

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	01.02.2023	004/23

Arkivsak ID 22/1689

Saksbehandler

Nikolay Hjertaas

Planinitiativ - Kartneset

Sammendrag

Planinitiativet omhandler deler av Kartneset, sør for Rolvsfjord, og omfatter et område på ca. 140 dekar. Hovedtrekkene i planinitiativet er å legge til rette for fritidsbebyggelse med ca. 45-50 enheter, hvor det kan inngå utleie/turismeformål for deler av disse. I tillegg ønskes det å kunne etablere kaipromenade med marina. Området hvor fritidsboligene ønskes oppført er i hovedsak innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Saksdokumenter

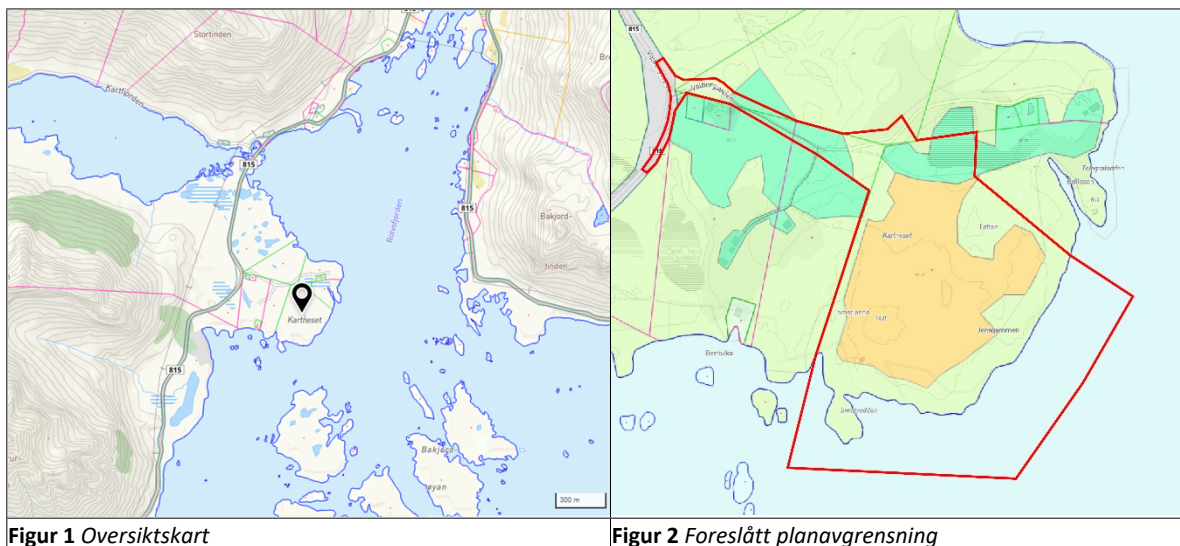
15.11.2022	Planinitiativ Kartneset	1608455
15.11.2022	SF41 ILLUSTRASJONER A3 22.09.22	1608457
15.11.2022	SF41 MULIGHETSSTUDIE A3 22.09.22	1608458
15.11.2022	SF41 SITUASJONSPLAN 1500 A3 BB 22.09.22	1608459
27.01.2023	VS Kartneset- innspill til sak om behandling av planinitiativet	1617056

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 14.11.2022 planinitiativ for detaljregulering av et område på Kartneset, i munningen av Rolvsfjorden. Det foreslåtte planområdet er på ca. 140 dekar og omfatter i sin helhet eiendom gnr 132 bnr 14, men viser også å kunne berøre 132/1-2, 132/4, 132/5, 132/11 og 144/1 i varierende utstrekning. I tillegg er det tatt med arealer i sjø. Planinitiativet er fremmet av Norconsult AS på vegne av forslagsstiller SF Bygg AS. Vedlagt følger også dokumenter fra et mulighetsstudie utarbeidet av Idéhus.

Hensikten med planen er å kunne legge til rette for ca. 45-50 frittliggende fritidsboliger med tilhørende tomter. Planinitiativet beskriver at det omfatter å tilrettelegge for fritidsboliger, naust, utleieenheter/turisme, nødvendig samferdsel og adkomst, samt småbåtanlegg med brygge. I vedlagt mulighetsstudie er det tegnet inn 48 fritidsboliger.

Forholdet mellom andel fritidsboliger og utleieenheter/turisme er ikke videre beskrevet i det mottatte planinitiativet, og heretter omtales bebyggelsen som fritidsboliger i dette dokumentet. Det legges til grunn at naustbegrepet er ment å omfatte bygning for oppbevaring av båt og tilhørende redskap.



Søkers redegjørelse for planforslaget:

Under er det sammensatt noen utdrag fra planinitiativet og mulighetsstudiet. Vi viser for øvrig til vedlagte dokumenter i sin helhet.

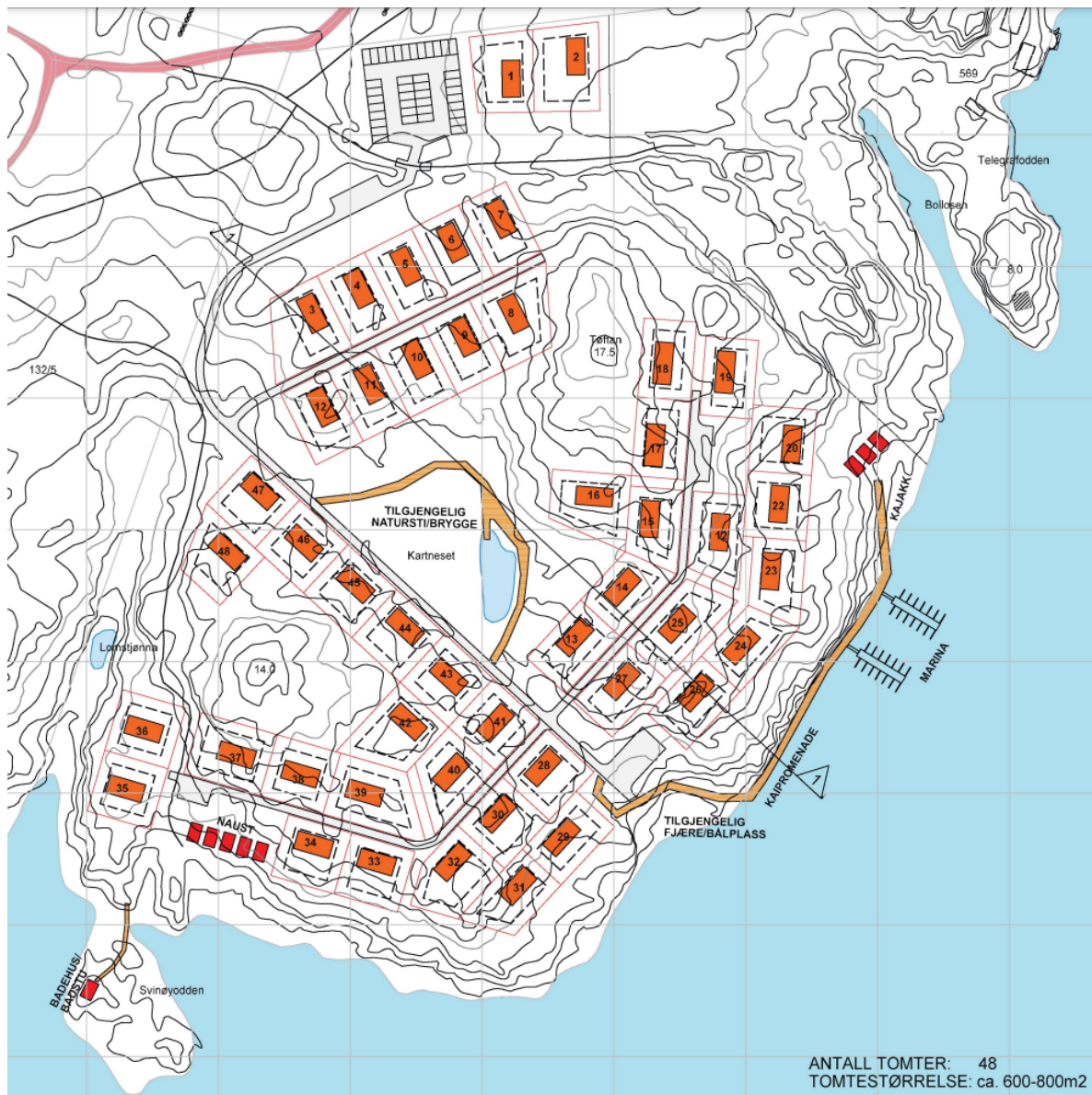
Tomta (*gnr 132 bnr 14*) strekker seg ut over store deler av Kartnesets sørside og omfatter ca. 85 mål. Tomta er svakt skrånende ned mot sjøen og består stort sett av eksponert berg og lyng/lav vegetasjon. Terrenget har to tydelige toppunkter som virker avgrensende og deler tomta opp i ulike områder. Disse gir tomta ulike retninger og ulike kvaliteter på de forskjellige sidene. Mellom høydene i terrenget ligger det flere flate områder. Her vil det være mulig å bygge uten å ruve for mye i terrenget og samtidig være mer skjermet mot vær og vind.

På tomta er det tre ulike steder der fjæra og kontakten med sjøen er mer tilgjengelig - to små bukter og en odde - Svinøyodden. I tillegg er området rundt det største tjernet lett tilgjengelig. Her vil det være mulig å skape sosiale plasser tilgjengelig for alle. Fra adkomsten i nord faller terrenget naturlig ned mot sjøen. Bevegelseslinjer på de ulike sidene av høydedragene skaper forbindelser gjennom tomta ned til fokusområdene ved sjøen. Samtidig binder de sammen de ulike flatene som er aktuelle for utbygging.

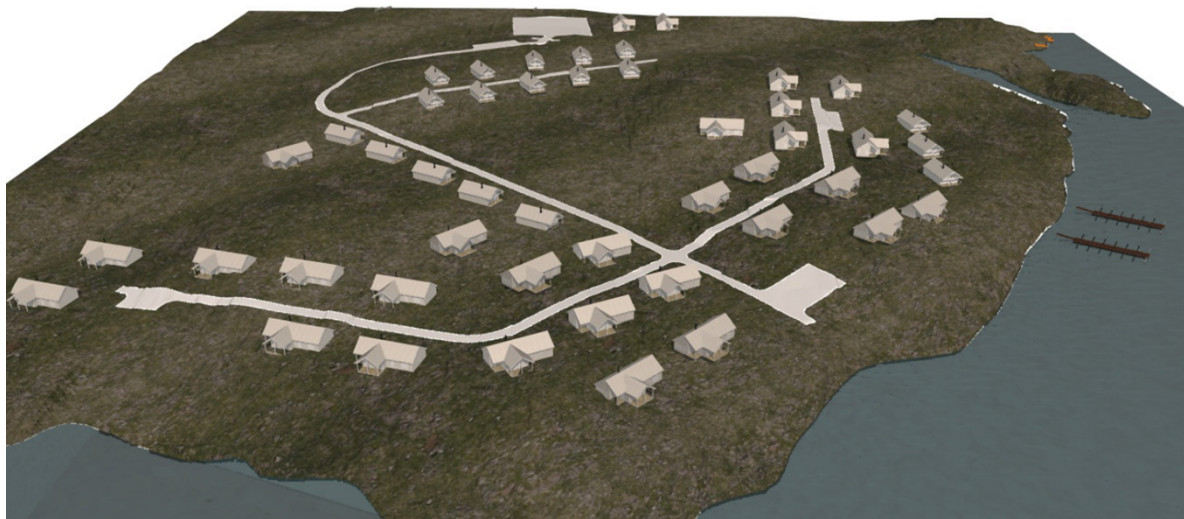
Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for fritidsboliger med naust og småbåtanlegg i sjø i tilknytning til gnr. 132 bnr. 14. Eiendommen har adkomst fra fylkesvei 815 (Valbergsveien). Området som tenkes regulert er på cirka 140 daa og planlegges tilrettelagt for følgende formål: fritidsbolig, utleieenheter/turisme, samferdselsformål og havområde i sjø/småbåtanlegg.

Mulighetsstudiet foreslår i underkant av 50 frittliggende fritidsboliger hvor hver tomt vil ligge på mellom 600 og 800 m² og med en maks BYA pr tomt på 150 m². Det kan være aktuelt å begrense størrelsen på fritidsboligene etter hvor på området de ligger for å ta hensyn til landskapsbildet og siktlinjer. Det tenkes felles parkering nord på området, med mulighet for kjøring til den enkelte tomt ifm. Større vareleveringer, flyttelass, HC, etc.

Marinaen tenkes plassert der sjølinjen er brattest og minst tilgjengelig. En brygge langs berget vil forbinde to viktige sjønære områder som er egnet for opphold og rekreasjon (grillplass, badeplass, etc.). Dette i tråd av tilgjengelig topografi der land møter sjø. Sjøkanten vil derigjennom kunne gjøres tilgjengelig for alle. Det er ønskelig å etablere (felles) naust for oppbevaring av utstyr for båt, kajakk, etc.



Figur 3 Innsendt situasjonsplan fra mulighetsstudiet



Figur 4 Illustrasjon fra mulighetsstudiet



Figur 5 Illustrasjon fra mulighetsstudiet

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune er positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for å kunne tilrettelegge for fritidsboliger, turismeformål, båtnaust, adkomst og teknisk infrastruktur, samt marina med brygge på Kartneset.
2. Vestvågøy kommune tillater ikke igangsetting av reguleringsarbeid for å kunne tilrettelegge for fritidsboliger, turismeformål, båtnaust, adkomst og teknisk infrastruktur, samt marina med brygge på Kartneset.

Vurdering av konsekvenser

Historikk

Foreslått planområde er i kommuneplanens arealdel (KPA), planID 1860 201810, avsatt til fritidsbebyggelse, LNF-område, LNF-område med spredt fritidsbebyggelse, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, og veg.

Området ble lagt ut til fritidsbebyggelse i tidligere gjeldende kommuneplanens arealdel (planID 1860 200807), vedtatt 24.06.2008. I denne planen var området avsatt til fritidsbebyggelse på ca. 216 dekar. Arealformålet sammenfalt da med sjølinjen, mens byggegrense mot sjø ble satt til 50 meter for hele området.

Ved revidering av arealdelen (i gjeldende plan) ble området kraftig redusert, etter innspill fra blant annet Fylkesmannen (nå Statsforvalteren). Merknaden fra denne gikk ut på at området er relativt urørt, og at byggeområdet burde kunne forsvares ut fra de landskapsmessige forhold. Samtidig som arealformål for fritidsbebyggelse ble trukket tilbake langs strandsonen ble det tegnet inn byggegrense i kartet, hvor denne i hovedsak sammenfaller med formålsgrensen til fritidsformålet.

Faglige og generelle forhold

Planområdet: Som det står i mottatt planinitiativ er det foreslåtte planområdet ganske romslig, og vil sannsynligvis reduseres gjennom planprosessen. Kommunedirektøren bemerker at arealene som ikke berører eiendom gnr 132 bnr 14 tilsynelatende vil omfatte samferdsels- og sjøareal, og vil med fordel kunne reduseres noe. Hyttene som er forespeilt i mulighetsstudiet ligger i hovedsak innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse, mens 6 stk i sin helhet er plassert innen LNF-området. Planområdet inkluderer også privat adkomstvei, samt deler av FV 815 ved avkjørselen fra denne.

Adkomst og trafikale forhold: Området får adkomst på ca. 300 meter langs privat vei, fra avkjørsel til Valbergsveien, FV 815. Dagens adkomstvei til det planlagte hyttefeltet er gruslagt og har en bredde på ca. 3 meter, ifølge kommunens kartgrunnlag. Planlagt utbygging tilsier at veien bør utbedres og utvides for å imøtekomme den økte bruken, samt gis tilstrekkelig fremkommelighet for store utrykningskjøretøy. Avkjørselen fra fylkesveien ligger langs veikurve. Det oppfordres til tidlig dialog med Nordland

Fylkeskommune vedrørende trafikksikkerheten og eventuelle nødvendige tiltak for å sikre denne.

Strøm: Det vil sannsynligvis være behov for etablering av ny trafostasjon i området. Det bør opprettes dialog med Lofotkraft tidlig i prosessen for å avklare dette nærmere, samt kapasitetsbehov fra påkoblingspunkt frem til området. Nødvendig areal for trafostasjon skal avsettes med eget formål i planen.

Utbyggingsavtale: Dersom kommunen vurderer at det blir aktuelt med en utbyggingsavtale skal dette redegjøres for i reguleringsplanen.

Krav til konsekvensutredning: Fritidsbebyggelsen vil kunne plasseres i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel og utløser således ikke krav om konsekvensutredning. Planinitiativet omfatter også en marina, hvilket kan utløse krav om konsekvensutredning dersom det vurderes å få vesentlige virkninger på miljø og samfunn, jf. forskrift om konsekvensutredning § 8. Sør øst for planområdet ligger det hensynssone kulturmiljø hvor det er registrert en rekke automatisk fredete kulturminner, se eget punkt om kulturminner. Hvorvidt planen vil få vesentlig virkning på ovennevnt må vurderes videre i oppstartsmøtet.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vil ikke medføre umiddelbare kostnader for kommunen. Noen kostnader tilknyttet utbyggingsavtale kan forekomme. Dette må i så fall redegjøres for i utbyggingsavtalen.

HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser

Ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk.

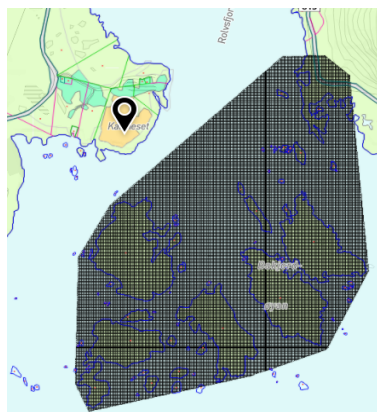
Miljøkonsekvenser

Landbruk: Det er ikke jordbruksinteresser innenfor planområdet. På tilstøtende eiendommer er det registrert noe areal for innmarksbeite. Planen er vurdert å ikke komme i konflikt med landbruksinteressene.

Friluftsliv: Området på Kartneset er i dag ikke særlig benyttet til friluftaktiviteter etter det kommunedirektøren kjenner til. Avhengig av planens utforming vil det kunne tilrettelegges for noe rekreasjon innenfor planområdets avgrensning. Friluftslivsinteresser finnes også i nærhet til området, med blant annet flatt terreng ved nordsiden av Kartneset og inn mot Kartfjorden, samt adkomst til turstier fra Rolvsjorden og Justad, som begge ligger ca. 3-5 km fra området langs Valbergsveien.

Kulturminner:

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det er registrert et arkeologisk minne nær eiendommens vestlige grense. Sør øst for planområdet ligger det en hensynssone for kulturmiljø, med navn og betegnelse henholdsvis Bakjordøyan og H570_54. Sonen har følgende



beskrivelser: Kulturmiljø av 5 gravholmer og et nes med anslagsvis 25 gravrøyser og kløftgraver. Det bemerkes at sonen i arealplankartet feilaktig har blitt påført betegnelsen båndlegging etter kulturminneloven. Eventuelle ytterligere uttalelser om kulturminner vil kommenteres av Nordland fylkeskommune og Sametinget ved høring og offentlig ettersyn.

Landskap: Området ligger i et åpent landskap, og er godt synlig fra Valbergsveien, både fra sørvest og fra østsiden av Rolvsfjorden. På eiendommen gnr 132 bnr 14 er det i hovedsak to knauser som danner de høyeste punktene, med kotenivå henholdsvis ca. 14 og ca. 17 meter. I mulighetsstudiet er det vist at fritidsboligene ikke ønskes plassert på toppunktene av disse høydene. I sørvestlig del av feltet vil byggene kunne ligge på et noe jevnt nivå, ca. kotenivå 7-8 målt etter dagens terreng. Også i østlig del er bygningene følger de inntegnede bygningene til dels terrengets kotenivå, men med en noe mer variasjon i forhold til dagens terreng. Området har et utbredt omfang av berg i dagen. Det vises her til bestemmelse 2.19 *Estetikk, miljø og landskapstilpasning* i kommuneplanens arealdel, og bemerkes at i det videre arbeidet bør tas hensyn til bygningenes plassering i terrenget på en slik måte at skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer kan unngås. Kommunedirektøren bemerker at det i det videre arbeidet skal utarbeides visualisering av fjernvirkninger av utbyggingen.

Forslaget som ligger vedlagt planinitiativet fremstår som svært tett og følger en tomteplassing basert på en gridstruktur som gir lite mulighet for variasjon. Dette gir feltet et planmessig konsentrert urbant preg, noe som i liten grad er forenelig med øvrige områder langs Valbergsveien. Kommunedirektøren mener at antallet enheter bør reduseres for å både gi økt lys, luft og opplevelseskvaliteter innad i feltet, redusere omfanget av fjernvirkning, samt ivareta mulighetene for en bedre tilpassing til terreng. Dette vil også gi en redusert grad av fjernvirkning. Det skal legges vekt på arkitektonisk utforming av bebyggelsen og dens tilpasning til omgivelsene og landskapet.

Miljø:

Miljøavdelingen har gitt følgende uttalelse til planinitiativet:

Tiltaket må ikke være til hinder for tilgjengelighet og allmenn fri ferdsel på Kartneset, også i strandsonen.

Arter av særlig interesse: Kartneset ligger i et artsrikt område for fugl, og det ligger flere hekkeområder for ulike fuglearter i nærheten.

Art	Status	Diverse
Storspove	Sterkt truet	Kartneset
Gråmåke	Sårbar	Bakjordsøyane og Steinøya – Bukkholmen, registrert hekkeområde for gråmåke
Fiskemåke	Sårbar	
Havelle	Nær truet	Særlig stor forvaltningsinteresse (ref. Miljødirektoratet)
Gjøk	Nær truet	Art av stor forvaltningsinteresse
Grågås		Bakjordsøyane og andre øyer langs Valberg, hekkeområde for grågås
Teist	Nær truet	Arter av stor forvaltningsinteresse
Tjeld	Nær truet	Arter av stor forvaltningsinteresse
Storskarv	Nær truet	Arter av stor forvaltningsinteresse

En fritidsbebyggelse med 50 enheter på et begrenset område, med tilhørende marina vil kunne gi betydelig økt aktivitet i nærområdene, både til lands og til sjøs, og på øyene som ligger langs Valberg og inn til Stamsund. Denne aktiviteten kan virke forstyrrende på flere av fugleartene registrert i området, spesielt i hekketiden fra april til juli, som ofte sammenfaller med økt aktivitet i områder med fritidsbebyggelse.

Avfallshåndtering: Det er viktig at avfallshåndtering ivaretas tidlig i fasen, både under bygging og når anlegget er i drift, da Bakjordsøyene er et område det tilkommer mye lokalt marint avfall på grunn av lokale strøm – og vindforhold. Renovasjonsforskriften for fritidsbebyggelse endres fra nyttår (2022-2023), noe som innebærer at man går bort fra de gule sekkene. Dette betyr at det blir sortering av avfall også for fritidsboliger.

Avløp: Det eksisterer ikke kommunalt avløpsledning i området. Sjøresipient kjennetegnes av grunne forhold, og det er kort avstand til Bakjordsøyene, (250m). På fritidsboligene må man forvente standard tilsvarende helårsboliger, noe som også vil spille inn på utslippsmengde. Dersom utslipp til sjø skal vurderes må utslippspunkt ligge i god avstand til Kartneset, for å dra nytte av tilstrekkelig god vannutskiftning og vannfortynning av restvannet lengre ute i vannresipienten. Det må vurderes om det kan være hensiktsmessig å separere gråvann og svartvann.

I tillegg må det vurderes hensyn til framtidige klimaendringer hvor hyppigere og større storflo vil være noen av konsekvensene.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Vil bli ivaretatt i reguleringsarbeidet.

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

Reguleringsplanen skal belyse hvordan universell utforming blir ivaretatt.

- **Folkehelse**

Den planlagte utbyggingen er et hyttefelt i nærhet til natur med gode turmuligheten. Det følger derav en naturlig forventning til en noe utvidet rekreasjonsaktivitet i nærområdet og de nære fjellområdene. Slik planinitiativet er utarbeidet vil lite av arealet innenfor planområdet være egnet for rekreasjon. Kommunedirektøren er positiv til at det er foreslått natursti/brygge, bål plass, kaipromenade og badehus/badstue, da slike funksjoner vil kunne fungere som møteplasser for de som benytter seg av området.

- **Forebygging av kriminalitet**

Vil bli ivaretatt i reguleringsarbeidet.

- **Andre fagområders vurdering**

Brannvesenet:

Det gjøres oppmerksom på at slokkevann i form av hydrant eller kum med kapasitet for minst 20 l/s

må etableres. Dersom det gjøres endringer i bygningsstørrelse kan dette medføre økt kapasitetskrav. Brannvesenet anser at tankbil og åpen vannkilde ikke er tilstrekkelig i denne sammenheng. Veinettet må tilpasses brannvesenets utrykningskjøretøy.

Vann og avløp:

Det er ikke noen kommunal infrastruktur nærliggende området. Hvis det skal tilkobles offentlig vannforsyning må det trekkes ledning til Justad eller inn mot Skifjordveien. Med en sjøledning kan dette være mulig å få til med ca. 4,5 km ledning. Det vil nok trolig ikke være aktuelt for kommunen å ta eierskap i en slik ledning.

Forhold vedr. øvrige vedtak og planen

Foreslått planområde er i kommuneplanens arealdel (KPA), planID 1860 201810, i hovedsak avsatt til fritidsbebyggelse, LNF-område, men omfatter også områder avsatt til LNF-område med spredt fritidsbebyggelse, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, og veg.

Det foreslåtte planinitiativet er i stor grad i tråd med kommuneplanens arealdel, men ytterligere forhold må avklares vedrørende marina.

Barn og unges interesser

Det er bør avsettes arealer i umiddelbar tilknytning til hyttene som i stor grad kan beholdes som uberørt natur, og således benyttes som leke- og aktivitetsareal for barn og unge, i tråd med de forventninger for følger av et hytteområde. Disse områdene bør ha utstrakt tilgjengelighet uten at det fordrer ferdsel over privat fritidseiendom. Vest for planområdet, mot Valbergsveien, er strandsonen relativt tilgjengelig. På østsiden av planområdet er strandsonen brattere, og på dette stedet er det foreslått å tilrettelegge for kaipromenade og marina.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at Forvaltningsutvalget stiller seg positiv til å sette i gang reguleringsarbeid for det forelagte planinitiativet, men at antallet fritidsboliger må reduseres i det videre planarbeidet. Kommunedirektøren mener det er vesentlig at det gjennom planarbeidet tas stilling til de individuelle bygningens plassering og utforming, både for å sikre god tilpasning til landskapet innad i feltet, samt for å redusere fjernvirkninger. Det bør vurderes alternativer hvor bebyggelsen kan plasseres i klynger, og hvor det således skapes avstand mellom klyngene av hytter. Terrenginngrep bør minimeres, og igjennom utformingen av reguleringsplanen må det undersøkes muligheter for å få færrest mulig skjæringer i landskapet. Estetisk og harmonisk utforming bør generelt være sentralt i det videre arbeidet.

Kommunedirektørens innstilling:

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av fritidsboliger, turistformål, småbåtanlegg med brygge, båtnaust og tilhørende samferdsel og infrastruktur på Kartneset. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. Samlet antall fritidsboliger og enheter for turistformål skal reduseres.
2. Det skal legges vekt på arkitektonisk utforming av bebyggelsen og dens tilpasning til omgivelsene og landskapet.
3. I det videre planarbeidet skal det legges vekt på plassering og utforming av bebyggelsen, slik at denne får en større grad av variasjon. Det bør vises alternativer hvor bebyggelsen plasseres i mindre klynger med avstand mellom de ulike klyngene.
4. Planforslaget skal vise fjernvirkning av utbyggingen, gjerne med flere alternativer.
5. Ved planforslaget skal det vedlegges situasjonssnitt som viser terreng og maksimalt tillatte volumer.

Bebyggelsen bør fortrinnsvis holdes lav. Maksimalt tillatt areal og høyde skal ikke overstige begrensningene i bestemmelse 3.2 i kommuneplanens arealdel 2019-2031.

6. Det skal være dialog mellom utbygger og kommunens fagområder innenfor vei, brann og vann/avløp for å avklare forhold vedrørende teknisk infrastruktur.

7. Eventuell bebyggelse for turismeformål bør plasseres adskilt fra fritidsbebyggelsen.

8. Krav om konsekvensvurdering avhenger av omfanget småbåtanlegg. Dette må videre avklares i oppstartsmøte.

01.02.2023 Forvaltningsutvalg

Arne Martin Finstad H og Pål Krüger FRP fremmet følgende endringsforslag til kommunedirektørens innstilling punkt 1:

Samlet antall fritidsboliger og enheter bør vurderes redusert.

Kurt Atle Hansen SV fremmet følgende tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Det skal tas hensyn til mulig bygging av boliger på Kartneset, eventuelt med felles infrastruktur.

Votering over endringsforslag fra H og FRP:

Endringsforslaget vedtatt med 6 mot 1 stemmer. Kurt Atle Hansen voterte mot.

Votering over tilleggsforslag fra Kurt Atle Hansen:

Tilleggsforslaget fikk 1 stemme, og falt. Kurt Atle Hansen voterte for forslaget.

Votering overkommunedirektørens innstilling med vedtatt endringsforslag fra H og FRP:

Kommunedirektørens innstilling, med vedtatt endringsforslag fra H og FRP, enst vedtatt.

FO-004/23 Vedtak:

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av fritidsboliger, turistformål, småbåtanlegg med brygge, båtnaust og tilhørende samferdsel og infrastruktur på Kartneset. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. Samlet antall fritidsboliger og enheter bør vurderes redusert.
2. Det skal legges vekt på arkitektonisk utforming av bebyggelsen og dens tilpasning til omgivelsene og landskapet.
3. I det videre planarbeidet skal det legges vekt på plassering og utforming av bebyggelsen, slik at denne får en større grad av variasjon. Det bør vises alternativer hvor bebyggelsen plasseres i mindre klynger med avstand mellom de ulike klyngene.
4. Planforslaget skal vise fjernvirkning av utbyggingen, gjerne med flere alternativer.
5. Ved planforslaget skal det vedlegges situasjonssnitt som viser terreng og maksimalt tillatte volumer. Bebyggelsen bør fortrinnsvis holdes lav. Maksimalt tillatt areal og høyde skal ikke overstige begrensningene i bestemmelse 3.2 i kommuneplanens arealdel 2019-2031.
6. Det skal være dialog mellom utbygger og kommunens fagområder innenfor vei, brann og vann/avløp for å avklare forhold vedrørende teknisk infrastruktur.
7. Eventuell bebyggelse for turismeformål bør plasseres adskilt fra fritidsbebyggelsen.
8. Krav om konsekvensvurdering avhenger av omfanget småbåtanlegg. Dette må videre avklares i oppstartsmøte.

Leknes, 17.01.2023