

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	16.09.2024	073/24
Kommunestyret	24.09.2024	071/24

Arkivsak ID 22/1689

Saksbehandler

Nikolay Hjertaas

2. gangsbehandling - Detaljregulering for Kartneset hyttefelt - planid 202303

Sammendrag:

Saken gjelder egengodkjenning av et privat forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse på Kartneset ved Rolvsfjorden i Valberg. Planforslaget viser en tilrettelegging for 40 fritidsboliger, samt at det tilrettelegges for adkomst, uteoppholdsareal, kai, småbåthavn med flytebrygge, samt teknisk infrastruktur. Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i Teknisk utvalg som sak TKU-029/24 den 11.03.2024. Det har kommet inn 11 innspill i etterkant av 1. gangsbehandling. Det har ikke blitt fremmet innsigelse fra overordnede myndigheter, men flere av myndighetene har kommet med vesentlige merknader til planforslaget. Merknadene går i hovedsak ut på planforslagets tilpasning til landskap, naturmangfold, regionale/nasjonale interesser mv. Merknadene fra myndighetene gjenspeiles også i stor grad i innspill fra naboer og interesseorganisasjon. Det har blitt gjort noen endringer av planforslaget, som delvis imøtekommer innspillene. Planforslaget er nå klart for 2. gangsbehandling og endelig vedtak i Kommunestyret.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, planID 1860 202303 med tilhørende plankart datert 18.06.2024, og planbeskrivelse og planbestemmelser datert 29.08.2024.
2. Følgende legges inn som eget punkt under fellesbestemmelser:
Lysforurensning skal begrenses. Utendørs lyskilder skal lyse nedover, og avskjerming skal være av opakt material.
3. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, planID 1860 202303.
4. Begrunnelsen er at vedtaket er i tråd med overordnet plan, og at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for fritidsbebyggelse innenfor et område som er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.
5. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

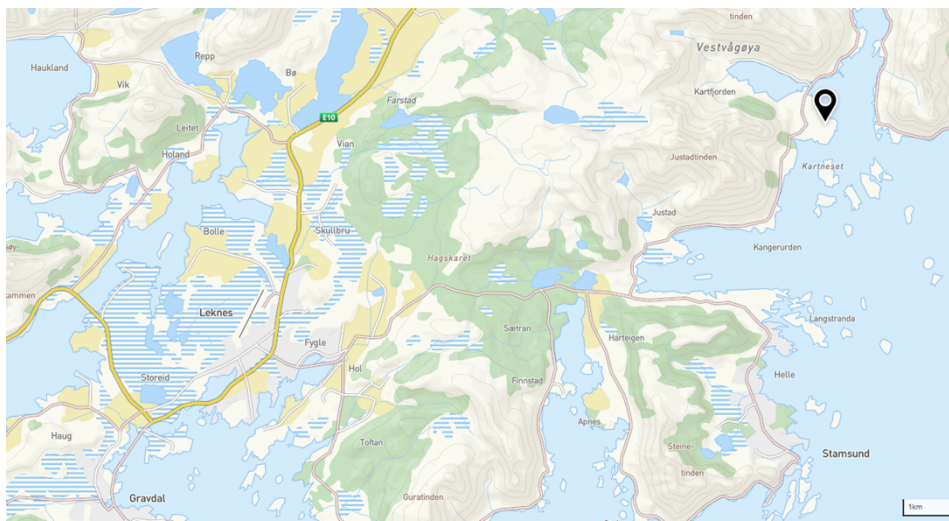
Saksdokumenter

04.09.2024	Plankart Kartneset	1732502
04.09.2024	Bestemmelser Kartneset	1735354
04.09.2024	Planbeskrivelse Kartneset hyttefelt	1735362
04.09.2024	SF41 KARTNESET GG 06.06.24	1732505
04.09.2024	Merknadsbehandling	1734501
19.08.2024	Høringsuttalelse Avinor	1732506
19.08.2024	Høringsuttalelse Elmea	1732507
19.08.2024	Høringsuttalelse Fiskeridirektoratet	1732508
19.08.2024	Høringsuttalelse Kystverket	1732509
19.08.2024	Høringsuttalelse Naturvernforbundet	1732510
19.08.2024	Høringsuttalelse Nordland fylkeskommune	1732511
19.08.2024	Høringsuttalelse NVE	1732512
19.08.2024	Høringsuttalelse Sametinget	1732513
19.08.2024	Høringsuttalelse Statens vegvesen	1732514
19.08.2024	Høringsuttalelse Statsforvalteren i Nordland	1732515
19.08.2024	Høringsuttalelse Willy Dag og Inger Anne Rasmussen	1732516
23.01.2024	J03_Kartneset naturmangfold	1695146
23.01.2024	Notat_Risikovurdering for flom_Kartneset	1695147
23.01.2024	VAO-rammeplan_E01	1695144
04.09.2024	Vedlegg til VAO rammeplan	1734938
23.01.2024	Z-20-78-01_E01	1695145
23.01.2024	01	1695142
23.01.2024	02	1695143
16.09.2024	52208448-RIG-R01 Avklaring av områdestabilitet Kartneset	1737747

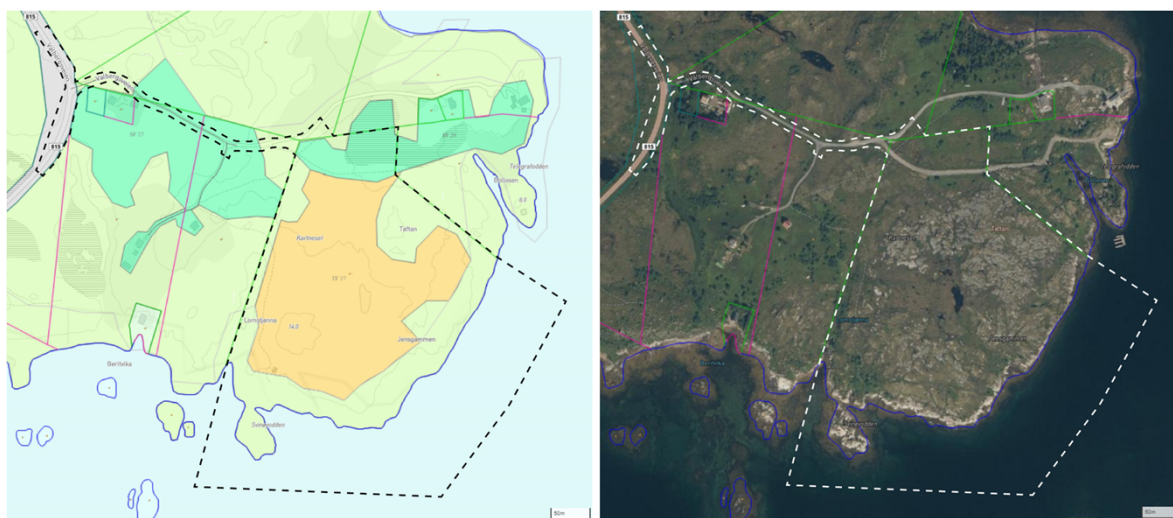
Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 24.06.2024 privat forslag til detaljreguleringsplan for Kartneset hyttefelt. PlanID er 1860 202303, og planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av SF Bygg AS. Planområdet omfatter et areal på ca. 140 dekar, og planen har til hensikt å tilrettelegge deler av området for fritidsbebyggelse med inntil 40 fritidsboliger, samt tilhørende adkomst, parkering og felles uteoppholdsareal, naust, kai og et småbåtanlegg for inntil 20 båter. Planen omfatter hele gnr/bnr 132/14, men også deler av 132/1-2, 132/4, 132/5, 132/11 og 144/1. Hyttefeltet er i dag ubebygd, men er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbolig.

Planen legger opp til at det kan etableres totalt 40 fritidsboliger innenfor 10 delfelt. Det tillates maks BYA 150 m² (bebygd areal) per tomt, og BRA 100 m² (bruksareal) per fritidsbolig. Det åpnes for at 24 av fritidsboligene kan tillates med BRA 150 m². Generell byggehøyde er satt til 7,5 meter for mønehøyde og 6,5 for gesims, mens uthus/garasje kan tillates med mønehøyde og gesimshøyde på henholdsvis 4,5 og 3,5 meter.



Figur 1 Oversiktskart



Figur 2 venstre: oversiktskart KPA; høyre: dagens situasjon på Kartneset. Plangrense vist med stipletpiangrense.

Planstatus:

Kartneset er i dag uregulert. I den gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA), planID 1860 201810 og vedtatt 20.05.2020, er deler av Kartneset avsatt til arealformålet fremtidig fritidsbebyggelse (ca. 45,6 dekar). Reguleringsforslaget er stort sett i tråd med kommuneplanens arealdel. Enkelte av områdene i planforslaget er plassert med en mindre forskyvning fra arealformålet i KPA. To av delfeltene for fritidsbebyggelse i planforslaget ligger innenfor arealformålet landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) med spredt fritidsbebyggelse (SF26) i KPA. Forslaget inneholder også et regulert formål til småbåthavn med tilstøtende kai, samt naustbebyggelse.

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, med plankart datert 18.06.2024, og bestemmelser og beskrivelse datert 29.08.2024. Vedtaket er fattet i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12.

2. Kommunestyret sender planforslaget tilbake til kommunedirektøren for ny behandling. Føringer/endringer for videre planarbeid angis av Teknisk utvalg / Kommunestyret.

Planprosess:

Vestvågøy kommune mottok planinitiativet 14.11.2022. Planinitiativet ble behandlet av forvaltningsutvalget i møte 01.02.2023, som sak FO-004/23. Oppstartmøtet ble holdt 15.02.2023 og oppstart ble varslet 28.02.2023, med annonse i lokalavis 01.03.2023. Til planoppstart ble det mottatt 12 innspill. Se planbeskrivelsens kapittel 2.3 for innspill og planleggers kommentarer. I innspillet fra Naturvernforbundet var det lagt ved en videofil, denne kan lastes ned her:

<https://www.vestvagoy.kommune.no/f/p1/if75b6864-da60-4017-ad2d-b2da61499aaa/kartneset.mp4>

Planforslag til 1. gangsbehandling ble mottatt den 19.01.2024 og behandlet som sak TKU-029/24 i Teknisk utvalg den 11.03.2024. Teknisk utvalg vedtok å sende planen på høring og offentlig ettersyn. Det ble samtidig gitt følgende føringer om endringer som skulle gjennomføres før planen kunne legges ut på høring og offentlig ettersyn:

- a. *Byggegrense mot sjø skal sikres i plankart og i nødvendig grad i bestemmelsene.*
- b. *Geoteknisk stabilitet for området skal være vurdert og tilfredsstillende stabilitet i nødvendig grad dokumentert før planforslaget kan tas til 2. gangsbehandling.*
- c. *Det skal legges inn bestemmelse om maksimalt 20 båtplasser som etableres langs maksimalt 1 flytebrygge.*
- d. *Plangrensen skal plasseres slik at den sammenfaller med f_ATV langs felles adkomstvei f_KV2, slik at grunneiere i størst mulig grad kan benytte eiendommene i tråd med kommuneplanens arealdel.*
- e. *Antallet fritidsboliger skal ikke overstige 40 stk. slik at det i større grad kan tas hensyn til naturmangfoldet.*
- f. *Bestemmelse om naturtomt med minimale inngrep skal konkretiseres.*

Planen ble sendt på høring og lagt ut for offentlig ettersyn den 22.03.2024 med svarfrist den 11.05.2024, og ble publisert i lokal avis den 11.04.2024. I løpet av høringsperioden kom det inn 10 uttalelser/merknader. I tillegg er det kommet inn en merknad fra Willy Dag og Inger Anne Rasmussen i forkant av høringsperioden. Under følger en kort oppsummering av de mottatte innspillene, samt kommunedirektørens kommentarer. Vi viser til innspillene i sin helhet.

Innkomne merknader:

Se vedlegg *Merknadsbehandling*.

Endringer gjort etter førstegangsbehandling:

Før planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn ble plandokumentene oppdatert til å samsvare med føringene gitt i punkt 2 i vedtaket TKU-029/24 (førstegangsbehandling). Bestemmelse 3.1.1 b ble endret til å inkludere at byggegrensen sammenfaller med formålsgrensen der den ikke er synlig i plankartet. Bestemmelse 3.1.2 ble endret slik at det er en definert øvre grense på inngrep som kan gjøres på den enkelte fritidstomt. Det ble utarbeidet rapport for områdestabilitet, hvor det konkluderes med at sikkerhet mot områdeskred er ivaretatt for tiltaksområdet. Bestemmelse 3.4.2 ble oppdatert til å presisere at det tillates maks 20 båtplasser langs ett flytebryggeanlegg. Planavgrensningen langs adkomstveien fra krysset ved fv. 815 ble redusert (LNF-område tatt ut), da det er mer hensiktsmessig at arealbruken på eiendommene tilstøtende veien styres gjennom kommuneplanens arealdel. Antallet fritidsboliger ble redusert fra 46 til 40. Feltet FB8 ble redusert fra 5606 m² til 4756 m². Den sørlige delen av feltet FB7 er også noe redusert.

Endringene som er gjort etter høring og offentlig ettersyn er listet under:

Feltet FB8 er ytterligere redusert og delt inn i FB8 (3 enheter) og FB10 (1 enhet), som etter endringen utgjør henholdsvis 2653 m² og 950 m². Endringen gjør at areal for bebyggelse i planforslaget i stor grad forholder seg til byggegrensen mot sjø i kommuneplanens arealdel. Endringen reduserer også arealet som kommer i konflikt med kystlynghei, samt bidrar til å redusere fjernvirkning. Totalt antall fritidsboliger i planforslaget er ikke endret.

Arealformålet LNF1 ble endret til friluftsmål, etter innspill fra Nordland fylkeskommune. Området er fragmentert av fritidsbebyggelse og bestemmelsene for LNF syntes ikke å ivareta landbruksinteresser. Friluftsmål fremstår som et mer hensiktsmessig arealmål.

Det er lagt inn bestemmelser om at tiltak i sjø kun kan utføres høst/tidlig vinter (felt f_SH og f_KAI). I tillegg er planbeskrivelsen oppdatert (punkt 5.19) slik at den opplyser om søknadsplikt etter havne- og farvannsloven for tiltak i sjø.

I bestemmelse 2.1 er det tatt med et avsnitt om fargesetting av bebyggelsen.

Tidligere bestemmelser 2.8, 5.2 og 5.3, vedrørende krav til områdestabilitet (kvikkleireskred), er tatt ut/korrigert. Det skal ikke stilles krav om dokumentasjon av grunnforhold ved byggesaksbehandling, da det er vedlagt rapport som konkluderer med at områdestabilitet er ivaretatt i tiltaksområdet.

Kommunedirektørens innstilling fremmer bestemmelse som skal begrense sjenerende lyskilder ved fritidsbebyggelse. Se eget avsnitt for vurdering av landskap. Tiltakshaver ønsker ikke en slik bestemmelse.

I rekkefølgebestemmelse 5.2 er det lagt til et punkt om at utbedringer av frisikten langs fv. 815 skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelsen.

I tillegg er det gjort mindre rettelser i planbestemmelsene.

Beskrivelse av planområdet:

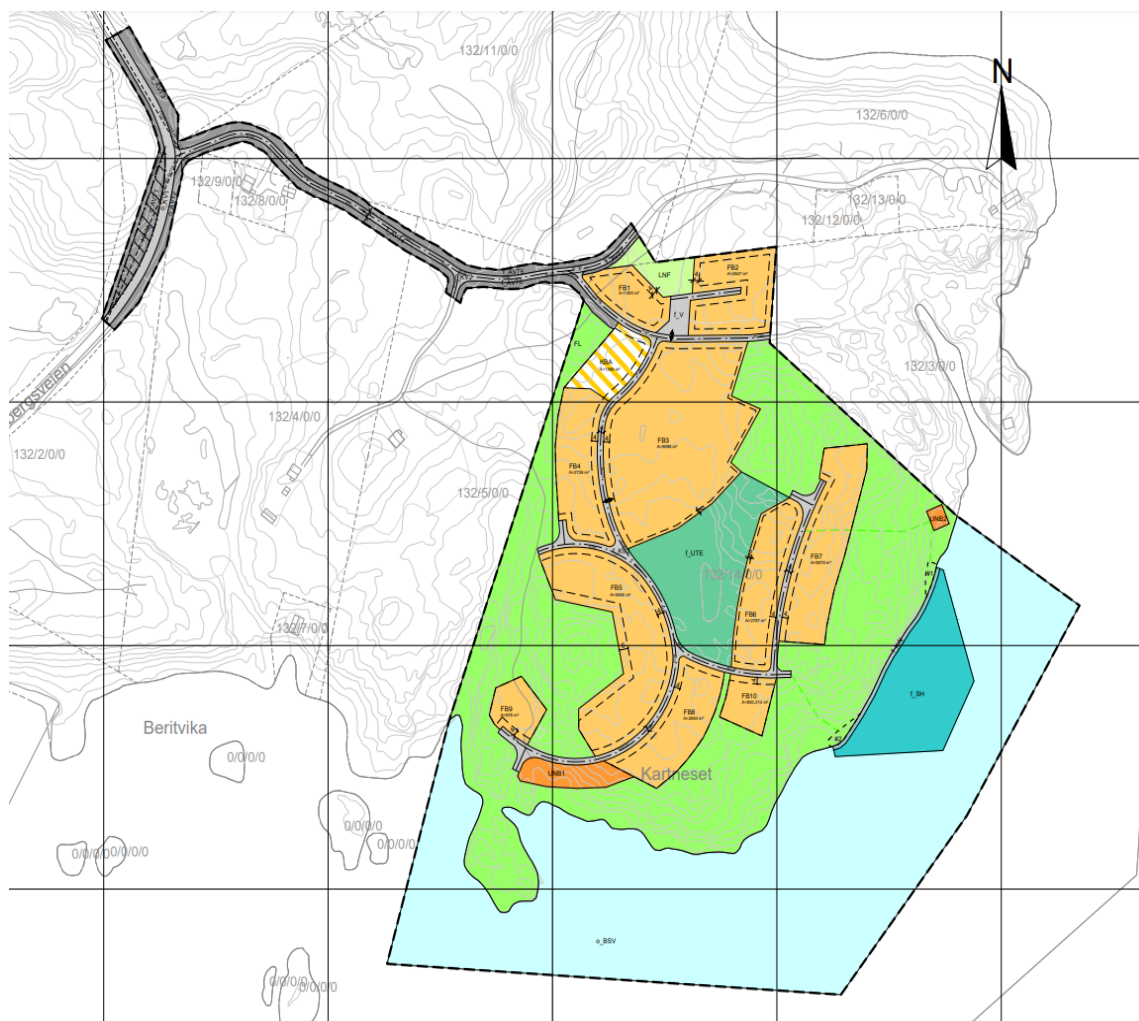
Planområdet ligger på Kartneset langs Valbergsveien, ca. 14 km nordøst for Leknes og ca. 10 km nord for Stamsund. Planområdet er i dag ubebygget. Fra fylkesveien går det i dag en privat grusvei gjennom deler av planområdet, og fører frem til Telegrafodden og eksisterende fritidsboliger. I nærområdet ligger det 6 fritidsboliger. I tillegg er det mulighet for oppføring av 3 nye fritidsboliger/tomter innenfor SF 27 og 1 innenfor SF 26 iht. gjeldene KPA. Området består av heilandskap og ligger på en odde ved Rolvsfjorden. Kartneset er et relativt flatt område i landskapsrommet, men inneholder flere små knauser. I området hvor fritidsbebyggelsen ønskes regulert er landskapet i hovedsak preget av grunnlendt mark, heilandskap, myr, tjern og berg i dagen. De høyere partiene har lite vegetasjon, og mot sjøen skråner terrenget stedvis bratt. Området er også et økologisk funksjonsområde for storspove og flere andre rødlistede fuglearter. Det er registrert kystlynghei, som er en rødlistet naturtype, innenfor planområdet.

Se for øvrig planbeskrivelsen kapittel 4, s. 28-35.

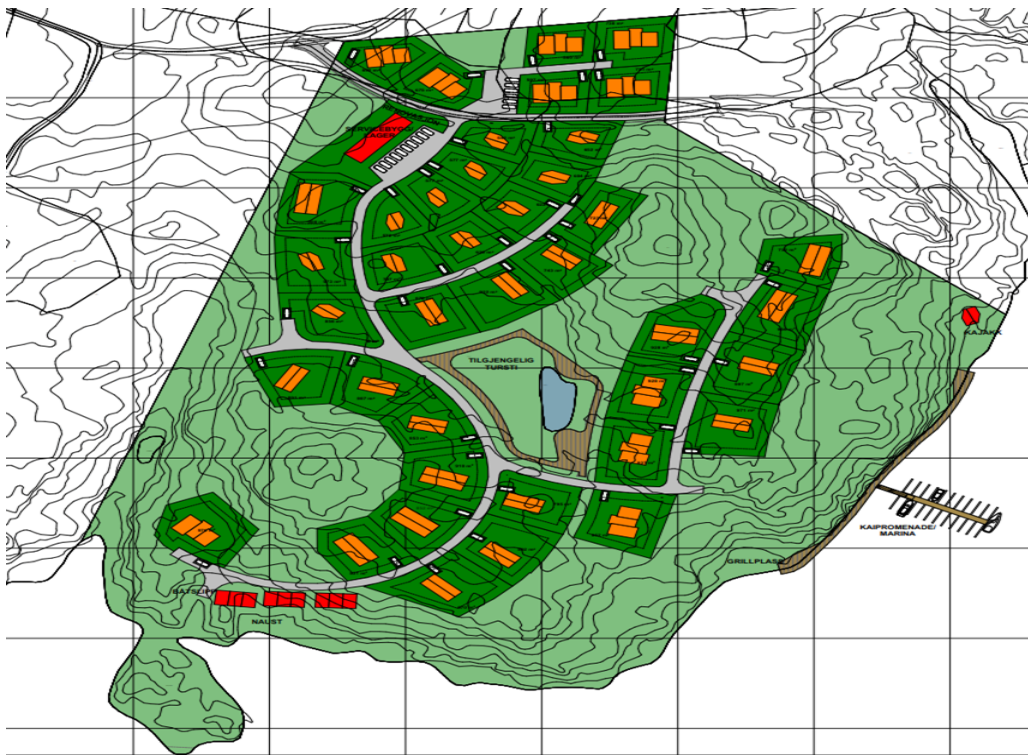
Beskrivelse av planforslaget:

Planområdet strekker seg fra Valbergsveien til sørøstlig ende av Kartneset ved Rolvsfjorden. Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for 40 fritidsboliger, med mulighet for utleie/turisme. Planen legger i tillegg til rette for tilhørende vei, uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur, samt

naust, servicebygg, kai og småbåthavn. Maksimal mønehøyde og gesimshøyde er henholdsvis 7,5 og 6,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Det er ikke regulert plassering av bygninger eller inndeling av tomter i planforslaget, men det er levert illustrasjoner av hvordan området kan bebygges. Det bemerkes at 3D-illustrasjonene (illustrasjon 5 og 6) ikke har blitt oppdatert til å reflektere endringene som er gjort etter 1. gangsbehandling. Se eget avsnitt om endringer over.



Figur 3 Planforslaget



Figur 4 Illustrasjonsplan



Figur 5 Perspektivillustrasjon



Figur 6 Perspektivillustrasjon

Fritidsbebyggelse (FB):

Det kan etableres 40 fritidsboliger, fordelt på 10 delfelt, hvor hver fritidsbolig skal etableres på egen tomt. Utleie og turisme tillates i tilknytning til disse. Hver tomt kan bebygges med maksimalt 150 m² (BYA), dette inkluderer parkeringsareal og uthus/garasje. Det er satt generelt krav til maks 100 m² bruksareal (BRA), men det åpnes for at 24 av boligene kan ha opp til 150 m² BRA. Uthus/garasjer kan ha maks mønehøyde og gesimshøyde på henholdsvis 4,5 og 3,5 meter.

Uthus/naust/badehus (UNB1-2):

Hvert naust kan oppføres med BYA 32 m². De skal være tilpasset terrenget, ha maks mønehøyde 5 meter, takvinkel mellom 25 og 35 grader og skal ikke innredes for varig opphold. Maks tre naust kan være sammenhengende, og området rundt skal ikke privatiseres.

Uteoppholdsareal (f UTE):

Området tilrettelegges som felles rekreasjons- og uteoppholdsareal for eiere/brukere av fritidsboligene. Myren skal i størst mulig grad bevares, og natursti og brygge kan anlegges på stolper eller ved klossing.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (f KBA):

Det tillates etablering av servicebygg/lager, naust, renovasjon, samt parkering for brukere og gjester i området.

Infrastruktur:

Planforslaget legger opp til at eksisterende grusvei skal oppgraderes og benyttes som adkomst til hyttefeltet. Regulert vei plasseres langs samme trasé som dagens vei, og reguleres med en bredde på 4 meter, samt sideareal. Innad i hyttefeltet reguleres hovedtrasé frem til delfeltene, mens internvei kan plasseres og avklares innenfor FB3 ved byggesøknad. Deler av fylkesveien skal også reguleres for å sikre avkjørselen og frisikten langs hovedveien.

Kai/småbåthavn:

Det legges opp til kai/kaipromenade på ca. 134 meter langs vannkanten, og kaien skal bygges på stolper. Tilstøtende kaien er det regulert et område som legges opp til etablering av et småbåtanlegg, som innebærer etablering av flytebryggeanlegg for opptil 20 båtplasser, flytende bølgedempere og tekniske installasjoner knyttet til vann- og avløp. Det er lagt inn bestemmelse om at tiltak i sjø/langs kysten skal utføres høst/tidlig vinter. Utfylling i sjø tillates ikke.

Se for øvrig planbeskrivelsen kapittel 5, s. 36-53.

Vurdering av konsekvenser:

- **Historikk:**

På kartneset ble det avsatt arealer til fritidsbebyggelse i den tidligere gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt i juni 2008. I gjeldende KPA, vedtatt mai 2020, ble arealformålet for fritidsbebyggelse kraftig redusert, samtidig som deler av arealet ble avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) med spredt fritidsbebyggelse. Det ble også lagt inn byggegrense mot sjøen ved revideringen av KPA. Kommunen mottok planinitiativ for å kunne regulere området til fritidsbebyggelse den 14.11.2022. Planinitiativet ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 004/23 den 01.02.2023. Planforslaget ble 1.gangsbehandling i Teknisk utvalg som sak 029/24 den 11.03.2024.

- **Faglige og generelle forhold:**

- Planområdet:

Hoveddelen av planforslaget ligger innenfor dagens eiendom gnr 132 bnr 14. I tillegg reguleres det ca. 50 dekar areal i sjø, hvor hovedmengden medfører uendret bruk fra kommuneplanens arealdel. Planområdet omfatter også en del av fylkesveien, samt adkomstveien fram til hyttefeltet. Kommunedirektøren mener at reduksjonen av planområdet langs den private adkomstveien fra fv. 815 vil være positivt. I tidligere planforslag var det foreslått å regulere deler av eiendommene som tilstøter adkomstveien til LNF-formål. Ettersom reguleringsplanen ikke har til hensikt å regulere disse eiendommen, bør arealbruken styres gjennom kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren har ellers ingen bemerkninger knyttet til planrådets utstrekning.

Fritidsbebyggelse:

Planforslaget legger opp til fritidsbebyggelse fordelt på 10 delfelt (FB1-10). Totalt medfører dette 40 fritidsboliger når området er ferdig utbygd. Planforslaget har i hovedsak tatt inn bestemmelsene som er satt for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Den generelle byggehøyden er satt til 7,5 meter mønehøyde og 6,5 meter gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng. I tillegg åpner planen for at totalt 24 av fritidsboligene kan oppføres med maksimalt bruksareal på 150 m², spesifisert innenfor de ulike delfeltene. Kommunedirektøren mener det er uheldig å åpne for et så høyt bruksareal (BRA) i fritidsboliger, og viser til at gjennomsnittareal for nye fritidsboliger ligger betraktelig lavere, både i Vestvågøy (49-90 m² siste 10 år) og nasjonalt (104 m²).

Kommunedirektøren mener at eiendommene med fordel kunne vært regulert inn i plankartet. Imidlertid medfører endringene etter 1. gangsbehandling blant annet en reduksjon av tidligere delfeltet FB8 (nå FB8 og FB10), som var et av de mest eksponerte områdene i planen sett fra sjøen og fv. 815. Det har blitt gjort noen endringer blant fritidsbebyggelsen nærmest sjøen. I tillegg til endringene av FB8, har FB7 blitt noe redusert i areal, og redusert med en fritidsbolig.

Planbestemmelsene vil åpne for at fritidsboligene kan benyttes til utleie. Kommunedirektøren mener at det generelt er positivt at bygningsmassen i kommunen planlegges på en slik måte at den i størst mulig grad kan sikres bruk gjennom hele året. For hytte- og fritidsbebyggelse innebærer dette at man kanskje til en viss grad vil kunne redusere noe av etterspørselen for nybygging/bruksendring til fritidsboliger. Samtidig kan det oppstå interessekonflikter i områder som kombinerer en privat bruk og utleie. Forutsigbarheten til den faktiske bruken av hver enkelt fritidsbolig blir i så måte noe redusert.

Det er vedlagt illustrativt situasjonsplan og perspektiver som viser hvordan området kan opparbeides innenfor planens rammer, men illustrasjonene vil i seg selv ikke være bindende for gjennomføring av tiltak. Det bemerkes at illustrasjonene ikke oppdatert etter at fritidsbebyggelsen ble redusert fra 46 til 40 enheter.

Småbåthavn/kai:

Planforslaget legger opp til at det kan etableres kai og småbåthavn med flytebrygge. Kaien vil plasseres på et sted hvor terrenget heller bratt mot sjøen. Minste avstand mellom kai og areal for fritidsbebyggelse vil være ca. 40 meter. Kommunedirektøren mener at kaiens beliggenhet i planforslaget vil gjøre at den vil fremstå som fritt tilgjengelig for allmennheten, og vil tilgjengeliggjøre de sjønære arealene.

I tilknytning til kaien er det regulert et areal i sjø for småbåthavn. Omfanget begrenser seg til 20 båtplasser langs ett flytebryggeanlegg. Kommunedirektøren mener at endringene som er gjort etter 1. gangsbehandling på en bedre måte sikrer at småbåtanlegget får et begrenset omfang.

Trafikk:

Parkering skal i hovedsak løses på egen eiendom. Det legges opp til at det kan etableres maks to parkeringsplasser på hver tomt. Kommunedirektøren bemerker at på enkelte tomter kan dette komme i konflikt med hensynet til terrengtilpasning. Dette vil igjen legge et større ansvar på behandling av byggesøknad. Det er viktig at gjennomføringen av planen ikke medfører en «terrassering» av terrenget. Det vises også til at parkering må plasseres i tråd med byggegrense mot vei, som er lagt inn langs veiarealene i planen.

Det er også lagt opp til at den private veien mellom fv. 815 og hyttefeltet skal utbedres for å tåle belastning fra økt trafikk, samt at det må vurderes etablering av møteplasser. Fv. 815 har en ÅDT (årsdøgntrafikk) på 560.

Nødvendige tiltak for å ivareta friskt i krysset mellom fv. 815 og den private adkomstveien, skal være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelse, jf. planforslagets bestemmelse 5.2.

- **Økonomiske konsekvenser:**

Selve planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

- **HMS: Organisasjons-/personneltmessige konsekvenser:**

Blir ivaretatt i henhold til lov- og avtaleverk.

- **Miljøkonsekvenser:**

Friluftsliv:

På Kartneset er det ikke kartlagt friluftslivsområder på landarealer. I naturbase fremgår det at det er registrert et areal på ca. 15,8 dekar, inkludert holmer og skjær, som er vurdert som et viktig friluftslivsområde. Området strekker seg fra Kangerurden og ca. 8 km østover, og beskrives som svært populært blant kajakkpadlere. Kartleggingen er gjort i 2014 i regi av Nordland fylkeskommune. Brukerfrekvensen er ganske stor, tilgjengeligheten er god og egnetheten er vurdert som god. Opplevelseskvaliteter er vurdert som litt, området er inngrepsfritt og kunnskapsverdier ganske få. Konsekvensen av tilrettelegging for fritidsboliger på Kartneset, med småbåtanlegg, båtutsett, og tilrettelegging for kajakkpadling vil føre til en noe økt bruk av sjøarealene og trolig noe økt ferdsel på holmer. Kommunedirektøren finner det sannsynlig at brukerne av fritidsboligene trolig vil benytte seg av øvrige friluftslivstilbud i hele kommunen, og at utfart fra planområdet i hovedsak vil skje med kjøretøy.

Landbruk:

Det ligger ca. 0,77 dekar innmarksbeite innenfor planområdet. Dette arealet er i planforslaget regulert til LNF, foruten et mindre areal hvor eksisterende vei reguleres m/sideareal. Det er ikke registrert andre former for landbruksinteresser innenfor planforslagets avgrensning.

Naturmangfold:

Kartneset ligger i et område som er artsrikt for fugl, og det er flere hekkeområder for ulike fuglearter i nærheten. Innenfor selve planområdet er det registrert tre observasjoner av totalt 5 individer av storspove. Det er også registrert fiskemåke, gråmåke, rødstilk og grønnefink. Alle observasjonene er gjort i 2023. I nordre del av planområdet ble i 2017 observert fiskemåke og rødstilk.

Listen under viser rødlistede arter som er registrert i kystområdene rundt Kartneset, fra Bakjordøyan og ca. 1 km nord for planområdet, samt i Kartfjorden. Dataene er hentet fra Artsdatabanken og Naturbase.

Art:	Status:	Mulig reproduksjon:	Funnår:
Storspove	Sterkt truet	Ja	2020, 2021, 2022, 2023
Ærfugl	Sårbar	Ja	1988, 2013, 2023
Gråmåke	Sårbar	Ja	1982, 2013, 2022, 2023, 2024
Fiskemåke	Sårbar	Ja	1982, 2013, 2017, 2021, 2023, 2024
Havelle	Nært truet		2019
Gjøk	Nært truet	Ja	2015
Teist	Nært truet	Ja	2019, 2020, 2022
Tjeld	Nært truet	Ja	2013, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024
Storskarv	Nært truet		2021, 2023
Rødstilk	Nært truet	Ja	2015, 2017, 2021, 2023
Grønnfink	Sårbar		2023
Svartand	Sårbar		2016

Med bakgrunn i registrert naturmangfold på Kartneset ble det vurdert behov for utvidet vurdering av planens påvirkning på naturmangfold. Norconsult ved biolog Hauk Liebe befarte området i juni 2023, og har utarbeidet en rapport etter feltarbeidet. Gjennom feltarbeidet ble arealer på 48 dekar kartlagt som den rødlistede naturtypen kystlynghei, som er kategorisert som stekt truet. Tilstanden, naturmangfold og lokalitetskvalitet for naturtypelokaliteten er vurdert som moderat. Lokaliseringen av naturtyper begrenser seg til det varslede planområdet, men det beskrives i rapporten at det er observert at lokalitetene for kystlynghei fortsetter utenfor planområdet. I rapporten vises det samtidig til at områdene for kystlynghei og boreal hei i begrenset utstrekning er kartlagt i Vestvågøy kommune (område fra Ballstad til Borge), samtidig som det beskrives som en vanlig naturtype i Lofoten. Kommunedirektøren vil her bemerke at det høsten 2023 ble meldt inn kartleggingsbehov til Statsforvalteren, for naturtyper i øvrige områdene som kommunen anser som pressområder.

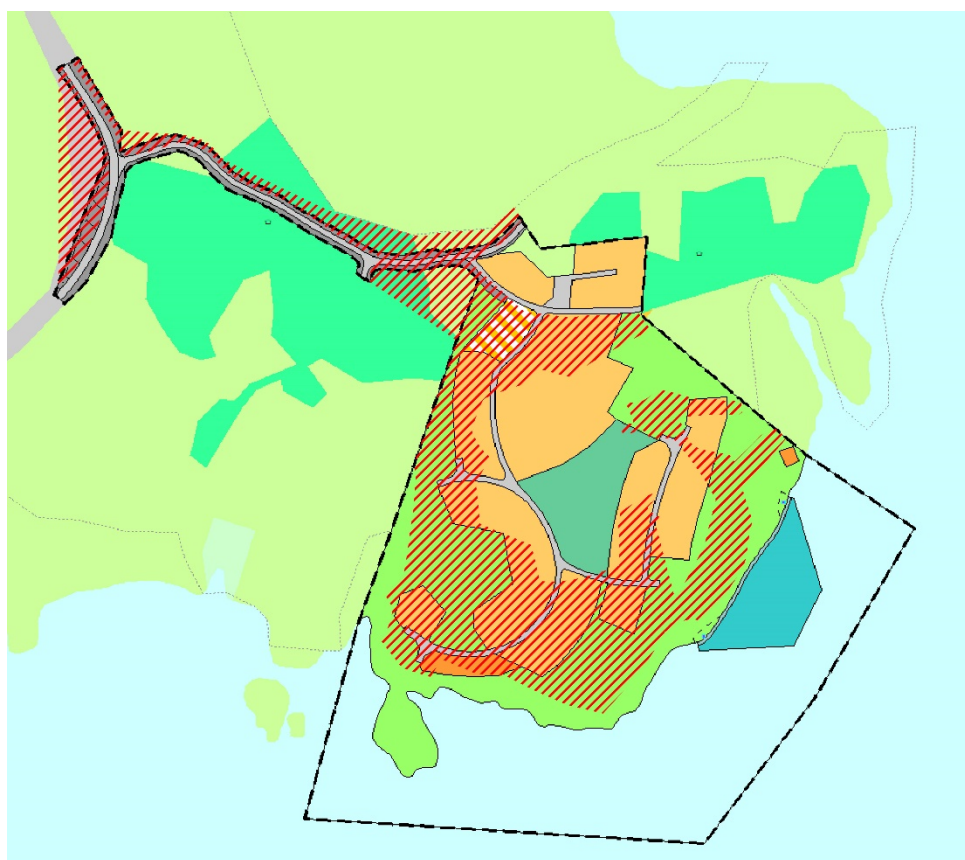
Vedrørende fugleartene registrert innenfor tiltaksområdet kommentere rapporten følgende: «Tiltaksområdet kan sies å være et økologisk funksjonsområde for arter tilknyttet heilandskapet langs kysten, inkludert de rødlistede artene storspove, rødstilk, gråmåke og fiskemåke. Økologiske funksjonsområder for sterkt truede arter skal i henhold til Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger tillegges svært stor verdi.» Det fremgår videre av rapporten at fuglene trolig vil ikke lenger benytte området for hekking, men vil trolig fortsatt benytte området til næringssøk. Storspoven vil trolig kun passere over området ved forflytning til andre leveområder. Økt ferdsel på øyer og holmer, som følge av etablering av småbåthavn, vil også kunne føre til forstyrrelser blant hekkende sjøfugl.

Rapporten sier videre at naturtypelokaliteten med kystlynghei innenfor planområdet i stor grad vil forsvinne som følge av utbyggingen, og at denne lokaliteten (det kartlagte arealet) trolig utgjør en vesentlig del av naturtypen kystlynghei på odden hvor Kartneset ligger. Det må også forventes noe slitasje på areal som ikke direkte nedbygges, som følge av økt menneskelig aktivitet. Det bemerkes også at under feltarbeidet 2023 var naturtypen under gjengroing, men fremdeles vil være mulig å få kystlyngheien tilbake til høy kvalitet dersom den beites eller brennes. I vurderingen er det også omtalt skadereduserende tiltak, hvor hovedmomentene oppsummeres her:

- Det bør unngås at myren dreneres.

- Trekke bebyggelsen vekk fra sjøkanten vil ha en positiv effekt på lokalt naturmangfold, spesielt fuglearter som tjeld og rødstilk.
- Inngrepene i strandsonen og fjærebeltet bør minimeres. Kai bør anlegges på stolper.
- Tilrettelegging i myrområdet sentralt i planområdet bør anlegges på stolper eller klopper.
- Lokal vegetasjon bør ivaretas i størst mulig grad frem til hytteveggen. Grunnmur bør støpes tilpasset terrenget. Plassering av hytte bør ikke medføre oppfylling av masser, slik at fotavtrykket ikke blir større enn nødvendig. Anleggsarbeidet bør føre til minst mulig slitasje på terreng.
- Utfylling og tilførsel av masser bør minimeres. Ved evt. bruk av tilførselsmasser bør man være sikker på at disse er frie for fremmede arter.
- Tiltak for å redusere forstyrrelser for hekkende fugl i influensområdet bør iverksettes. Dette kan eksempelvis være forbud, eller informasjon og oppfordringer.

Det vises til den vedlagte rapporten i sin helhet.



Figur 7 Rød skravur viser registrering av den rødlistede naturtypen kystlynghei; Svart stiplede linje viser grensen til planforslaget. Kun arealer innenfor opprinnelig planavgrensning er kartlagt, og naturtypens mulige utstrekning utenfor dette vil ikke være vist.

Kommunedirektøren bemerker at med bakgrunn i konklusjonen og skadereduserende tiltak som fremmes i rapporten, burde plankartet og bestemmelsene lagt ytterligere opp til skadereduserende tiltak og virkninger, slik beskrevet i rapporten. Kommunedirektøren bemerker imidlertid at det er gjort noen endringer etter 1. gangsbehandling som i større grad imøtekommer anbefalingene i rapporten. Det tidligere feltet FB8 har blitt redusert mot sjøen. Feltene FB6 og FB7 har også blitt noe redusert. Bestemmelsen 3.1.2 har også blitt endret for å spesifisere at inngrep i terrenget ikke kan overgå 400 m² per tomt.

Kulturminner:

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det er registrert et arkeologisk minne nær eiendommens vestre grense. Sørøst for planområdet ligger det en hensynssone for kulturmiljø H570_54, med navn Bakjordøyan. Det er i planforslaget lagt inn bestemmelse (2.7) om at arbeidet skal stanses og kulturminnemyndigheten varsles ved funn av gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området.

Landskap:

Kommunedirektøren mener at planforslaget, med tilhørende illustrasjoner, viser en forbedring med hensyn til landskapstilpasning, til sammenligning med både planinitiativ og planforslag levert til 1. gangsbehandling. Selv om planforslaget etter Kommunedirektørens mening kunne satt strengere krav til utforming og plassering av bebyggelsen, er det gjort endringer som vil gi en noe dempende effekt. Noen av de mest eksponerte tomtene (areal for bebyggelse) har blitt tatt ut av planforslaget. Særlig gjelder dette det tidligere feltet FB8 og FB7, hvor terrenget ga utfordringer for plassering av bebyggelse uten større inngrep. Kommunedirektøren mener at dette også vil gi en noe redusert fjernvirkning fra sjø og fv. 815.

Det er positivt at det er lagt inn bestemmelse som har til hensikt å redusere terrenginngrep, samt at det maksimalt kan tillates inngrep inntil 400 m² per tomt. Enkelte av de skisserte tomtene vil ha behov for utfylling eller større terrengarbeid dersom det skal fundamenteres med støpt plate på mark. Dette vil medføre behov for en mer inngående vurdering ved behandling av byggesøknad. Det er her viktig å poengtere at kommuneplanens arealdels bestemmelser fortsatt vil gjelde der disse ikke blir overstyrt av reguleringsplanens egne bestemmelser.

For å redusere fjernvirkningene av utbyggingen har det blitt gitt bestemmelser om krav til farger på bebyggelse – matte jordfarger, samt lyse farger som hvitt og eggehvitt, tillates.

Kommunedirektøren mener det er nødvendig å legge til en bestemmelse om at lysforurensning skal begrenses, og at lyskilder skal være avskjermet og lyse nedover. Se kommunedirektørens innstilling. Dette er viktig for å ivareta hensynet til landskap, særlig i vinterhalvåret. Kartneset ligger åpent i landskapet, og bebyggelsen er svært spredt langs Rolvsfjorden. Kommunedirektøren mener derfor at fjernvirkningen kan påvirkes særlig negativ i mørket, dersom bestemmelsen ikke tas med. Å begrense lysforurensning vil også være viktig med hensyn til eiere/brukere av fritidsboligene, eksisterende naboeiendommer, samt døgnrytmen til planter, dyr og insekter. Forslagsstiller ønsker ikke at bestemmelsen skal inkluderes.

Vann, avløp og overvann:

Det er utarbeidet en VAO-rammeplan for planforslaget. Rammeplanen viser to alternativer for etablering av vanntilførselsledning i sjø fra Skifjorden. Begge alternativene tar utgangspunkt i påkobling til det kommunale nettet, med etablering av kum på kommunal grunn i skifjorden. Det legges opp til at vannkummen ved påkoblingspunktet skal overtas av kommunen, mens resterende deler av VVA-anlegg, inkludert ledningsnett, skal være privat. I det ene alternativet vil vannledningen føres over fjorden via Kangerurden, og så via sjø til Kartneset. Det andre alternativet legger opp til at ledningens trasé legges dypere i fjorden, og i hovedsak direkte frem til Kartneset. Tilførselsledningen skal levere 15 l/s til slukkevannsuttak på Kartneset. Spillvann planlegges med selvrens til fjorden som resipient, og skal planlegges slik at det tilfredsstilles iht. forurensningsloven. Det planlegges for at utslippet skal skje på kote -10. Dersom utslippsledning blir lang, skal det vurderes pumping av spillvann til resipient. Overvann håndteres lokalt, med utslipp til sjøen. Kommunedirektøren bemerker at overordnet planlegging, samt prosjektering av det enkelte byggeprosjekt og internveier må legges opp til at overvannsproblematikk skal løses med minimalt behov for

terrengendring og tilførsel/endring av masser.

Det vises til VAO-rammeplan, samt vedlegg til denne.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredning § 6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, bokstav b. Ettersom planforslaget anses å være i tråd med kommuneplanens arealdel, vurderes det å ikke omfattes av punkt 25 – *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*, eller øvrige punkter i vedlegg I. Planen vurderes dermed å ikke utløse krav til konsekvensutredning etter § 6. Planen vurderes ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter § 7, da den ikke omfattes av referert lovverk.

Planen er vurdert etter § 8 – Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planer eller tiltak som følger av bokstav a eller b skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding. Planen er aktuell å vurdere opp mot vedlegg II punkt 12 bokstav b – lystbåthavner, for å vurderes om den omfattes av § 8 bokstav a.

Småbåtanlegg har vært diskutert i møte med plankonsulent og forslagsstiller for å få klarhet i omfanget av det skisserte planinitiativet. Det ble da opplyst om at tilrettelegging av båtplasser var skissert større enn tiltenkt, og hva som var ønsket å levere ved planforslag. Det ble også opplyst om at anlegget ville bestå av kun en flytebrygge. Da det ikke er Kommunedirektøren kjent at det finnes noen uttrykkelig definisjon av størrelsesgrense for lystbåt- eller småbåthavn, har kommunen lagt til grunn at et småbåtanlegg med en felles flytebrygge i tilknytning til fritidsboligene, med maks antall 20 båtplasser, ville anses å være et småbåtanlegg av mindre skala, og som ville falle utenfor punkt 12 bokstav b i vedlegg II. Ved mottatt planforslag opprettholder kommunen sin vurdering av § 8.

På bakgrunn av registreringer av rødlistede arter innenfor planområdet i etterkant av oppstart av planarbeidet, er det utarbeidet en vurdering av påvirkning på naturmangfold. Det er utarbeidet egen rapport for risikovurdering av flom og egnethetsanalyse for småbåtanlegg.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Det er foretatt en forenklet ROS-analyse, se planbeskrivelsen (pkt. 5.18 side 48). Det ble vurdert risiko for grunnforhold, radon, brannslukking, flom, hendelse på veg. Plankonsulent har vurdert at risikofaktorene havner i kategori som er akseptable når avbøtende tiltak sikres.

Grunnforhold: Norconsult har utarbeidet en rapport for å belyse områdestabilitet. I rapporten konkluderes det med at «*sikkerhet mot områdeskred er ivaretatt for det angitte tiltaksområdet*» og at «*Tiltaket klareres mht. sikker byggegrunn iht. PBL §28-1*».

Radon: Fra 01.07.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.

Brannslukking: Dokumentasjon skal foreligge ved igangsettingstillatelse. Det er i VAO-rammeplan lagt opp til at det skal være kapasitet på 15 l/s fra hydrant eller kum.

Flom: Det er utarbeidet egen risikovurdering for flom og egnethetsanalyse for småbåtanlegg. I vurderingen konkluderes det med at fritidsboligene og servicebygg vil være tilstrekkelig sikret når gulvnivå plasseres minst + 3,5 meter over NN2000 eller høyere og

med avstand 5,0 meter eller lenger fra vannkanten. Uthus, naust og bygning for kajakk må plasseres minst ca. 3 meter fra vannkant med høyde +3,1 meter over NN2000, og dette medfører noe heving av terreng slik plassert i planforslaget. Kai må ha en høyde på minst ca. 3,4 meter over NN2000, og dette forutsetter at kaien ikke benyttes av personer under ekstreme (vær)hendelser. Det trengs dermed ikke å gjennomføres avbøtende tiltak for å plasseres fritidsboligene slik vist i planforslaget. Bølgehøyde er vurdert noe høyere enn anbefalte verdier for godt skjermet småbåthavn. Egnetheten uten bølgedempende tiltak er vurdert som krevende, men akseptabel. Det kommenteres også at det kan benyttes flytemolo/bølgedempere for å skjerme båtene.

- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven):**

Planen legger opp til at utearealer, bygninger, samt adkomst til disse skal følge krav om universell utforming så lang det er mulig.

- **Folkehelse:**

Den planlagte utbyggingen ligger i nærhet til natur og gode turmuligheter. Planen åpner for noe tilrettelegging av rekreasjonsareal innenfor f_UTE, så frem dette ikke skader myren. Mot sjøen etableres det kai, samt to mindre arealer i tilknytning til denne hvor det kan tilrettelegges for blant annet sitteplasser. Det følger en forventning om at eiere/brukere av fritidsboligene vil benytte nærområder, sågar øvrige friluftsområder i kommunen, for rekreasjonsaktiviteter.

Som følge av utbyggingen vil det eksisterende området på Kartneset få redusert kvalitet som friluftsområde for eksisterende hytteeiere i område, samt andre besøkende. Det skal imidlertid være mulig for allmennheten å benytte seg av strandsonen.

- **Forebygging av kriminalitet:**

Ikke relevant.

- **Andre fagområders vurdering:**

Vann- og avløpsavdelingen i kommunen har i e-postkorrespondanse den 28.08.2024 bekreftet at VAO-rammeplan kan godkjennes basert på den innsendte planen, samt supplert vedlegg datert 27.08.2024 (vedlegg til VAO-rammeplan).

Lofoten brann- og redningsvesen viser til tidligere uttalelse, og har ingen ytterligere merknader til planforslaget.

- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer:**

Planinitiativet ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 004/23 den 01.02.2023. Planforslaget er i stor grad i samsvar med kommuneplanens arealdel.

- **Barn og unges interesser:**

Innenfor planområdet er det avsatt et areal på 5,3 dekar til felles uteoppholdsareal. Innenfor dette arealet kan det tilrettelegges med elementer for rekreasjon som ikke fører til skade på myren. Sti og brygge kan etableres på stolper eller ved klopping. Øvrige arealer rundt fritidsbebyggelsen reguleres til friluftsmål. I tilknytning til kai vil det dog kunne etableres to mindre områder hvor det tilrettelegges for sitteplasser, bålmråde ol.

Kommunen har ikke kjennskap til at området i dag benyttes av barn og unge i særlig grad. Planen åpner i liten grad for tilrettelegging av uteaktiviteter innenfor planområdet, men vurderes samtidig å gi barn og unge som benytter planområdet tilstrekkelig tilgang på områder for møte og lek i naturomgivelser. Kommunedirektøren mener dette faller innenfor forventningene til et område regulert til fritidsbebyggelse.

Konklusjon:

Fremlagt forslag til regulering av fritidsbebyggelse på Kartneset, med tilhørende anlegg. Planforslaget er i hovedsak i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Konsekvensene av planforslaget er tilstrekkelig belyst, og det er gjennom planprosessen gjort endringer av planforslaget for å ta hensyn til landskap, samt ny kunnskap om naturmangfold.

Merknadene som har kommet inn i forbindelse med høring og offentlig ettersyn er behandlet, og det er gjort endringer av planforslaget som imøtekommer noen av merknadene. Det er Kommunedirektørens vurdering at Vestvågøy kommune kan ta planforslaget til politisk sluttbehandling og at det kan fattes et endelig vedtak.

Vedtak som innstilling fra Teknisk utvalg - 16.09.2024

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, planID 1860 202303 med tilhørende plankart datert 18.06.2024, og planbeskrivelse og planbestemmelser datert 29.08.2024.
2. Følgende legges inn som eget punkt under fellesbestemmelser:
Lysforurensning skal begrenses. Utendørs lyskilder skal lyse nedover, og avskjerming skal være av opakt material.
3. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, planID 1860 202303.
4. Begrunnelsen er at vedtaket er i tråd med overordnet plan, og at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for fritidsbebyggelse innenfor et område som er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.
5. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

16.09.2024 Teknisk utvalg

Kurt Atle Hansen SV fremmet følgende tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Forslag til alternativt punkt 2 i kommunedirektørens innstilling:

Følgende legges inn som bestemmelser i planen:

- a. Byggegrense mot sjø skal sikres i plankart og i nødvendig grad i bestemmelsene.
- b. Geoteknisk stabilitet for området skal være vurdert og tilfredsstillende stabilitet i nødvendig grad dokumentert før planforslaget kan tas til 2. gangsbehandling.
- c. Det skal legges inn bestemmelse om maksimalt 20 båtplasser som etableres langs maksimalt 1 flytebrygge.
- d. Plangrensen skal plasseres slik at den sammenfaller med f_ATV langs felles adkomstvei f_KV2, slik at grunneiere i størst mulig grad kan benytte eiendommene i tråd med kommuneplanens arealdel.
- e. Antallet fritidsboliger skal ikke overstige 40 stk. slik at det i større grad kan tas hensyn til naturmangfoldet.
- f. Fritidsbebyggelsene skal ikke være større enn 100 m² BRA.
- g. Bestemmelse om naturtomt med minimale inngrep skal konkretiseres
- h. Lysforurensning skal begrenses. Utendørs lyskilder skal lyse nedover, og avskjerming skal være av opakt material.

Votering alternativt mellom kommunedirektørens innstilling og kommunedirektørens innstilling med tilleggsforslag fra Kurt Atle Hansen:

Kommunedirektørens innstilling vedtatt med 4 mot 3 stemmer. Kurt Atle Hansen SV, Eva-Karin Busch AP og Linda Amundsen R voterte for kommunedirektørens innstilling med tilleggsforslag fra Kurt Atle Hansen.

TKU-073/24 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, planID 1860 202303 med tilhørende plankart datert 18.06.2024, og planbeskrivelse og planbestemmelser datert 29.08.2024.
2. Følgende legges inn som eget punkt under fellesbestemmelser:
Lysforurensning skal begrenses. Utendørs lyskilder skal lyse nedover, og avskjerming skal være av

opakt material.

3. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, planID 1860 202303.

4. Begrunnelsen er at vedtaket er i tråd med overordnet plan, og at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for fritidsbebyggelse innenfor et område som er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

5. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

24.09.2024 Kommunestyret

Kurt Atle Hansen SV fremmet følgende tilleggsforslag til innstilling fra teknisk utvalg:

Bruksareal for fritidsbolig skal ikke være større enn 100 m2 BRA, jf. kommuneplanens arealdel. Dette gjelder for hele planområdet, og bestemmelsene endres i tråd med dette.

Votering over tilleggsforslag fra Kurt Atle Hansen:

Tilleggsforslaget fikk 13 stemmer og falt mot 17 stemmer. Kurt Atle Hansen SV, Hanne Marthe Ringkjøp SV, Reidar J Egeland MDG, Stein Angelsen SP, Tone May Nordstrand SP, Anne Sand SP, Børge Iversen AP, Nell-Peggy Pedersen AP, Elisabeth Holand AP, John-Inge Berg AP, Kenneth Grav AP, Eva-Karin Busch AP og Remi Solberg AP voterte for Hansens forslag.

Votering over innstilling fra teknisk utvalg:

Teknisk utvalgs innstilling vedtatt med 29 mot 1 stemme. Reidar J Egeland MDG voterte mot.

KS-071/24 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, planID 1860 202303 med tilhørende plankart datert 18.06.2024, og planbeskrivelse og planbestemmelser datert 29.08.2024.

2. Følgende legges inn som eget punkt under fellesbestemmelser:

Lysforurensning skal begrenses. Utendørs lyskilder skal lyse nedover, og avskjerming skal være av opakt material.

3. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, planID 1860 202303.

4. Begrunnelsen er at vedtaket er i tråd med overordnet plan, og at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for fritidsbebyggelse innenfor et område som er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

5. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 02.09.2024