

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Kommunestyret	13.02.2018	002/18
Planutvalget	06.02.2018	001/18

Arkivsak ID 16/1550

Saksbehandler

Eva-Mari Rahkola

2.gangsbehandling - Reguleringsendring Skreda - plan-ID 1860 201607- Vestvågøy kommune

Saksdokumenter

11.09.2017	1860201607_Planbeskrivelse reguleringsendring Skreda	1409338
11.09.2017	1860201607_Planbestemmelser reguleringsendring Skreda	1409340
30.11.2017	Merknader/innsigelser til planforslaget	1416987
11.09.2017	ROS_analyse	1409344
07.09.2017	1860201607 A1	1409335
31.07.2017	17125-01-1 Skredfarevurdering Vestvågøy	1405534

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har den 11.11.16 mottatt privat forslag til reguleringsendring av planID: 1860 200801, reguleringsplan for Skreda på Offersøy. Forslaget er utarbeidet av konsulent Norconsult på vegne av tiltakshaver Lofoten Fritidsbolig AS.

Formålet med reguleringsendringen er å åpne for at regulert fritidsbebyggelse innenfor gitt planområde skal kunne benyttes til kombinert bruk, fritidsbebyggelse og turisme/utleie, samt etablering av småbåtanlegg i sjø. En formålsendring til kombinert bruk er ikke i tråd med overordnet plan, kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til fritidsbebyggelse.

16.10.2017 ble reguleringsendringen lagt ut på ny høring. Reguleringsforslaget utvidet plangrensen til eksisterende reguleringsplangrense som vist i reguleringsplan-ID: 1860 201607. Dette foreslås på bakgrunn for å inkludere fritidsbebyggelsen sør i planområdet, med ønske om formålsendring fra fritid, til fritid / utleie, samt å oppdatere bruk i sjø, med formålsendring fra ferdsel til småbåthavn.

Reguleringsplanen ble lagt ut til ny høring jf. PBL § 5-2, med utvidelse av plangrensen til å inkludere bebyggelsen sør i reguleringsplanen (F3+F4) til kombinert bruk fritidsbebyggelse og turisme/utleie, samt etablering av småbåtanlegg i sjø. Reguleringsendringen ble igjen sendt til offentlig ettersyn fra 16.10.2017 til 29.11.2017, det kom inn 5 innspill og merknader: et privat innspill, og fire offentlige uttalelser.

Forslaget er utarbeidet av konsulent Norconsult på vegne av tiltakshaver Lofoten Fritidsbolig AS.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune ved kommunestyret egengodkjenner fremlagt forslag til endring av plan-ID: 1860 200801 reguleringsplan for Skreda med tilhørende plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 07.09.2017. Planendringen har plan-ID: 1860 201607. Planforslaget vedtas.

2. Vestvågøy kommune ved kommunestyret godkjenner ikke fremlagt forslag til reguleringsendring: plan-ID: 1860 200801 for Skreda med tilhørende plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 07.09.2017. Planforslaget returneres til administrasjonen.

Planprosess:

Den 22.8.2016 ble det avholdt oppstartsmøte (videomøte) med konsulent, tiltakshaver og Vestvågøy kommune. Oppstart av planarbeidet ble deretter annonsert på Vestvågøy kommune sine hjemmesider og i Lofot-Tidene den 31.8.2016. Deler av planområdet ble lagt til offentlig ettersyn første gang 13.2.2017, og mottok syv innspill. Seks av innspillene hadde ingen særlige merknader til endringsforslaget, men NVE gav innsigelse 14.4.2017 for manglende skredundersøkelse.

Ny høring 16.10.2017 til 29.11.2017

Etter innspill fra forslagstiller og grunneiere i gjeldene reguleringsplan, er det fremmet ønske om å utvide plangrensen på reguleringsplanforslaget, til eksisterende reguleringsplangrense gitt i reguleringsplan-ID: 1860 201607. Dette foreslås på bakgrunn i å inkludere fritidsbebyggelsen sør i planområdet, som ønsker en formålsendring fra fritid, til fritid / utleie, samt å oppdatere bruk i sjø, med formålsendring fra ferdsel til småbåthavn. På bakgrunn av varsel om innsigelse fra NVE, har forslagstiller gjennomført en ny skredundersøkelse som ble lagt ved det reviderte planforslaget.

Planfaglige råd og innspill – Ny offentlig ettersyn

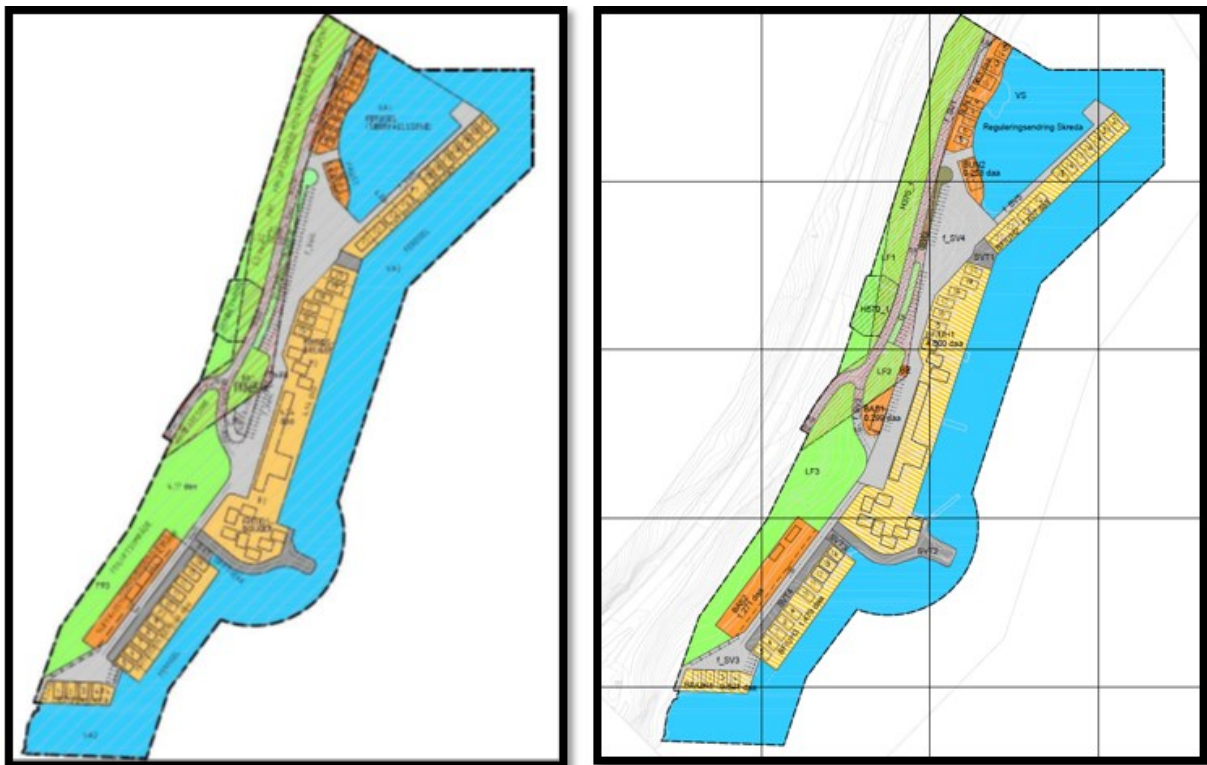
Innspill	Kommentar
Sametinget 1.11.17 Planfaglige råd, ingen merknader	Tas til orientering
Statens Vegvesen 4.11.17 Planfaglige råd, ingen merknader	Tas til orientering
Avinor 14.11.17 Planfaglige råd, ingen merknader	Tas til orientering
Fylkesmannen i Nordland 27.11.17 Planfaglige råd, ingen merknader	Tas til orientering
Geir Flæsen 29.11.17 Utdrag: <i>Offersøyveien fra Nordøst og E10 fra Sør-vest. For eiendommene langs Offersøyveien har det over de seneste år, og spesielt etter utbyggingen i Skreda, vært en økning i gjennomgangstrafikken. Denne gjennomgangstrafikken skjer gjennom gårdstun og på tvers av tomter, og skjer på tross av at Offersøyveien er regulert som en blindvei og at denne blindveien opphører ved snuplassen (Offersøyveien 6). Som eiere av en eiendom hvor gjennomgangstrafikken skjer over gårdstunet er vi bekymret for sikkerheten til myke trafikanter langs denne veien. Jeg ønsker også å legge til at fartsgrensen på Offersøyveien i dag er 80 km/t og at dialog med Vegvesenet ikke har resultert i hverken redusert fartsgrense eller etablering av faktiske hindringer der blindveien stopper.</i>	Problemstillingen kan ikke løses i en reguleringsplan. Når det gjelder trafiksikkerhet vil beboere , og utleiere benytte adkomst fra E10, ikke Offersøyveien. Med hensyn til problemstillinger som tas opp med fare for økt gjennomgangstrafikk og fartsgrense bør det tas opp med Statens Vegvesen.

Administrasjonen vurderte at endringsforslaget fra forslagsstiller, med formålsendring og utvidelse av plangrensen utløste krav til ny offentlig ettersyn og ekstra høring. Det er ingen nye temaer eller momenter i planen, men formålsendringen blir utvidet til å gjelde for hele planområdet gitt i opprinnelig plan, der det er formål fritidsbebyggelse og angitt formål ferdsel i sjø. Endringen vil oppdatere faktisk bruk av arealer i sjø, og redusere dispensasjonssøknader for utleggelse av flytebrygger i tilknytning til fritidsbebyggelsen.

Beskrivelse av området:

Området ligger på Skreda på Offersøya, mellom Europavei 10 (E10) og sjøen. Endringsforslaget omhandler nå hele gjeldende reguleringsplan for Skreda, ikke bare den nordlige delen.

Planforslaget:



Figur 3: Gjeldene reguleringsplan (tv) og forslag til reguleringsendring(th).

Planbestemmelser:

Det er gjort følgende justeringer/endringer av bestemmelsene (m/ utdrag fra planbeskrivelsen):

- **Endring av bestemmelse § 1.1 og § 2.2 vedrørende plassering av bygg.** «For områdene for fritidsbebyggelse/utleiehytte og naust er bestemmelse om at bebyggelsen skal plasseres slik som planen viser byttet ut med bestemmelse om at byggegrensen er sammenfallende med formålslinjen. Dette for å skape mer fleksibilitet i byggefasen og unngå behov for mindre endringer av planen.»
- **Endring av bestemmelse § 1.2 (tidligere § 1.3) vedrørende utnyttelsesgrad.** «For områdene for fritidsbebyggelse/utleiehytte (BF/UH) er BYA økt fra 50 m² til 60m² for å samsvare med planlagt bebyggelse i plankartet. Kravet til BRA i samme området er strøket da dette er overflødig når bygningsvolum er regulert gjennom krav til BYA, byggehøyde og MUA.»
- **Presisering av bestemmelse vedrørende laveste planeringshøyde og lavest tillatt gulvnivå.** Bestemmelse § 2.8 i gjeldende plan «Naustene skal fundamenteres på tilnærmet naturlig terreng...» strykes. Kravet til laveste planeringshøyde på kote 3,0 og lavest tillatt gulvnivå på kote 3,6 gjøres gjeldende for alle utbyggingsformål (VII Fellesbestemmelse a.)
- **Tilføydelse til bestemmelse § 5, § 6 og § 7 Samferdselsanlegg.** Bestemmelsene er forsøkt gjort tydeligere ved å ta med formålsnavn. Det er tilføydert at SV1-SV5 skal være åpen for alle myke trafikanter.
- **Tilføydelse av § 7.2 krav til utforming for område SVG.** Det er lagt inn bestemmelse vedrørende krav til utforming av SVG - annen veigrunn. Områdene skal tilsåes/beplantes slik at områdene fremstår som ryddige, samtidig som området skal fungere som et markert

skille mellom kjøreveg og parkeringsareal (skjerming av parkering mot veg).

- **Tilføyelse av bestemmelse § 10 vedrørende småbåthavn.** Det er lagt inn bestemmelse vedrørende areal avsatt til småbåthavn. Området kan benyttes til småbåthavn. Det kan etableres flytebrygger med tilhørende installasjoner. Tiltakene innenfor dette området er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.
- **Tilføyelse til bestemmelse § 11 Faresone; Høyspenningsanlegg.** «Det er tatt inn bestemmelse om at restriksjoner knyttet til faresonen oppheves når luftstrekket flyttes, slik det varsles i innspillet fra Lofotkraft.»
- **Opprydding av bestemmelse VII og VIII Div./andre bestemmelser.** Bestemmelsene VII og VIII er slått sammen til fellesbestemmelser.
- **Fellesbestemmelser VII d), rekkefølgekrav.** Vei, grøntareal, vann- og avløpsanlegg og tilstrekkelig parkering knyttet til tiltaket skal være ferdig prosjektert og godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse, og ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest. (VII Fellesbestemmelser d.)

Beskrivelse av planforslaget:

Se vedlagt planbeskrivelse.

Lovgrunnlag:

For endring av plan gjelder plan- og bygningsloven § 12-14.

PBL § 12-14 – endring og oppheving av reguleringsplan:

«For utfylling, endring, og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeidelse av ny plan.»

Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen.

Før det treffes et slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. For øvrig § 1-9».

Vurdering:

Naturmangfoldloven:

Kravet i § 8 i Naturmangfoldloven er at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet i kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Området er sjekket mot Naturbasen til direktoratet for naturforvaltning og artsdatabankens artskart. Det fremkommer at det er registrert arter av stor og særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse i området. Artene var registrert lenge før gjeldende plan ble vedtatt. Da planforslaget ikke legger opp til vesentlige endringer i områdene hvor disse er registrert, samt at området fremstår som bearbeidet, finner en

det ikke nødvendig å foreta videre vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven § 9-12 jfr. Miljøverndepartementets veileder til naturmangfoldloven kap. II.

Risiko- og sårbarhetsvurdering:

Etter innsigelse fra Norges Vassdrag og energidirektorat (NVE) er det foretatt en skredvurdering (se vedlegg). Det er i kartleggingen konkludert at det ikke foreligger noe skredfare.

Krav om konsekvensutredning:

Administrasjonen har vurdert det slik at planen ikke faller inn under krav om konsekvensutredning iht. forskriften og jfr. vurderinger gjort av tiltakshaver. Fritidsbebyggelse som formål er konsekvensutredet på et høyere plannivå. Planendringen fra gjeldende plan er tilretteleggelse for utleie-/turisthytter i kombinasjon med fritidsbebyggelse. Dette regnes likevel ikke som en stor endring av bruk som vil kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det kreves derfor ikke konsekvensutredning.

Barn og unges interesser:

Administrasjonen kan ikke se at forholdene til barn og unge vil endres fra gjeldende plan til foreslått reguleringsendring. I gjeldende plan er det ikke lagt inn lekeareal eller andre møteplasser i området, og dette står uendret ved foreslåtte reguleringsendring. Etter administrasjonens vurdering er det uheldig at store arealer ved sjøen benyttes til veiformål.

Økonomiske konsekvenser av planforslaget:

Selve tiltakene i planen medfører ingen økonomiske konsekvenser for Vestvågøy kommune. Alle kostnader bæres av tiltakshaver.

Kulturminner

Det er i grunnkartet markert ett automatisk fredet kulturminne; steinalderlokalitet med Askeladden Idnr 28012. Arealet har i vedtatte reguleringsplan fått ny geometrisk utforming iht. brev fra Nordland fylkeskommune datert 12.11.2009, og rapport skrevet av arkeolog Tor-Kristian Storvik etter befaring den 31.7 og 20.8.2009. Avgrensning fra gjeldende reguleringsplan er derfor videreført. Avgrensning som ligger i grunnkartet er altså ikke korrekt.

Samlet vurdering av planforslaget:

Mottatt planforslag for endring av reguleringsplan for Skreda omfatter endring av formålene: fritidsbebyggelse til kombinert formål fritidsbebyggelse og turisme/utleie. I tillegg legger reguleringsendringen til rette for etablering av småbåthavn i sjø.

Administrasjonen vurderer i likhet med forslagsstiller at det er behov for flere overnattingssteder i kommunen, dette vil også fremme næringsutvikling. I utgangspunktet vurderes det som best å skille fritidsboliger fra utleie-/turisthytter. Dette fordi det kan oppstå konflikter ved ulike forventninger til hvordan et område brukes; om det skal være et privat fritidsområde eller mer åpent for turister og allmennheten. På den andre siden er kombinasjonen av fritidsformål og utleie/næring en bruk som er vanlig i regionen. Eventuelle kjøpere av fritidsboliger vil også være klar over hvilke planformål og muligheter som gjelder for egen eiendom og naboeiendommer når det er befestet i plan. I dette ligger en forutsigbarhet.

Konklusjon/oppsummering:

Med bakgrunn i ovenstående vurdering anbefales reguleringsendringen å sluttbehandles til 2. gangsbehandling av kommunestyret. Administrasjonen vurderer i likhet med forslagsstiller at det er behov for flere overnattingstilbud i kommunen. Planforslaget vil fremme næringsutvikling ved å ta inn utleieformålet. Hensynet til offentlig tilgang til sjø og estetikk i strandsonen ansees som ivaretatt.

Rådmannens innstilling:

Vestvågøy kommune ved kommunestyret egengodkjenner reguleringsendring av planID: 1860 200801 for Skreda med tilhørende plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 11.09.2017. Planendringen har planID: 1860 201607.

06.02.2018 Planutvalget

PL-001/18 Vedtak:

Vestvågøy kommune ved kommunestyret egengodkjenner reguleringsendring av planID: 1860 200801 for Skreda med tilhørende plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 11.09.2017. Planendringen har planID: 1860 201607.

13.02.2018 Kommunestyret

Votering:

Planutvalgets innstilling enst. vedtatt:

KS-002/18 Vedtak:

Vestvågøy kommune ved kommunestyret egengodkjenner reguleringsendring av planID: 1860 200801 for Skreda med tilhørende plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 11.09.2017. Planendringen har planID: 1860 201607.

Leknes, 01.12.2017