

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	23.08.2022	046/22

Arkivsak ID 20/1314

Saksbehandler

Martin Reigstad

1. gangsbehandling - detaljreguleringsplan for Leirvik Ure

Sammendrag

Saken omfatter et forslag til detaljregulering for Leirvik Ure, hvor man ønsker å utvikle et ubebygd område til kaiareal, næring, bolig og fritidsbolig. Intensjonen med planforslaget er god, men det bør gjøres noen små endringer før planen sendes ut på høring og offentlig ettersyn.

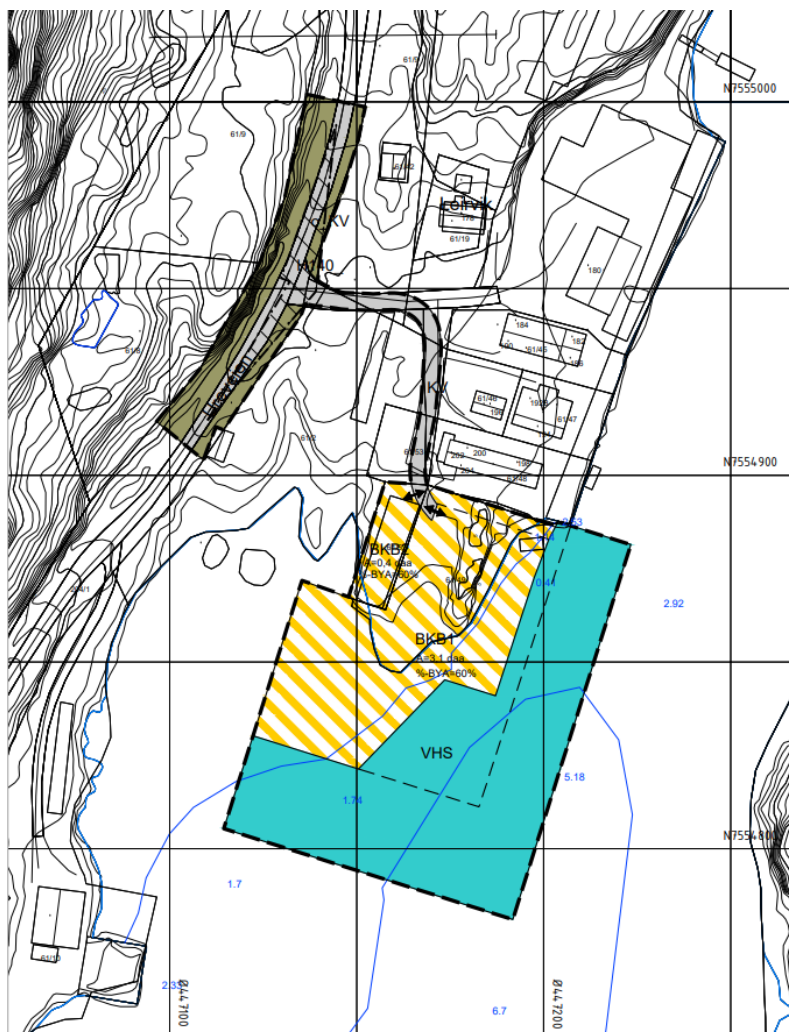
Saksdokumenter

01.06.2022	2020 Rplan RP A3 2022-04-08	1585739
01.06.2022	Planbeskrivelse 2022-05-30	1585741
01.06.2022	Reguleringsbestemmelser 2022-05-30	1585743
01.06.2022	ROS-analyse 2022-05-30	1585744
04.01.2022	21_00038-16Varsel om oppstart av planarbeid - Lofotkrafts kommentarer.pdf	1565536
04.01.2022	202181 Endringsforslag 270821.pdf	1565539
04.01.2022	202181 Innspill til detaljregulering Leirvik ure 310821.pdf	1565540
04.01.2022	892481-2291114.pdf	1565541
04.01.2022	Brev VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID.pdf	1565542
04.01.2022	dirmin brev.pdf	1565543
04.01.2022	Fiskarlaget.pdf	1565544
04.01.2022	Fiskeridirektoratet.pdf	1565545
04.01.2022	Kystverket.pdf	1565546
04.01.2022	NFK.pdf	1565547
04.01.2022	NVE.pdf	1565548
10.11.2021	Referat Oppstartsmøte Leirvik, Ure.doc	1565551
04.01.2022	Sametinget.pdf	1565556
04.01.2022	Sjekkliste Konsulent.pdf	1565557

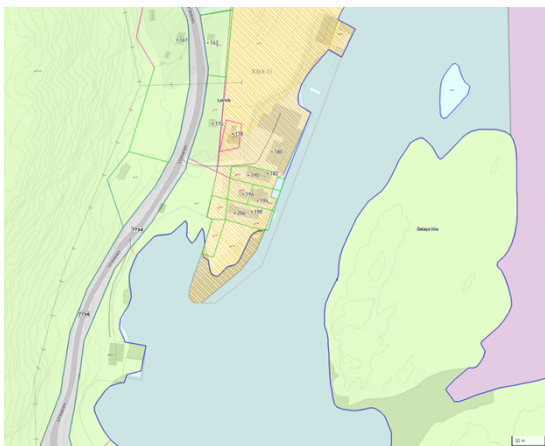
Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 30.05.2022 komplett forslag til detaljreguleringsplan for Leirvik-Ure. Planen har planID 202007 og omfatter et areal på 9,9 daa. Planforslaget er utarbeidet av Lofot-ing AS på vegne av Rune Tetlie ENK. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for kaianlegg

med tilhørende bygningsmasse for fiskerinæring, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse/overnatting. Planområdet omfatter gnr 61 bnr 49, bnr 52 og deler av gnr 61 bnr 53, bnr 2. Planforslaget legger opp til at det kan etableres en forlengelse av dagens kaiareal på Leirvik, med flytebrygge, og næringsbygg i tilknytning til fiskerinæring. I tillegg ønskes det å legge til rette for en bolig og noen rorbuer som skal benyttes som fritidsboliger, eventuelt til utleie. Bestemmelsene setter maksimal høyde på næringsbygg til 10 meter mønehøyde og 8 meter gesimshøyde, mens resterende bygningsmasse får maksimal høyde på 9 meter møne og 8 meter gesims, jf. Pbl. §29-4.



Planforslaget.



Utsnitt av KPA over området.



Utsnitt av flyfoto over området.

Alternative løsningsforslag:

1. Forvaltningsutvalget sender forslag til detaljregulering for Leirvik-Ure, datert 30.05.2022 på høring og offentlig ettersyn. Vedtaket er fattet i medhold av Plan- og bygningsloven §12-10.
2. Forvaltningsutvalget sender planforslaget tilbake til kommunedirektøren for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: utvalget angir selv føringer/endringer.

Planstatus:

Området er per i dag uregulert. I gjeldende kommuneplanens arealdel, planID 1860 201810, ligger området til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Reguleringsforslaget er stort sett i tråd med kommuneplanens arealdel, dog er arealet for kombinert bebyggelse og anlegg utvidet noe mot sjøareal.

Planprosess:

Vestvågøy kommune mottok 21.10.2020 planinitiativ. Planinitiativ ble behandlet av forvaltningsutvalget i møte den 29.10.2020 som sak 074/20. Oppstartsmøtet ble holdt 09.12.2020 og oppstartsvarsel ble sendt ut 31.05.2021 samt annonse i lokalavis den 20.05.2021. Det ble mottatt 8 innspill til planoppstart:

Innspill	Plankonsulents kommentar	Kommunedirektørens kommentar
Lofotkraft 10.06.21: Lofotkraft har ikke noen spesielle innvendinger til planene. Vi vil imidlertid gjøre oppmerksom på at det er begrenset med kapasitet i eksisterende strømnett frem til reguleringsområdet.	<i>Tas til etterretning. Det tas kontakt med netteier ved aktuelle byggetiltak.</i>	Det bør også avklares før planens vedtak hvilke begrensninger dagens kapasitet setter til næringsutvikling.

Stein Hamre arkitektkontor, 31.08.21. Sendt på vegne av nabo: Et lengre innspill om flere temaer. Ønsker at veg blir justert slik at den ikke går over eiendommen. Noen generelle, planfaglig-teknisk innspill Ønsker at utfylling i sjø hovedsakelig skal skje mot vest, og at utfyllingen mot øst ikke gjennomføres. Utfylling i øst vil vanskeliggjøre tilgang ut og inn i vika, benyttet av lokale og tilreisende med kajakk, sup og båter. Mener at utfylling i sjø hovedsakelig vil være til bruk for utleiehytter. Ønsker at bygningsmasse plasseres lengst mulig sør-vest. Ønsker at det gjøres geotekniske vurderinger før mudring kan gjennomføres.	<i>Se brev og tilsvaret til brev. Veg er justert slik som forslaget viser. Formål for nabotomt og byggegrense er justert. Se ellers svar i brev.</i>	Veg er justert. Tas til orientering. Kommunedirektøren ser problematikken med å få redusert tilgang til sjø. Plankonsulent og forslagsstiller mener at det finnes flere adkomstmuligheter i nærområdet. Bygningsmasse er ikke inntegnet i planen. I vedlagt skisse forslag til bebyggelsesplan er næringsbygg plassert nærmest naboeiendom. Tas til orientering
Direktoratet for mineralforvaltning, 30.06.21: Avklare størrelse på massetak og vurdering av massenes egnethet. Det settes grenser for når tiltak er meldepliktig og når tiltak krever konsesjon.	<i>Tas til etterretning.</i>	Svart ut i planbeskrivelsen hvor store masser som skal tas ut. Kommunedirektøren setter spørsmålstegn ved at det skal tas ut 1800 m³ masser fra området, når arealet som er over 4 m.o.h. er på ca. 180 m². Det er ikke beskrevet hvor mye masser som skal fylles ut i sjø. Dette <u>må</u> være beskrevet før sluttbehandling av reguleringsplanen.

Fiskarlaget, 29.06.21 Nordland Fylkes Fiskarlag anbefaler på generelt grunnlag at det stilles vilkår om avbøtende tiltak ved utfylling i sjø, slik at faren for spredning og oppvirvling av fine partikler som kan være skadelig for marine organismer minimeres. Videre anbefaler vi at tiltak i sjø gjennomføres utenom gyteperioden som er fra januar til juni i dette området.	<i>Retningslinjene til Direktoratet for mineralforvaltning og Nordland Fylkeskommune følges: Tiltak i sjø skjer på haust og tidlig vinter da livet i kystsonen ligger mest i ro.</i>	At tiltak i sjø skjer på høst og tidlig vinter bør fastsettes i planbestemmelsene.
Fiskeridirektoratet, 07.06.21: Ber om at det tas hensyn til gyteområder utenfor Døøløya. Tiltak i sjø bør skje på haust og tidlig vinter.	<i>Tas til etterretning.</i>	Bør fastsettes i planbestemmelsene.
Kystverket, 21.06.21: Kystverket har ingen merknader til planen.		Tas til orientering.
Nordland Fylkeskommune, 31.05.21: Må legges inn frisiktsoner og hensynssoner. Innspill til annet planteknisk. Innspill til tekniske detaljer i bestemmelsene. Ingen kulturminner i området. Mener at utvikling av området ikke bør gå på bekostning av friluftsområdet. Ber om at arealpolitiske retningslinjer i fylkesplan for	<i>Innspill tas til følge.</i>	Frisiktsone er lagt inn som H140. Tas til orientering. Innspillet fra NFK er ikke tatt helt til følge i planbestemmelsene, hvor et av forslagene fra NFK eksempelvis ikke er tatt med. Kommunedirektøren forutsetter at innspillet tas med i videre utarbeidelse av planen.

Nordland følges.		Tas til orientering.
Norges vassdrags- og energidirektorat, 11.06.21: Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.	<i>Så langt vi har funnet, er det kun havnivåstigning og stormflo som er aktuelt. DSB's veileder følges. Planområdet ligger i utløpsområde for snøskred. Før byggetiltak må ras- og risiko være analysert.</i>	Tas til orientering. Store deler av planområdet vil bli oversvømt ved 200-års stormflo ved 2090-havnivå.
Sametinget, 20.06.21: Har ingen spesielle merknader utover at meldeplikt er ivarettatt.		Bestemmelsen om meldeplikt er tatt bort fra reviderte bestemmelser. Meldeplikt ved funn av kulturminner er lovhjemlet i kulturminneloven og kommunedirektøren mener at det ikke er nødvendig å ha med i planbestemmelsene.

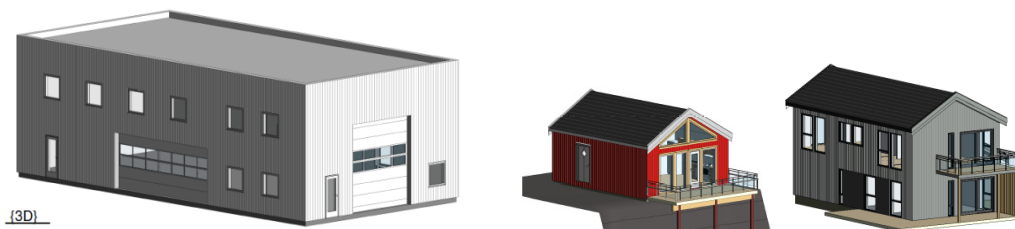
Beskrivelse av planområdet:

Planområdet er i dag hovedsakelig ubebygget. En del av planområdet brukes til fiskeheller. Nærområdet er utbygget med en blandet bruk: kaiareal, boliger, restaurant og fritidsboliger. Området ligger ved kysten, med flere holmer og øyer utenfor.

Beskrivelse av planforslaget:

Planområdet ligger på Leirvik, ca. midt mellom Sennesvik og Ure, langs fv. 7734. Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for fiskerinæring. I tillegg ønskes det etablert enebolig og fritids-/utleieboliger. Planforslaget legger opp til en utfylling i sjø på ca. 1,7 daa. Det skal etableres en langsgående kai på østsiden av planområdet.

Bebyggelsen kan bestå av næringsareal, bolig og fritids-/utleieboliger. Utnyttelsesgrad for området er satt til 60% BYA, inklusiv parkering. Maksimal høyde for næringsbygg er 10m møne og 8m gesims over gjennomsnittlig planert terreng. Resterende bygningsmasse i området følger pbl. §29-4, altså 9m møne og 8m gesims. Det er lagt ved eksempler på bygningsmasse som kan etableres i området:



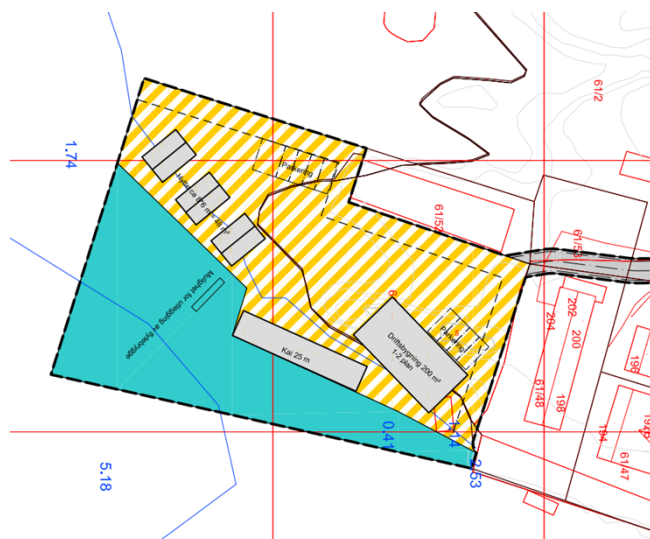
[3D]

Eksempel på bygningsmasse som forslagsstiller ønsker å plassere i området.



Bygningsmassen i området i dag.

Det er ikke beskrevet i planforslaget hvor bygningene skal plasseres. Det er lagt inn krav om utendørsplan i bestemmelsene. I forbindelse med planinitiativ ble det fremmet en skisse over hvordan bygningene var tenkt plassert. Planområdet er i tillegg utvidet noe, både med gnr 61/52 og ytterligere utfylling i sjø mot øst.



Skisse over plassering av bygg innsendt planinitiativet.

Vurdering av konsekvenser

- **Historikk**

Området ble lagt ut til kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommuneplanens arealdel, vedtatt mai 2020. Planprosess for å detaljregulere området startet påfølgende høst.

- **Faglige og generelle forhold**

Planområdet:

Det er kommet merknader på at utfylling i vest vil skape problemer for tilgang til sjø ved f.eks. kajakkpadling. Kommunedirektøren mener at utfyllingen i øst kunne vært redusert noe for å imøtekomme disse merknadene, men ser samtidig at det finnes flere adkomster til sjø i området.

Adkomst:

Kommunedirektøren ser ingen umiddelbare problemer med adkomstvei slik den er tegnet i plankartet.

Bebyggelse:

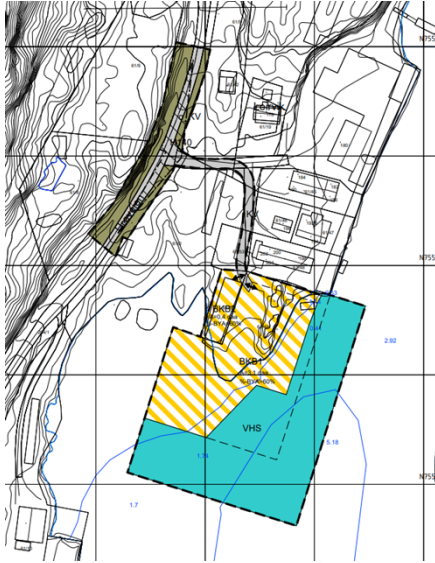
Det er ikke beskrevet hvor de ulike bygningene skal stå. Dette må beskrives eller inntegnes i kartet før planen kan endelig vedtas. En detaljregulering skal vise viktige detaljer, og i en plan med relativt liten skala burde det ikke være noe problem å tegne inn plassering av bygg, i hvert fall bør det beskrives hvor de ulike formålene næring, bolig og fritid/utleie er tenkt. I vedtaket til planinitiativet er det satt som vilkår at nye tiltak skal harmonere med eksisterende bebyggelse i området. Dette er i noen grad ivaretatt,

Utfylling, sprenging og mudring:

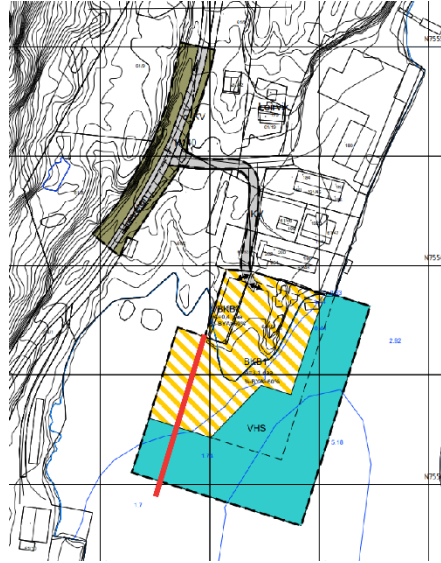
Det er ikke beskrevet hvor mye fyllmasser som må brukes for å få fylt ut området slik plankartet viser. Dette må beskrives før planen kan endelig vedtas. Det er ikke beskrevet hvor mye som må mudres i sjø. Dette trenger ikke planen å si nøyaktig, men bør tiltaket bør diskuteres opp mot mulig forurensning. Det er beskrevet at det skal tas ut masser fra området tilsvarende 1800 m³. Kommunedirektøren stiller spørsmål ved om dette tallet er korrekt, da bare 180 kvm av planområdet er over 4 m.o.h. Bebyggelse bør ikke plasseres under 3,4m for å unngå flomskader. Det er lagt inn bestemmelse om at lagerbygg kan plasseres lavere enn 3,4m dersom konstruksjon og tekniske innretninger tåler oversvømmelse. Kaianlegget skal ligge noe lavere for å kobles på eksisterende kaianlegg nord for planområdet.

Utfyllingsområdet mot øst i sjø er utvidet etter planinitiativ ble behandlet. Kommunedirektøren ser at det vil være problemer med adkomst til sjø fra vika dersom denne utfyllingen blir gjennomført. Kommunedirektøren anbefaler derfor at denne delen tas ut av reguleringsplanen før den sendes på høring og offentlig ettersyn. Selv om det kanskje eksisterer andre adkomstveier til sjø i nærområdet, er det uheldig å fylle ut så store deler av vika, som vil forringe mulighetene for friluftsliv i området, som igjen kan tilknyttes et større friluftsområde i sjø som går fra Ure til Stamsund. Dette vil også imøtekomme innspill fra både nabo og Nordland fylkeskommune. Det vil i tillegg være mer i tråd med plankartet som forvaltningsutvalget ble presentert for og godkjente til

planinitiativ.



*Forslagsstillers plankart.
ved rød strek.*



*Kommunedirektøren foreslår at plangrensen settes
ved rød strek.*



*Plankart som ble behandlet til planinitiativ, hvor det ble vedtatt at området også skulle
inkludere den avlange parsellen nord-øst for BKB.*

- **Økonomiske konsekvenser**
Ikke relevant
- **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser**
Ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk
- **Miljøkonsekvenser**

Tiltaket kan ha miljømessige konsekvenser ved mudring og utfylling i sjø. Det er ikke gjort rede for i planforslaget hvor mye som må mudres eller hvor det må mudres. Dette burde vært beskrevet, men ettersom mudring uansett krever en behandling av Statsforvalteren etter forurensningsloven er det strengt tatt ikke nødvendig. Det bør likevel beskrives noen foreløpige tanker rundt problematikken før sluttbehandling. Det er ikke satt krav om at det skal brukes rene masser i planbestemmelsene. Utfylling i sjø er også et tiltak som krever tillatelse fra Statsforvalteren, og slik vil man sikre at utfylling består av rene masser. Det er ellers lite trolig at planforslaget vil medføre noen konsekvenser for fugl- eller dyreliv. Det er beskrevet i planbeskrivelsen at tiltak i sjø skal skje i tidsrommet sensommer-tidlig vinter for å unngå at fiskene blir forstyrret. Det er ikke tatt inn som en egen planbestemmelse.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**
ROS-analyse ligger vedlagt planforslaget.
- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**
Er ivare tatt gjennom planbestemmelser.
- **Folkehelse**
Er beskrevet i planen. Kommunedirektøren mener at ved å endre plangrensen i øst for å minimere utfyllingen av vika, vil en unngå at tilgangen til friluftsområder i sjø forringes. Slik planforslaget legger opp til nå kan tilgangen bli noe dårligere, og dette vil kunne gå på bekostning av folkehelse.
- **Forebygging av kriminalitet**
Ikke relevant
- **Andre fagområders vurdering**
Ikke relevant.
- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**
Planforslaget er i store trekk i tråd med kommuneplanens arealdel. Utfyllingen generelt er noe større, og utfyllingen mot øst er ikke inkludert i KPA.
- **Barn og unges interesser**
Planen berøre barn og unges interesser i liten grad, men ettersom det skal etableres et område hvor man kombinerer næring og fritid/bolig, vil det være naturlig at man gjør tiltak for å sikre at barn ikke tar skade av næringsaktiviteten.

Konklusjon/oppsummering:

Kommunedirektøren mener at intensjonen med planforslaget er godt, og ønsker å legge til rette for utvikling av fiskerinæring. At man i samme plan også åpner for kombinasjon med bolig og fritidsbebyggelse er ikke nødvendigvis negativt. Kommunedirektøren mener videre at planforslaget kunne vært bedre gjennomarbeidet og gitt tydeligere føringer for hva som skal bygges hvor. Første planforslag kom inn i november 2021 og fikk da tilbakemelding om mangler. Ny innsendelse i april 2022 fikk tilbakemelding om mangler. Etter møte mellom administrasjonen, plankonsulent og forslagsstiller i mai 2022 mener kommunedirektøren nå at planforslaget tilfredsstillende de kravene til å kunne tas opp til 1. gangsbehandling. Kommunedirektøren mener videre at planavgrensningen slik vedtatt i planinitiativet er den beste løsningen, og vil i sin innstilling legge inn vilkår om at planen kan sendes på høring med endret planavgrensning slik foreslått.

Kommunedirektørens innstilling:

Det vises til forslag til detaljreguleringsplan for Leirvik Ure, planID 1860 202007 med tilhørende plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser datert 30.05.2022.

1. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering for Leirvik Ure, planID 1860 202007, og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn med følgende føringer:
2. Planavgrensningen endres slik foreslått i denne sak, altså at den østlige delen av utfyllingen utgår.
3. Det skal før sluttbehandling redegjøres for hvor mye masser som skal fylles ut i sjø og hvordan massene skal fraktes til området.
4. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget oppfyller kravene til å bli 1. gangsbehandlet og Vestvågøy kommune ønsker å legge til rette for utvikling av fiskerinæring.
5. Dette vedtaket har hjemmel etter Plan- og bygningsloven §12-10.

23.08.2022 Forvaltningsutvalg

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

FO-046/22 Vedtak:

Det vises til forslag til detaljreguleringsplan for Leirvik Ure, planID 1860 202007 med tilhørende plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser datert 30.05.2022.

1. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering for Leirvik Ure, planID 1860 202007, og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn med følgende føringer:
2. Planavgrensningen endres slik foreslått i denne sak, altså at den vestlige delen av utfyllingen utgår.
3. Det skal før sluttbehandling redegjøres for hvor mye masser som skal fylles ut i sjø og hvordan massene skal fraktes til området.
4. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget oppfyller kravene til å bli 1. gangsbehandlet og Vestvågøy kommune ønsker å legge til rette for utvikling av fiskerinæring.
5. Dette vedtaket har hjemmel etter Plan- og bygningsloven §12-10.

Leknes, 02.06.2022