

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	13.10.2020	065/20
Kommunestyret	20.10.2020	091/20

Arkivsak ID 18/398

Saksbehandler

Jochen Caesar

Områderegulering Unstad - 2.gangsbehandling

Sammendrag:

Områdereguleringsplan for Unstad skal legge til rette for flere fastboende og et bærekraftig lokalmiljø på denne historiske plassen på yttersida. Planforslaget ble førstegangsbehandlet desember 2018 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Det er mange ønsker og mange forskjellige meninger om hva som er best for Unstad, hvor utvikling skal skje og hvor mye utvikling skal tillates. Nordland fylkeskommune hadde innsigelser til planforslag med bakgrunn i manglende undersøkelser for automatisk fredete kulturminner, ikke god nok vern av bevaringsverdige bygninger og mulighet for fortetting (det var foreslått inntil 20 nye boliger) som overstiger kulturmiljøets tålegrense.

I etterkant av utgravingene og undersøkelsene som ble gjennomført mai 2019 har geometrien av de to store automatisk fredete kulturminneområdene blitt justert. Som følge av det har forholdene for en rekke eiendommer sentralt på Unstad blitt endret.

Innsigelsene fra Nordland fylkeskommunen imøtekommes. Undersøkelsene er gjennomført og resultatene innarbeidet i planforslaget. Det legges ned en generell riveforbud for å sikre at bevaringsverdige bygninger ikke går tapt. Samlet utbyggingspotensial er foreslått redusert til 14 nye boliger for å sikre en balanse mellom eldre og nyere bebyggelse.

Utover det ble det gjort noen mindre justeringer av plankart og bestemmelser for å imøtekomme enkelte innspill. Innspill som ville medføre utvidelse av utbyggingsområdene vil kreve ny høringsrunde. Rådmannen fremmer revidert planforslag, datert 30.9.2020 til sluttbehandling.

Saksdokumenter

01.10.2020	Planbeskrivelse Unstad 30.9.2020	1520095
02.12.2018	KU friluftsliv	1452032
02.12.2018	KU kulturminner	1452033
02.12.2018	KU Landbruk	1452034
02.12.2018	KU Landskap	1452035
02.12.2018	Notat_trafikk	1452037

02.12.2018	ROS-analyse	1452040
02.12.2018	Skredvurdering	1452041
30.09.2020	Avinor - innspill	1519846
30.09.2020	Edgar Krogh - innspill kartvedlegg	1519847
30.09.2020	Edgar Krogh - innspill	1519848
30.09.2020	Fylkesmannen - innspill	1519849
30.09.2020	Harry Martinsen - innspill 1	1519850
30.09.2020	Harry Martinsen - innspill 2	1519851
30.09.2020	Harry Martinsen - innspill kartvedlegg	1519852
30.09.2020	Hermann Knutsen - innspill Kartskisse 1	1519853
30.09.2020	Hermann Knutsen - innspill Kartskisse 2	1519854
30.09.2020	Hermann Knutsen - innspill	1519855
30.09.2020	Kenneth Monsen - innspill 1	1519856
30.09.2020	Kenneth Monsen - innspill 2	1519857
30.09.2020	Kristoffer Martinsen - innspill 1	1519858
30.09.2020	Kristoffer Martinsen - innspill 2 - kartvedlegg	1519859
30.09.2020	Kristoffer Martinsen - innspill 2	1519860
30.09.2020	Lene-Catrin og Olav-Andreas Ervik -Innspill	1519861
30.09.2020	Marit Hartviksen - innspill	1519862
30.09.2020	NFK - Hensynssoner Unstad	1519863
30.09.2020	NFK - Oversendelse av rapport og regnskap fra arkeologiske registreringer	1519864
30.09.2020	NFK - Uttalelse etter befaring - Automatisk freda kulturminner	1519865
30.09.2020	NFK - Uttalelse med innsigelse	1519866
30.09.2020	Normann Johansen - innspill	1519867
30.09.2020	NVE - uttalelse	1519868
30.09.2020	Steinar Hansen - innspill	1519869
30.09.2020	Torstein Krogh - innspill	1519870
30.09.2020	Bestemmelser 30.9.2020	1519874
30.09.2020	Plankart A2 30.9.2020	1519875

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune ønsker å få utarbeidet områderegulering for Unstad, et av Lofotens mest populære utfartssteder for turister, fotturer, friluftsliv og surfing. Området har den siste tiden blitt veldig populært som turistdestinasjon, og kommunen trenger en plan for å organisere og tilrettelegge for de store tilstrømninger av folk, spesielt i sommermånedene. Samtidig er det viktig å ivareta de få fastboende og helårsnæringen i området.

Vestvågøy kommune ønsker også å legge til rette for flere fastboende og et bærekraftig lokalmiljø på denne historiske plassen i havgapet i Lofoten.

Hensikten med planen er å:

- Organisere og tilrettelegge for/ eventuelt begrense de store tilstrømninger av folk til Unstad, spesielt i sommermånedene
- Sikre en balansert utvikling for både fastboende, besøkende og næring
- Ivareta stedets egenart
- Sikre videre mulighet for det gode liv på stedet for de som bor på Unstad

Asplan Viak AS har vært engasjert av Vestvågøy kommune for bistand med prosess og utarbeiding av Områdeplan for Unstad.



Lokalisering av planområdet er markert med rød sirkel på kartet.



Planen omfatter tettstedet Unstad, som ligger innenfor gul firkant på kartet

Planforslaget ligger til rette for å etablere nødvendig servicetilbud til besøkende i form av et servicebygg, flere parkeringsplasser og nytt område avsatt til camping.

Det legges i tillegg til rette for 14 nye boenheter som fortetting i eksisterende bebyggelse.

Foreslått utbygging vil gi svært begrenset trafikkøkning, mens ny parkeringsplass ovenfor bebyggelsen vil kunne få ned trafikkbelastningen i bygda i sommersesongen. Tiltak for å få ned farten, som fartsdumper og 30 km fartsgrense kan vurderes.

Kulturminner, turveger, andre viktige naturområder samt landbruksområder er sikret i planen.

De foreslåtte tiltakene er utredet i forhold til temaene kulturminner, friluftsliv, landbruk og landskap. Utredningene har konkludert med positiv konsekvens for de aktuelle temaene.

Det er utført skredvurdering i forbindelse med planarbeidet, som omfatter alle utbyggingsområder og parkeringsplasser i planen. Hensynssone på del av parkeringsområde SPA4 er lagt inn i planen.

Planstatus:

Planområdet er i dag ikke regulert. Gjeldende plan er kommuneplanens arealdel (plan-id 1860 201810, vedtatt 20.5.2020) som i stor grad gjenspeiler høringsforslaget til denne områderegeringsplanen. Det er stilt krav til regulering før etablering av ny bebyggelse og jordlovens § 9 og 12 er gjeldende.



Utsnitt gjeldende kommuneplans arealdel 2019-2031

Gjeldende plan ved planoppstart var kommuneplanens arealdel (plan-id 1860 200807, vedtatt 24.6.2008) hvor området var avsatt til bolig (B8), kirkegård (O5) og LNF. I tillegg var det avsatt hensynssone for nedslagsfelt for drikkevann i fjellet sørøst for Unstad. Innenfor område B8 var det tillatt med etablering av bygg for erverv. Det var stilt krav til regulering før etablering av ny bebyggelse og jordlovens § 9 og 12 var gjeldende inntil regulering er gjennomført.



Utsnitt forrige kommuneplans arealdel 2008

Planprosess:

Lokal kunnskap om selve planområdet og tilgrensende arealer er verdifull i en planprosess for å sikre en god plan som resultat. Vestvågøy kommune startet i 2015 opp arbeidet med en stedsanalyse for Unstad. Det ble i den forbindelse gjennomført en spørreundersøkelse blant innbyggerne på Unstad. I tillegg er mye grunnlagsdata innhentet og dokumentert i analysen. Analysen var presentert for kommunestyret 20.10.2015.

Oppstart av planarbeidet ble varslet mars 2018, samtidig som planprogrammet var sendt på høring i seks uker. Frist for merknader/innspill var satt til 20.05.2018. Endelig planprogram var fastsatt av kommunestyret 14. juni 2018.

Det var arrangert nabomøte på Unstad 24. mai 2018 med utvidet frist til å komme med innspill til planarbeidet til etter nabomøte. Møtet var holdt på grendehuset på Unstad, og det møtte opp ca. 30 lokale beboere/næringsdrivende fra Unstad.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 064/18 den 11.12.2018 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Innen høringsfristen 7.2.2019 har det kommet inn 13 innspill. Disse er vedlagt og i tillegg sammenfattet og kommentert nedenfor. 4 innspill ble mottatt etter høringsfristen. Disse er også vedlagt og i tillegg sammenfattet og kommentert nedenfor. Konkrete innspill og merknader som er tatt med i revidert planforslaget er fremhevet.

Innkomne innspill og innsigelser etter 1.gangsbehandling:

17. Hermann Knutsen, Unstad gårdsdrift

1. På gården bnr. 85/20 reguleres/fristilles et området nedenfor fjøset til bygging av 2 utleiehytter/fritidsboliger. (se vedlagt kartskisse 1.)
2. Ved naustene ønsker jeg å gjenoppbygge naustet som gården i gamle dager hadde til bruk som naust igjen for egen båt og i turistsammenheng. Det må derfor reguleres et område rundt naustene både for å bevare de byggene som allerede står der og gi noe plass til nyoppføringer. (se vedlegg kartskisse 2)
3. Tidligere hadde alle gårder på Unstad hvert sitt sommerfjøs. En gammel kulturhistorisk verdi på Unstad gikk tapt da sommerfjøsene ble revet. Vårt sommerfjøs var det siste av

disse byggene som ble revet midt på 70-tallet. Materialet ble gjenbrukt til å bygge et «skur» ved fjøsen hjemme på gården. Dette skuret må nå rives, men det gamle materialet kan benyttes til å gjenoppføre det gamle sommerfjøset der det opprinnelig sto. Det er også flere på Unstad som har tatt til orde for å gjenoppbygge sommerfjøsene sine igjen. Jeg foreslår derfor at det området der de gamle sommerfjøsene sto reguleres inn på arealplanen som et område prioritert til dette.

Rådmannens kommentar:

a) Det tillates ikke oppføring av ny bebyggelse til utleie/overnatting, men eksisterende bebyggelse kan tillates bruksendret.

b) Naustområde utvides noe for å gi plass til noen nye naust.

c) Sommerfjøs i landbrukssammenheng kan prinsipielt oppføres på områder som er avsatt til landbruks- eller LNF-formål uten at det må avsettes areal for det. En turistisk bruk av nyetablerte «sommerfjøs» er derimot ikke ønskelig.

2. Kenneth Monsen, 85/6

I gammel kommuneplan eksisterer det allerede et definert areal tilgjengelig for ny bebyggelse på hans eiendom. Det er urimelig at i den nye planen fjernes muligheten for bebyggelse på eiendommen i sin helhet.

Vestvågøy kommune (v/tidligere ansatt) tok selv kontakt med han 15.11.2016 med kommunens kartforslag til fradeling av tomter på hans eiendom. Etter å ha vurdert dette nærmere, sendte han epost til saksbehandler den 12.12.2016 med noen oppfølgende spørsmål for å få veiledning og avklaring vedr. regelverk, ansvar og kostnader, for å ha bedre grunnlag for søknad. Denne henvendelsen er ennå ikke besvart av kommunen. Jeg vil gjerne at den besvares. Dagens leietaker av jordbruksmarka har i 2017 gitt skriftlig tilbakemelding om at han er positiv innstilt til evt. fradeling av tomter på eiendommen. Han har mottatt forespørsler og konkrete pristilbud fra folk som har ønsket å kjøpe tomt. Eiendommen er ikke i konflikt med kulturminner og heller ikke skredutsatt. Eiendommen ligger sentralt i forhold til eksisterende bygningskjerne på Unstad. Det har tidligere vært bolig og driftsbygninger på denne eiendommen. Ingen av de andre eiendommene som ligger innenfor dagens byggegrenser, har fått fjernet fullstendig muligheten til å ha bebyggelse i den nye planen. Han ber derfor om at bebyggelsesarealet på bnr. 6 opprettholdes som før. (Eventuelt at dagens grense for bebyggelsesareal kun justeres litt nærmere kommunal veg dersom ikke førstnevnte er mulig).

Rådmannens kommentar:

Bakgrunnen for at området var foreslått tilbakeført til landbruksformål er at det er en større sammenhengende landbruksteig med svært god jordkvalitet. Nasjonal jordvernpolitikk og lokale landbruksinteresser skal hensyntas. Arealet som tidligere var bebygd ble nydyrket de senere årene, men det er uvisst om jordkvaliteten på dette arealet er like god som på resten av eiendommen. Med bakgrunn i merknadene fra Fylkesmannen og innsigelsene fra Nordland fylkeskommune tas innspillet ikke til følge.

3. Normann Johansen, 85/6

Ber om papirutgave tilsendt i posten

Rådmannens kommentar:

Dette ble gjort.

4. Avinor

Avinor har ingen ytterligere merknader til saken.

Rådmannens kommentar:

Tatt til orientering.

5. Edgar Krogh, 85/8+47

Jeg vil gjerne komme med innsigelse til plankartet til den nye reguleringsplanen på Unstad. I forhold til det gamle plankartet lager det nye en del innskrenkninger for byggeaktivitet på min eiendom 85/8/47, som vil føre til problemer i framtidig landbrukssammenheng, ved en eventuell bruksendring. På min eiendom vil det ifølge den nye planen ikke være mulig å finne plass til å oppføre nye driftsbygninger uten å søke dispensasjon. Her synes jeg den gamle faktisk fungerer bedre enn den nye. Skal det være mulig å få unge mennesker til å etablere seg på Unstad må det også være mulig å kjøpe seg en eiendom for å legge til rette for landbruksdrift, også i mindre skala, og min tidligere landbrukseiendom på 45 daa bør også kunne være et alternativ i den sammenheng. Med det nye plankartet vil min eiendom bli verdiløs som landbrukseiendom eller eventuell tilleggsnæring uten å måtte søke om dispensasjoner.

Rådmannens kommentar:

Innspillet må være basert på en misforståelse. Planbestemmelsene åpner for etablering av driftsbygninger både på arealet avsatt til boligformål og LNF-formål, så lenge det er landbruksdrift på eiendommen. Det som legger begrensninger på eiendommen er den nye utformingen av automatisk fredet kulturminne: gårdshaug med id 47514.



6. Steinar Hansen, 85/1

Han ønsker ikke parkering nord fra porten ved ungdomshuset blant annet pga fritidsboligen som står der. Dessuten er veien eneste adkomst til utmark og benyttes i landbrukssammenheng. Veien er for smal og krysset for trangt for større kjøretøy. Busser skal ikke gjennom krysset. Han vil ikke avgi grunn til parkering eller vei mot ungdomshuset.

Videre viser han til stormflofaren i området o_BOP2, hvor det er tiltenkt etablert et servicehus sørvest fra stranda.

Rådmannens kommentar:

Veien mot ungdomshuset og parkeringsplass SPA5 er foreslått regulert som offentlig formål og skal erverves av kommunen, i den grad det er nødvendig. Landbruket skal ikke være skadelidende på grunn av dette. Av landskaps- og kulturmiljøhensyn er det ikke planlagt større tiltak for å øke veibredden. Reguleringsplanen tar ikke stilling til i hvilken grad busser skal få lov å kjøre ned til stranda – denne problemstillingen må løses f.eks. i en besøksforvaltningsforskrift. Arealet som er avsatt til camping/bobiloppstilling nord i bygda er felleseie og dermed må grunneierne blir enig om og på hvilken måte overnattingsmulighet for turister og andre besøkende skal etableres og driftes.

Informasjon om stormflofaren sørvest på stranda er interessant og vil bli tatt med i videre planlegging av et eventuelt servicebygg. Plassering av servicebygg må eventuell revurderes.

7. Harry Martinsen, 85/3+4

Boliger

I planen er det foreslått avsatt areal for bygging av inntil 20 boliger. Fritidsboliger tillates ikke bygd. Per i dag er det ca. 25 boliger som i praksis fungerer som fritidsboliger. Ved å ikke tillate bygging av fritidsboliger, risikerer man at bygninger blir oppført som boliger, men benyttet som fritidsboliger. Planen bør åpne for blandet bebyggelse av bolig og fritidsbolig.

Byggherre bør få ha frihet til å vurdere utforming av bygning med hensyn til økonomi og funksjonalitet.

Det bør tillates boliger med flere enn en boenhet. De fleste av de eldre husene hadde opprinnelig en boenhet i hver enda av huset.

Bebyggelsesområde

Bebyggelsesområdet bør minimum omfatte tidligere område fra kommuneplanens arealdel fra 2008. Foreslått plan resulterer i at allerede eksisterende bygg faller utenfor bebyggelsesplanen. Blant annet bygg på eiendom 85/4. Viser til vedlagt kart hvor foreslått tillatte byggeområde er inntegnet.

Camping/parkering

I planforslaget er det foreslått campingoppstilling i området fra Ungdomshuset langs veg, retning nord. I området vestover er det ikke gitt åpning for camping/parkering. Området som i dag er foreslått er lite attraktivt for besøkende da det ligger i et område med dårlige solforhold, spesielt for kveldssolen. Dette område vil også kreve et større terrenginngrep med skjæringer eller fylling for å

tilrettelegge for besøkende. Uten oppfylning vil besøkende bli stående bak moreneryggen, og oppleve dårlig eller ingen utsikt. Allerede tilrettelagt område tilknyttet ungdomshuset er greit å bruke, da dette er mer eller mindre ferdig tilrettelagt.

Område fra dagens parkeringsplass ved ferist, og videre vestover til utmarksgjerde, er et meget attraktivt område for besøkende, og bør derfor tilrettelegges bedre for utnyttelse. Det bør tilrettelegges for parkering på østsiden av vei mellom ferist og kanal, og mellom kanal og innkjørsel til kirkegården. Her ligget området til rette for å kan tilpasse delvis skjermet oppstilling. Området mellom veg og sjø, bør fredes for camping og parkering. Område fra avkjørsel fra kirkegård og videre mot utmarksgjerde bør ha mulighet for spredt oppstilling med bobiler og telt på henviste faste plasser. Også her bør området mellom naust, og mellom vei og sjø, fredes for camping. Området mellom vei og sjø kan da benyttes uten at camping og parkering forstyrrer. Dersom disse områdene ikke skal være tilgjengelig, må de avsperras med bom, noe som er lite ønskelig og en upraktisk løsning for blant annet landbruket.

Området som i dag er avsatt til servicebygg, er lite egnet, da sjøen når området i høst og vinterhalvåret. Noe som skjedde senest nå i vinter. Servicebygg bør plasseres som vist på vedlagt kart. Dette er et område som har liten landbruksmessig verdi, da det er skinn jord som gir ubetydelig avling. Det vil i tillegg beslaglegge et forholdsvis lite område, da alternative parkeringsplasser kan benyttes.

Området mellom kirkegård og naust var tidligere bebygd av flere sommerfjøs. Tuftene etter disse vises godt i dag. Det ønskes at det gis tillatelse å reetablere disse sommerfjøsene dersom noe ønsker det. Det bør også gis mulighet til å kan utnytte disse i turistsammenheng. Området rundt den gamle kraftstasjonen, bør reguleres slik at det kan utnyttes i turistsammenheng.

Disse områdene må gis mulighet til håndtering av toalett og søppelhåndtering.

Rådmannens kommentar:

Boliger

Det er ønskelig med flere fastboende på Unstad. Hensynet til kulturmiljøet begrenser antall nybygg, derfor vurderes det som nødvendig at man ikke tillater oppføring av fritidsbebyggelse. Tvert imot bør kommunen vurdere å innføre boplikt for ny bebyggelse for å sikre bosetting og utelukke at ny bebyggelse brukes til fritidsformål.

Unstad er et nasjonalt viktig kulturmiljø. For å ivareta bygningsmiljøet er det hensiktsmessig å ha restriksjoner i forhold til utforming av ny bebyggelse.

Bestemmelsene åpner for eneboliger, med og uten sekundærleilighet, og for tomannsboliger, men tillater ikke rekkehus og leilighetsbygninger.

Bebyggelsesområde

Det vurderes å utvide fremtidig byggeområde noe ved gnr 85 bnr 4 og 17. Samtidig vurderes det å tilbakeføre deler av fulldyrka jord på gnr 85 bnr 3 til LNF-formål.

Camping/parkering

Område for camping/biloppstilling ble bevisst lagt på nordøstside av stranden for å utnytte dagens infrastruktur, konsentrere turiststrømmen og slik skape områder som får mindre press og kan gi ro og rekreasjonsmulighet også for lokalbefolkningen. Arbeidet med reguleringsplan for Unstad er en balansegang hvor vidt forskjellige interesser skal ivaretas, herunder bokvalitet for lokalbefolkningen, turister og andre besøkende, næringslivet på Unstad, landbruk og ikke minst kulturminneinteressene. Planforslaget ble ikke utarbeidet med intensjonen for å skape mest attraktivitet for turister og tilrettelegge for fantastiske overnattingsmuligheter med best utsikt over stranda og midnattssol.

I den vestlige delen av stranda ønsker kommunen mindre aktivitet og ingen overnatting for å ha områdene rundt naustene og kirkegården mer skjermet.

Det er riktig at området som i planforslaget er avsatt til servicebygg i den vestlige delen er i flomfaresone. Det vurderes å flytte området noe lenger øst, men med sikte på å ikke beslaglegge dyrket mark. Alternativt kan man i den videre prosjekteringen for servicebygget ta høyde for flomfaren.

Sommerfjøs, som skal brukes til det i landbrukssammenheng, kan oppføres i områdene avsatt til landbruk. Men det skal ikke bygges nye «sommerfjøs» i turistsammenheng.

Den gamle kraftstasjonen er utenfor planområdet og vil ikke bli vurdert i forbindelse med reguleringsplanen.

Toalett og søppelhåndtering vil bli ivaretatt ved servicebygget i vest og ved ungdomshuset i nord.

Innspillet tas delvis til følge.

8. Kristoffer Martinsen, 85/31, 10+52

a) §2.3 Krav til utforming

«Hoved fasademateriale skal være tre»

På en værutsatt plass som Unstad, bør man få velge å bygge i mur dersom det er ønskelig. Det er eksisterer i dag flere murhus.

b) §3.1 Bolig, B1-B7

«tillatt utnyttelse er maksimum BRA =250 m2 og BYA = 200m2»

Sterkt uenig i at vi skal pålegges slike begrensninger i fremtidig bolig. Størrelse på bolig bør være opp til hver enkelt, og deres behov. Jeg kan ikke se at en bolig med større BRA er til sjenanse for bygden.

c) «boligbebyggelse skal ha saltak»

Noe av det fine med Unstad er at alle byggeskikkene er representert. Alt fra gamle nordlandshus, til funkyshus med flatt tak. På Unstad er nesten ingen bolighus like, og jeg finner det svært beklagelig at vi skal bli pålagt slike uhensiktsmessige restriksjoner. Jeg mener det bør være opp til hver enkelt å

bestemme hvilken type hus man ønsker å bygge, spesielt i ei bygd hvor man ikke kan si at det eksisterer en sammenhengende byggeskikk.

d) «rekkehus og leilighetsbygg tillates ikke»

Med hvilket utgangspunkt har dette blitt bestemt? Hva ønsker man å unngå med denne bestemmelsen? Det har i alle tider vært vanlig med flere boenheter under samme tak, på Unstad.

§8.1 Bevaring av kulturmiljø H570

e) «Arker med bredde over 2 meter tillates ikke»

Flere hus på Unstad har en arkebredde over 2 meter. En arke under 2 meter er uhensiktsmessig.

Rådmannens kommentar:

a) Så vidt rådmannen er kjent med finnes det ingen bolighus med hovedsakelig murfasade. Av kulturminnehensyn videreføres bestemmelse §2.3

b) Så langt vi kan se finnes det i dag kun en boligeiendom på Unstad med større bruksareal enn foreslått i planen – dette er den nyeste boligen i bygda, som bryter med lokal byggeskikk og utforming av bebyggelse. Den voksne strukturen i Unstad, som gjør at bygda vurderes som regionalt og nasjonalt viktig kulturmiljø, består av mindre boligbebyggelse. Av kulturminnehensyn videreføres bestemmelsen §3.1.

c) Så langt vi kan se finnes det ingen bolighus eller fritidsboliger med flat tak. Bortsett fra tre boliger har alle bygninger for beboelse saltak som hovedform, med forskjellig takvinkel og utforming, men likevel saltak. Av kulturminnehensyn videreføres bestemmelsen.

d) Bestemmelsene åpner for eneboliger, med og uten sekundærleilighet, og for tomannsboliger, men tillater ikke rekkehus og leilighetsbygninger. Intensjonen bak er å ta vare på kulturmiljøet.

e) Det er riktig at det finnes flere boliger, også eldre boliger, med arkbredde over 2 meter. Rådmannen foreslår å endre bestemmelsen slik at arker inntil halve huslengde tillates.

Innspillet tas i stor grad ikke til følge.

9. Marit Hartviksen, 85/

Det oppleves i utgangspunktet positivt at Vestvågøy kommune ønsker å gjøre noe med de utfordringene Unstad-grenda opplever. Det være seg behovet for økt bosetting, flere arbeidsplasser og de utfordringene som dagens og antatt økt turisttilstrømming vil medføre for en liten bygd. Like positivt oppleves ikke den vridning som jeg synes skjer med foreliggende forslag. I stedet for at Vestvågøy kommune tar hensyn til oss som har investert i eiendom og bor på Unstad, virker det som at foreliggende planforslag først og fremst tar hensyn til turistene. Til tross for vakre ord om siktlinjer fra tunnelåpningen og ut bygda mot stranda vil foreliggende forslag i meget stor grad føre til økte problemer for beboerne med hensyn til økt trafikk gjennom bygda til alle døgnets timer. Det er til og med foreslått parkeringsplass tett på stranda med panoramautsikt for bobilturister. Et fullt forståelig ønske sett fra dem, men en plassering som neppe vil medføre et bedre bomiljø for oss som eier

eiendommer og bor i bygda, når alle som kommer til Unstad skal gjennom bygda, minst T/R, og til alle døgnets timer. I dag er Unstad på verdenskartet på grunn av den spesielle naturen som avsluttes med en fantastisk uberørt strand, og slik må det fortsatt være. En begynnende nedbygging av strandarealene vil ikke føre noe positivt med seg. Selve trekkplasteret må forbli uberørt.

Det synes for meg som en merkelig form for å ta vare på Unstad sitt særpreg ved å plassere parkeringsplasser og bobiler i siktlinja sett fra tunnelåpningen. Den som i andre sammenhenger er blitt fremhevet som noe man må ta vare på.

Jeg har ingen innsigelser på økt næringsgrunnlag, økt turisttilstrømming eller at ikke flere skal få dele Unstad-bygdas særpreg, og den fantastiske naturen. Denne innsigelsen er derimot på måten det nå er foreslått tilrettelagt på.

De foreslåtte løsninger vil etter min mening øke de trafikale problemer som beboerne har bedt om å få hjelp til å redusere! Vinnerne er bobilturistene som normalt ikke legger så mye penger igjen på de stedene de besøker, men de vil utvilsomt fortelle om en fantastisk beliggenhet og tilrettelegging. Dette vil igjen medføre økt trafikk, fortsatt med minimalt utbytte, bortsett fra parkeringsavgifter. Alternativet med å la alle, bortsett fra beboere og besøkende til eiendommene på Unstad, parkere før bebyggelsen vil kunne medføre:

- mindre trafikkproblemer for alle

- større muligheter til å bevare landsbypreget ved at man slipper å utvide veinettet

- større næringsgrunnlag og flere arbeidsplasser på Unstad ved at det opprettes mindre aktiviteter/utsalg i noen av husene i tråd med forslaget til områdereguleringsplan for Unstad, datert 29.10.2018 («§ 3.1 ... Mindre butikker med utsalg, bevertning, overnatting kan tillates i eksisterende bygningsmasse innenfor området.»)

- en større opplevelse for alle besøkende av noe unikt ved at de må bevege seg gjennom en godt

bevart og sjarmerende liten landsby hvor noen av dagens hus tilbyr spennende varer/tjenester

til salgs.

- at de som ønsker det/har behov for det kan tilbys ulike former for transport fra parkeringsplassen ved elbiler/sykelutleie/annet

- at Unstad kan tilby en bredere «opplevelsespakke» enn kun tilrettelegging for surfere og bobilturister som normalt har alt medbrakt. Intet galt med disse målgruppene, men de er for snaue hvis man ønsker aktivitet på Unstad. På Bærums Verk i Bærum kommune har for eksempel Løvenskiold både skapt og lagt til rette for mange arbeidsplasser i et spennende og godt besøkt salgs- og opplevelsesområde.

Oppsummert tror jeg at det å «tvinge» de besøkende til Unstad ut av bilene/bussene vil kunne skape grunnlag for økt næringsgrunnlag og flere arbeidsplasser. En utvikling som igjen forsterker behovet for økt boligbygging som kommunen fortjenstfullt åpner for. Uten hus og arbeid flytter folk. Med håp om en fortsatt trygg og hyggelig Unstad bygd.

Rådmannens kommentar:

Hensikten med planen er ikke å tilrettelegge utelukkende for turister, heller tvert imot. Man ønsker å ta vare på de fastboende, landbruket og annen næringsaktivitet og ikke minst bygdas særpreg og kulturmiljøet, som er av nasjonal verdi.

En reguleringsplan er en arealbruksplan som regulerer bruk av arealene, men den bestemmer ikke på hvilken måte området og turiststrømmen skal forvaltes eller hvem som skal ha anledning til å kjøre

gjennom bygda.

Det er foreslått å sette av areal for bobilturister/camping på nordøstsida av stranda ved ungdomshuset på arealet som er sameie. Det betyr at det vil være innbyggerne/grunneiere som vil ha mulighet å etablere og organisere driften av campingen – enten i egen regi eller ved å overlate driften til noen andre. Ved å legge til rette for overnattingstilbud med tilhørende servicefunksjoner på den ene delen av stranda vil det være mulig å redusere aktivitet på den andre enden av stranda, ved naustene og i nærheten av kirkegården. I en besøksforvaltningsplan kan man så bestemme at camping /bobiloppstilling andre steder i bygda ikke er tillatt.

På lik linje vil man i en besøksforvaltningsplan kunne organisere det slik at «vanlige dagsturister» skal parkere på den regulerte parkeringsplassen utenfor bygda og at kun de som skal overnatte eller f.eks. skal på surfekurs e.l. få lov til å kjøre inn til Unstad. Slike ordninger kan ikke fastsettes i en reguleringsplan – den kan bare legge til rette for det, slik at det er avsatt arealer f.eks. for parkering.

10.NVE

NVE mener at naturfare er ivaretatt i plandokumentene og har ingen ytterligere merknader til planen.

Rådmannens kommentar:

Tatt til orientering.

11.Torstein Krogh, 85/

Jeg mener det blir feil å lage parkeringsplass for bobiler nord om Huset. De fleste boligtomtene blir langs den veien, og dette vil medføre stor, uønsket trafikk langs denne veien. Dette har nybygger Linda allerede protestert mot.

Bobilparkering ved tunellen: Jeg tror dette alternativet vil bli så lite attraktivt at det ikke blir benyttet. Det vil bli det beste for de fastboende å få bort trafikken fra turistene. Dette må det nesten stemmes over.

Om parkering ved tunellen ikke blir vedtatt, er mitt forslag til parkering bobiler: Utvide plass BOP2 innover Harald Leonhardsens eiendom.

Rådmannens kommentar:

Det er foreslått parkering og bobiloppstilling/camping ved ungdomshuset etter samråd med Nordland fylkeskommune, som ønsker å holde den sørvestlige delen av stranda bilfritt. I tillegg er det avsatt parkeringsplass bak tunellen og en liten parkeringsplass ved det planlagte servicebygget på sørvestsida av stranda. En reguleringsplan er en arealbruksplan som regulerer bruk av arealene, men den bestemmer ikke på hvilken måte området og turiststrømmen skal forvaltes eller hvem som skal ha anledning til å kjøre gjennom bygda. Ved å legge til rette for overnattingstilbud med tilhørende servicefunksjoner på den ene delen av stranda vil det være mulig å redusere aktivitet på den andre enden av stranda, ved naustene og i nærheten av kirkegården. I en besøksforvaltningsplan kan man så bestemme at camping /bobiloppstilling andre steder i bygda ikke er tillatt.

På lik linje vil man i en besøksforvaltningsplan kunne organisere det slik at «vanlige dagsturister» skal parkere på den regulerte parkeringsplassen utenfor bygda og at kun de som skal overnatte eller f.eks. skal på surfekurs e.l. få lov til å kjøre inn til Unstad. Slike ordninger kan ikke fastsettes i en reguleringsplan – den kan bare legge til rette for det, slik at det er avsatt arealer f.eks. for parkering.

Å legge hovedparkeringen på sørvestsida av stranda vil trolig medføre sterk motstand og eventuell innsigelse fra fylkeskommunen. Innspillet tas ikke til følge.

12. Fylkesmannen i Nordland

Landbruksfaglige råd

Innenfor planens avgrensning er stort sett alle forslag i tråd overordnet plan. Dette innebærer samtidig at omtrent 48 dekar jordbruksareal blir berørt, samt en begrensning i tilgjengelig beiteareal. Selv om ønsket utbygging i hovedsak er i tråd med kommuneplanen, og at man i reguleringsplanen har tilbakeført mye areal til LNFR-formål, er øvre del av B1 ikke i tråd med arealdelen. Dette området er opprinnelig avsatt til landbruksformål og ønsket nå avsatt til boligformål.

Etter våre beregninger vil i overkant av 6 daa jordbruksareal bli berørt av tiltaket. Fylkesmannen vurderer et slikt inngrep som uheldig og åpenbart i strid med nasjonal jordvernpolitikk. Vi forstår at kommunen ønsker å legge til rette for flere boliger i Unstad, men mener samtidig at en slik vekst ikke bør skje på bekostning av ytterligere omdisponering av jordbruksareal.

I vårt innspill til oppstart av reguleringsplanarbeidet var vi tydelige på at utfordringene knyttet til jordvern og landbruksinteressene måtte ivaretas fordi Unstad er preget av stor landbruksaktivitet. I konsekvensutredningen om landbruket er det gjort et godt arbeid med oversikt over planens konsekvenser for landbruket og hvor mye dyrka mark som blir berørt. Fokuset på fortetting er også positivt i den grad det vil være med på å minimere nedbygging av dyrket jord.

I planens bestemmelser står det derimot intet om hvordan dyrket mark som blir berørt vil bli ivaretatt. Vi råder derfor kommunen til å ta inn et punkt om at berørt fulldyrka jord blir flyttet og/eller ivaretatt i forbindelse med boligbygging eller andre tiltak som berører dyrka mark. Dette nevnes også som et av flere avbøtende tiltak i konsekvensutredningen.

Tidligere avklaring om landbruket

Vi er usikre på om kommunen er klar over tidligere avklaringer for Unstad og minner om at Fylkeslandbruksstyret i sin tid fremmet innsigelse til deler av planen, jf. fylkeslandbruksstyresak 10/06. Dette gjaldt 2 byggeområder og det ble satt følgende som vilkår for egengodkjenning for Unstad sin del:

- Foreslått byggeområde for Unstad må settes av til LNF-område, eller det må settes krav om at jordlovens § 9 og 12 skal gjelde innenfor byggeområdet.”

I brev av 15.08.07 uttalte vi følgende: Fylkesmannen fremmet i brev av 03.02.06 innsigelse til byggeområde på Unstad. Fylkeslandbruksstyret sluttet seg til innsigelsen i møte 23.02.06. Innsigelsen ansees som imøtekommet da det i bestemmelsene for byggeområdene er angitt at jordloven skal gjelde innenfor byggeområdet. Den samme bestemmelsen er satt for område B9. Fylkesmannen mener det bør presiseres at det er jordlovens §§ 9 og 12 som skal gjelde, det er kun disse to bestemmelsene som i jordlovens § 2 er angitt å ikke gjelde innenfor byggeområder.

Planfaglige råd

I planbestemmelsene er det noe utydelig hvor stor utnyttelsesgraden vil være. I bestemmelsene står det at BRA= 250 m² og BYA = 200 m² på hver tomt. Med tomt menes i henhold til TEK17 § 5-8 under kapittel om utnyttingsgrad «det arealet som er avsatt til område for bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplanen. Hvis det ikke er fastsatt noe annet i bestemmelsene til den enkelte planen, så gjelder den fastsatte grad av utnytting også for den enkelte

tomten».

Utnyttingsgraden vil slik vi ser det, all den tid det ikke er angitt tomtegrenser i planen, være knyttet til det enkelte byggefeltet (tomt B1-B7). Vi ber derfor kommunen se nærmere på denne bestemmelsen. Det kan enten innreguleres tomtegrensene, eller angis en %-BYA for de ulike områdene, men med en nærmere avgrensning av areal- og volum av bygningene.

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel plan ber vi om at områdene som er tilbakeført til LNFR-formål i reguleringsplanen også blir tilbakeført i arealdelen.

Konklusjon

Området som foreslås avsatt til boligformål i nord (øvre del av B1) er ikke i tråd med overordnet plan. Fra før innebærer områdereguleringen omfattende omdisponering av fulldyrka jord og det bør av den grunn ikke legges til rette ytterligere nedbygging av jordressursene i Unstad. I nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging pekes det på at jordvern skal prioriteres i kommunenes arealplanlegging. Nylig er det kommet en oppdatering av nasjonal jordvernstrategi som gir tydelige signaler om at nedbygging av dyrka og dyrkbar jord må begrenses. I Fylkesmannens strategiske plan for jordvern har vi satt mål at det ikke skal bygges ned mer enn 200 daa dyrket og 200 daa dyrkbar jord hvert år i Nordland.

Med bakgrunn i nasjonale og regionale jordvernhensyn, i tillegg til tidligere innsigelser og avklaringer knyttet til jordvernhensynet i Unstad, anmoder vi Vestvågøy kommune om å ta ut området som ikke er i tråd med overordnet plan. Eventuelt bør det legges inn en rekkefølgebestemmelse for nevnte område som stiller krav om at utbygging i de andre områdene avsatt til boligformål bygges ut før man tillater utbygging på øvre del av B1.

Planbestemmelsen som omhandler utnyttelsesgrad i § 3-1 bør tydeliggjøres. Den er noe uklart formulert.

Rådmannens kommentar:

I høringsforslaget var 37 daa, som i kommuneplanens arealdel fra 2008 var avsatt til boligformål, tilbakeført til landbruksformål. Samtidig var ca. 13 daa, som tidligere var avsatt til LNF-formål, foreslått regulert til boligformål. Totalt var altså ca 24 daa mindre landbruksareal foreslått omdisponert til boligformål. Etter høringsrunden er det nå tatt ut den nordligste delen av B1 (ca 3,7 daa) og B6 reduseres med ca. 2,8 daa. Det legges inn bestemmelse at Jordlovens §§ 9 og 12 er gjeldende. Jordvernet vurderes dermed tilstrekkelig ivaretatt.

Planbestemmelsene endres slik at det kun tillates en ny bolig i den nordre delen av B1. En rekkefølgebestemmelse ansees derfor som uhensiktsmessig.

Planbestemmelsen som omhandler utnyttelsesgrad tydeliggjøres og endres slik: «Tillatt utnyttelse er maksimum BRA= 200 m² og BYA = 200 m² på hver boligtomt (eiendom). Maksimum utnyttelse gjelder ikke for driftsbygninger til landbruket, hvor utnyttelsen kan tilpasses til det som er nødvendig for driften av virksomheten». I tillegg er det angitt en maks. antall nye boliger/boligtomter per delområde B1-B7 og det tillates kun en ny boligtomt/bolig per eiendom».

13. Nordland Fylkeskommune

Nordland fylkeskommune fremmer innsigelse til planen på bakgrunn av forholdet til automatisk freda kulturminner etter kulturminneloven § 9, og på bakgrunn av forholdet til nyere tids

kulturminner.

Videre har fylkeskommunen planfaglige, samferdselsfaglige og kulturminnefaglige merknader til planen, og forslag til planbestemmelser på bakgrunn av både automatisk freda kulturminner og nyere tids kulturminner.

Innsigelser:

1. Det fremmes innsigelse fordi undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 ikke er oppfylt for områderegeringsplan for Unstad.
2. Det fremmes videre innsigelse til at planforslaget ikke sikrer alle bygninger/kulturminner som har en bevaringsverdi som viktige elementer i kulturmiljøet Unstad.
3. Det fremmes innsigelse til at planforslaget tilrettelegger for en fortetting som kan overstige kulturmiljøets tålegrense for ivaretagelse av kulturmiljøverdiene.

Planfaglige merknader

NFK ber kommunen om å vurdere endring i planen, slik at det ikke blir anledning til å kjøre bil fram til den sørvestlige delen av stranda og at parkeringsplassen SPA 3 tas ut av planen.

Det er viktig at en størst mulig del av strandområdet og bygda bevares uten videre inngrep og tilrettelegging for økt ferdsel.

Nordland fylkeskommune er kritisk til at planen legger til rette for tursti rett forbi stedets gravplass. Også Unstads innbyggere har krav på stille soner, og de ber derfor kommunen vurdere om det er hensiktsmessig å legge til rette for ferdsel her.

NFK ber også kommunen vurdere hvor formålstjenlig det er med et servicebygg i området BOP 2. Tilrettelegging for surfere, bobilturister og næringsvirksomhet kan med fordel lokaliseres og konsentreres i området ved forsamlingshuset (BOP 1) slik at strandområdet beholder sine kvaliteter som et friluftsområde både for lokalbefolkningen og besøkende

Fylkeskommunen etterlyser videre behovet og motivasjonen for å legge ut områdene B 1 (nordøstre forlengelse i retning grendehuset) og B 3 til boligformål. Begge er i dag satt av til landbruk, natur, fritidsformål og reindrift, LNFR. NFK oppfatter området B 3 delvis som en planavklaring av eksisterende bebyggelse, men området er så stort at det også gir plass til nybygging. Nordland fylkeskommune kan ikke se at det er behov for å legge til rette for boligbygging i et LNFR-området i et slikt omfang som planen legger opp til her.

Samferdselsfaglig vurdering

Hensynet til reisende med kollektivtilbudet må ivaretas i planen. Fartsdumper kan ha svært positive effekter for hastighet og trafiksikkerhet, men kan også begrense fremkommelighet og komforten til busspassasjerer. Her må kommunen vurdere disse hensynene opp mot hverandre.

Kulturminnefaglige merknader og forslag til bestemmelser:

NFK ber om at følgende bestemmelse tas inn under «Fellesbestemmelser», gjeldende for planen i sin helhet:

Dersom det under arbeid i marken skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må arbeidet stanses og Nordland fylkeskommune underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken, jf. Kulturminnelovens § 8, andre ledd.

Videre ber de om at følgende endring tas inn i bestemmelsene til hensynssone H730:

Automatisk fredet kulturminne (Hensynssone H730-1, osv) – båndlagt etter kulturminneloven. I området finnes automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Plankart og bestemmelser kan også måtte justeres etter resultatet fra de arkeologiske registreringene, før de kan egengodkjennes av kommunen.

Merknader til reguleringsbestemmelser

Slik vi ser det, er det manglende samsvar mellom § 3.1 fjerde punkt (som tilrettelegger for bygg med 200 m² BYA og 250 m² BRA) og § 8.4 femte punkt, som sier at «bygningers størrelse, volum, og materialbruk skal tilpasses stedlig byggeskikk». Bolighus av den størrelse § 3.1 tilrettelegger for er ikke i tråd med stedlig byggeskikk. For å oppnå samsvar må § 3.1 punkt 4 justeres.

Et alternativ til nærmere utredninger av hver enkelt bygnings verneverdi kan være å gi et generelt riveforbud innenfor hensynssone H570, men med åpning for unntak. Jf. NFK's innsigelse vedr. utvalget av bygninger som sikres mot rivning,

Eksempler på utforming av slik bestemmelse:

Eksisterende bebyggelse tillates som hovedregel ikke revet. Dersom det kan dokumenteres at bygningen ikke er verneverdig i seg selv eller som del av det helhetlige kulturmiljøet, kan rivning tillates. Dersom rivesøknad er begrunnet med dårlig teknisk tilstand, skal det foreligge teknisk tilstandsrapport om mulighetene for istandsetting.

Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet dersom den er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

§ 8.4, bestemmelsene til hensynssone H570, mangler en bestemmelse som legger føringer for at bygninger som har en kulturminneverdi i seg selv skal ivaretas etter bygningsvernfaglige prinsipper. Eksempler på utforming av bestemmelser:

Ved vedlikehold og utbedringer av eksisterende bygninger skal bygningens opprinnelige eller karakteristiske fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres. Fasadeelementer som vinduer, taktekking, fasadekledning med mer skal bevares, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng.

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senkning eller endring av takflate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Planforslaget mangler bestemmelser knyttet til andre kulturlandskapselementer enn bygninger

De gamle veifarene som ligger innenfor planområdet er viktige elementer i kulturlandskapet, og må sikres gjennom reguleringsplanen. Disse bør reguleres med hensynssone H570, og sikres gjennom bestemmelsene til hensynssonen. Eventuelt kan bestemmelser gis til reguleringsformålet (§ 5.1 «Turveg»).

Eksempel på bestemmelse knyttet til veifar:

Historiske veifar skal bevares. Det tillates ikke tiltak som vesentlig forringer veifarenes historiske kvaliteter.

Bestemmelse om bevaring av steingjerder og eventuelle andre viktige kulturlandskapselementer kan med fordel tas inn i fellesbestemmelsene.

Uttalelse etter befaring - Automatisk freda kulturminner

Registreringsarbeidet har resultert i endringer i forholdet til automatisk fredete kulturminner.

Dette brevet er en oppsummering av resultatene fra disse undersøkelsene, og fylkeskommunens krav til endringer i bestemmelser og plankart, samt forslag til endringer i retningslinjer:

H730_1: Den kjente gårdshaugen id 47517-1 har fått ny avgrensing i kulturminnedatabasen Askeladden. Gårdshaugen er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Endringen må tas inn i plankart og bestemmelser. I bestemmelsene skal det stå:

«Hensynssone H730_1 er et automatisk fredet kulturminne båndlagt etter kulturminneloven. I området ligger en gårdshaug med kulturlag som har sannsynlig datering så langt tilbake som fra jernalder. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.»

H730_2: Her ble det registrert en rekke bosetnings- og aktivitetsspor fra jernalder, mange av disse synlige på markoverflaten. Lokaliteten har fått id 130850 i kulturminnedatabasen Askeladden og ny, utvidet geometri. Merk at geometrien i Askeladden har blitt justert per 30.10. 2019. Lokaliteten er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Endringen må tas inn i plankart og bestemmelser. I bestemmelsene skal det stå:

«Hensynssone H730_2 er et automatisk fredet kulturminne båndlagt etter kulturminneloven. I området ligger et gårdsanlegg fra jernalderen med tufter, gravhauger, røyser og strukturer synlige på markoverflaten. I tillegg ligger en rekke kokegroper og kulturlag fra bosetningen under markoverflaten. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.»

I undersøkelsesperioden var det ikke optimale forhold for høyoppløselige innmålinger med CPOS GPS. Forklaringen er at Unstad ligger godt skjermet med fjell i tre himmelretninger, medførende dårlig satellittdekning. Alle våre innmålinger har derfor et avvik på +/- 5 meter eller mer. Med

bakgrunn i dette ber vi om en større hensynssone C (med SOSI-kode H570_1), bevaring kulturmiljø, rundt de automatisk fredete kulturminnene (se kartvedlegg). Til denne hensynssonen har vi følgende forslag til retningslinjer:

«Hensynssone H570_1 er en buffer rundt de automatisk fredete kulturminnene H730_1 og H730_2. Innenfor H570_1 er det ikke tillatt gjøre markinngrep uten avtale med Nordland fylkeskommune. Det er ikke tillatt å oppføre varige eller midlertidige konstruksjoner, samt lagre eller mellomlagre masser. Det kan ikke settes i gang tiltak som endrer opphavelig struktur på området, med mindre det foreligger særskilte grunner og tillatelse fra kommunen og Nordland fylkeskommune. Det må vises særlig aktsomhet i nærheten til de automatisk fredete kulturminnene H730_1 og H730_2.»

I nordlige del av planområdet ble det påvist to groper i rullesteinsstranda, benyttet til tarebrenning. Lokalitetene er arkeologiske kulturminner, men er ikke automatisk fredete siden de er etterreformatoriske (yngre enn 1537 e. kr). Lokalitetene er lagt inn i kulturminnedatabasen Askeladden med id-nr. 250076-0 og 250079-0. Kommunen kan velge å hensynta gropene i reguleringsplanen, for eksempel med hensynssone C (SOSI-kode H570_løpenummer) bevaring kulturmiljø. Nordland fylkeskommune foreslår at gropene i så fall sikres gjennom egne retningslinjer.

H730_3: Denne lokaliteten (id 136636-1) har blitt kontrollregistrert og er avskrevet som kulturminne. Lokaliteten har fått ny vernestatus Ikke fredet, og kan tas ut av plankartet.

Lokalitetene 223341-1, 47580-1 og 236790-0 har blitt kontrollregistrerte og ble ikke gjenfunnet. De har fått nye vernestatuser Fjernet (automatisk fredet).

I nordlige del av planområdet ble det påvist dyrkingslag som sannsynligvis er fra etterreformatorisk tid. Dyrkingslaget vurderes som ikke fredet, og er ikke lagt inn i kulturminnedatabasen Askeladden.

Videre ber vi om at følgende tas inn i fellesbestemmelsene:

«Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må arbeidet stanses og Nordland fylkeskommune underrettes umiddelbart jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»

Avslutningsvis vil vi oppfordre kommunen til å vurdere muligheten for sikring og tilrettelegging av kulturminnene på Unstad (for eksempel skilting). Dette kan også gjøres gjennom egne retningslinjer.

Rådmannens kommentar:

Innsigelser.

1. Området er befart og undersøkt for automatisk fredete kulturminner av NFK. Endret geometri av automatisk fredete kulturminner er innarbeidet i planforslaget i samsvar med NFK's ønsker i uttalelsen etter befaring. Dette gjelder H730_1, H730_2, H570_1 og H730_3 som ble fjernet.

2. For å sikre alle bygninger/kulturminner som har en bevaringsverdi som viktige elementer i kulturmiljøet Unstad gjelder det et generelt riveforbud innenfor hensynssone H570. Det legges også inn bestemmelse som legger føringer for at bygninger innenfor hensynssone H570 som har en kulturminneverdi i seg selv skal ivaretas etter bygningsvernfaglige prinsipper.

3. Det er per i dag 26 boliger og 8 fritidsboliger på Unstad. 11 av disse boligene er bebodd med til sammen 20 personer. 13 av boligene er Sefrak-registrert, i tillegg til 6 andre bygninger. De siste 20 årene ble det bygd 2 nye boliger og 2 fritidsboliger. Det er ønskelig å styrke bosettingen i bygda og målet med denne planen er å tilrettelegge for flere boliger. Rådmannen ser kulturminnemyndighetens bekymring at 20 nye boliger vil kunne overstige kulturmiljøets tålegrense for ivaretagelse av kulturmiljøverdiene. Samtidig var bebyggelsen på Unstad alltid under endring og fornyelse og fremstår ikke som ensartet den dagen i dag, men likevel med en klar struktur. For å ivareta en balanse mellom gamle bygninger, eldre og nye bygg anbefaler rådmannen og begrense antall nye boliger til 14. Det legges også inn bestemmelse hvor mange nye boliger som kan tillates på hver delområde B1 – B7.

Planfaglige merknader

Rådmannen anbefaler at parkeringsplassen SPA 3 beholdes i planen for å gi mulighet til å kjøre til den vestlige delen av stranda, hvor det er ønskelig å etablere et servicebygg og hvor de beste forholdene for surfing er. Reguleringsplanen regulerer ikke hvem de enkelte parkeringsplassene skal kunne brukes – dette vil bli et spørsmål for lokal besøksforvaltning.

Det er ønskelig med en tursti som kan lede turister fra parkeringsplassen o_SPA4 utenfor bebyggelsen til Utdalsvatnet, utmarka og stranda. Stien som går rett forbi gravplassen eksisterer i dag og vil være den naturlige forbindelsen mot stranda. Rådmannen anbefaler å beholde stien i plankartet, siden stien uansett vil bli benyttet.

Servicebygg i området BOP 2 anbefales videreført for å ivareta brukere av denne delen av stranda. Erfaringsmessig er surf-forholdene i dette området best og mange surfere vil uansett oppholde seg i området. Det er alltid en balansegang om tilrettelegging medfører fordeler eller ulemper for et område. I dette tilfelle vurderer rådmannen at fordelene med et servicetilbud som bl.a. inneholder sanitærfasiliteter og renovasjon, vil overstige ulempene klart.

Utvidelsen av B1 mot ungdomshuset har bakgrunn i grunneiers ønske om etablering av boligtomter i dette området. Samtidig er det her ingen konflikter med automatisk fredete kulturminner. For å imøtekomme fylkeskommunens og Fylkesmannens ønsker delvis anbefaler rådmannen at den nordligste delen av B1 (på gnr 85 bnr 1) tas ut av B1 videreføres som landbruksareal. Slik ivaretar en også større avstand mot området avsatt til camping/bobiloppstilling, slik at eventuell konfliktpotensialet reduseres. Med denne løsningen vil det være 100 meter avstand mellom boligområdet og campingområdet. Området B3 ble lagt inn i planen for å få en planmessig avklaring av eksisterende bebyggelse som fylkeskommunen helt riktig har bemerket. Har er det noe potensial for fortetting.

Samferdselsfaglig vurdering

Tas til orientering. Det tas sikte på å holde turistbusser i størst mulig grad utenfor bygda, siden det er trangt og ikke tilrettelagt for reisebusser. Tematikken må tas opp i forbindelse med besøksforvaltningsprosjektet. Trafikksikkerhetstiltak vil også bli vurdert i forbindelse med revisjon av trafikksikkerhetsplan.

De fleste forhold er kommentert under «innsigelser» ovenfor. Innspillet angående kulturminner tas stort sett til følge og bestemmelsene endres i samsvar med anbefalingene fra NFK.

14.Kenneth Monsen, 85/6

Gjentar og utdyper tidligere innspill

Rådmannens kommentar:

Viser til kommentar ovenfor (nr.2). Innspillet tas ikke til følge.

15.Harry Martinsen, 85/3+4

SPA4 bør flyttes nærmere tunellen, hvor det allerede er etablert parkeringsplass. Området bør være stort nok til at det kan utvides ved behov. Det bør være minimum 2000m². Foreslått plassering er også uheldig, da dette er et viktig innmarksbeiteområde. Område ved tunellen er allerede godkjent fra vegvesenet med tanke på plassering og avkjørsel. Området bør reguleres slik at det også kan benyttes til oppstilling av bobiler.

Når det gjelder BOP2 så bør dette området utvides nordover mot ferist.

LF3 friluftsmål fra kanal mot kirkegård, i en bredde som gir nødvendig rom for oppstilling for bobiler, hvor bobiler kan stå side om side med front mot vei, og plass til parkering for personbiler bak. Her vil det ligge til rette for å senke terrengnivå, slik at man får en minimal silhuett av bobiler, sett fra bebyggelsen. Det kan i tillegg bygges opp en voll av eksisterende stein, som også demper innsyn til området. Området videre vestover bør også brukes til begrenset oppstilling av bobiler, samt parkering for teltende turister. Begrunnelsen til dette er at dersom reguleringen opprettholdes som foreslått, vil området i praksis bli et friområde for villcamping. Det er ikke ønskelig at det skal være nødvendig å stenge av område med bom. Det vil være bedre å opprettholde en kontrollert tilgang til området.

I området mellom kirkegård og naust, sto det tidligere flere sommerfjøsset. Området bør reguleres slik at sommerfjøsene kan rekonstrueres og brukes i næringssammenheng.

Rådmannens kommentar:

Plassering av SPA4 opprettholdes hvor det er kort avstand til planlagt sti rundt bygda. Trafikksikkerheten vurderes også som bedre hvis det er litt større avstand til tunnelåpningen.

Endringer ved o_BOP2 vil vurderes i forbindelse med videre prosjektering av et servicebygg.

Det er ikke ønskelig med bobilparkering på den sørlige delen av stranda.

Sommerfjøsene kan rekonstrueres i forbindelse med landbruksdrift, men ikke til fritidsbruk eller turistnæring.

I planforslaget for Unstad, er byggegrensen østover mot tunellen innskrenket nedenfor veien, til tross for bebyggelse langs andre side.

Foreslår at byggegrense blir trukket ut, slik at den flukter med bebyggelse på begge sider av veien. Dette vil naturlig samsvare med eksisterende klyngebebyggelse, og sammenfaller med forslaget utarbeidet av asplan viak i utgave 2. av dato 07.06.2018. Videre vil det få små konsekvenser for dyrket mark, da eiendommene ligger slik at traktor har flere innkjøringsveier for høsting av parsellene.

Rådmannens kommentar:

Med bakgrunn i fylkeskommunens innsigelse og innspill fra Fylkesmannen legges det ikke opp for en utvidelse av boligområde B7 mot tunellen.

17.Lene-Catrin og Olav-Andreas Ervik, 85/3

Vi bor i dag i Trøndelag, og ønsker å flytte hjem til Lofoten. Vi har planer om å ta over gårdsnr. 85/3 etter min far som driver gården i dag. Min bestemor bor i huset tilknyttet gården, med livslang borett. For å oppfylle bo – og driveplikten ønsker vi å bygge på gården. Vi ønsker hustomt plassert som vist på bildet på side 2.

Det er primært tre årsaker til dette:

1. Området som er satt av til bolig på eiendommen i dag er dyrkbar mark, som høstes i dag.
2. Området vi har tegnet inn er avsatt til dyrket mark men blir ikke benyttet til annet enn lagring for rundballer og annet forefallende. Den delen høstes ikke i dag. Dette området er plassert mer hensiktsmessig ifht. drift av gården, det står allerede et bygg her og det har stått bygninger på tomten i mange år tilbake i tid.
3. Vi ønsker også å ha litt avstand til den trafikkerte veien

Dersom det er nødvendig å erstatte den delen vi foreslår tatt ut, som er avsatt til dyrket mark foreslår vi å erstatte den med tilsvarende areal i tilknytning til dagens driftsbygg der det uansett ikke vil være aktuelt med boligbygging..

Rådmannens kommentar:

Området kunne være godt egnet for en ny bolig, men ligger utenfor eksisterende bebyggelsesstruktur. Det er av hensyn til kulturmiljøet ikke ønskelig at ny bebyggelse bryter ut av eksisterende bebyggelsesklynge som utgjør Unstad. Området blir ikke arkeologisk undersøkt i 2019, men var i hvert fall delvis undersøkt i 2016. Endringen vil etter rådmannens vurdering medføre behov for ny høringsrunde. Det er andre muligheter å etablere ny bolig på eiendommen. Dersom landbruksmyndighet ser behov for våningshus nr. 2 på gården kan det også være mulig å bygge på arealet avsatt til landbruksformål – forutsatt samtykke fra kulturminnemyndighet.

Alternative løsningsforslag:

1. Tilrettelegging for nye boliger som fortetting innenfor eksisterende bebyggelse og i forlengelse av eksisterende bebyggelse mot nord.

2. Bevertning, overnatting og butikker innenfor eksisterende bygningsmasse.
3. Tilrettelegging for eksisterende og utvidet virksomhet for bobilcamping og annen camping inklusiv servicebygg ovenfor stranden i nordøst samt i eksisterende område med campingplass innenfor eksisterende bebyggelse.
4. Tilrettelegging for offentlig servicebygg (opphold og sanitæranlegg), rasteplasser, parkeringsplasser og søppelhåndtering i tilknytning til turløyper ovenfor stranden i vest.
5. Sikring av viktige turveger innenfor området samt tilknytning til turområde nord og sør for planområdet.
6. Vegsystem inklusiv løsninger for gående og syklende og parkering.
7. Kulturminner avsettes med hensynssoner i planen og det gis bestemmelser for utnyttelse og utforming av ny bebyggelse for å ivareta stedets kulturmiljø og bebyggelsesstruktur.
8. Arealer for landbruk opprettholdes, med unntak av mindre boligfortetting innenfor eksisterende boligområde og parkeringsplass ved utkjøringen fra tunellen.
9. Hensynssoner for skred avsettes.

Endringer etter høringsrunden

Følgende endringer er etter høringsrunden innarbeidet i bestemmelsene datert 30.9.2020:

(ny tekst med rød skrift)

§ 2.5 Bevaringsverdig bebyggelse og andre kulturlandskapselementer

Endret 1. strekpunkt:

Bebyggelse som på plankartet er vist med tykk strek skal bevares Eksisterende bebyggelse tillates som hovedregel ikke revet. (se også § 8.4)

Ny 2. strekpunkt:

Eksisterende steingjerder, historiske veifar og andre viktige kulturlandskapselementer skal bevares.

§ 2.7 Automatisk fredete kulturminner

Ny:

Dersom det under arbeid i marken skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må arbeidet stanses og Nordland fylkeskommune underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken, jf. Kulturminnelovens § 8, andre ledd.

§ 3.1 Bolig, B1-B7

Endret 2. strekpunkt:

Det tillates maksimum 20 boenheter **14 nye boliger** innenfor planområdet, **med følgende fordeling.**

• B1	• 4 nye boliger
• B2	• 2 nye boliger
• B3	• 1 ny bolig
• B4	• 1 ny bolig
• B5	• 3 nye boliger
• B6	• 2 nye boliger
• B7	• 1 ny bolig

Det tillates ikke fradeling av flere boligtomter fra en eiendom eller oppføring av flere boliger på en eiendom.

Endret 4. strekpunkt:

Tillatt utnyttelse er maksimum BRA= 250 **200** m² og BYA = 200 m² på hver **bolig**tomt (**eiendom**). Maksimum utnyttelse gjelder ikke for driftsbygninger til landbruket, hvor utnyttelsen kan tilpasses til det som er nødvendig for driften av virksomheten.

Ny 8. strekpunkt:

Jordlovens §§ 9 og 12 er gjeldende.

§ 5.1 Turveg

Ny 2. strekpunkt:

Historiske veifar skal bevares. Det tillates ikke tiltak som vesentlig forringer veifarenes historiske kvaliteter.

§ 8.3 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Ny 1. strekpunkt:

Hensynssone H730_1 er et automatisk fredet kulturminne båndlagt etter kulturminneloven. I området ligger en gårdshaug med kulturlag som har sannsynlig datering så langt tilbake som fra jernalder. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

Ny 2. strekpunkt:

Hensynssone H730_2 er et automatisk fredet kulturminne båndlagt etter kulturminneloven. I området ligger et gårdsanlegg fra jernalderen med tufter, gravhauger, røyser og strukturer synlige på markoverflaten. I tillegg ligger en rekke kokegroper og kulturlag fra bosetningen under markoverflaten. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

Endret siste strekpunkt:

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet **tiltak** er planlagt igangsatt innenfor hensynssone H730_1 og H730_2.

§ 8.4 Bevaring av kulturmiljø H570

Endret 3. strekpunkt:

Bygninger oppført før 1940 tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. Eksisterende bebyggelse tillates som hovedregel ikke revet. Dersom det kan dokumenteres at bygningen ikke er verneverdig i seg selv eller som del av det helhetlige kulturmiljøet, kan rivning tillates. Dersom rivesøknad er begrunnet med dårlig teknisk tilstand, skal det foreligge teknisk tilstandsrapport om mulighetene for istandsetting. Den bestående bebyggelsen i området tillates ikke revet dersom den er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

Ny 4. strekpunkt:

Ved vedlikehold og utbedringer av eksisterende bygninger skal bygningens opprinnelige eller karakteristiske fasadeuttrykk bevares eller tilbakeføres. Fasadeelementer som vinduer, takteking, fasadekledning med mer skal bevares, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng. Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon.

Endret 6. strekpunkt:

Møneretningen på bebyggelse med saltak skal følge hovedretningen på eksisterende nabobebyggelse. Bygningers størrelse, volum og materialbruk skal tilpasses stedlig byggeskikk. Arker med bredde over 2 meters **halve huslengde** tillates ikke.

Ny 9. strekpunkt:

Hensynssone H570_2 er en buffer rundt de automatisk fredete kulturminnene H730_1 og H730_2. Innenfor H570_2 er det ikke tillatt gjøre markinngrep uten avtale med Nordland fylkeskommune. Det er ikke tillatt å oppføre varige eller midlertidige konstruksjoner, samt lagre eller mellomlagre masser. Det kan ikke settes i gang tiltak som endrer opphavelig struktur på området, med mindre det foreligger særskilte grunner og tillatelse fra kommunen og Nordland fylkeskommune. Det må vises særlig aktsomhet i nærheten til de automatisk fredete kulturminnene H730_1 og H730_2.

På plankartet er det gjort følgende endringer:

Oppdatering av båndleggingsområdene H730_1 og H730_2 samt hensynssone H570_2 i tråd med Fylkeskommunens oversendelse av nye kulturminnegeometriene. H730_3 er slettet av samme årsak.

Boligområde B1 er redusert med 3782m² i nord fra 24982m² til 21200 m².



Høringsforslag til 1.g.b.



Revidert planforslag til 2.g.b.

Boligområde B6 er redusert med 2825m² i sørvest fra 10259m² til 7434 m².



Høringsforslag til 1.g.b.

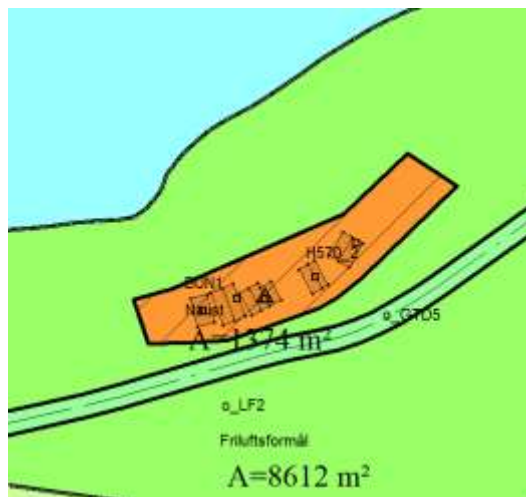


Revidert planforslag til 2.g.b.

Naustområde BUN1 er utvidet med 460 m² fra 914m² til 1374 m²



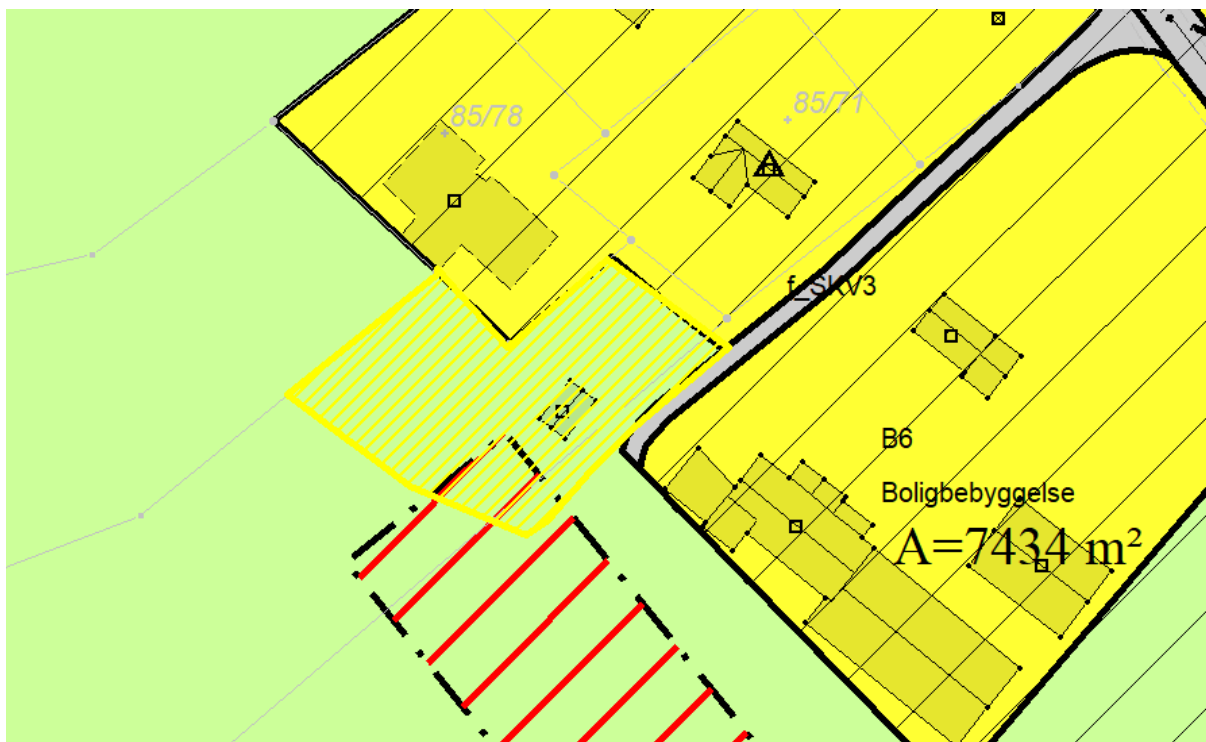
Høringsforslag til 1.g.b.



Revidert planforslag til 2.g.b.

Endringsforslag etter innspill, som ble vurdert, men ikke innarbeidet i revidert forslag.

Mulig utvidelse av B4 med ca 1300 m² mot vest. Området er dårlig egnet for landbruk.

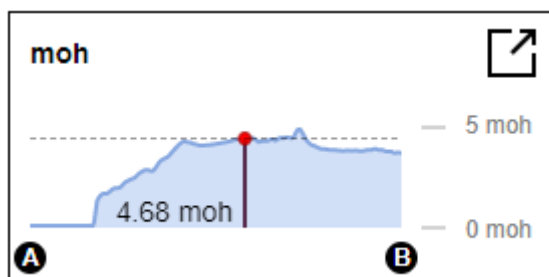
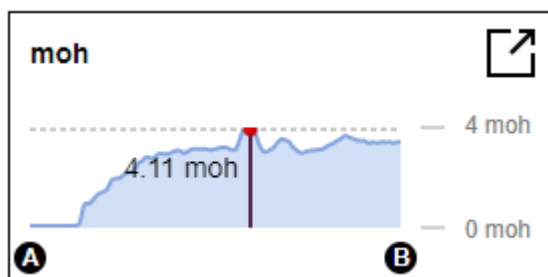
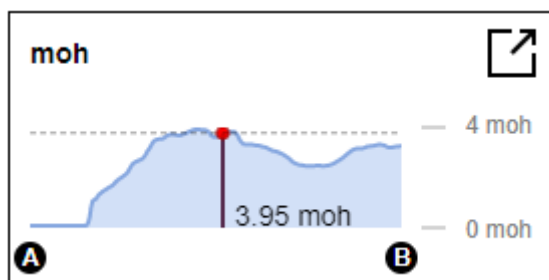


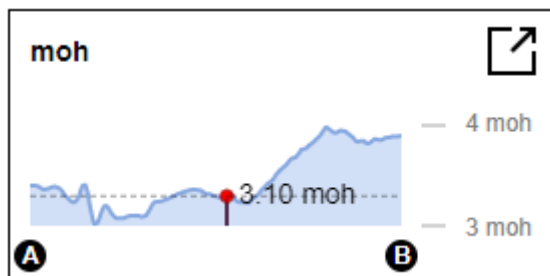
Området kunne være godt egnet for en ny bolig, men ligger utenfor eksisterende bebyggelsesstruktur. Det er av hensyn til kulturmiljøet ikke ønskelig at ny bebyggelse bryter ut av eksisterende bebyggelsesklynge som utgjør Unstad. Området blir ikke arkeologisk undersøkt i 2019, men var i hvert fall delvis undersøkt i 2016. Endringen vil etter rådmannens vurdering medføre behov for ny høringsrunde.

Flytting av o_BOP2 med fremtidig servicebygg lenger øst. Opprinnelig foreslått område for servicebygget ligger i aktsomhetsområde for flom.



Terrengsnitt viser at området avsatt til o_BOP2 ligger omtrent på kote 3, mens veien er på kote 4. Terrenget stiger mot øst.





Flytting av området mot øst og dermed ca en meter høyere vil gjøre gjennomføring av fremtidig prosjekt trolig enklere siden man kommer utenfor aktsomhetssone for flom. Flomfaren er per i dag ikke nærmere vurdert, servicebygget ikke prosjektert og heller ikke budsjettet. Etableringen vil altså trolig ligge noen år frem i tid. Etter rådmannens vurdering vil flytting av området o_BOP2 lenger øst utløse behov for ny høring av områdeplanen og anbefaler dermed å opprettholde dagens plassering. Dersom det videre arbeidet med servicebygget gjør det nødvendig å endre plasseringen, så kan dette gjøres med en reguleringsendring på senere tidspunkt.

Vurdering av konsekvenser

· Historikk

I kommuneplanens arealdel, vedtatt 2008, ble det stilt reguleringskrav for ny bebyggelse på Unstad.

Vestvågøy kommune startet i 2015 opp arbeidet med en stedsanalyse for Unstad.

Oppstart av planarbeidet ble varslet mars 2018

Nabomøte på Unstad 24. mai 2018

Planprogram fastsatt av kommunestyret 14. juni 2018.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Forvaltningsutvalget 11.12.2018.

Nordland fylkeskommune (NFK) gjennomførte arkeologiske registreringer mai 2019.

Oversending av arkeologisk rapport august 2019.

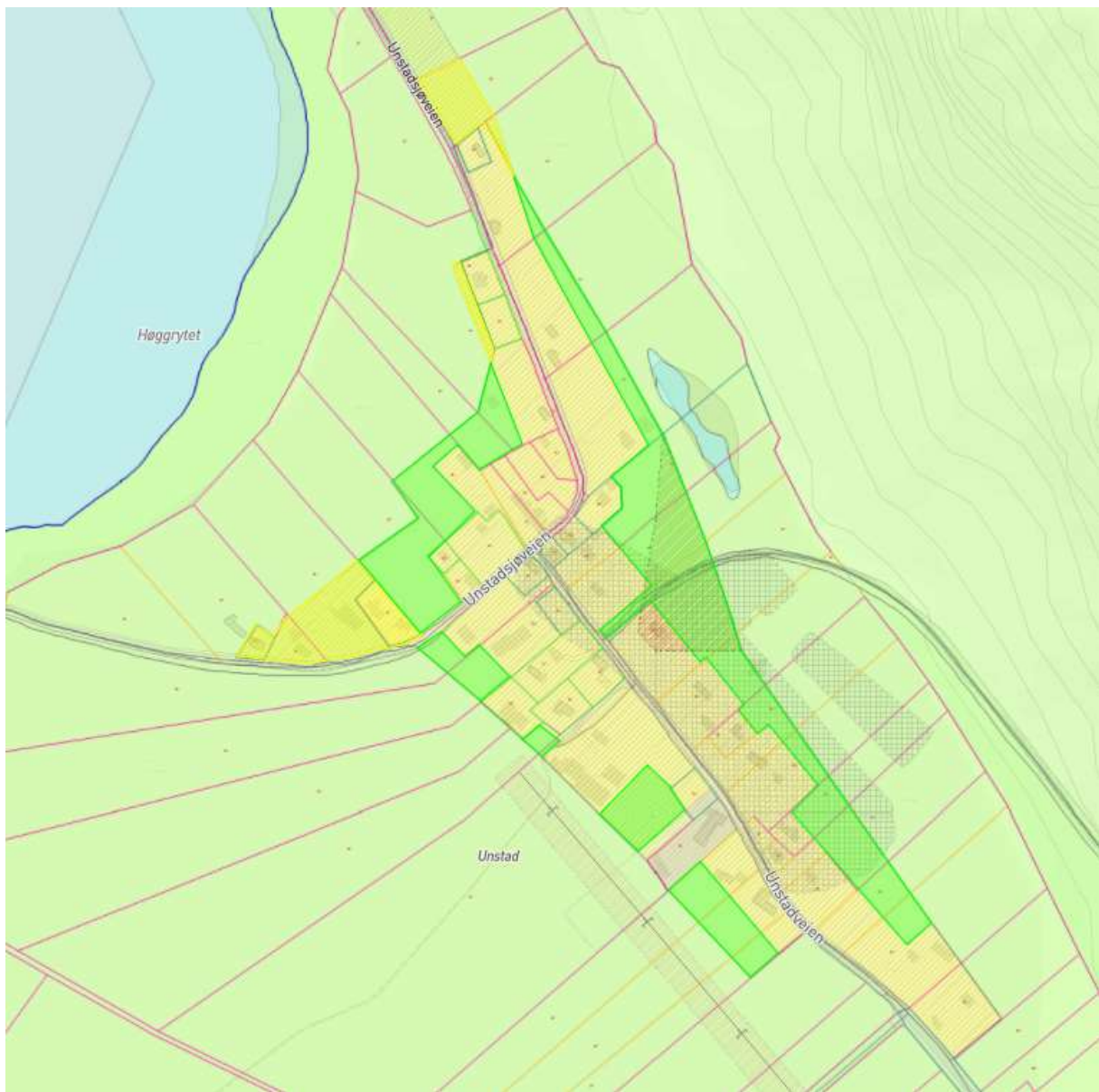
Uttalelse fra NFK etter utgraving november 2019.

Ny kommuneplanens arealdel vedtatt 20.5.2020. Reguleringskravet videreføres.

· Faglige og generelle forhold

Planforslaget åpner for etablering av inntil 14 nye boenheter på Unstad, rekkehus og leilighetsbygg tillates ikke. Tillatt utnyttelse er maksimum BRA= 200 m² og BYA = 200 m² på hver tomt. Boligbebyggelse skal ha saltak med mønehøyde inntil 7,5 meter. For å sikre kulturminnehensynene skal alle byggesøknader sendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse. Mindre butikker med utsalg, bevertning, overnatting kan tillates i eksisterende bygningsmasse innenfor området avsatt til boligformål.

I planforslaget er det totale arealet som er avsatt til boligformål redusert med ca. 30 daa i forhold til kommuneplanens arealdel fra 2008. 40 daa er tatt ut pga hensyn til kulturminner, landbruk, rasfare (merket med grønt i kartutsnittet nedenfor) og ca. 10 daa er tatt inn som ny utbyggingsområde (merket med gult i kartutsnittet nedenfor).



Endring av utbyggingsområder i forhold til arealplanen fra 2008 (nye områder: gult, områder som er tatt ut: grønt)

Etablering av fritidsboliger tillates ikke innenfor planområdet. Eventuell innføring av boplikt kan vurderes uavhengig av dette planarbeidet.

Planforslaget tar utgangspunkt i dagens veisystem, men det tilrettelegges for nye og mer strukturerte parkeringsplasser.

Planen tar ikke stilling til eventuelle fartsreducerende tiltak, som fartsdumper eller nedsatt hastighet.

Også eventuell etablering av en bom må gjøres uavhengig av reguleringsarbeid.

Offentlig kjøreveg avsluttes ved ungdomshuset i nord og ved gravplassen i vest. Det skal ikke være offentlig kjøreadkomst til naustene i vest.

Innspill fra trafikansvarlig i VVK til 1.g.b. om eventuell utvidelse av regulert veiformål fra 7 til 10 meter bredde, eventuelle tiltak i krysset mm. ble vurdert men ikke innarbeidet i planforslaget for å redusere inngrep og skåne kulturmiljøet og landbruk. For å øke trafiksikkerhet bør fartsdempende tiltak gjøres.

Se for øvrig vedlagt notat om trafikk og planbeskrivelses pkt. 7.1 f.o.m. side 39.

Planforslaget åpner for videre drift av dagens campingplass sentralt i bygda. I tillegg er det lagt ut et større område ved ungdomshuset som campingområde for telt og bobil. Dette arealet ligger i felles utmark og grunneiere/grendelaget må bli enige om campingplassdriften i dette området.

Det er satt av to områder, ett på begge sider av stranda, for servicebygg hvor det skal tilrettelegges med opphold- og sanitæranlegg, søppelhåndtering, rasteplasser og parkering. Et nytt servicebygg på vestsida av stranden bør være i offentlig eie, men driftes enten av private eller av grendelaget.



Illustrasjon mulig nytt servicebygg

Det har i innspill kommet fram behov for å begrense antall besøkende til området. Problemet med økende antall besøkende i sårbare områder kan ikke løses i en områderegeringsplan, men må løses på et mer overordnet nivå. Dette er som kjent en problemstilling som gjelder hele Lofoten og andre områder.

I denne planen er det bevisst ikke foreslått noen storstilet utbygging eller storstilet anlegg for parkering eller andre anlegg. Det er foreslått konkrete områder for parkering, camping og annen overnatting. Dette bør kommuniseres til besøkende med informasjonstavler ved atkomst til bygda og på aktuelle hjemmesider på nettet. Det kan vurderes forbud mot parkering langs vegen i hele bygda i sommermånedene. Etablering av bom vil også være mulig, dersom dette er ønskelig. Planen tar ikke stilling til dette tiltaket.

- **Økonomiske konsekvenser**

Kommunen skal erverve nødvendig areal for kommunale veier og offentlig parkering innenfor planområdet, samt areal for o_BOP 1 og 2, som helst bør være offentlig.

Etablering, drift og vedlikehold av veinettet og parkering må legges inn i budsjettet.

Etablering, drift og vedlikehold av servicebygg med toalett og renovasjon bør skje på tilsvarende premisser som f.eks. på Haukland. Finansering må sikres (budsjett, tilskudd) og det bør inngås avtale om drift av servicebygg, toalett og renovasjon.

- **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser**

ivaretatt i hht til lov- og avtaleverk

- **Miljøkonsekvenser**

Planen vil medføre en forbedring knyttet til ivaretagelse av vern av kulturminnene innenfor kulturmiljøet sammenlignet med gjeldende kommuneplanens arealdel og dagens planstatus. (se også KU kulturminner og pkt.6.4 f.o.m. side 26 i planbeskrivelsen).

Planen legger til rette for omdisponering av landbruksareal. Arealene som blir berørt er imidlertid arealer som stort sett ligger innenfor eksisterende tettbebyggelse. Mulighet for fortetting og tilrettelegging for flere fastboende og et eller flere nye gårdsbruk på Unstad er svært positivt for bygda og eksisterende næring. Tiltaket vurderes på bakgrunn av dette som positivt. Stor verdi sammenholdt med positiv virkning gir liten positiv konsekvens for landbruket. (se også KU landbruk og pkt.6.5 f.o.m. side 32 i planbeskrivelsen).

Ny boligbebyggelse vil ha liten eller ubetydelig påvirkning på landskapsbildet. Tar man med i betraktningen at servicebyggets funksjoner kan føre til en opprydding i et område med stor bruksslitasje, kan man vurdere tiltaket til å ha noe positiv effekt på landskapsbildet. I fugleperspektivene er det kanskje parkeringsplassene som vil være de mest synlige elementene. Tiltakene vurderes derfor som å kunne virke noe forringende på landskapsbildet. (se også KU landskap og pkt.6.6 f.o.m. side 36 i planbeskrivelsen)

Det er ikke registrert spesielle eller viktige arter eller naturtyper innenfor områder som er lagt ut for utbygging eller andre tiltak.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Se vedlagt ROS-analyse

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

Det er gitt bestemmelse om at utemiljø og bruksareal i bygninger på bakkeplan som er tilgjengelig for kunder/brukere av forretning og tjenesteyting skal være universelt uformet.

Alle offentlige parkeringsområder skal ha avsatte plasser til HC-parkering.

- **Folkehelse/friluftsliv**

Planforslaget medfører økt utbygging, i form av boliger, på Unstad. Disse vil imidlertid lokaliseres i tilknytning til etablert bebyggelse og disse områdene er uaktuelle for friluftsliv. Slik utbygging er vurdert til ikke å ha påvirkning på folkehelse og friluftsliv.

Planforslaget omfatter også økt tilrettelegging for friluftsliv. Ved å tilrettelegge for friluftsliv bidrar man til å bevare naturen på stedet, gjennom redusert slitasje, og naturen er det aller viktigste elementet for å kunne drive friluftsliv. Tilrettelegging er også ofte en forutsetning for at bevegelseshemmede skal kunne delta i friluftslivet.

Planforslaget medfører positive konsekvenser for friluftslivet på Unstad, men det er likevel aktuelt å vurdere noen avbøtende tiltak:

Unngå ferdsel i hensynssone nedslagsfelt for drikkevann.

Deler av influensområdet er båndlagt med hensynssone nedslagsfelt for drikkevann. Det må undersøkes om vassdraget benyttes som drikkevannskilde og om det er aktuelt å videreføre båndleggingssonen i ny kommuneplans arealdel. Dersom det er aktuelt bør det unngås å aktivt tilrettelegge for friluftsliv innenfor sonen. Det bør ikke tilrettelegges for nye stier, eller opprustning av etablerte stier, innenfor området. Selv om ikke ferdsel i seg selv er til forringelse av drikkevannet vil følgene av menneskelig aktivitet og opphold ha negative konsekvenser for vannkvaliteten.

Se også vedlagt KU friluftsliv og pkt. 6.3 i planbeskrivelsen (side 21).

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant

- **Andre fagområders vurdering**

Trafikkansvarlig i VVK hadde følgende kommentar til planforslaget før 1. gangsbehandling:

Generelt bør det avsettes 10 meter til vegbredde på den kommunale vegen. Sidearealer til veg er viktig i sikre seg tilstrekkelig plass for utførelse av vegvedlikehold.

Møteplasser langs vegen, bør planlegges og reguleres inn pga av trafikken med mange turistkjøretøy.

Kryss Unstadveien/Unstadsjøveien er en trafikkmessig flaskehals. Kan ikke se at det er gjort en nærmere vurdering av dette. For større kjøretøy, (alt utenom en vanlig personbil) er dette krysset et problem. Å invitere bobiler, biler med campingvogn og evt. busser til en campingplass / parkeringsplass / servicebygg gjennom dette krysset er ikke forsvarlig.

Forbud mot større kjøretøy bør vurderes (med unntak for servicekjøretøy som søppelbil m.m)

Snuplass (evt. parkeringsplass) for større kjøretøy bør etableres på Unstadveien, som gir mulighet til en forsvarlig snuområde for buss og evt. hvor avstiging-/påstiging kan utføres.

- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**

I forrige kommuneplanens arealdel (plan-id 200807), vedtatt 24.6.2008, var det stilt krav til reguleringsplan før nye bygg tillates på Unstad. Reguleringskravet er videreført i ny kommuneplanens arealdel (plan-id 201810) som ble vedtatt 20.5.2020. Når områdeplanen er vedtatt er denne også en reguleringsplan for området, noe som dekker inn bestemmelsene om reguleringsplan i kommuneplanens arealdel.

- **Barn og unges interesser**

Per i dag kommer barn og unge først og fremst som besøkende eller turister til Unstad. Det er fantastiske aktivitetsmuligheter i område, men det er ikke spesielt tilrettelagt for barn og unge.

Planforslaget legger til rette for etablering av opptil 14 nye boenheter og det er ønskelig

at også barnefamilier bosetter seg i bygda for å holde liv i Unstad. Barn og unge vil være avhengig av skyss til barnehage, skole og andre aktiviteter.

· **SAMLEDE VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

De ulike utredningene har konkludert med konsekvens for det enkelte utredningstema. Konsekvensene er vurdert som henholdsvis «middels positiv» (friluftsliv) og «liten positiv» (kulturminner, landbruk og landskapsbilde).

Trafikalt er den samlede vurdering at det i planen vil være tilstrekkelig med bedre tilrettelegging av parkering. Øvrige tiltak, som ikke omfattes av områdeplanen, kan være fartsdumper, bom og informasjonstavler.

Selv om det i høysesongen kan være trafikale utfordringer i området vurderes det likevel som unødvendig med fysisk tilrettelegging med for eksempel fortau i området, men heller eventuelt anlegge fartsdumper for å redusere farten gjennom bygda. Informasjon og parkering ved utkjøringen fra tunnelen vurderes som viktige tiltak som vil kunne være med å bedre trafiksikkerheten i området.

Det er ikke lagt til rette for tiltak i planen som kan medføre risiko.

Det er foreslått følgende avbøtende tiltak, som er tatt hensyn til i planen enten gjennom arealbruksformål i planen eller tilhørende bestemmelser:

Unngå ferdsel i hensynssone nedslagsfelt for drikkevann (ligger utenfor planområdet).

Universell utforming av planlagt servicebygg.

Rivning av bebyggelse oppført før 1940 bør vurderes særskilt før kommunen tillater rivning. Det er en tradisjon i Norge for å flytte bygninger. Det kan vurderes om enkeltstående verneverdige bygninger kan flyttes i stedet for rives.

Før det tas standpunkt i bygge- eller ombyggingssaker, skal de sendes regional kulturminne-forvaltning til uttalelse.

Tilrettelegging i form av tydelig avmerkede parkeringsplasser. Informasjon til besøkende om stedet, parkering, camping og oppførsel for eksempel i form av oppslagstavle ved innkjørsel til bygden/ parkeringsplass ved tunnellini-slaket, informasjon på nett og på overnattingsstedene

Tiltak for å begrense antall besøkende turister gjennom en restriktiv tilrettelegging av parkeringsplasser og overnattingssteder.

Krav om at matjord skal bli liggende på tomte ved utbygging; det tillates bare at jord fra byggegrøpa fjernes.

Konklusjon:

Områderegeringsplan for Unstad skal legge til rette for flere fastboende og et bærekraftig lokalmiljø på denne historiske plassen på yttersida. Planforslaget ble førstegangsbehandlet desember 2018 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Det er mange ønsker og mange forskjellige meninger om hva som er best for Unstad, hvor utvikling skal skje og hvor mye utvikling skal tillates.

Innsigelsene fra Nordland fylkeskommune imøtekommes. Undersøkelsene er gjennomført og resultatene innarbeidet i planforslaget. Det legges ned et generell riveforbud for å sikre at bevaringsverdige bygninger ikke går tapt. Samlet utbyggingspotensial er foreslått redusert til 14 nye boliger for å sikre en balanse mellom eldre og nyere bebyggelse.

Utover det ble det gjort noen mindre justeringer av plankart og bestemmelser for å imøtekomme enkelte innspill. Innspill som ville medføre utvidelse av utbyggingsområdene vil kreve ny høringsrunde og dermed forsinke den etterlengtede plan ytterligere. Etter rådmannens vurdering er det viktig «å lande planen» for å komme seg videre. Andre endringer kan gjøres som reguleringsendring på et senere tidspunkt om nødvendig og ønskelig.

Rådmannen anbefaler at revidert planforslag, datert 30.9.2020, egengodkjennes av kommunestyret.

Rådmannens innstilling:

1. Det vises til forslag til områderegulering Unstad, planID 201809 med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 30.9.2020.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til områderegulering Unstad, planID 201809.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å tilrettelegge for økt bosetting på Unstad ved å tillate et begrenset antall nye boliger uten å forringe kulturminnene og kulturmiljøverdiene, tilrettelegge for bedre parkering og sanitære fasiliteter mm. Samtidig vil planen gi bedre muligheter å styre turisttrafikken i bygda.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 13.10.2020

1. Det vises til forslag til områderegulering Unstad, planID 201809 med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 30.09.2020.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til områderegulering Unstad, planID 201809.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å tilrettelegge for økt bosetting på Unstad ved å tillate et begrenset antall nye boliger uten å forringe kulturminnene og kulturmiljøverdiene, tilrettelegge for bedre parkering og sanitære fasiliteter mm. Samtidig vil planen gi bedre muligheter å styre turisttrafikken i bygda.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

13.10.2020 Forvaltningsutvalg

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-065/20 Vedtak:

1. Det vises til forslag til områderegulering Unstad, planID 201809 med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 30.09.2020.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til områderegulering Unstad, planID 201809.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å tilrettelegge for økt bosetting på Unstad ved å tillate et begrenset antall nye boliger uten å forringe kulturminnene og kulturmiljøverdiene, tilrettelegge for bedre parkering og sanitære fasiliteter mm. Samtidig vil planen gi bedre muligheter å styre turisttrafikken i bygda.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

20.10.2020 Kommunestyret

Votering:

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-091/20 Vedtak:

1. Det vises til forslag til områderegulering Unstad, planID 201809 med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 30.09.2020.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til områderegulering Unstad, planID 201809.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å tilrettelegge for økt bosetting på Unstad ved å tillate et begrenset antall nye boliger uten å forringe kulturminnene og kulturmiljøverdiene, tilrettelegge for bedre parkering og sanitære fasiliteter mm. Samtidig vil planen gi bedre muligheter å styre turisttrafikken i bygda.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 14.10.2019