

Gildeskål kommune
Postboks 54
8138 Inndyr

Saksb.: Aage Steen Holm
e-post: fmnoaah@fylkesmannen.no
Tlf: 75547858
Vår ref: 2012/5125
Deres ref: 12/560-37
Vår dato: 25.06.2014
Deres dato:
Arkivkode: 421.4

Fylkesmannens uttalelse med innsigelse - Reguleringsplan for Lillesund havn - Sund - Gildeskål

Fylkesmannen viser til oversendelse datert 13.05.14 angående høring av reguleringsplan for Lillesund havn.

Fylkesmannen har i forbindelse med Forsøk om samordning av innsigelser (FOSIN) ansvar for å samordne uttalelser og innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Reguleringsplanen for Lillesund havn kommer ikke direkte under forsøket i Nordland da forsøket gjelder planer med oppstart etter 1. oktober 2013. Fylkesmannen forsøker likevel å samordne også i saker som faller utenfor ordningen, men hvor sammenstilling av uttalelser er hensiktsmessig.

Det foreligger ikke uttalelse fra andre berørte regionale statsetater per dags dato, og samordningsbehov i denne saken er derfor ikke til stede.

SAKENS FAKTISKE FORHOLD

Planforslaget på ca. 98 daa legger opp til 150-200 boenheter fordelt på hytter, leiligheter og sjøboder. I tillegg tilrettelegges det for etablering av småbåthavn. Reguleringsplanen er ikke i henhold til overordnet arealplan av kommuneplanen.

Fylkesmannen har overfor kommunen og den private utbygger, gjennom hele planprosessen vært tydelig på at utbygging ikke bør skje uten klarering i overordnet plan. Dette fordi planen kommer i konflikt med flere hensyn, blant annet strandsonevernet og jordvernet.

Fylkesmannen varslet innsigelse til planen ved oppstart dersom planforslaget innebærer omdisponering av jordbruksarealer. Planen legger totalt opp til omdisponering av over 20 daa fulldyrka jord i et gammelt jordbruksområde med spredt bosetning.

INNSIGELSE

Fylkesmannen fremmer med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 5-4 til 5-6 innsigelse til detaljreguleringsplan for Lillesund havn. Innsigelse fremmes av hensyn til bevaring av landets jordressurser for eksisterende og framtidig matproduksjon. Å sikre grunnlaget for nasjonal matvaresikkerhet er av nasjonal viktighet. I tillegg begrunnes innsigelsen med at detaljreguleringsplanen er i strid med kommuneplanens arealdel.

BEGRUNNELSE

I strid med overordnet plan

Sund og Sundsodden er i kommuneplanens arealdel av 2007 avsatt som LNF 2-område. Innenfor dette området (SBHE24) er det åpnes for spredt utbygning til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse. Det er fastsatt et omfangskriterium på tolv enheter fordelt på fem boliger, fem fritidsboliger og to næringsbygg. Av administrasjonens saksframlegg 30/14 til planutvalget framgår det at omfangskriteriet for boliger og fritidsboliger i angjeldende områder er oppfylt ved at det i 2011 ble foretatt fradelinger innenfor de rammer gitt i kommuneplanen. Det foreliggende detaljplanforslaget følger ikke opp omfangsprinsippene i overordnet plan.

I henhold til kommuneplanbestemmelsens punkt 2.1.4 foreligger det klare føringer om at det ikke kan fradeles eller bygges på dyrka mark, god dyrkbar mark, i plantefelt eller på høgproduktiv skogsmark og heller ikke slik at dyrka eller dyrkbar mark blir innbygd. Videre er det heller ikke åpnet for at atkomst kan legges over dyrka eller dyrkbar mark. Disse bestemmelsene rammer de innregulerte byggeområdene FK2, NFB2 og deler av NFB3, samt Veg3 og en liten del av Veg1.

Når det gjelder strandsonehensyn foreligger det et byggeforbud i 50-metersbeltet langs sjøen i dette LNF2- området. Dette forbudet rammer så å si hele FF1 og store deler av FK1 og FK2. Særlig FK1 og FF1 vil tilsidesette hensynene som byggegrensen mot sjø er ment å ivareta. Det er i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) bl.a. sagt at utbygging må skje i henhold til planer og retningslinjer som differensierer hensynene ut fra en konkret vurdering av strandsonen. Her ligger det som en forutsetning at miljøvirkningene av ny utbygging skal vurderes grundig, fremtidsrettet og i en helhetlig sammenheng gjennom arealplanprosessen.

Detaljreguleringsplanforslaget må etter dette ansees å være i strid med kommuneplanens arealdel, og er således fremmet uten forankring i overordnet plan. 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 med tanke på bl.a. landbruks- og strandsonehensyn. Unntaket fra hovedregelen i § 12-3 er ment benyttet i situasjoner hvor man ikke kunne forutsi framtidige behov. Gildeskål kommune har gjennom uttalt arealpolitikk og gjennom avsettingen av betydelige byggeområde for fritidsboliger i kommuneplanens arealdel absolutt har vært oppmerksom på fritidsboligbehovet og utfordringen knyttet til å sikre tilstrekkelig areal til dette formål. Det foreligger dog ingen intensjon om storstilt utbygging til fritidsboligformål i det her aktuelle området.

Etter Fylkesmannens vurdering ligger det muligheter for fortetting og utvikling av eksisterende byggeområder for fritidsboliger. Det er i tillegg satt av store arealer for framtidig fritidsboligbygging i kommuneplanens arealdel. Dette er forhold som taler mot nedbygging av områder av verdi for landbruket og andre allmenne hensyn.

Jordvern

Fylkesmannen har lagt til grunn nasjonale og regionale føringer som både viser til samordnet arealplanlegging og hensyn til jordvern med tilrettelegging for økt matproduksjon. Føringene

om ivaretagelse av det nasjonale produksjonspotensialet og styrkinga av jordvernet i arealplanleggingen har ligget fast de senere år, og det vises i denne sammenheng bl.a. til St.mld. nr. 9 (2011–2012), det brede flertall på Stortinget som stemte for «jordvernmålet» i St.meld. nr. 26 (2006-2007) og Sundvolden-erklæringen kap. 6 hvor det framgår at nåværende regjering ønsker å ta vare på god matjord, men at dette skal balanseres jordvernet mot storsamfunnets behov.

I vår uttalelse til oppstartvarsel for reguleringsplanen ble følgende uttalt:

Forslag til plan antyder en stor utbygging av flere parseller på gnr 27 i Gildeskål kommune. Disse parsellene er delvis ikke tilgrensende hverandre, og med andre eiendommer liggende mellom parsellene. En slik utbygging vil være planmessig uheldig, da man ikke får sikret en helhetlig utvikling av området Sund. Når en slik utbygging i tillegg får konsekvenser i forhold til nasjonale jordverninteresser, forbud mot bygging i strandsonen, områder avsatt til akvakultur samt at den ikke er i henhold til kommuneplanens arealdel, er Fylkesmannen av den oppfatning at kommunen bør utarbeide en områdereguleringsplan eller kommunedelplan. En helhetlig plan for området kan bedre avveie de ulike interessene, samt legge bedre til rette for tilpasset infrastruktur. (...).

Planforslaget omfatter nedbygging av arealer som er angitt som dyrka jord (fulldyrka og overflatedyrka jord, samt innmarksbeiter). (...) Generelt er det Fylkesmannens holdning at bygging av fritidsboliger, rorbuer og småbåtplasser ikke er av en slik viktighet at det tillater nedbygging av jordbruksarealer. Dersom detaljregulerings-planen tar sikte på å bygge ned jordbruksarealene, vil Fylkesmannen ved offentlig høring fremme innsigelse til planen.

Planen slik den framstår nå ved offentlig ettersyn bidrar konkret til nedbygging av et større, sammenhengende jordbruksareal på 20,5 daa fulldyrka jord (felt 1 i planbeskrivelsen) og et areal på 4,5 daa med overflatedyrka jord (felt 2). I tillegg blir noen mindre arealer med innmarksbeite berørt. Videre er ca. 19,3 daa dyrka jord foreslått regulert til jordbruksformål, men skal kunne brukes som parsellhage for fritidsboligeiere. Disse arealene går dermed ut som ressursgrunnlag for næringsdrivende innen landbruket. I konsekvensutredningen som er lagt ved planforslaget framkommer det at noen av arealene drives i dag, men at dagens leietaker vil slutte å slå disse arealene i framtida. Kommunen har ikke gitt en beskrivelse av hvilke arealbehov og strategier kommunen har for å sikre videre drift av det dyrka arealet i kommunen og på Sund. Dette skal gjøres i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel.

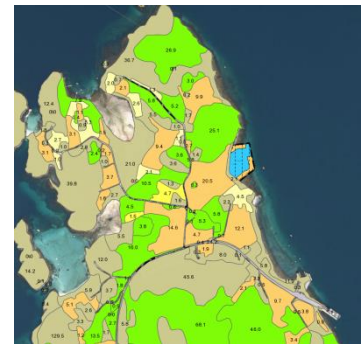
Ifølge gårdskart fra Institutt for skog og landskap, består området Sund totalt av over 120 daa fulldyrka jord samt noe innmarksbeite. Ca. 90 daa av dette er parseller på mer enn 5 daa hver. Det er videre ikke lang avstand til prestegården og Innedyr, der det finnes større arealer med dyrka jord.

Fylkesmannen legger følgende betraktninger til grunn for vår innsigelse med hensyn til landbruk/jordvern:

- Selv om arealene i dag ikke er etterspurt, er de av et slikt omfang at det ikke er legitimt å bygge ned alt jordbruksareal på Sund.

- En nedbygging av selv mindre arealer bør derfor kun skje dersom det foreligger en helhetlig plan som sikrer de viktigste arealene, samt at det er gjort en reell vurdering av alternativ plassering av utbyggingsområdene.
- Kommunen opplyser at de ved rullering av kommuneplanens arealdel skal gjennomgå jordbrukets arealbehov for å sikre viktige jordbruksarealer. Fylkesmannen mener at omdisponering av større jordbruksarealer før en gjennomgang er gjort, er uheldig og unødvendig.
- Selv om kommunen ved sin gjennomgang av jordbrukets arealbehov kommer fram til at den dyrka jorda på Sund er mindre viktig for landbruket i dag, åpner dette ikke for at kommunen kan bygge ned all dyrka jord på Sund eller andre steder utenfor kjerneområdene for landbruk. Jordvernet skal sikres i et langsiktig perspektiv, og behov for arealer til andre formål skal veies opp mot hensynet til mulighet for framtidig matproduksjon.

En oversikt (til høyre) over jordressurser på Sund, viser at noen områder består av jordbruksarealer (oransje og gule felt), mens andre områder er mer skrinne eller marginale og er dermed mindre konfliktfylte for utbygging av konsentrert fritidsboligbebyggelse (brune og grønne felt). En helhetlig plan for Sund ville kunne ha kombinert utbygging med bevaring av jordbruksressursene og andre hensyn. Dette får man ikke til når en privat utbygging kun forholder seg til utbyggingsmuligheter innenfor en gitt eiendom og dens eiendomsgrenser.



Slik planforslaget foreligger, vil utbyggingen av Lillesund bidra til en tett utbygging midt i jordbrukslandskapet, lagt på de største og mest sammenhengende jordbruksarealene i bygda. Selv om utbyggingen i seg selv kun beslaglegger 20-30 daa dyrka jord, vil de gjenværende arealene av dyrka jord på Sund bli så fragmentert at også disse arealene mister framtidig driftsverdi. Konsekvensene av planforslaget kan dermed bety at det åpnes opp for nedbygging av alt jordbruksareal på Sund.

Fylkesmannen har tydelig kommunisert vår holdning til utbyggingsplanene gjennom hele planprosessen. Vi kan ikke se at reguleringsplanforslaget har tatt hensyn til jordvernsinteressene, og fremmer dermed innsigelse til planen.

Videre behandling av planen

Den rettslige betydningen av innsigelse er at kommunens planvedtak ikke blir rettslig bindende, og at myndigheten til å treffe endelig planvedtak overføres til Kommunal- og moderniseringsdepartementet. For videre oppfølging av innsigelsen vises det til rundskriv [H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven](#).

Med hilsen

Hill-Marta Solberg

Monica Andreassen Iveland
landbruks- og reindriftsdirektør

Kopi til:

Nordland fylkeskommune
NVE region nord

Postmottak Fylkeshuset
Kongens gate 14-18

8048 Bodø
8514 NARVIK