

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	03.06.2025	036/25

Arkivsak ID 24/4865

Saksbehandler

Jochen Caesar

Mindre endring av detaljreguleringsplan Skreda - planID 201902

Sammendrag

Vestvågøy kommune har mottatt søknad om mindre endring av detaljreguleringsplan Skreda. Tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for videreutvikling av turistvirksomheten. Endringene omfatter i hovedsak omdisponering av ca 1,6 daa fra friluftsmål til utbyggingsmål for etablering av inntil 8 mindre boenheter, som først og fremst ønskes benyttet som ansatteboliger. Videre ønskes det etablert inntil 4 flytende losjer med fasiliteter for bespising og møterom i forbindelse med planlagt oppføring av en restaurantbygning. Endringsforslaget var på høring hos berørte parter uten at det har kommet vesentlige merknader. Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk Utvalg vedtar omsøkt mindre endring planen.

Måloppnåelse

- Planendringen støtter opp under hovedsatsing 4, mål 1 i samfunnsdelen: Vestvågøy er en destinasjon for mat, reiseliv og naturbaserte opplevelser og aktiviteter.

Kommunedirektørens innstilling:

- Teknisk utvalg i Vestvågøy kommune vedtar endring av detaljreguleringsplan Skreda, plan-ID 1860-201902, med plankart datert 09.10.2024 og bestemmelser datert 09.04.2025.
- Begrunnelsen for vedtaket er at endringen vurderes til å være av mindre karakter, hensikten med planen endres ikke, endringen vil muliggjøre videreutvikling av reiselivsanlegget og det kan ikke ses at endringen vil medføre nevneverdig negativ konsekvens for omgivelsene.
- Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Saksdokumenter

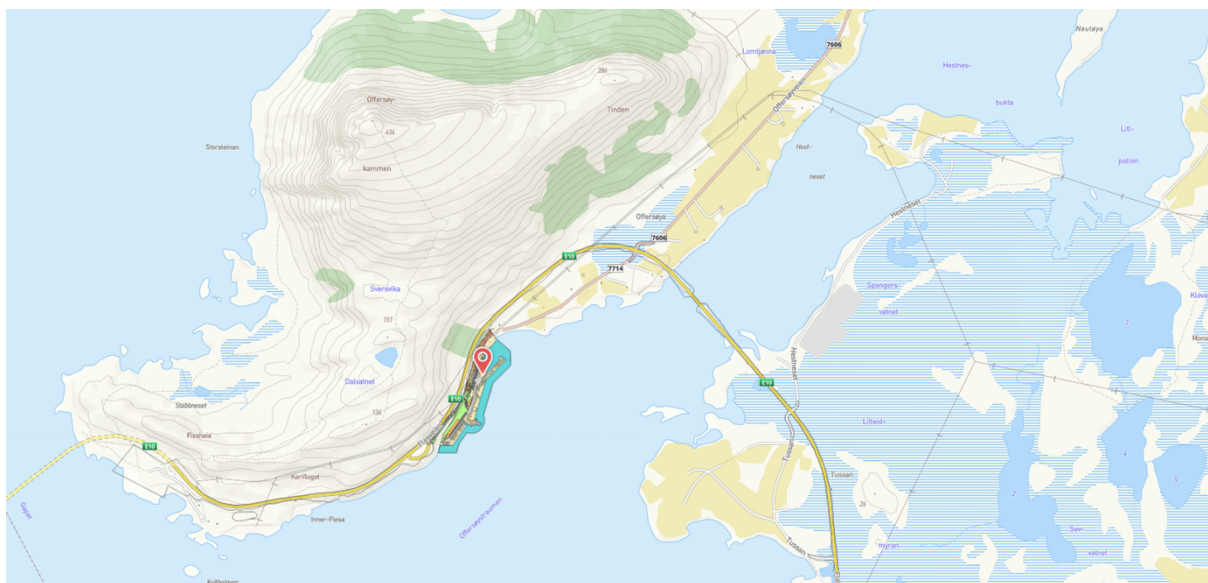
23.05.2025	Planbestemmelser 09.04.25	1770610
23.05.2025	Plankart endringsforslag 9.10.2024	1770611
09.10.2024	Søknad om endring av reguleringsplan for Skreda	1741065

09.10.2024	Gjeldende plankart	1741068
09.10.2024	Gjeldende bestemmelser	1741070
09.04.2025	Fylkeskommunens uttalelse	1770612
23.05.2025	NFK-merknader til bestemmelsene	1770613
09.04.2025	NVEs uttalelse	1770614
09.04.2025	Statens vegvesens Uttalelse	1770615

Saksutredning:

Vestvågøy kommune har mottatt søknad om mindre endring av detaljreguleringsplan Skreda, plan-ID 1860-201902, vedtatt 23.06.2020.

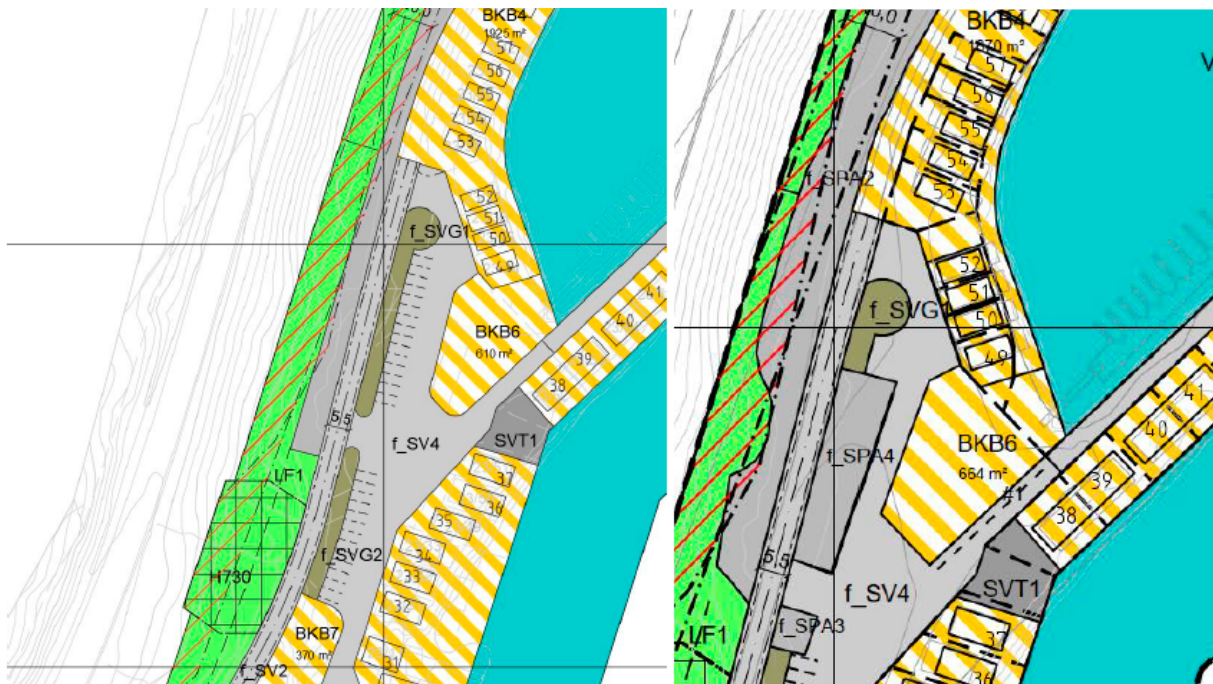
Endringsforslaget er utarbeidet av Norconsult Norge AS på vegne av Lofoten Fritidsbolig AS. Hensikten med endringen er å åpne opp for en videreutvikling av området i tråd med dagens bruk. Utviklerne har lyktes med sin satsning, og stedet er blitt en ettertraktet turistdestinasjon. Det er etter hvert blitt mange arbeidsplasser knyttet til næringsdelen ved stedet, og det er i den forbindelse behov for overnatting til arbeidende personell, samtidig som det er behov for å øke overnattingskapasiteten. Tilbudet ønskes videre utvidet med tilrettelegging for elbillading og møte- og bespisningsfasiliteter på flåter i indre basseng. Når planen først endres ønskes øvrig avvik mellom bygd situasjon og reguleringsplanen bragt i orden. Dette går i hovedsak ut på justering av avgrensningen av moloen og parkeringsområdet nordvest i planområdet, samt mindre justeringer i noen bestemmelser.



Oversiktskart:

Beskrivelse av endringsforslaget:

1. Omregulering av deler av f_SVG1 (annen veggrunn grøntanlegg) og deler av f_SV4 (veg/parkering) til område for parkering og elbillading. Dette er løst med å legge til to formålsområder for parkering (f_SPA3 og f_SPA4). Områdene vil ha adkomst fra vest fra f_SV2. Endringen er vist nedenfor, med eksisterende regulering til venstre og ønsket ny regulering til høyre.



Endring knyttet til parkering/elbillading.

2. Åpning for at det kan etableres flytelosjer i småbåthavna, dvs. innenfor felt VS2. Flytende losjer med plass til 10-12 personer som kan benyttes til møterom og bespisning. Sistnevnte i tilknytning til restauranten på land. Maks tillatt byggehøyde for møne settes til 3,5 meter over flåtedekket. Nedenfor er det illustrert hvordan losjene kan komme til å se ut.



Illustrasjon av hvordan losjene kan komme til å se ut (inspirasjonsfoto).

3. Avgrensningen av molo/f_SV5 er oppdatert iht. bygd og oppmålt situasjon. Det samme gjelder avgrensningen av parkeringsområdet SPA2. Endringene er vist nedenfor, med eksisterende regulering til venstre og ønsket ny regulering til høyre.



4. Åpning for etablering av fritidsbolig/utleiehytte/ansatte overnatting i LF3. Deler av område LF3 omreguleres til BKB8 hvor det tillates inntil 8 enheter hvor hver boenhet maksimalt kan ha et bebygd areal (BYA) på 50 m2 og en maksimal byggehøyde på 5,5 meter for møne (over gjennomsnittlig planert terreng). Endringen er vist nedenfor, med eksisterende regulering til venstre og ønsket ny regulering til høyre.



5. Utvidelse av BKB6 formålet med 54 m2 for å få plass til ønsket bygg innenfor formålet, se Figur 4. Tillatt bebygd areal (BYA) er som før. Mot sørøst er det lagt inn et bestemmelsesområde hvor det tillates utkrageringer, overbygde inngangspartier, etc. i tilknytning til bygg innenfor BKB6.
6. Det er lagt inn en bestemmelse om at terrasser fra BKB2 tillates utkraget inntil 6 meter ut i VS1 over molo. Videre at terrasser ikke regnes med i bebygd areal (BYA) selv om de er høyere enn 0,5 m over gjennomsnittsnivået til terrenget. Eventuelle terrasser kan medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).

Medvirkning:

Endringsforslaget ble sendt til naboer og berørte myndigheter til uttalelse. Det ble mottatt 3 merknader, som er vedlagt samt sammenfattet og kommentert nedenfor.

NVE:

Planendringene berører i liten grad våre saksområder. Vi har ingen merknader til planen.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Statens vegvesen:

Kommunens foreløpige vurdering er at den omsøkte endringen av planen ikke vil medføre nevneverdige negative konsekvenser for omgivelsene ettersom endringen i stor grad er mindre tilpasninger internt i området. I tillegg vurderer plankonsulent at endringen ikke vil gi en vesentlig økning i trafikk, støy eller annen påvirkning på omgivelsene enn det som allerede er vedtatt i gjeldende plan. Med bakgrunn i dette har vi ingen merknader til mindre endring av detaljreguleringsplan Skreda.

Kommunedirektørens kommentar:

Tas til orientering.

Nordland Fylkeskommune:

Forholdet til regionale interesser:

Planendringene vil i hovedsak ikke være vesentlig i strid med regionale interesser slik de framgår av de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Arealpolitiske retningslinjene bør legges til grunn ved kommunens videre behandling, særskilt kapittel 8.5 *Kystsonen* og 8.6 *Klima og klimaendringer*. Det vises til nettsiden www.nfk.no/arealpolitikk for utfyllende informasjon.

Det nevnes at avvik mellom reguleringsplanen og bygd situasjon skal bli bragt i orden samtidig. Det går ikke fram av oversendelsen hvorvidt de nevnte avvikene har bakgrunn i tillatelser eller ikke. I tilfelle tiltakene ikke er gitt tillatelse, minner fylkeskommunen for ordens skyld om at kommunen i henhold til plan- og bygningsloven § 32-1 har plikt til å følge opp ulovligheter. En planendring på et seinere tidspunkt vil ikke uten videre hjemle et ulovlig tiltak.

Kulturminner og kulturmiljø:

Fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet er tilfreds med at riktig hensynssone blir brukt på kulturminne ID 28012, og har ingen øvrige merknader om automatisk fredete kulturminner. Hverken Sametinget eller Norges arktiske universitetsmuseum hadde kulturminnefaglige merknader til gjeldende plan, og fylkeskommunen henviser til disse organene for nevnte forvaltningsområder.

Klima og klimatilpassing:

Fylkeskommunen viser til klimaendringene og planene om å nye anlegg og konstruksjoner i sjøen. Kommunen bes om å sikre at det tas hensyn til klimarisiko for å forebygge fare.

Friluftsliv:

Blant endringer som foreslås er omdisponering av ca. 1/3 av friluftsområde LF3 til byggeområde BK8 for «*fritidsbolig/utleiehytte/ansatte overnatting*». Byggeområdet lokaliseres der hvor LF3 er bredest, og dermed best egnet for opphold. Gjenstående del av LF3 vil etter dette utgjøre et relativt smalt og bratt belte mellom E10 og bebyggelsen. Planbestemmelsen som gjelder for LF3 er imidlertid ikke endret, og ifølge bestemmelse 7.2 vil det fortsatt innenfor område LF3 kunne etableres grillstue/gapahuk/badstue. Nordland fylkeskommune ber kommunen i sin videre saksbehandling vurdere om det resterende friluftsområdet vil være tilstrekkelig til å ivareta anleggets behov på en tilfredsstillende måte.

Planfaglig veiledning:

I tråd med at fylkeskommunen har tatt ut veiledning fra våre uttalelser, vil det bli ettersendt på e-post noen betraktninger rundt forslag til ending i planbestemmelsene. Fylkeskommunens saksbehandlere kan ellers kontaktes ved behov. Det vises også til veiledning på vår nettside [Planveiledning Nordland - Nordland fylkeskommune](#).

Ettersendte betraktninger rundt forslag til endring i planbestemmelsene:

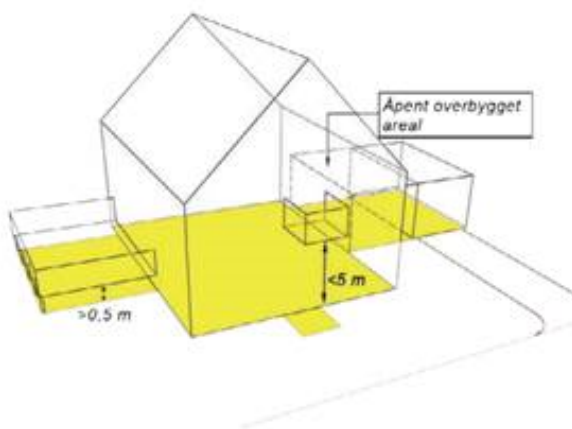
Fylkeskommunen viser til de to endringsforslagene i ny bestemmelse 1.4, som i utdraget under er vist med understrekning:

«Område BKB1-BKB4 er regulert til formålet fritidsbebyggelse/utleiehytter. Hver boenhet skal ikke ha større bebygd areal (BYA) enn 60 m² og det skal ikke bygges garasjer. Eventuelle terrasser regnes ikke med i bebygd areal (BYA) selv om den er høyere enn 0,5 m over gjennomsnittsnivået til terrenget. [Minste] Uteoppholdsareal (MUA) skal være minst 20% av BRA. Eventuelle terrasser kan være en del av uteoppholdsarealet (MUA). [...]»

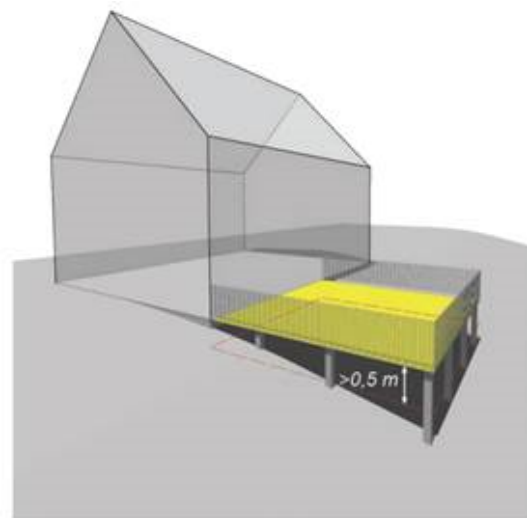
Den siste setningen er i tråd med føringer gitt i TEK 17, jf. siste setning i [§ 5-6. Minste uteoppholdsareal \(MUA\) - Direktoratet for byggkvalitet](#): «Kommunen kan bestemme at hele eller deler av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan regnes som uteoppholdsareal.»

(I etterfølgende setning uten understrekning, ordrett fra forslag til endrete bestemmelser, antas at det mangler et ord («Minste»), og at det skal stå «Minste uteoppholdsareal ...».)

Når det gjelder den første foreslåtte endringen, kan ikke fylkeskommunen finne at kommunen har tilsvarende muligheter for å omdefinere reglene i TEK 17. Det vises til figurene under fra regjeringens veileder [Grad av utnyttning](#), der det går fram at bygningsdeler og konstruksjoner som ligger høyere enn 0,5 m over gjennomsnittsnivået til terrenget regnes med i bebygd areal.



Figur 2-3 Bebygd areal (BYA) for bygning



Figur 2-8 Bygningsdeler og konstruksjoner som ligger mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng gjennomsnittsnivå rundt byggverket skal medregnes i bebygd areal.

Dersom kommunen mener at den har hjemmel til å sette bestemmelse som i den første endringen, vil fylkeskommunen anbefale at hjemmelen belyses i videre behandling av saken.

Kommunedirektørens kommentar:

Forholdet til regionale interesser:

Tas til etterretning. Eventuelle ulovlige tiltak vil bli fulgt opp av byggesaksavdelingen.

Kulturminner og kulturmiljø:

Tas til orientering.

Klima og klimatilpassing:

Tas til etterretning. Laveste tillatte gulvnivå er kote +3,80m.

Friluftsliv:

Arealet som ligger i reguleringsplanen som friluftsmål er i realiteten mer en buffersone eller restareal mellom bebyggelsen og E10, og har ingen reell verdi som friluftsområde. De viktige friluftsområdene i området er sjøarealene og fjellet Offersøykammen. En omdisponering av ca 1,6 daa av dette restarealet har ingen nevneverdige negative konsekvenser for friluftsliv i området.

Planfaglig veiledning:

Kommunedirektøren er enig i Fylkeskommunens betraktninger rundt bruken av begrepene mindre uteoppholdsareal og bebygd areal. Den offisielle definisjonen av hvilke arealer som inngår i bebygd areal jf veilederen «Grad av utnytting» kan eller bør ikke fravikes. Bestemmelsene tilpasses dithen at det både angis en begrensning for maksimalt bebygd areal for de enkelte buene i m2-BYA og en begrensning for tomtene/arealmålsområde i %-BYA. Sistnevnte settes til 100 %-BYA, siden buene i stor grad står på påler med kai/terrasse rundt, som der per definisjon må medregnes som bebygd areal.

Vurdering

Endring 1)

Endring av parkeringsløsning og etablering av ladestasjon for el-biler ble godkjent med dispensasjon i 2024 og er i utgangspunktet kun en intern omorganisering av parkeringsløsningen, som ikke medfører negative konsekvenser for omgivelsene. Kommuneplanens parkeringsbestemmelser krever for større prosjekter at 10% av parkeringsplassene tilrettelegges for lading. Det er positivt og at det nå etableres mulighet for lading av el-biler, selv om kommuneplanens bestemmelser ikke har tilbakevirkende kraft. Videre er det et mål i kommunedelplan for klima, miljø og energi at samlet utslipp fra veitrafikken skal reduseres med 10 %. Tilrettelegging for ladestasjon på Skreda kan bidra til å nå dette målet.

Endring 2)

Sjøarealet i planområdet er fra før av regulert som småbåthavn, hvor det er tillatt med etablering av flytebrygger og tilhørende installasjoner. I forbindelse med planlagt oppføring av restaurant i område BKB6 ønsker tiltakshaver å etablere inntil 4 «flytelosjer» som skal benyttes for bespisning eller som møterom. Foreslått endring er en spesifisering at denne bruken tillates i den nordlige delen av planområdet (VS2). Bestemmelsene åpner for inntil 4 flytende losjer med møterom- og bespisningsfasiliteter. Maks tillatt byggehøyde er 3,5 meter over flåtedekket.

Etter Kommunedirektørens vurdering medfører denne endringen ingen store negative konsekvenser for omgivelsene. Området er fra før av regulert til småbåthavn. Det er altså ikke nytt at det vil være flytende installasjoner i området. Hovedforskjellen vil være det visuelle. Det vil ikke lenger være kun flytebrygger og småbåter, men også inntil 4, trolig mer husbåt-lignende, flåter, hvor utformingen ikke er endelig bestemt.

Endring 3)

Denne endringen omfatter utforming og avslutning av molo (f_SV5) samt avgrensning av parkeringsareal SPA2 og er utelukkende en tilpasning av plankartet til dagens situasjon og medfører ingen konsekvenser for omgivelsene. Eventuelle ikke godkjente tiltak vil bli fulgt opp av byggesaksavdelingen.

Endring 4)

Foreslått omdisponering av ca 1600 kvm fra friluftsmål til utbyggingsområde er den største endringen fra gjeldende plan. Tiltakshaver argumenterer med at man i økende grad har behov for boliger for sesongansatte. Deler av område LF3 ønskes omregulert til BKB8 hvor det tillates inntil 8 enheter hvor hver boenhet maksimalt kan ha et bebygd areal (BYA) på 50 m2 og en maksimal byggehøyde på 5,5 meter for møne (over gjennomsnittlig planert terreng). Kommunedirektøren vurderer det som fornuftig å ikke begrense bruken av disse nye enhetene utelukkende til ansattebolig, men at det åpnes også for fe. utleie som bygningene for øvrig på Skreda. Arealet som i

reguleringsplanen er regulert som friluftsmål er i realiteten mer en buffersone eller restareal mellom bebyggelsen og E10, og har ingen reell verdi som friluftsområde. De viktige friluftsområdene i området er sjøarealene og fjellet Offersøykammen. En omdisponering av ca 1,6 daa av dette restarealet har ingen nevneverdige negative konsekvenser for friluftsliv i området.

Endring 5)

Prosjektering av restaurantbygget medførte ønsket om en liten justering av utforming av område BKB6, som ikke medfører særlige konsekvenser for området. Det er derimot viktig at utragende bygningsdeler ikke er til hinder for adkomst av f.e. brannbil til moloen.

Endring 6)

Her var det foreslått at terrasser (og kai) som ligger høyere enn 0,5 meter over terrenget ikke skulle medregnes i bebygd areal (BYA). Etter kommunedirektørens vurdering har kommunen derimot ikke anledning å tilsesette den «offisielle» definisjonen av hvilke arealer som inngår i bebygd areal jf veilederen «Grad av utnyttning». Bestemmelsene tilpasses dithen at det både angis en begrensning for maksimalt bebygd areal for de enkelte buene i m2-BYA og en begrensning for tomtene/arealmålsområde i %-BYA. Sistnevnte settes til 100 %-BYA. Med en slik endring vil maksimalt tillatt størrelse av bebyggelsen ikke endres og samtidig åpner man for etablering av terrasse eller kai uten å måtte finregne høyden av fyllingen.

Konklusjon

Kommunens vurdering er at omsøkte endringer ikke vil medføre nevneverdige negative konsekvenser for omgivelsene. Endringene er i stor grad mindre tilpasninger intern i området som vil bidra til en positiv videreutvikling og drift av turistdestinasjonen Skreda.

Etter kommunedirektørens vurdering er omsøkte endringene av mindre karakter, som kan behandles med forenklet prosess. Planendringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, vil ikke gå utover hoveddrammene i planen og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

03.06.2025 Teknisk utvalg

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

TKU-036/25 Vedtak:

1. Teknisk utvalg i Vestvågøy kommune vedtar endring av detaljreguleringsplan Skreda, plan-ID 1860-201902, med plankart datert 09.10.2024 og bestemmelser datert 09.04.2025.
2. Begrunnelsen for vedtaket er at endringen vurderes til å være av mindre karakter, hensikten med planen endres ikke, endringen vil muliggjøre videreutvikling av reiselivsplanlegget og det kan ikke ses at endringen vil medføre nevneverdig negativ konsekvens for omgivelsene.
3. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Leknes, 29.04.2025