



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg Natur	4/24	15.01.2024

Førstegangsbehandling Hylla småbåthavn 2 - Plan-ID 2023008

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Forslag til detaljplan for Hylla småbåthavn 2 med Plan-ID 2023008 legges ut til offentlig ettersyn/sendes på høring med plandokumenter vedlagt saken her, jf. Plan- og bygningslovens § 12-10.

Behandling i Hovedutvalg Natur - 15.01.2024:

Saksordfører: Torstein Næss

Avstemming

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg Natur - 15.01.2024

Forslag til detaljplan for Hylla småbåthavn 2 med Plan-ID 2023008 legges ut til offentlig ettersyn/sendes på høring med plandokumenter vedlagt saken her, jf. Plan- og bygningslovens § 12-10.

Vedlegg

- 1 2023008_planforslag_beh1_A2_1-1000
- 2 2023008-Bestemmelser Hylla Småbåthavn - 1beh
- 3 Planbeskrivelse 240102
- 4 Uttalelse
- 5 Fylkeskommunens uttalelse - Varsel om oppstart planendring Hylla Småbåthavn - Inderøy kommune .PDF
- 6 4724882_1_1.PDF
- 7 Marinarknologisk uttalelse til Varsel om oppstart av reguleringsarbeid - Planendring Hylla Småbåthavn - Inderøy kommune.DOCX

Bakgrunn

Foreningene Hylla Velforening og Røra Båtforening ønsker å videreutvikle og tilrettelegge for økt bruk av arealene i tilknytning til den gamle dampskipskaia. Herunder eksempelvis med forsamlingslokale, toaletter, verksted, lager.

Det ble avholdt oppstartsmøte om endring av reguleringsplan 7.11.2023. Det ble ikke stilt krav om konsekvensutredning, men det ble referatført at «Strandsone, kultur/stedsidentitet og VA må vurderes og gis en omtale i planbeskrivelsen» og at det skal gjøres en ROS-analyse av planendringen.

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 17.11.2023. Det kom inn 4 uttalelser til varselet, hvorav én etter fristen.

Vurdering

Forslagsstiller har gjort følgende oppsummering av uttalelsene som kom inn ved oppstart:

Merknad fra Statsforvalteren i Trøndelag, datert 05.12.2023

I det følgende gjengis merknader som er knyttet til den aktuelle planendringen:

Strandsone

Det er viktig at allmenhetens tilgang til strandsonen sikres i området. Det blir nevnt at området er viktig for lokalt friluftsliv og brukes til bading.

Naturmangfold

Ved planområdet er det registrert en strandeng og strandsump av svært viktig verdi. Ifølge plankartet er det tenkt å endre eksisterende kaianlegg. Om det nye anlegget berører naturtypen må påvirkningen på naturtypen vurderes.

Helse og omsorg og Barn og unge

Nærhet til eksisterende boliger og skoleveg (langs Flagvegen og Hyllavegen) gjør at det er viktig at bygge – og anleggsfasen planlegges nøye, og bestemmelsene bør stille krav om en plan for gjennomføringen, som sikrer tema som støy (jf. kap. 6 T1442/21), luftkvalitet (Jf. kap 6 i T-1520), trafiksikkerhet og opprettholdt universell fremkommelighet.

Nærhet til boligbebyggelse, bør også medføre en vurdering av hvordan økning av eksisterende tilbud, vil påvirke nabolaget med tanke på drift/driftstid ol. Det må også fremkomme dagens bruk av området og dersom området er i bruk av barn, må det gjøres en konkret vurdering av konsekvens for barn og unge og behov for erstatningsarealer, jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Det er for øvrig positivt at planen skal bidra til bedre universell utforming enn dagens bygning gjør.

Forslagstillers vurdering av merknadene:

Strandsone

Eksisterende båtslipp mellom bygninger bevares slik den er i dag. Dermed sikres allmenhetens tilgang til strandsonen også for fremtiden. Endring av formål for de tilgrensende eiendommene fra *fritidsformål – naust* til *offentlig eller privat tjenesteyting* vil i sin natur heller bedre allmenhetens tilgang til strandsonen enn å forringe den.

Naturmangfold

Statsforvalteren refererer til at plankartet viser en tenkt endring av kaianlegget. Dette medfører ikke riktighet. Endringen av plan har bare til hensikt å endre forutsetningene for bygging på land, og vil etter vår vurdering ikke berøre naturtypene strandeng og strandsump.

Det er over 100 meter avstand fra kjerneområdet for planendringen til grense for registrert naturtype strandeng og strandsump.

Helse og omsorg og Barn og unge

Bestemmelser om planlegging av bygge- og anleggsfase tas inn i reguleringsbestemmelsene §2.3.

Drift og driftstider påregnes ikke å bli vesentlig annerledes enn ved dagens situasjon. Den viktigste forskjellen blir kanskje at behovet for innleie av telt etc. ved store arrangement blir vesentlig redusert.

Det er ikke kjent at de berørte arealene er i bruk av barn og unge i dag. Planlagt endring av plan vil heller ikke forringe mulig bruk av området.

Generelle merknader knyttet til Klima og miljø og Samfunnssikkerhet tas til etterretning så langt det er hensiktsmessig gitt planendringens omfang.

Kommunedirektørens vurdering av Statsforvalterens uttalelse:

Når det gjelder strandsonen er det allerede etablert mur mot sjøen i forkant av eksisterende bygg på OPT1 og OPT2. Det er naturlig at ny bebyggelse blir plassert bak denne og at det ikke blir behov for nye tiltak i sjø.

Småbåthavna er i bruk av barn og unge til bading sommerstid. Planendringen antas dog ikke å hindre barn og unges bruk av området, men heller å legge til rette for flere fasiliteter/tilbud i området.

Merknad fra Trøndelag Fylkeskommune, datert 08.12.2023

Fylkeskommunen (FK) kommenterer innledningsvis at saken tidligere er fremmet som dispensasjonssøknad og at det er positivt at den nå fremmes som endring av plan.

Kulturminner i nyere tid

FK redegjør grundig for bakgrunn for regulering med hensynssone bevaring. Redegjørelsen siteres og kommenteres nærmere i kapittel 8.3 i planbeskrivelsen.

De øvrige merknadene hitsettes i sin helhet:

«Strandsone/friluftsliv

Fastsettelse av byggegrense mot sjø er varslet i planarbeidet. Strandsone er et temaene som skal vurderes og gis en omtale i planbeskrivelsen. Planen må sørge for at området blir tilgjengelig for allmennheten og at det oppleves som tilgjengelig.

Vannforvaltning

Tiltak eller aktivitet i og nært vann (eks. avrenning) skal legge regional vannforvaltningsplan med miljømål etter vannforskriften til grunn. Grunnleggende skal vannforskriften § 4 følges som sier «Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand [...]». I praksis betyr det en prinsipiell tilnærming om ivaretagelse av naturlig bekkebredde, -bunn og kantvegetasjon. Vi minner til slutt om at gjeldende regelverk også gjelder sjøvann.»

Forslagstillers vurdering av merknadene:

Kulturminner i nyere tid

Tas til orientering. Viser til redegjørelse i kapittel 8.3 i denne planbeskrivelsen.

Strandsone/Friluftsliv

Eksisterende båtslipp mellom bygninger bevares slik den er i dag. Dermed sikres allmenhetens tilgang til strandsonen også for fremtiden. Endring av formål for de tilgrensende eiendommene fra fritidsformål – naust til offentlig eller privat tjenesteyting vil i sin natur heller bedre allmenhetens tilgang til strandsonen enn å forringe den.

Foreslått ny bestemmelse om byggegrense mot sjø, bestemmelse 2.2 Byggegrenser sier:

2.2.1 I byggeområder for bolig- og fritidsbebyggelse, samt offentlig og privat tjenesteyting, som ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø, skal byggegrensen som utgangspunkt følge formålsgrense mot sjø. Det skal likevel aldri bygges nærmere sjø enn byggelinje som dannes av tilgrensende eksisterende bebyggelse eller grense for stormflo 2050 for intervall 200 år. Bygg og anlegg må ikke stenge eksisterende passasjer ned til strandsonen og etablerte stier skal ivaretas.

2.2.2 I områder avsatt til naustbebyggelse, småbåthavn og fritids- og turistformål skal byggegrense som utgangspunkt følge formålsgrense mot sjø. Det skal likevel aldri bygges nærmere sjø enn byggelinje som dannes av tilgrensende eksisterende bebyggelse. Gjenoppbygging av naust tillates på samme sted etter rivning eller brann.

Det betyr at det i praksis ikke åpnes opp for bygging nærmere sjø enn hva som er tilfelle i dag.

Vannforvaltning

Tas til orientering.

Etter vår vurdering vil ikke planlagte endring og tiltak påvirke status for vannforvaltning i nevneverdig grad. Begge bygg knyttes til offentlig avløpsanlegg, avrenning fra tak vil være i noenlunde samme størrelsesorden som for dagens situasjon.

Kommunedirektørens vurdering av Fylkeskommunens uttalelse:

Ingen ytterligere merknader.

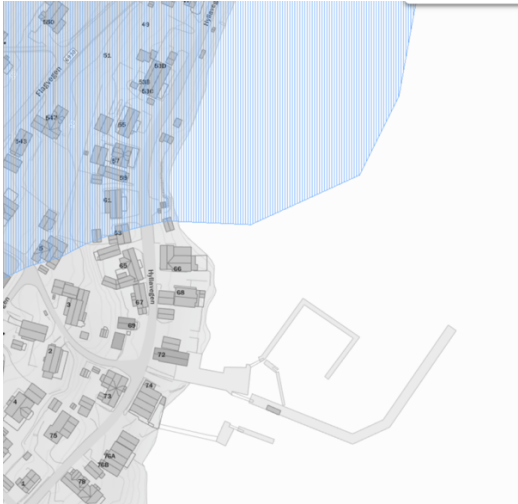
Merknad fra NVE, datert 08.12.2023

NVE har levert et automatisk generert innspill som minner generelt om å hensynta de områder NVE forvalter og anbefaler en gjennomgang av NVEs kartbaserte veileder i planarbeidet.

De viser videre til treff i kartlagene NGU Marin grense og NGU mulig marin leire, altså er det mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire innenfor planområdet.

Forslagstillers vurdering av merknadene:

Ved gjennomgang av den kartbaserte veilederen befinner treff for mulig sammenhengende forekomst av marin leire seg å være et stykke utenfor de berørte delene av planområdet.



Stormflo fremskrevet for 2090 med 1000-års intervall berører planområdet, med påvirkning omtrent opp til kote 3. Dette er hensyntatt i ny bestemmelse 2.4 – *Sikkerhet mot springflo/havnivåstigning*.

Kommunedirektørens vurdering av NVEs uttalelse:

Ingen ytterligere merknader.

Merknad fra NTNU Vitenskapsmuseet, Institutt for arkeologi og kulturhistorie, datert 08.12.2023

Uttalelsen har karakter av å være en generell uttalelse som i liten grad berører aktuelle forhold i pågående planendring.

Det bemerkes innledningsvis at uttalelsen kun gjelder for sjøareal og eventuell konflikt med kulturminner under vann, fredet eller vernet, i medhold av lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kml) §§ 4 eller 14. Forholdet til kulturminner på land vil avklares av Trøndelag fylkeskommune.

Dersom reguleringsplanen åpner for regulering av sjøområder eller inngrep i sjø i form av mudring eller annen graving, utfylling, moringer, pæling eller annet kan det påregnes at NTNU Vitenskapsmuseet vil måtte gjennomføre en marinarkeologisk befaring på stedet, jfr. kml § 9.

Det gis anbefaling om at reguleringsgrenser i sjø representerer reelle behov, og at det vurderes viktigheten av å inkludere dem i planprosessen. Eventuelle planområder og tiltak i sjø må beskrives og illustreres godt.

Forslagstillers vurdering av merknadene:

Uttalelsen i sin helhet tas til etterretning i det videre planarbeidet.

Kommunedirektørens vurdering av Fylkeskommunens uttalelse:

Ikke ytterligere merknader.

Helhetlig vurdering

Kommunedirektøren finner at innsendt planforslag er i tråd med de krav til utredninger som ble stilt i oppstartsmøte og de krav som ble stilt av sektormyndigheter i forbindelse med oppstartsvarsel for planarbeidet.

Det tas ikke i bruk nye arealer til utbyggingsformål, det er kun snakk om endring av bruk og utforming. Det er gjort konkrete vurderinger av flere hensyn – herunder grunnforhold, havnivåstigning, VA-kapasitet/overvann, naturressurser, kulturmiljø, strandsone, samt barn og unges interesser. Planendringen anses etter dette ikke å utløse behov for ny ROS-analyse.

Konklusjon

Det er ikke avdekket forhold som er til hinder for at planforslaget kan gjennomføres. Planforslaget legger opp til ytterligere tilrettelegging av området med tanke på bygg og tiltak som vil være mer hensiktsmessig for foreningenes og befolkningens bruk av området. Kommunedirektøren kan anbefale at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn/sendes på høring.