

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	18.10.2022	062/22
Kommunestyret	25.10.2022	062/22

Arkivsak ID 21/1817

Saksbehandler

Jochen Caesar

Fastsetting planprogram - Detaljregulering for Finnboholmen - Planid 202201

Sammendrag:

Lofoten Fritidsbolig AS har ønske om å kunne utvikle Finnboholmen på Gravdal, nedenfor Fv.818, til et attraktivt boligområde. Vestvågøy kommune har mottatt planprogram, som var på høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Rådmannen anbefaler at Kommunestyre fastsetter planprogrammet. Reguleringen vil ikke medføre negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunestyret viser til saksfremlegg ift planprogram for detaljregulering Finnboholmen.

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Finnboholmen, sist revidert 22.8.2022.

Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.

Saksdokumenter

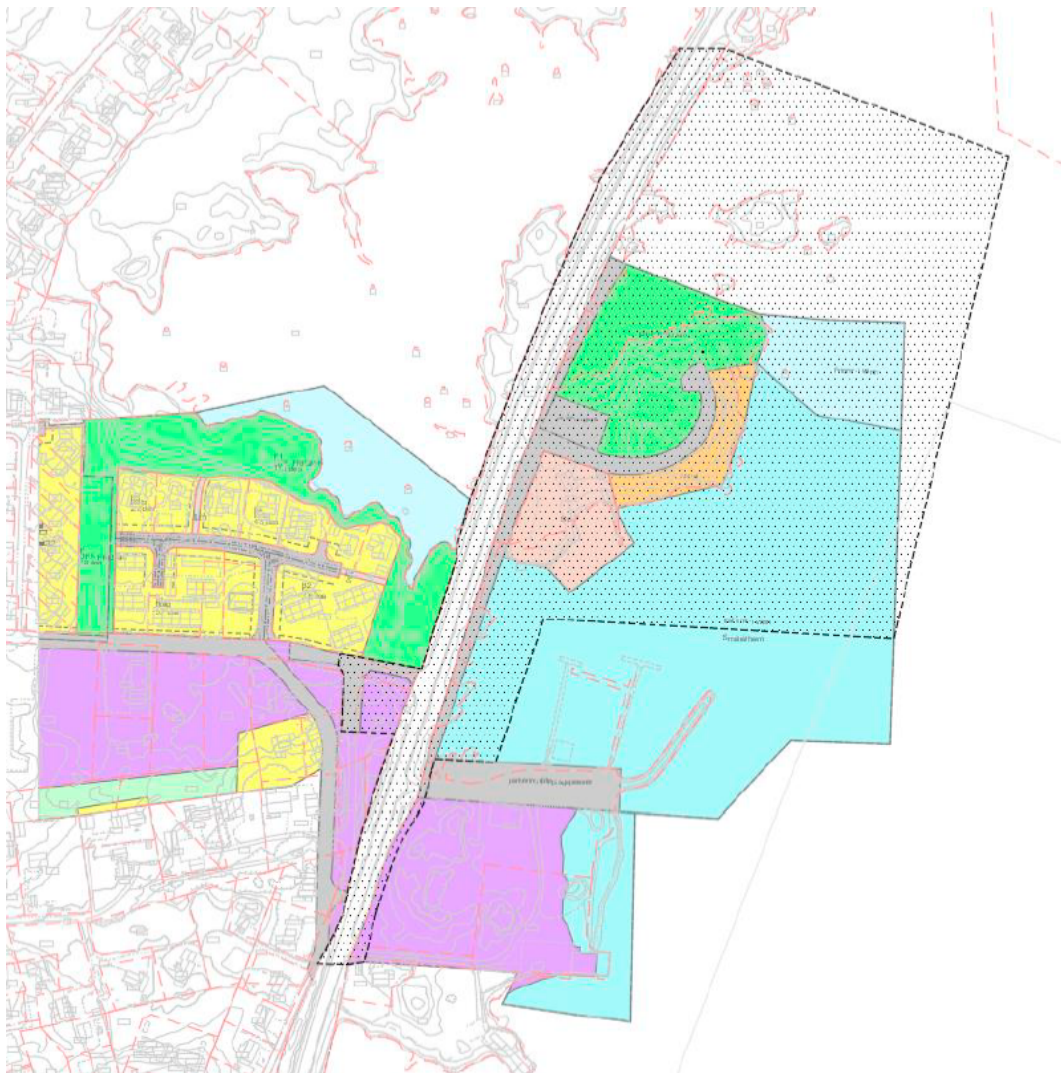
07.09.2022	2022-09-06 Finnboholmen Planprogram til fastsetting	1595181
07.09.2022	2022-09-05 Merknadssammenstilling vedlagt fastsetting av planprogram	1595194
11.02.2022	Planinitiativ - Oppstart av Detaljregulering for Finnboholman - planid 202201	1572434
07.10.2022	Finnboholmen Referat Oppstartmøte	1604719

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har mottatt planprogram for detaljreguleringsplan Finnboholmen på Gravdal.

Området som inngår i planvarselet er vist nedenfor. Det varsle området er totalt på ca. 116 dekar.

Arealet som det planlegges boliger og tilhørende funksjoner – tiltaksområdet, er på ca. 30 dekar, resten av arealet er tilstøtende vegformål og areal i sjø. Som følge av videre planprosess kan det bli aktuelt å justere planområdet, herunder redusere utstrekningen, når omfanget av utbyggingstiltakene er fastlagt. Foreløpig planavgrensning berører gnr 2 bnr 9, 15, 23, 31, 67, 113, 117, 170, 204, 205, 313, 326, 331, 339, 388, 391, 418, 419, 440, 442 og 445, gnr 17 bnr 152 og gnr 143 bnr 1. I tillegg omfattes en del umatrikulert areal på holmer og i sjø. Selve utbyggingen skal skje på gnr 2 bnr 338.



Planområdets utstrekning vist med gjeldende reguleringsplaner i området.

Planprosess:

For alle planer som kan ha vesentlig innvirkning for miljø og samfunn, skal det som et ledd i varslingen om oppstart, utarbeides et planprogram som grunnlag for arbeidet. Planprogrammet skal avklare rammer, premisser og klargjøre formålet med planarbeidet. Videre skal planprogrammet peke på hvilke sentrale utfordringer som det vil bli arbeidet med, og omtale opplegget for planprosess og medvirkning.

Oppstart av planarbeid ble kunngjort i lokalavisene uke 23/2022. Forslag til planprogram ble samtidig lagt ut til høring. Frist for tilbakemelding var 22.7.2022. Berørte aktører samt naboer og gjenboere til planområdet ble varslet direkte. Etter oppstartsvarsel mottok forslagsstiller 12 innspill, som er sammenfattet og kommentert i vedlagt notat «merknad sammenstilling varsel om oppstart og høring

planprogram Finnboholmen».

Saksgangen videre oppsummeres som følger:

1. På bakgrunn av forslaget og innkomne merknader fastsetter Vestvågøy kommune planprogrammet.
2. Forslagsstiller utarbeider planforslag med konsekvensutredning på bakgrunn av fastsatt planprogram.
3. Planforslag med konsekvensutredning behandles av Forvaltningsutvalget, sendes på høring til berørte parter og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker før Kommunestyret kan vedta planen.

Fremdrift:

Oktober 2022: Fastsetting av planprogram

September – Januar 2022/2023: Utarbeidelse av reguleringsplanforslag med KU

Februar 2023: Politisk behandling av planforslag

Mars-april 2023: Offentlig ettersyn av reguleringsplan/KU

Mai/juni 2023: Vedtak av reguleringsplan og KU.

Krav om konsekvensutredning:

Jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 4-1 skal det som ledd i varsling av planoppstart for reguleringsplaner som kan få virkninger for miljø og samfunn utarbeides planprogram som grunnlag for planarbeidet. Vurderingen av planens mulige virkninger for miljø og samfunn baseres på forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskrift) nr. 854 21.06.2017 § 2 første ledd, som redegjør for hvilke planer og tiltak som omfattes av KU-forskriften.

I tråd med Forskrift om konsekvensutredninger §6 bokstav b, samt vedlegg 1, nr. 25 skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, konsekvensutredes.

For reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet, jf. PBL § 4-1, 1.ledd.

Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn er listet opp i Forskrift om konsekvensutredningers § 10.

Planforslaget innebærer utbygging av ny boligområde (leiligheter) og omfattes dermed at forskriften.

I forskriftens § 21 er det opplistet punkter/temaer som skal vurderes om hvorvidt disse skal utredes eller ikke. I vedlagt planprogram (side 15) er en gjennomgang av disse punktene sett opp mot planforslaget og en konklusjon om disse skal utredes eller ikke.

Metode:

I forslaget til planprogram er det gitt en kort beskrivelse av antatte vesentlige virkninger av planforslaget for miljø, naturressurser og samfunn. Dette er gjort for alle aktuelle tema, og for hvert tema er det gjort en beskrivelse og presisering av hva vurderingen/utredningen skal svare på. Når det gjelder hva som er vesentlige virkninger er det lagt stor vekt på hvor beslutningsrelevant virkningen antas å være.

Det forutsettes at de enkelte tema utredes i henhold til de metoder som foreskrives, slik disse er beskrevet i aktuelle veiledere og metodehåndbøker:

- Miljødirektoratet. Veileder M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø
- Statens vegvesen. Konsekvensanalyser. Håndbok V712
- Direktoratet for Naturforvaltnings (DN) og riksantikvarens veileder (2010): «Fremgangsmåte for vurdering av landskapskarakter og landskapsverdi»
- DN-håndbok 11: «Viltkartlegging» og DN-håndbok 13: «Kartlegging av naturtyper»
- DN-håndbok 13: «Kartlegging av naturtyper»
- DN-håndbok 25: «Kartlegging og verdsetting av friluftsområder»
- Veileder T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

De tema som ikke faller inn under aktuelle metodebøker utredes som omtalt i planprogrammet. Sammenstilling av konsekvensutredninger og evaluering av sumvirkninger gjennomføres i henhold til Statens vegvesen sin metodikk i håndbok V712.

Utredningstema:

Naturmangfold, økosystemtjenester og vannmiljø – Konsekvensutredning – se planprogram pkt 6.2.1.

Støy – Fagutredning - se planprogram pkt 6.3.1.

Teknisk infrastruktur – vann, avløp overvann – Fagutredning - se planprogram pkt 6.3.2.

Teknisk infrastruktur – veg og trafikk – Fagutredning - se planprogram pkt 6.3.3.

Grunnforhold – Fagutredning - se planprogram pkt 6.3.4.

Beskrivelse av alternativene:

Et viktig element i arbeidet med planprogram og konsekvensutredning er å vurdere relevante og realistiske alternativer. Alternativvurderinger kan både dreie seg om alternative områder for lokalisering av det aktuelle tiltaket, om ulike plassering innenfor reguleringsområdet og om alternative tiltak for å redusere ulempene av en foreslått utbygging.

For detaljregulering av Finnboholmen tas det utgangspunkt i dagens situasjon som «0-alternativet» for å ha et sammenligningsgrunnlag i konsekvensanalysen.

Hoveddelen av planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i overordnet plan og det vurderes derfor ikke som aktuelt å utrede alternativ lokalisering.

0-Alternativet = dagens situasjon

0-alternativet skal beskrives og benyttes som sammenligningsgrunnlag for å få fram de ulike konsekvensene av tiltakene. Med 0-alternativet menes at det aktuelle tiltaket ikke gjennomføres som forutsatt. En utredning/beskrivelse av 0-alternativet kan omfatte konsekvensene for utviklingen i området dersom tiltaket ikke gjennomføres

Alternativ 1 = fremtidig situasjon (detaljregulering)

Detaljregulering delvis i tråd med overordnet plan der konsekvenser skal belyses i konsekvensutredning og ROS-analyse i tråd med utredningsprogrammet i kap. 5.2. i planprogrammet.

Beskrivelse av planområdet:

Planområdet som søkes regulert er lokalisert i Gravdalsbukta, langs FV818, mellom Gravdal sentrum og Storeidøya og Leknes. Selve planområdet omfatter Finnboholmen, som ligger lett tilgjengelig i naturskjønne omgivelser i Gravdal.

Området ligger i et stort, åpent landskapsrom, omgitt av havflater, kulturlandskap og med fjellene i det fjerne. Området er del av kystlandskap og har god utsikt i alle retninger. Finnboholmen fremstår i dag som ganske urørt og naturlig kystområde. Det er en litt småkupert halvøy som strekker seg til ca. 8 meter over havet. Terrengformasjonene på selve Finnboholmen er små, og med god landskapstilpasning vil det være mulig å etablere boliger og samtidig bevare holmens karakter. Se for øvrig kapittel 4 i vedlagt planprogram.

Beskrivelse av planforslaget:

Lofoten Fritidsbolig AS planlegger leilighetsbygg på Finnboholmen med omentrent 70 boenheter fordelt på fire-fem bygninger. Parkering og uteoppholdsarealer skal etableres på egen tomt og leilighetene skal ha livsløpsstandard.

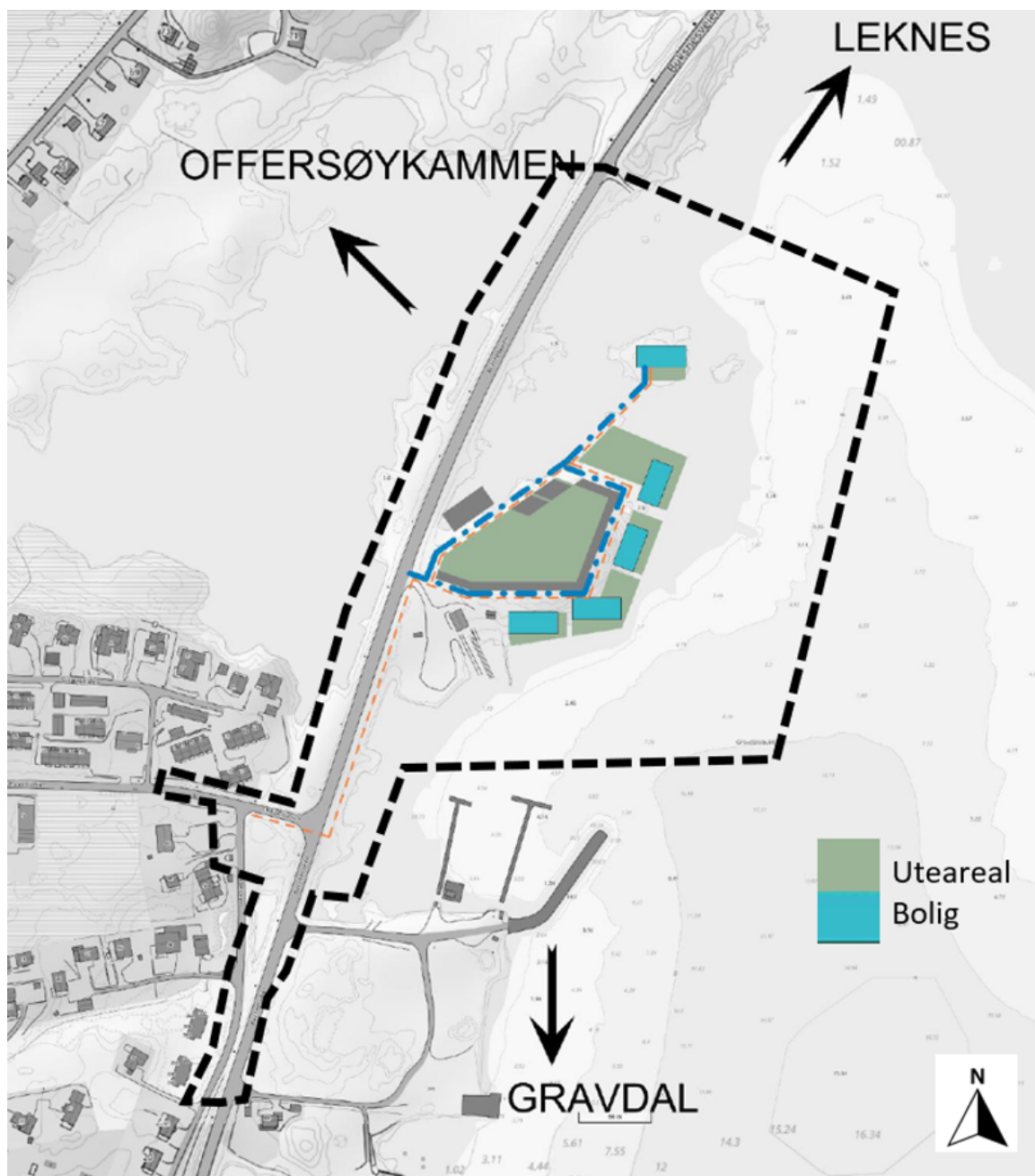
Boenhetene på Finnboholmen planlegges å være mellom 80 - 120 m², med egne balkonger og fin utsikt mot sjøen. Arealene mot sjøen planlegges utformet i en maritim setting og som gjør sjøen tilgjengelig for beboerne og andre besøkende. Målet er at store deler av felles uteoppholdsareal som ligger mot sjøen er allment tilgjengelig.

Tiltakshaver ønsker å tilføre Gravdal noe nytt med en moderne arkitektur med lokal tilhørighet, og ikke noe som fremstår som en etterligning av gamle rorbuanlegg. Det arkitektoniske målet er derfor å utforme boligene i et moderne formspråk med lokal forankring i Lofotens tradisjonsrike byggeskikk.

I bukta mellom fylkesvegen og Finnboholmen tenkes det etablert en mindre småbåthavn. Dette forutsetter utdyping i sjø. Det vil også være nødvendig med noe utfylling i sjø for å sikre areal til bebyggelsen.

Atkomst til området ønskes løst direkte til Fv818 Buksnesveien. For myke trafikanter planlegges det etablert gang- og sykkelvei langs fylkevegen frem til Industriveien/Abelveien hvor det tenkes etablert kryssing av fylkevegen. I forbindelse med utbyggingen vil det være aktuelt å vurdere nedsatt fartsgrense på fylkesvegen i tilknytning til atkomstvegen.

Mulig prinsipp for utbyggingen er vist på skissen under:



Prinsippskisse over med mulig utbygging, atkomst og uteareal. Planområdet er angitt med stiplet linje

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Finnboholmen. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.
2. Vestvågøy kommunestyre sender planprogram for detaljregulering Finnboholmen tilbake til rådmannen med følgende føringer for det videre arbeidet: *(Kommunestyret selv angir føringer)*

Vurdering av konsekvenser

Historikk

Planinitiativ før oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av Forvaltningsutvalget som sak 004/22 den 8.2.2022.

Oppstartsmøte ble avholdt 16.3.2022.

Faglige og generelle forhold

Planprogrammet er godt gjennomarbeidet og belyser de utredningstemaene som blir viktig i det videre planarbeidet.

Parallelt med planprosessen bør det utarbeides en utbyggingsavtale, som avklarer etablering av fremtidig kommunalteknisk infrastruktur.

Planarbeidet må koordineres med områdereguleringsplan for regionsenter Leknes (Byplanen).

Økonomiske konsekvenser

Regulering av Finnboholmen vil ikke medføre negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser

Ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk

Miljøkonsekvenser

Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet.

Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet

Folkehelse

Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet

Forebygging av kriminalitet

Ikke relevant.

Andre fagområders vurdering

Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet.

Forhold vedr. øvrige vedtak og planer

Planinitiativet ble behandlet av Planutvalget som sak 004/22 den 8.2.2022.

Store deler av planområdet inngår i den gamle reguleringsplanen «Gravdal småbåt- og fritidshavn», plan-ID 198701 som ble vedtatt 9.12.1988, hvor området er regulert til

naust, slip og friområde.

I gjeldende kommuneplanens arealdel, plan-ID 201810 som ble vedtatt 20.5.2020, er området avsatt til «bebyggelse og anlegg», som er et overordnet utbyggingsformål. Kommuneplanens arealdel overstyrer den gamle reguleringsplan ved motstrid. Slik sett vil omsøkt regulering være i tråd med overordnet plan.

· **Barn og unges interesser**

Vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 18.10.2022

Kommunestyret viser til saksfremlegg ift planprogram for detaljregulering Finnboholmen.

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Finnboholmen, sist revidert 22.8.2022. Det avsettes areal for lekeplass. Utbygger pålegges å etablere lekeapparater.

Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.

18.10.2022 Forvaltningsutvalg

Arealplanlegger Jochen Caesar svarte på spørsmål under behandlingen.

Eva-Karin Busch AP fremmet følgende tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Det avsettes areal for lekeplass. Utbygger pålegges å etablere lekeapparater.

Votering over kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

Votering over tilleggsforslag fra Eva-Karin Busch:

Tilleggsforslaget enst vedtatt.

FO-062/22 Vedtak:

Kommunestyret viser til saksfremlegg ift planprogram for detaljregulering Finnboholmen.

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Finnboholmen, sist revidert 22.8.2022. Det avsettes areal for lekeplass. Utbygger pålegges å etablere lekeapparater.

Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.

25.10.2022 Kommunestyret

Per Johan Høyen SP ba om vurdering av habilitet, siden hans sønn er tiltakshaver. Han ble vurdert ikke habil, og fratrådte under behandlingen.

Votering:

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-062/22 Vedtak:

Kommunestyret viser til saksfremlegg ift planprogram for detaljregulering Finnboholmen.

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner og fastsetter planprogram for detaljregulering Finnboholmen, sist revidert 22.8.2022. Det avsettes areal for lekeplass. Utbygger pålegges å etablere lekeapparater.

Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.

Leknes, 28.09.2022