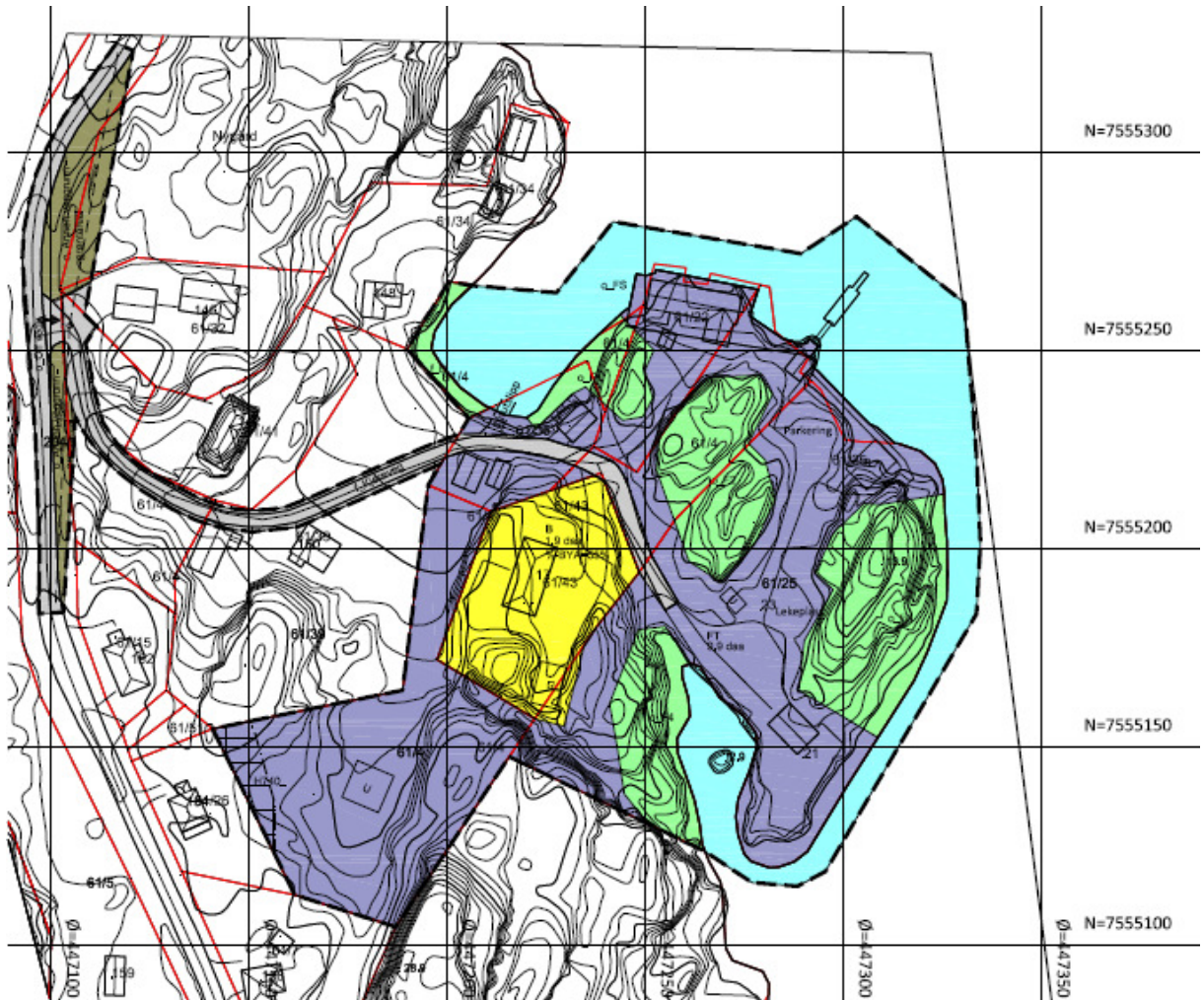


PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERINGSPLAN URE RORBUCAMP SKAFTNESET



PlanID: 201608

Dato: 23.06.2017

Revidert: 5.11.2018

Utarbeidet av Lofot-Ing AS/Jossi Pettersen

Innhold

1.	BAKGRUNN	3
2.	PLANPROSESS	3
3.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	3
4.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
4.1.	Planområdet	3
4.2.	Arealbruk	3
4.3.	Utnyttelsesgrad	4
4.4.	Høyde.....	4
4.5.	Grunnforhold	4
4.6.	Sol/skygge.....	4
5.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	4
5.1.	Planområdet	4
5.2.	Arealbruk	5
5.3.	Utnyttelsesgrad	5
5.4.	Høyde.....	5
5.5.	Gjestesenger	6
5.6.	Parkering.....	6
6.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	6
6.1.	Barn og unge sine interesser	6
6.1.1.	Uteoppholdsareal.....	6
6.1.2.	Sikkerhet.....	6
6.2.	Funksjonshemmede og eldre sine interesser	6
6.3.	Universell utforming	6
6.4.	Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	6
6.5.	Biologisk mangfold.....	6
6.6.	Kulturlandskap og kulturminne	6
6.7.	Strandsone, sjø og vassdrag.....	6
6.8.	Miljøvern faglige vurderinger	7
6.9.	Samfunnsikkerhet og beredskap	7
6.10.	Kommunikasjon, veg og veitekniske forhold/trafikksikkerhet.....	7
6.11.	Kommunaltekniske anlegg.....	7
6.12.	Stedsutvikling, kjøpesenter.....	7
6.13.	Klima og energi	7
6.14.	Folkehelse	7
7.	KONSEKVENsutredning	7
8.	INNSPILL TIL PLANARBEIDET	8
9.	AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....	11

PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERINGSPLAN URE RORBUCAMP SKAFTNESET

1. BAKGRUNN

Hensikten med planen er å regulere allerede etablert virksomhet i et område som i dag er regulert til LNF-formål med tillatt spredt bolig- og fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planområdet er i dag ikke regulert. Planområdet omfatter eiendommene gbnr 61/4, 61/22, 61/25, 61/36, 61/43, veinr. 6019 og FV999.

2. PLANPROSESS

Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort i Lofotposten 7.3.2017. Myndigheter og naboer er i henhold til kommunens lister varslet direkte i brev av 9.3.2017. Frist for innspill var satt til 21.4.2017. Ved fristens utløp var det mottatt 0 innspill. Det ble bedt om tilbakemelding fra offentlige instanser per epost etter fristens utløp, da det er mistanke om at brevpost ikke har nådd frem til mottaker. Siste tilbakemelding er mottatt 23.5.2017. Medvirkning i prosessen tilfredsstiller Plan- og bygningslovens § 12-8 om krav til informasjon og medvirkning.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Området har arealbruksformål *LNF-formål med tillatt spredt bolig- og fritidsbebyggelse i Kommuneplanens Arealdel 2008-12*, planID 200807, med tilhørende arealkart datert 24.6.2008. Regulering utføres etter avtale med Vestvågøy kommune. Tiltakshaver ønsker å få virksomheten inn i ordnede former, og kunne drive sin virksomhet på «lovlig» vis – en virksomhet som har vært drevet i flere 10-år uten at det har vært reagert på forholdet. Området er stort sett ferdig utbygget. Det vil kun bli søkt om oppføring av et mindre redskapshus på sør-vestlig side av planområdet. Alle nyere bygninger i planområdet er godkjente tiltak.

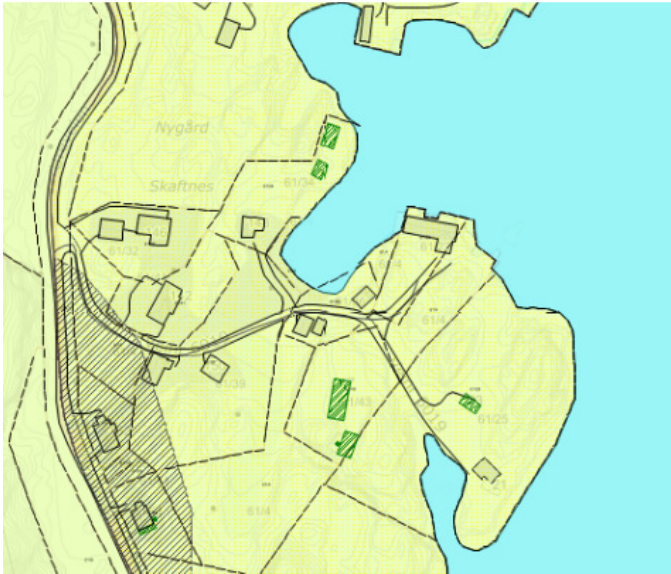
4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1. Planområdet

Planområdet ligger vest for FV999 ca midtveis mellom Ure og Sennesvika. Avstand til kommunesenteret Leknes er ca 11 km kjøreveg. Planområdet danner en flyndrelignende form med utstrekning ca 222 m i retning nord-øst – sør-vest og ca 157 m i retning nord-vest – sør-øst. Adkomst til eiendommene er fra FV999 via vegnr. 6019 (Sjøbergveien).

4.2. Arealbruk

Planområdet er i dag regulert i KDP 2008-12 og regulert LNF-område med spredt boligbebyggelse. I planområdet er det etablert bebyggelse bestående av enebolig og flere bygninger som benyttes til turistformål. Driver av anlegget bor i eneboligen. Alle nyere bygninger i planområdet er godkjente tiltak.



Figuren viser planområdet slik det fremstilles i KDP. Området er regulert LNF-område med spredt boligbebyggelse.

Figur 1 Planområdet i KDP

4.3. Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad er 40 % BYA for næringsbebyggelse og 30 % for boliger.

4.4. Høyde

Det er tillatt å bygge inn til 2 etasjer.

4.5. Grunnforhold

Grunnforholdene består for det meste av nakent fjell eller områder med grunn vegetasjon over fjell.

4.6. Sol/skygge

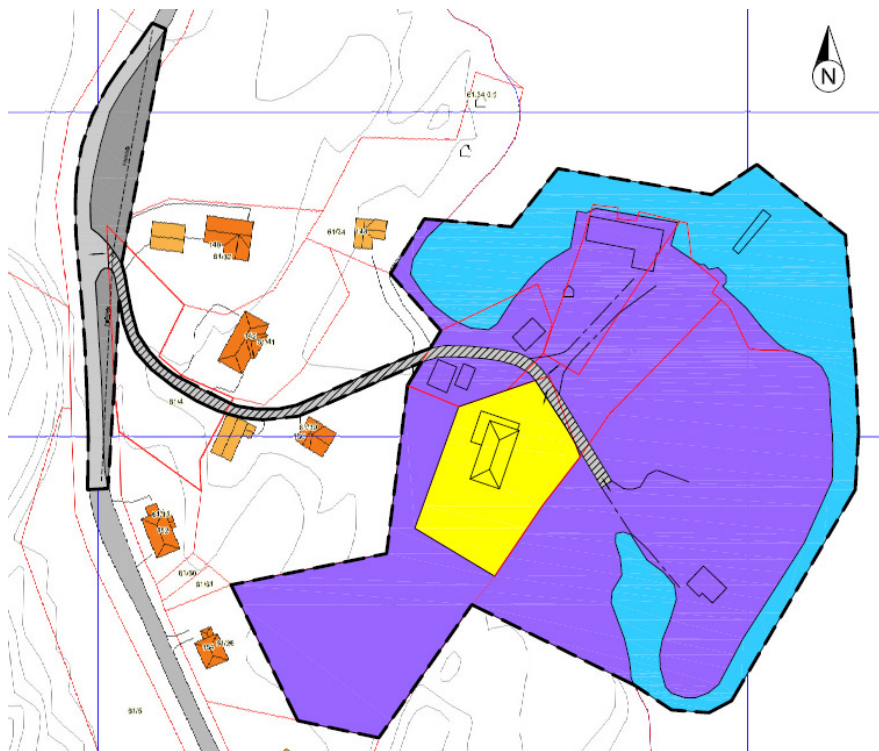
Området er svært solrikt. Om sommeren er det sol det meste av døgnet. Solen forsvinner bak fjellene ca ved 22 tiden om kvelden, og kommer frem igjen ved 2-tiden.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er utarbeidet av Lofot-Ing AS v/Jossi Pettersen på vegne av Ure Rorbucamping ved Tommy og Thomas Sivertsen.

5.1. Planområdet

Planområdet ligger vest for FV999 ca midtveis mellom Ure og Sennesvika. Avstand til kommunesenteret Leknes er ca 11 km kjøreveg. Planområdet danner en flyndrelignende form med utstrekning ca 222 m i retning nord-øst – sør-vest og ca 157 m i retning nord-vest – sør-øst. Adkomst til eiendommene er fra FV999 via vegnr. 6019.



Figuren viser planforslag slik det er annonsert.

Figur 2 Planforslag

5.2. Arealbruk

Formålene i planen skal være:

- Boligbebyggelse
- Fritids- og turistformål
- Kjøreveg – offentlig/privat
- Annen veggrunn
- Friområde
- Friluftsområde i sjø med tilhørende strandsone

Planområdet er 23,8 daa.

5.3. Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad settes til 40 % BYA for boligbebyggelsen.

Utnyttelsesgrad for fritids- og turistformål settes til 1000 m² totalt BYA. Området er i dag bebygd BYA = 519,9 m². Det er planlagt å utføre bygninger tilsvarende BYA = 224,7 m².

5.4. Høyde

Det tillates å bygge inn til 2 etasjer.

For boligbebyggelse skal mønehøyde ikke overstige 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

For bebyggelse i fritids- og turistformålet skal byggehøyde ikke overstige 8 m til gesims og 9 m til møne fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.5. Gjestesenger

Per i dag er det 28 gjestesenger samlet fordelt på 5 enheter. Dette økes til 32 etter planlagt utbygging (1 ny enhet, totalt 6 enheter).

5.6. Parkering

Det vil være behov for 6-8 parkeringsplasser. Det er tilstrekkelig plass i planområdet til dette formål.

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1. Barn og unge sine interesser

Hensynet til barn og unge er ivaretatt gjennom etablert lekeplasser i planområdets sør-østlige side. I tillegg er det store fri arealer som kan utforskes som man vil.

6.1.1. Uteoppholdsareal

Det er avsatt spesielt område for nærlek med klatrestativ, sandkasse, husker.

Stranden i nordøstlige del av planområdet kan benyttes til badelek.

Det er forøvrig store naturområder i planområdet som kan utnyttes og utforskes som en vil.

6.1.2. Sikkerhet

Etablert lekeplass innehar diverse apparater som alle er godkjente til bruk i barnehage.

Øvrige friområder er naturlige formasjoner i terrenget, og spenner fra nakent fjell til skog.

6.2. Funksjonshemmede og eldre sine interesser

Nye bygninger, eller tilbygg til eksisterende bygninger som gis nye funksjoner, tilrettelegges for universell utforming i de prosjekter der TEK10/17¹ stiller krav om det.

6.3. Universell utforming

Nye bygninger og uteområder skal planlegges i henhold til krav om universell utforming satt i TEK10/17.

6.4. Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Området egner seg ikke til landbruk.

6.5. Biologisk mangfold

Det er ikke registrert biologisk mangfold som er utypisk til at det må tas spesielle hensyn.

Området består av nakent fjell, fjell med noe gress, granskog. Øvrig vill vegetasjon består av ugressarter som geitrams, høymuggel, arve og slike planter som finnes over alt i Lofoten.

6.6. Kulturlandskap og kulturminne

Ikke krav til vurdering.

6.7. Strandsone, sjø og vassdrag

Området grenser til sjø som ligger på innersiden av Buksnesfjorden. Henningsværstraumen går forbi på østsiden. Området ligger innaskjærs innenfor Døløya, Gåsøya, gamskjæran og Bjåskjæret. Fra østlig vindretning vil sjø trykkes uhindret mot standen. Sjødybden faller jevnt ned mot 5 m (ved Blåskjæret).

¹ Tiltak skal følge til enhver gjeldende forskrift.

- 6.8. Miljøvern faglige vurderinger
Samtlige eiendommer er bebygd. Ingen spesielle vurderinger anses for nødvendig.
- 6.9. Samfunnssikkerhet og beredskap
Det vises til vedlagte ROS-analyse.

Tiltaket utgjør ingen spesiell risiko i bruksfase, men i byggefasen må det vektlegges sikring av omgivelsene nærmest byggeområdet.
- 6.10. Kommunikasjon, veg og veitekniske forhold/trafiksikkerhet
Det benyttes eksisterende avkjøring fra FV999. Planområdet er relativt langt unna allfarvei. Området trafikkeres av feriegjester og beboere av fritidseiendommer. Veggen har en bredde og kurvatur som naturlig senker hastigheten.

Ved ferdsel på FV999 må det vises varsomhet da veien er smal. Fartsgrense og årstdøgnstrafikk er lav. Ferdsel langs veien utgjør ikke stor risiko i forhold til andre offentlige veier i kommunen.
- 6.11. Kommunaltekniske anlegg
Ikke krav til vurdering.
- 6.12. Stedsutvikling, kjøpesenter
Ikke krav til vurdering.
- 6.13. Klima og energi
Planområdet ligger i kystnært bebygget område. Området består for det meste av fjell og noe plantet granskog. Området er ikke mer utsatt for vær og vind enn andre lignende områder i Lofoten. Det har stått bygninger på eiendommen siden tidlig 1900-tallet.
- 6.14. Folkehelse
Planområdet tilrettelegges i hovedsak til fritid og rekreasjon.

Fra planområdet er det nær tilgang til natur og friluftsområder. Bymarka i Leknes er ca 10 minutter kjøreveg fra området, som gir mulighet for gangsti om sommeren, og skiløyper om vinteren. Videre er det et utall turløyper i fjell og mark innenfor en radius på 10 km.

Vestvågøy er videre i den unike posisjon at det finnes idrettsanlegg (fortrinnsvis fotballbaner med kunstgress) i hver av de større bygdene. På Leknes er det idrettshall, svømmehall, utendørs og innendørs fotballbaner.

Rekreasjonsområder er det mange av, for eksempel på yttersiden av øya finner man Haukland- og Vik strendene, på Unstad er det surfemuligheter, campingplasser i Knutstad-området, lysløyper på Bøstad og i Stamsund. I Stamsund finnes også alpinløype. Leknes har to treningssenter. Alle tilgjengelige fjelltopper, hvor mange av dem godt kan bestiges av små barn. Travbane finnes i Storeidøya, og hest- og helsesenter er etablert i Holsøya.

I Leknes finnes flere legesenter. Avstand til Lofoten sykehus er 15 km unna, på Gravdal.

7. KONSEKVENsutredning

Det er i forhåndsmøte 7.11.2016 ikke stilt krav om konsekvensutredning.

Risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres.

8. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Mottatte innspill og kommentarer til disse:

Innspill	Kommentar
<p><u>Marit og Ivar Kvalen, 16.3.2017</u> Me er eigar av gnr 61 / bnr 39. Eigedommen vert for tida nytta som fritidsbustad. Me vil i oppstarten av reguleringsprosessen gjera Dykk merksame på at gnr 61/ bnr 39 har båt opptrekk i strand rett nedanfor eigedomen og bruksrett til kai, begge stadene er innanfor planområdet. Me legg til grunn at desse rettane ikkje vert berørte og/eller forringa på nokon måte. Ut over dette har me ingen merknader til at det vert starta opp reguleringsendring.</p>	<p>Tilgang til båtopptrekk og bruksrett av kai endres ikke som følge av planen.</p>
<p><u>Walfred Larssen, 20.4.2017</u> Forkortet sammendrag: Turisme og annen næring kan innebære svært ulike aktiviteter med betydning for nabolaget. Påstand om byggeaktivitet uten nabovarsling. Tiltak omsøkt i ettertid. Mangel på helhetlig planlegging. Krav om skjerming av etablert fritidsbebyggelse. Forslag om endring av plangrense.</p>	<p>I innspillet fremlegges en del påstander som nabo umulig kan ha stor innsikt i. Samtlige bygninger på eiendommen har status som godkjente tiltak. Det vil bli søkt om oppføring av ett til to redskaps-/lagerhus i et område som ikke er synlig for naboen verken fra fritidsboligen, eller én av anneksene på eiendommen. I tillegg skal det være aktuelt å bygge en hytte i størrelse omkring 70 m². Det planlegges videre å utføre en mindre fylling ved en eksisterende rorbu for å lette adkomsten til bygget. Dette er i direkte syn til naboen, men anses ikke for å være skjemmende naboens bruk av sin fritidseiendom. Utover dette er det ingen planer om flere bygninger i planområdet. Nabo anmerker klage på feil saksbehandling fra Vestvågøy kommune. Man skal være forsiktig med å klage for høyt før man selv er sikker på å holde seg innenfor KDPs regulerte forhold. Det har vært drevet med utleie til turister siden 1971-72, lenge før etablering av fritidsbebyggelse og før gjeldende KDP ble vedtatt. En forstår ikke hvordan fritidsbebyggelsen skal bli mer skjermet som følge av flytting av plangrensen. Påstått støy og sjenanse fra trafikk vil likevel ledes over adkomstvegen. Plangrensen, slik den er satt, følger eiendomsgrensene til tiltakshaver. Plangrensen forandres ikke.</p>

<p><u>Tromsø Museum – Universitetsmuseet, 27.4.2017</u> Selv om plangrensen omfatter en del sjøareal, ser det ikke ut til at det planlegges tiltak i sjø. Derfor ingen merknader til planforslaget. Vi minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernet kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og Tromsø Museum varsles.</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p><u>Lofotkraft, 28.4.2017</u> Lofotkraft har en del lavspenningsnett innenfor reguleringsområdet. Vi ber om at reguleringen utføres slik at dette berøres i minst mulig grad. Ellers har vi ingen spesielle kommentarer til selve reguleringen.</p>	<p>Tas til følge.</p>
<p><u>Statens Vegvesen, 2.5.2017</u> Statens vegvesen har følgende innspill til reguleringsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tilknytning til fylkesveg 999 bør utformes som kryss, jf vegnormal N100 • Frisiktsoner må inngå i planavgrensningen. • Det kan være aktuelt å knytte rekkefølgebestemmelser til planforslaget 	<p>Frisiktsone er medtatt i planen. Øvrige punkter vurderes.</p>
<p><u>Avinor, 11.5.2017</u> Planområdet er ikke berørt av restriksjonsplanen for Leknes lufthavn. Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder: http://www.luftfartstilsynet.no/flysikkerhet/Oppstilling_og_bruk_av_kraner</p>	<p>Det vil ikke være aktuelt å benytte tårnkraner.</p>
<p><u>Fylkesmannen i Nordland, 19.5.2017</u> Forkortet utdrag: LNF-område med spredt bygging av bolig- og fritidsbebyggelse... er ikke åpnet for fritids- og turistformål eller annen type næring. ... at det ikke tillates oppført ny bebyggelse nærmere enn 50 meter fra sjø. ... oppstiller krav til gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse...</p>	<p>Planforslaget er avklart med Vestvågøy kommune i forhåndsmøte. Planformålene er godkjente. Det er sjørelatert virksomhet, og største parten av bygningene er allerede plassert innenfor 50 m fra sjø. Planlagt redskapshus vil bli plassert nærmere enn 50 m fra sjø fordi formålet med bygget er å serve de andre bygningene i området. Det kan også være aktuelt å bygge en hytte nærmere enn 50 m fra sjøkant. ROS-analyse vil bli utført.</p>

<p><u>Kystverket Nordland, 23.5.2017</u> Hei Kystverket Nordland har ingen merknader til oppstarten av planarbeidet. Reguleringsområdet er i kommunens sjøområde i henhold til havne- og farvannsloven.</p>	
<p><u>Nordland Fylkeskommune, 24.5.2017</u> Forkortet sammendrag: Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.5. <i>Kystsonen</i> som bl.a. sier: f) <i>Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.</i> g) <i>Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersebeltet / den funksjonelle strandsonen, skal sjørelaterte næringsetableringer prioriteres framfor andre tiltak.</i> ... reguleringsplaner på mer enn 15 daa alltid behandles etter forskriften om de omfatter nye områder til utbyggingsformål. På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke...</p>	<p>Det er tidligere nevnt om bygging av redskapshus og hytte nærmere strandsone enn 50-100 m. Vi legger merke til at FMN og NFK ikke er enige om hvilken avstand som gjelder. Samtlige eksisterende bygninger er nærmere strandsone enn 100 m. Det er i forhåndsmøte bekreftet at tiltaket ikke faller inn under bestemmelsene om konsekvensutredning. Generelle bemerkninger blir vurdert så fremt de er aktuelle.</p>
<p><u>Fra 2.gangsbehandlingen:</u></p>	
<p><u>Walfred Larssen, 15.08.2018</u> Det er fremstilt nye merknader der det presiseres at WL føler at han ikke er blitt gitt tilstrekkelig svar. Nytt innspill tar for seg problematikk rundt ulovlig bebyggelse, trafikkstøy, adkomstveg, campingplass, badeplass, avløp og kulturminner. Det fremstilles krav/forslag til endring av planforslaget.</p>	<p>Det er gitt et utfyllende svar i eget brev datert 04.10.2018. Det gjøres et forsøk på å svare så saklig som mulig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • I forhold til ulovlig bebyggelse og avløp er dette forhold som ikke angår reguleringsprosessen, men er en sak som følger en byggeprosess. • Trafikkstøy er en subjektiv mening som innklager utfordres til å påvise. • Påstand om å drive campingplass utenfor planområdet for stå for innklager sin regning. Det har ikke noe med planarbeidet å gjøre. • Badeplass er tilført planen etter krav fra Vestvågøy kommune for å sikre allmenrett til havet. • Det er ingen registrerte kulturminner i planområdet.

<p><u>Nordland Fylkeskommune, 04.09.2018</u> NFK vil at det skal føres inn byggegrense mot sjø pga. størrelsen på fritids- og turistformålet. Forhold til konsekvensutredning. Planområder som er større enn 15 daa skal alltid konsekvensutredes.</p>	<p>Det er tatt med friområder (grøntstruktur) i planen som ikke skal kunne bebygges. Formål satt av til fritids- og turistformål er redusert til 9,9 daa.</p>
--	---

9. AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Ved gjennomgang av planbeskrivelses punkter har vi ikke funnet forhold som er til hinder for at foreliggende detaljreguleringsplan med bestemmelser og planbeskrivelse kan fremmes til behandling.