



Brønnøy kommune
Byggesak og oppmåling

Arkivsaksnr.: 2018/2033-7

Saksbehandler: Bjørn Morten Johansen

Saksfremlegg

Utv.saksnr.:	Utvalg:	Møtedato:
	Formannskapet	17.06.2020

Forslag til reguleringsplan for Torghatten - offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Plankart I
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Beskrivelse
- 4 ROS
- 5 Illustrasjonsplan

Rådmannens innstilling:

Med hjml. i Plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til reguleringsplan bestående av reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse datert 06.05.20, for Torghatten ut til offentlig ettersyn i 8 uker.

Saksopplysninger:

Bakgrunn.

Det legges med dette fram forslag til reguleringsplan for Torghatten.
Planforslaget består av plankart, bestemmelser og beskrivelse, jfr. vedlegg.

Planforslaget er utarbeidet som ledd i satsingen på «Nasjonale turistveger» som skal gjøre Norge til et enda mer attraktivt reisemål og for å bidra til å styrke næringslivet og bosettingen i distriktene. Til sammen skal det investeres 3,5 milliarder på satsingen, som blant annet involverer 10 fylkeskommuner, 64 kommuner og lokalt næringsliv.

Prosjektet ved Torghatten har en kostnadsramme på ca. 50 mill.

I 2023 skal Nasjonale turistveger stå fram som en fullverdig attraksjon med sine 250 rasteplasser og utsiktspunkt langs vel 2 000 km veg.

Planforslag.

Planen skal legge til rette for å ivareta Torghatten som en av de viktige turistattraksjoner i Norge. Den skal være et hjemmelsgrunnlag for å kunne gjennomføre tilretteleggingstiltak som oppføring av servicebygg med toalett m.v., parkeringsplass, bussoppstillingsplass, tilrettelagt sti med opplevelsespunkter m.v.

Jfr. vedlagte plandokumenter.

Reguleringsplanen er i stor grad en bekreftelse av dagens arealbruk og funksjoner, men et nødvendig planverktøy som grunnlag for de utviklingstiltak som skal gjennomføres:

- Økt parkeringskapasitet både for biler, busser og sykler.
- Servicebygg med toaletter, informasjon og lager for div. utstyr (eks. evt. hjelmlease).
- Oppgradert og mest mulig sikker sti fra øst. Litt større bredde med gode møteplasser. Justert trase for best mulig sikring. Kvalitetsmessig oppgradering av sti med trappetrinn tilpasset stedlige forhold.
- Tilrettelagte og sikre utsiktspunkter, sitteplasser o.l.
- Justert og forbedret sti i vest. Justert trase for best mulig sikkerhet.

Selve planområdet vil omfatte enden av fylkesveg FV 7234 fra dagens parkeringsplass til snuplassen (rundkjøringa, ca. 25 m diameter) med nødvendig sideareal, og selve stien opp til Torghatthullet fra begge sider.

Planforslaget utarbeides som detaljregulering jf. pbl § 12-3, detaljert nok til å danne ramme for behandling av byggesøknader.

Kort historikk vedr. turistattraksjonen og drift/vedlikehold.

Brønnøy kommune (BK) inngikk i 1989 en avtale (tinglyst) med grunneier for å sikre «Torghatten friluftsområde», der BK fikk ansvar for drift og vedlikehold. BK har investert i vei og infrastruktur. BK har hvert 2.-3. år engasjert geolog for vurdering av rassikkerhet før turistsesongen (sommerhalvåret) starter.

Denne avtalen har vært grunnlaget for kommunens deltakelse i drift og vedlikehold av parkering og stiadkomst m.v gjennom Torghatten.

Planprosessen.

2016: Plan- og designkonkurranse. Nasjonale turistveger arrangerer plan- og designkonkurranse som grunnlag for valg av løsning for opparbeidelse ved Torghatten. Oppdrag tildelt Atelier Oslo.

14.06.17: Kommunestyret behandler sak vedr. deltakelse i prosjekt nasjonale turistveger, forutsetninger for reguleringsplan m.m. Endelig samarbeidsavtale signert 06.01.20.

25.10.18: Oppstartsmøte holdt på Rådhuset med repr. for Statens vegvesen / Nasjonale turistveger og planlegger Structor AS, samt representanter for kommunen. Rammer for plan avklart, også at det ikke er krav til konsekvensutredning, jfr. KU-forskriften.

08.03.19: Varsel om oppstart av reguleringsarbeid. Brev til parter og høringsinstanser, annonsering i Brønnøysunds avis og på kommunens hjemmeside, med 30. april som frist for innspill.

24.10.19: Foreløpig notat vedr. skredsikring utarbeidet av geolog.

25.10.19: Revidert/foreløpig skisseprosjekt foreligger.

31.10.19: Regulering Torghatten er drøftet med Planforum.

05.12.19: Nasjonale turistveger har foretatt sin anbefaling vedr. alternativ reguleringsløsning.

Innspill til oppstartsmelding.

Etter annonsering av reguleringsplanarbeid er det innkommet følgende uttalelser:

Fra offentlige myndigheter (kort oppsummert):

- Fylkesmannen i Nordland.
Peker spesielt på at virkninger av planen må belyse virkning på landskap, sand- og grusforekomster i Sørfjæra og på kulturminner, samt miljø og naturverdier. Fylkesmannen forutsetter inngrepene holdes på et minimum slik at eksisterende verdier ikke blir forringet.
- NVE. Steinsprang vil være den mest utfordrende problemstilling. Som del av planprosessen må det både fastsettes de de sikkerhetsklasser som ivaretar de tiltak som planlegges og det må foretas en geologisk kartlegging utført av fagkyndige.
- Sametinget. Kan ikke se at planarbeidet vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Har derfor ingen merknader til planforslaget.
- Nordland fylkeskommune. Påpeker viktigheten av at planarbeidet ivaretar natur- og kulturmiljø, kulturminner og landskap. Viser til at det er registrert 3 automatisk fredete kulturminner som må ivaretas i planen. Peker også på behov for tilrettelegging for busser, sikring i forhold til ras, klimatilpassing/overvannshåndtering, og generelle samfunnsmessige hensyn, jfr. uttalelse.
- Råd for likestilling/funksjonshemmede. Det må legges vekt på hensyn til personer med nedsatt funksjonsevne både i bygg og uteområde.

Fra private / andre (kort oppsummert):

- Sameiet Ytre Hatten. Positiv til planer slik de er presentert så langt og har innspill til mange detaljer som kan berøre deres interesser.
- Kjell Iver Johnsen (også del av sameiet Ytre Hatten). Noe skeptisk til tilrettelegging av sti på sør-vestsiden, både p.g.a. av sikkerhet og synlighet. Påpeker at eiendommen har brønn i området. Ellers innspill til planforslag..
- Per Kåre Hatten ved adv. Tetzchner. Positiv til opprusting av servicetilbud og infrastruktur ved Torghatten, men har innspill til løsninger og prosess / samarbeid. Mener den framlagte løsning og lokalisering av servicebygg og parkering ikke er den beste. Opplever også kommunikasjonen og dialog med det offentlige som mangelfull over mange år.
- Torgarhaugen AS. Er positiv til reguleringsplanarbeidet og viser til egne prosesser relatert til mulig samarbeidsprosjekt vedr. «Torgarhaugen» og har sendt inn en egen rapport «Fra samarbeidsprosjekt til hindeløype». Ut over dette ingen spesielle merknader eller innspill til pågående reguleringsprosess.
- Ragnhild Leite m. fl. Meget positiv til reguleringsplan og planer for oppgraderingstiltak ved Torghatten.
- Sør-Helgeland lokallag av fortidsminneforeningen. Generelt skeptisk til at naturattraksjoner som Torghatten blir gjenstand for omfattende tilrettelegging for turisme med risiko for skader og slitasje p.g.a. økt bruk. Hevdes også at Torghatten er et hellig fjell i samisk kultur.

I tillegg til forannevnte innspill er det er også avholdt egne møter med sentrale grunneiere 10. og 11. februar 2020.

Torgarhaugen AS har ingen spesielle merknader til det reguleringsforslag som er skissert. Er innforstått med å avstå grunn til parkering etter erstatningsrettslige prinsipper.

Sameiet Ytre Hatten er også positiv til det reguleringsutkast som er utarbeidet. Detaljer vedr. plassering av sti er drøftet. Dette gjelder også stiforbindelse rundt Torghatten nordvestover, ut over reguleringsområdet. Sameiet ønsker som utgangspunkt ikke å avstå grunn til sti, men at dette heller løses gjennom avtale.

Grunneier Per Kåre Hatten er generelt positiv til oppgraderingstiltak i og rundt Torghatten, men er uenig i det løsningsalternativ som er valgt. Hatten ønsker servicebygg og parkeringsplass flyttet nærmere egne anlegg, med en mere «nøytral plassering» mellom de to næringsaktørene i området. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre vil Hatten motsette seg etableringen. I dette ligger også motstand til å avstå grunn til prosjektgjennomføring.

Notat skredsikring.

Som grunnlag for reguleringsarbeidet er det foretatt en skredfarevurdering av stien gjennom Torghatten. Statens vegvesen ved geolog Sølve Pettersen har utarbeidet et notat med vurdering av skredfare. Notatet belyser både anvendt regelverk og metodikk som ligger til grunn for konklusjoner og anbefalinger. Geologen skriver:

Det har ikke lyktes prosjektet og finne skredfarevurderinger for tilsvarende tiltak andre steder i Norge, men det registreres imidlertid at andre, store nasjonale aktører tilrettelegger stier og løyper med oppmerking, klopper, trapper og tau/kjettinger i terreng med betydelig skredfare og fallrisiko. Dette kan tyde på at planlagt sti og trapp i dette prosjektet ligger i en gråsoner mot hva som regnes som søknadspliktige tiltak eller at det er tradisjon for å omgå forskriftene.

Basert på disse vurderinger er det gjort følgende anbefaling vedr. tiltak som kreves og anbefales.

Tiltak som kreves utført:

- Stien legges midt i ura på nordsiden av hullet.
- Ferdsløst frarådes i perioden 1.oktober- 30.april.

Tiltak som anbefales.

- De største risikoområdene etter at stien flyttes vurderes å være åpningene til hullet. Det er her skredfaren vurderes som størst og det er også et opplagt stoppepunkt fra naturens side. Det anbefales at det lages avgrensninger slik at det er mest naturlig å stoppe før man er under overhengende fjell og ikke ved foten av fjellveggen. Dette kan for eksempel gjøres ved å legge blokker uryddig i grenseområde samtidig som at området under friluft har jevnt underlag. Dette vurderes som et viktig tiltak som vil redusere attraksjonens risiko betydelig.
- I tillegg til å legge stien i midten av uren anbefales det at det legges klarere føringer for hvor man bør bevege seg gjennom hullet.
- Tidligere rapporter har vært tilbakeholdene med å anbefale rensk. Dette har sin bakgrunn i at rensk kan destabilisere områder som ligger bak blokken som renskes ned. Erfaring viser også at det etter rensk av større ustabile partier ofte kan være en økt frekvens av mindre nedfall i en periode etter rensken før det stabiliserer seg. Anbefalingene med å være tilbakeholden med rensk støttes, men det vurderes at enkelte flak i vestveggen nord for hullet kan være egnet for rensk.
- Bedre tilrettelegging av sti på sørsiden av hullet vil gjøre at flere går en rundtur. Dette vil gjøre at flere personer passerer område en gang slik at eksponeringstiden går ned. Dersom det skal gjøres arbeid på sørsiden anbefales det at stien legges om noe.
- I tidligere rapporter er hjelmuteleie anbefalt. Dette bør vurderes.

Vurdering:

Planforslag.

Etter de tellinger som er gjennomført er det i dag ca. 50-tusen som går opp til hullet, ca. 15-tusen går gjennom og 10-15-tusen går rundt Torghatten. I vår region det absolutt mest besøkte turistmålet.

Med dette som bakgrunn er det nødvendig med en oppgradering og kvalitetsheving av nødvendige servicetilbud i tilknytning til et nasjonalt turistmål som Torghatten er.

Etter rådmannens og planavdelingens vurdering vil det framlagte reguleringsforslag legge til rette for etablering av sentrale og nødvendige tilretteleggingstiltak ved Torghatten.

Konsept for servicebygg, parkering m.v. er valgt etter plan- og designkonkurranse gjennomført i regi av Nasjonale turistveger. Det er dette konseptet som også er lagt til grunn for reguleringsløsning.

Funksjonalitet og sikkerhet har vært viktige kriterier for løsningsvalg både i forhold til plassering av servicebygg, utforming av parkeringsplasser og plasser for bussoppstilling, gangveger og fortau, samt stier og sitteplasser opp til hullet m.m.

Et vesentlig element i reguleringsplanen er lokalisering av sti. Som det beskrives i høringsmaterialet; Hovedmål med utbedring av stien er bedre bredde, bedre sikkerhet og god landskapstilpasning; attraksjonen må ikke bli forringet som følge av tiltak som gjennomføres. Dette er en god intensjon som har vært førende for planen.

Kommunen har blant annet spilt inn og fått vurdert spørsmål vedr. bussoppstilling langs fylkesveg og regulert vegbredde siste delen ned på «rundkjøring» ved enden av vegen. Her er det regulert ett kjørefelt med 3 m bredde. Dette kan synes smalt og kanskje problematisk. Med utgangspunkt i en oversiktlig rettstrekning og bussoppstillingsfelt som store deler av dagen ikke er opptatt, vil nok dette likevel fungere. Det er heller ikke ønskelig med vesentlige terrenginngrep i kanten av haugen langs planlagt fortau som går mot Torghatten camping og Strandrestauranten.

Ut over dette viser rådmannen til vedlagte planbeskrivelse med illustrasjoner, plankart og bestemmelser. Etter rådmannens vurdering et godt og tilstrekkelig grunnlag for de tiltak som planlegges gjennomført og som nå legges fram for behandling / høring.

Høringsinnspill.

Offentlige myndigheter. I det alt vesentlige er det tatt hensyn til de momenter som er påpekt i innspill både når det gjelder sikkerhet, fornminner, natur og miljø m.v.

Private innspill. Kommunen synes det er meget positivt at private grunneiere og andre bidrar aktivt og konstruktivt for å få et best mulig resultat som ivaretar ulike hensyn. Noe av dette har gått på detaljer og konkrete opplysninger som lokale grunneiere har. En god del av dette er tatt med og innarbeidet i det planforslag som er framlagt.

Merknader ang. tilrettelegging for turisme og lokalisering av anlegg har med bakgrunn i målsettinger ved prosjektet vært vanskelig å etterkomme.

Hele konseptet med nasjonale turistveger er å utvikle og tilrettelegge langs utpekte veger og turistdestinasjoner, i dette tilfelle med Helgelandskysten og Torghatten i fokus.

Det er også Nasjonale turistveggers overordnede hensyn å innrette sine tiltak til beste for turister og vegfarende. Dette er styrende for løsningsvalg og lokalisering.

Oppsummering.

Reguleringsplan og prosjektplaner for tilretteleggingstiltak ved Torghatten vil være et stort løft for kommunen som turistmål og vil bidra til at opplevelsen av Torghatten også blir supplert med servicefasiliteter av høy kvalitet.

Dette vil også være et godt utgangspunkt for de to reiselivsaktører som er etablert i området, Torghatten camping med strandrestauranten og Torgarhaugen AS, og andre som kan trekke vekslers på den turiststrømmen Torghatten bidrar til.

På servicebygget vil det kunne legges til rette for muligheter til annonsering (digitalt eller analogt). Dette er momenter som kan utvikles i forbindelse med prosjektgjennomføring.

Reguleringsplanen er fremmet som en privat plan og prosjektet skal gjennomføres innenfor de rammen Nasjonale turistveger har for sine prosjekter.

Som det framgår av de milepeler som er gjengitt innledningsvis, har prosjektutviklingen foregått skrittvis. Fra starten med plan- og designkonkurranse, prosess for samarbeidsavtale med finansieringsplan, nå reguleringsplan og til slutt utarbeidelse av prosjektplan som grunnlag for gjennomføring. Prosjekttrinn kommunen har gitt sin tilslutning til.

Dette må en ha med seg som bakgrunn når reguleringsplanen tas opp til behandling som grunnlag for offentlig høring.

Rådmannen vil derfor anbefale at formannskapet vedtar å legge planen ut til offentlig ettersyn slik som den er framlagt.