

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	11.03.2024	031/24

Arkivsak ID 22/1768

Saksbehandler

Aapo Rautio

1. gangs behandling - Detaljregulering Odden, Valberg - planid 202301

Sammendrag

WSP Norge AS har på vegne av Vestvågøy kommune utarbeidet forslag for detaljreguleringsplan for etablering av hytteområde på Odden på Valberg. Det legges til rette for opptil 13 hytter inkludert eksisterende hytter. Det vil i tillegg legges til rette for at våningshuset på eiendommen gnr 133 bnr 7 kan benyttes som turlagshytte. Parkeringsplassen vil også utvides for å møte behovene til hyttebebyggelsen og fremtidig turlagshytte.

Planens formål er i tråd med kommuneplanens arealdel og er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning § 6, § 8 og Vedlegg I og II. Det er i samråd med Vestvågøy kommune vurdert å ikke falle inn under denne.

Det er registrert en bebodd helårsbolig og flere fritidsboliger langs Langdragsveien. Det har tidligere vært en politisk sak for privatisering av flere kommunale veier inkludert Langdragsveien, men saken ble ikke realitetsbehandlet (sak 19/520). I planforslaget er Langdragsveien regulert som privat fellesvei slik at det er mulig å eventuelt privatisere veien i fremtiden. Privatisering ville medføre at det dannes et spleiselag mellom eiere langs veien (inkludert Vestvågøy kommune) for å ivareta vedlikeholdt. Privatisering av Langdragsveien er avhengig av en egen politisk behandling og vedtak.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag for detaljregulering Odden Valberg, planid 202301, med tilhørende plankart datert 07.02.2024), og beskrivelse og bestemmelser datert 19.02.2024.
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering av Odden Valberg, planid 202301, og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og tilrettelegger for hyttebygging på Odden.

4. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

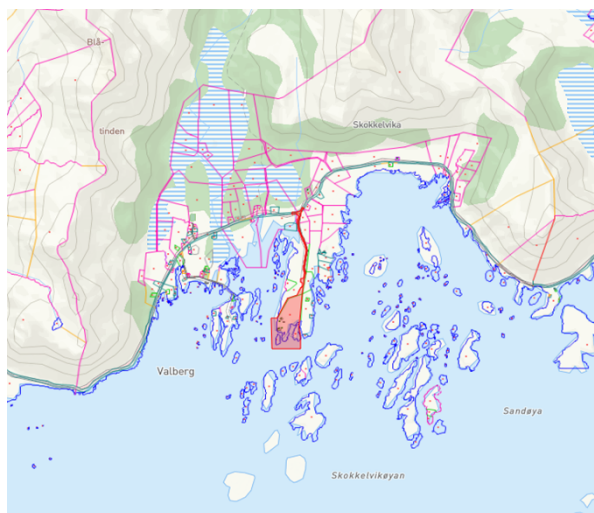
Saksdokumenter

10.03.2023	Referat Oppstartmøte Detaljregulering Odden Valberg 13.1.23	1642536
29.02.2024	Plan 202301 - Odden, Valberg - ROS-analyse	1699627
29.02.2024	Plan 202301 - Odden, Valberg Plankart	1699628
19.02.2024	Plan 202301 - Odden, Valberg Planbestemmelser	1699629
19.02.2024	Plan 202301 - Odden, Valberg Planbeskrivelse	1699630

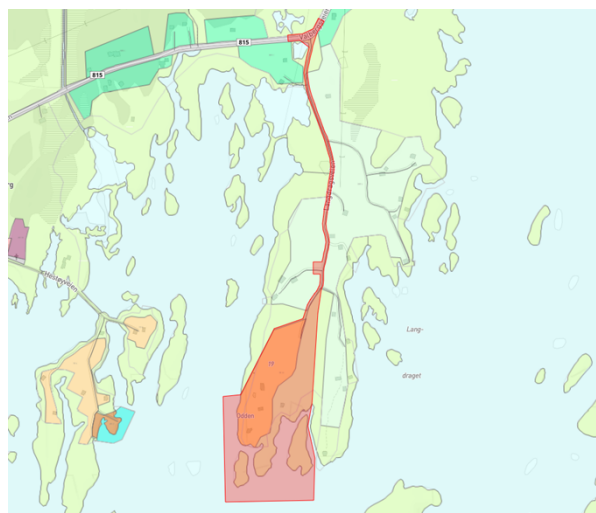
Saksopplysninger:

Planstatus:

Overordnet plan er kommuneplanens arealdel (PlanID 1860-201810) vedtatt 20.05.2020. Det er ingen gjeldende reguleringsplan innenfor området. Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse, LNFR og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner. Det er i plankartet avsatt areal til flytebrygge. Dette vurderes som en tilhørende funksjon av hyttebebyggelsen, men er ikke avsatt i kommuneplanen.



Oversiktskart, planarealet markert med rød



Kommuneplankart, planarealet markert med rød

Planprosess:

Oppstartsmøte ble avholdt den 13.01.2023. Varsel om oppstart av planarbeid jf. PBL§12-8, ble sendt ut den 09.03.2023, med frist for å komme med innspill den 07.04.2023. Brev ble sendt ut til berørte grunneiere, naboer, interessenter og myndigheter. Annonsevarsel om planoppstart ble publisert i konsulentens og kommunens hjemmesider, samt i Lofotposten. På grunn av mangler på mottakerliste ble oppstart av planarbeid varslet på nytt til parter som ble ikke varslet før. Nytt varsel ble sendt ut den 09.10.2023 med frist for innspill den 07.11.2023. Totalt ble det mottatt 13 innspill etter oppstarts varsel. Fullstendige innspill er gjengitt og kommentert av plankonsulenten i planbeskrivelsen (planbeskrivelse, sida 16). I tillegg har forslagstillers representant Asbjørn Horn hatt befaring og samtaler med hytteeiere og innbyggere i området.

Beskrivelse av området:

Området ligger ca. 15 kilometer i luftlinje fra kommunesenteret på Leknes. Planområdet er ca. 63 daa landareal og er avgrenset som vist på vedlagt kartutsnitt. Langdragsveien og krysset til fv. 815/

Valbergsveien er inkludert i planområdet. Området omfatter et fjordlandskap der dalformen er smal og dypt nedskåret fra omkringliggende fjell og slettelandskap. Landskapet har et tydelig preg av menneskelig påvirkning. Området har spredt bebyggelse, gårdsbruk, næringsområder, boliger og hytter.



Skråfoto av våningshuset (hvit) og planarealet på sør 2023



Flyfoto av planarealet

Beskrivelse av planforslaget:

Fritidsboliger

Det legges til rette for til sammen 13 fritidsboliger innenfor planområdet. Av disse er 3 hytter allerede bygget. Videre er to tomter en videreføring av eksisterende festepunkter. De resterende 8 er nye tomter for oppføring av fritidsboliger. Tomtene er plassert med ønske om å tilpasse ny bebyggelse til terrenget. Fritidsboligene er plassert med hensikt om å kreve minimalt av terrenginngrep, og det er i stor grad forsøkt å skape minst mulig visuell fjernvirkning. Etablering av flytebrygge vurderes som en viktig kvalitet for fritidsboligene. Det er derfor avsatt et begrenset areal hvor det kan tillates etablert flytebrygge.

Leirplass og friområde

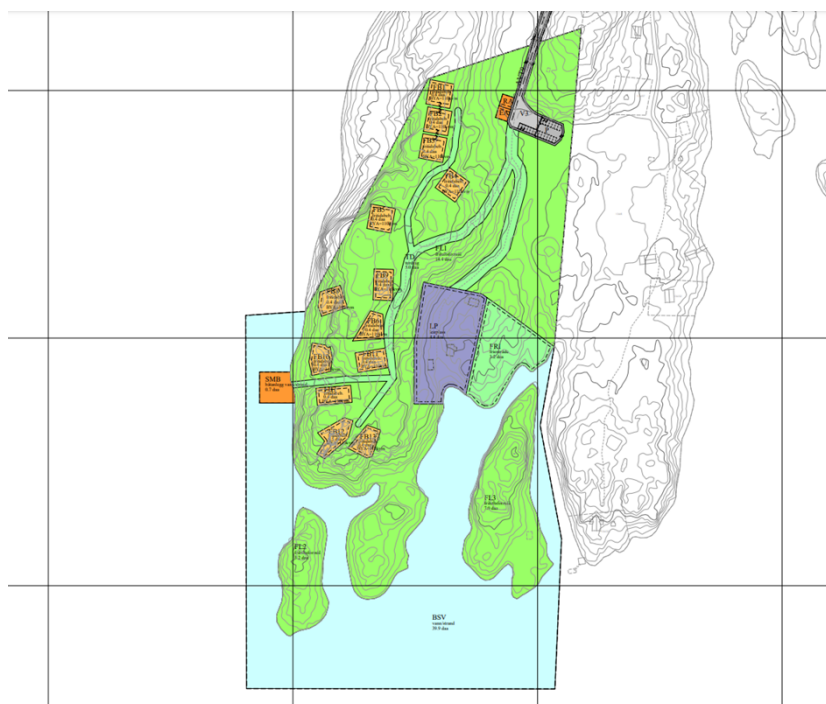
Formålet Leirplass er tiltenkt å ivareta ønsket om at Lofoten Turlag skal kunne benytte eksisterende våningshus som turlagshytte. I formålet Friområde tillates det tilrettelegging for naturbasert lek, gapahuk, sti, grillplass og lignende. Det legges opp til at alt areal utenfor tomtene for fritidsbebyggelse skal være allment tilgjengelig som offentlig og felles uteoppholdsareal.

Adkomst og parkering

Det er avsatt areal til parkering. Det legges til rette for en parkeringsplass per fritidsbolig, 4 plasser til turlaget og tre til besøkende/øvrige. Adkomst til fritidsboligene skal skje via sti fra parkeringsplassen gjennom friluftsområdet. Planforslaget viderefører eksisterende kryssløsning langs Fylkesveien fv. 815. Trafikken til fritidsboligene og friluftsområdet løses via Langdragsveien. Denne reguleres slik at det blir mulig med en breddeutvidelse, og mulighet til å etablere grøft for å håndtere overvann. Langdragsveien er regulert som privat fellesvei, slik at det er mulig å eventuelt privatisere veien i fremtiden. Privatisering ville medføre at det dannes et spleiselag mellom eiere langs veien (inkludert Vestvågøy kommune) for å ivareta vedlikeholdt. Privatisering av Langdragsveien er avhengig av et eget politiskvedtak.

Teknisk infrastruktur

Område for renovasjon (RA) etableres ved parkeringsplassen. Renovasjon antas etablert med frittliggende søppeldunker, men det er satt av tilstrekkelig areal til andre løsninger. Det etableres ny trafostasjon (EA) ved parkeringsplassen. Oppstillingsplass for brannbil er planlagt på parkering/snuplass på Langdraget. Etter Brannvesenets anbefaling vil muligheten for slokkevann i form av trykkvann utredes. Området har naturlig avrenning og nærhet til sjø. Overvann håndteres ved naturlig avrenning og drenering. Nærmeste leverandør av drikkevann er Bjørnskarelva vannverk. Det må inngås avtale med vannverket for tilknytning. Avløp løses ved at svartvann ledes til felles tett tank for svartvann. Tanken tillates etablert i EA og RA, nøyaktig plassering bestemmes ved etablering. Drift og vedlikehold av tett tank må inngå i et obligatorisk sameie mellom eiere av tilknyttede fritidsboliger. Renset gråvann ledes til grunnen lokalt på den enkelte tomt.



Utsnitt fra plankartet, planarealet på sør

Alternative løsningsforslag:

1. Teknisk utvalg sender forslaget til detaljregulering av Odden Valberg, med tilhørende plankart datert 07.02.2024, og beskrivelse og bestemmelser datert 19.02.2024, på høring og offentlig ettersyn. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Teknisk utvalg sender forslaget til detaljregulering av Odden Valberg tilbake til administrasjon for videre bearbeidelse med eventuelle føringer.

Vurdering av konsekvenser:

- **Historikk**

Arealet var tidligere et statlig sikret friluftslivsområde som ble avviklet i forbindelse med

rullering av kommuneplanens arealdel i 2020.

Faglige og generelle forhold

Planområdet:

Det er administrasjonens vurdering at innsendt forlag for planområdet er tilfredsstillende.

Adkomst:

Planområdet vil ha adkomst via Langdragsveien. Langdragsveien er i dag delvis kommunal vei og er i nord knyttet til fylkesvei 815/Valbergsveien. Planforslag tilrettelegger for utbedring av Langdragsveien frem til hytteområdet og utvidelse av parkeringsplassen helt i sørenden av veien.

Det er registrert en bebodd helårsbolig og flere fritidsboliger langs Langdragsveien. Det har tidligere vært en politisk sak for privatisering av flere kommunale veier inkludert Langdragsveien, men saken ble ikke realitetsbehandlet (sak 19/520). I planforslaget er Langdragsveien regulert som privat fellesvei slik at det er mulig å eventuelt privatisere veien i fremtiden. Privatisering ville medføre at det dannes et spleiselag mellom eiere langs veien (inkludert Vestvågøy kommune) for å ivareta vedlikeholdt. Privatisering av Langdragsveien er avhengig av en egen politisk behandling og vedtak.

Vann og avløp:

Området betjenes av Bjørnskarelva vannverk. Fritidsboligene skal tilknyttes eksisterende vannledning lokalisert i tilknytning til veg. Dimensjon og kapasitet på eksisterende vannledning må verifiseres før tilknytning.

Tiltaket vil ikke belaste avløpsnettets da gråvann fra hytter skal ledes til lokalt renseanlegg på hyttetomten der rensed gråvann ledes ut på terreng eller infiltreres til grunnen. Svartvann skal pumpes til tett tank for avløp felles for alle fritidsboligene. Tett tank skal være uten overløp og skal lokaliseres ved opparbeidet parkeringsplass for enkel tilgang til slamsugebil.

Strøm:

Elmea har et lavspenningsnett ut til området. Det etableres ny trafostasjon (EA) ved parkeringsplassen.

Krav til konsekvensutredning:

Planendringen er i tråd med kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav til KU, jf. «forskrift om konsekvensutredning» etter kommunedirektørens vurdering.

Økonomiske konsekvenser

Dette hytteprosjektet skal ikke belaste den kommunale økonomi med kostnader som er høyere enn inntektene.

Det er ønskelig å utbedre infrastruktur i området, men slike utbedringer skal ikke overstige verdien av tomtene. Aktuelle tiltak ift. infrastruktur kan være utvidelse av parkeringsplass, utbedre (deler av) vei, samt vurdere løsning knyttet til vann/avløp.

Det fremmes egen sak til politisk behandling knyttet til hvilke infrastrukturtiltak som

ønskes gjennomført, samt forslag til inndekning.

- **HMS: Organisasjons-/personnlemmessige konsekvenser**

Ikke relevant.

- **Miljøkonsekvenser**

Naturmangfold:

Samlet sett vurderes det at planforslaget ikke medfører vesentlig skadevirkninger for arter eller naturmiljø. Det vurderes derfor at tiltaket ikke vil ha negativ påvirkning på naturmangfoldet i eller i nærheten av planområdet.

Klima og energi:

Planområdet kan påvirkes av havnivåstigning og stormflo. Bebyggelsen er trukket opp og utenfor de faresoner som kommer frem av det offentlige kartgrunnlaget. Videre er det ikke fare for erosjon, ras og skred som følge av havnivåstigning eller stormflo.

Landbruk:

Planforslaget vil ikke påvirke landbruksinteresser.

Friluftsliv:

Da det legges til rette for turlagshytte i området og det forventes derfor økt aktivitet i området. Det åpner også for at det kan tilrettelegges med gapahuk og lignende installasjoner på et begrenset område. Ellers søkes det å begrense inngrep og privatisering fra bebyggelsen for at området skal være tilgjengelig for allmennheten.

Landskap:

Fritidsbebyggelsen er søkt tilpasset terrenget i størst mulig grad. Da Odden er en høyde i landskapet vil det være fjernvirkninger sett fra sjøsiden. Det vil oppleves som en økt fjernvirkning, men arealet er i dag allerede preget av tre fritidsboliger.

Kulturminner:

Det er ikke registrert noen kulturminner innenfor planområdet.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Se utsnitt fra ROS-analyse nedenfor som oppsummerer risikovurdering og risikoreducerende tiltak, samt vedlagt ROS-analyse.

Uønsket hendelse	Sannsynlighet	Konsekvens			Risikoreduserende tiltak i kommende planer
		Liv og helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Brann i bygninger og anlegg	Lav	Middels	Små	Middels	Sikre tilstrekkelig tilgang for nødetater til planområdet. Slokkevannskapasitet må dokumenteres.
Overvann som følge av økt mengde overvann	Høy	Små	Små	Middels	Reguleringsbestemmelse sikrer at overvannsløsninger etableres.

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

Universell utforming kommer frem av teknisk forskrift. Området er kupert og det legges opp til natursti opp til fritidsbebyggelsen. Det vil si at det ikke vil være mulig med universell utformet sti opp til fritidsbebyggelsen. Det vil kunne opparbeides sti fremkommelig med rullestol/barnevogn frem til våningshuset uten at det stilles krav til universell utforming.

- **Folkehelse**

I formålet Friområde tillates det tilrettelegging for naturbasert lek, gapahuk, sti, grillplass og lignende. Det legges opp til at alt areal utenfor tomtene for fritidsbebyggelse skal være allment tilgjengelig som offentlig og felles uteoppholdsareal.

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant

- **Andre fagområders vurdering**

Brann:

Oppstillingsplass for brannbil er planlagt på parkering/ snuplass på Langdraget. Etter Brannvesenet anbefaling muligheten for slokkevann i form av trykkvann vil utredes.

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

Regulering av arealet er i samsvar med overordnet plan kommuneplanens arealdel.

- **Barn og unges interesser**

Turlaget har en egen barne-gruppe, Barnas turlag. Planen legger til rette for at barnas turlag får en møteplass med mulighet for overnatting, og et uteområde som legger til rette for friluftaktiviteter. Planen legger til rette for at området skal privatiseres i svært liten grad, til tross for bebyggelse. Friluftsområdet vil være tilgjengelig for alle.

11.03.2024 Teknisk utvalg

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

TKU-031/24 Vedtak:

1. Det vises til forslag for detaljregulering Odden Valberg, planid 202301, med tilhørende plankart datert 07.02.2024), og beskrivelse og bestemmelser datert 19.02.2024.
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering av Odden Valberg, planid 202301, og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og tilrettelegger for hyttebygging på Odden.
4. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

Leknes, 19.02.2024