortofotoutsnitt under. Press fra utbyggingsinteresser forsterker verdien av området for friluftsliv. Som nevnt i vårt innspill ved oppstart er det et nasjonalt hovedfokus å sikre og videreutvikle potensialet for friluftsliv i strandsonen, og da med særlig vekt på strandsonen i eller ved byer og tettsteder, jfr. St.mld. nr. 26 (2006-2007) og St.mld.nr. 39 (2000-2001).



Etter Fylkesmannen vurdering må friluftsområdet og hensynet til utøvelsen av friluftsliv være den viktigste premissgivende faktoren for planlegging og eventuell utbygging av området.

Planens konsekvenser for friluftslivet synes å være undervurdert i konsekvensutredningen. En utbygging i tråd med planforslaget vil vanskeliggjøre atkomsten til øya gjennom at området raskt vil oppfattes som privatisert. Til tross for eventuell gjennomføring av avbøtende tiltak i form tilrettelegging for allmenn ferdsel, vil bebyggelsene i bygeområdene BF4 - BF9 og BK3 - BK6, samt atkomstveien til disse, legge begrensninger for opphold og fri ferdsel i friluftsområdet. I tillegg vil innsyn til boligene forringe enda større deler av øye enn de faktiske fysiske inngrepene representerer.

Det er viktig å være klar over de begrensninger som ligger i allemannsretten. Av friluftsløven § 9 følger det at plass til telting rasting, solbad, overnatting eller liknende i utmark ikke må tas til utilbørlig fortrengsel eller ulempe for andre. Utbygging som foreslått vil helt klart få negative konsekvenser for friluftsliv. Fylkesmannen deler således ikke konsekvensutredningens konklusjon om at en utbygging som foreslått vil få «*middels positiv konsekvens*» sammenliknet med 0-alternativet. Til dette er arealbeslaget og den privatiserende virkningen for stor. Intensjonene om tilrettelegging for allmennheten vil på langt nær være tilstrekkelig avbøtende.

Fylkesmannen finner ikke at planforslaget gir akseptable konsekvenser for nærturområdet i strandsonen. Innsigelsen fremmes også derfor ut fra friluftslivshensyn og av hensyn til grønnstrukturen i Kabelvåg.

Oppfølging av innsigelsen

Dersom byggeområdene BF4 - BF9, BK3 - BK6, atkomstveier til disse og områdene 1 og 2 for øvrige anlegg tas ut av planen og reguleres til frilufsformål på land (SOSI-kode 5130) og i sjø (SOSI-kode 6700), ansees innsigelsen som imøtekommet. I motsatt fall vises det til rundskriv T-5/95 og Miljøverndepartementets brev av 19. mars 2010 om oversendelse av innsigelsessaker.

Med hilsen

Roar Høgsæt (e.f.)
fylkesmiljøvernsjef

Ole Christian Skogstad
rådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:
Nordland fylkeskommune