

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	13.11.2018	060/18
Kommunestyret	27.11.2018	092/18

Arkivsak ID 16/2266

Saksbehandler

Jochen Caesar

2. gangsbehandling - Detaljregulering Ure rorbucamping

Saksdokumenter

04.11.2018	Planbeskrivelse	1449133
04.11.2018	Plankart	1449134
04.11.2018	Reguleringsbestemmelser	1449135
01.06.2018	ROS-analyse	1434650
25.06.2018	1.gangsbehandling - Detaljregulering Ure rorbucamping	1433000
01.12.2016	Referat fra oppstartsmøte - Ure rorbucamp - 071116	1381085
04.11.2018	Høringsuttalelse - Avinor	1449136
04.11.2018	Høringsuttalelse - Direktoratet for mineralforvaltning	1449137
04.11.2018	Høringsuttalelse - Fiskeridirektoratet	1449138
04.11.2018	Høringsuttalelse - Fylkesmannen i Nordland	1449139
04.11.2018	Høringsuttalelse - Nordland fylkes fiskarlag	1449140
04.11.2018	Høringsuttalelse - Nordland fylkeskommune	1449141
04.11.2018	Høringsuttalelse - NVE	1449142
04.11.2018	Høringsuttalelse - Statens vegvesen	1449143
04.11.2018	Høringsuttalelse - Walfred Larssen	1449144

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 24.4.2018 privat forslag til detaljregulering for Ure rorbucamp på Skaftneset. Endret planforslag ble mottatt den 31.5.2018.

Planen har planID: 1860 2016 08, og omfatter et område på ca. 23,6 daa hvorav ca. 1,9 daa er avsatt til boligformål og mesteparten til fritids- og turistformål. Planforslaget er utarbeidet av konsulent Lofot-Ing AS på vegne av tiltakshaver Tommy og Thomas Sivertsen. Hensikten med planen er å regulere allerede etablert turistvirksomhet og å tilrettelegge for noe utvikling av virksomheten. Planområdet omfatter eiendommene gbnr 61/4, 61/22, 61/25, 61/36, 61/43, veinr. 6019 og FV999.

Planforslag ble førstegangsbehandlet av Planutvalget i møte 11.6.2018 som sak PU-035/18 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. I høringsperioden er det kommet inn 9 innspill, hvorav

3 innspill (Statens vegvesen, Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland) førte til mindre endringer i plankartet og planbestemmelsene. Revidert planforslag legges nå frem for sluttbehandling og egengodkjenning av kommunestyret.



Oversiktskart

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommunestyre egen godkjenner reguleringsplan Ure rorbucamping, PlanID: 201608, med revidert plankart, datert 11.10.2018, planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 5.11.2018.
2. Vestvågøy kommunestyre sender reguleringsplan Ure rorbucamping, PlanID: 201608, med revidert plankart, datert 11.10.2018, planbestemmelser og planbeskrivelse, datert 5.11.2018 tilbake til rådmannen for videre behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre arbeidet: (Kommunestyret angir selv føringer.)

Planprosess:

Det ble avholdt oppstartsmøte mellom kommunen og forslagsstiller den 7.11.2016. Etter kommunens vurdering utløser reguleringsplanen ikke krav om konsekvensutredning, siden den ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. Ku-forskriftens § 4, selv om planområdet er større enn 15 daa.

Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort i Lofotposten 7.3.2017. Myndigheter og naboer er i henhold til kommunens lister varslet direkte i brev av 9.3.2017. Frist for innspill var satt til 21.4.2017. Det ble bedt om tilbakemelding fra offentlige instanser per epost etter fristens utløp, da det er mistanke om at brevpost ikke har nådd frem til mottaker. Totalt ble det mottatt 9 innspill. Siste

tilbakemelding er mottatt 23.5.2017. Medvirkning i prosessen tilfredsstiller Plan- og bygningslovens § 12-8 om krav til informasjon og medvirkning.

Planforslag ble førstegangsbehandlet av Planutvalget i møte 11.6.2018 som sak PU-035/18 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn med høringsfrist 20.8.2018. Nordland fylkeskommune fikk innvilget høringsfrist til 1.9.2018.

Innkome merknader og innsigelser i høringsperioden:

I høringsperioden er det kommet inn 9 innspill, disse ligger ved saken og er sammenfattet og kommentert nedenfor.

1. Statens vegvesen

Våre tilbakemeldinger på planvarselet har stort sett blitt ivaretatt i planforslaget. Det må imidlertid settes rekkefølgekrav i bestemmelsene slik at krav om sikt i adkomsten til fv. 999 ivaretas. Ut over manglende rekkefølgebestemmelse, har vi ingen merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Det legges inn rekkefølgekrav §2.7: "Kryss og siktlinjer må opparbeides i tråd med plankartet, og være etablert før midlertidig brukstillatelse for nye enheter gis."

2. Avinor

Avinor har ingen merknader til planen. Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til gjeldende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

3. Nordland fylkes fiskarlag

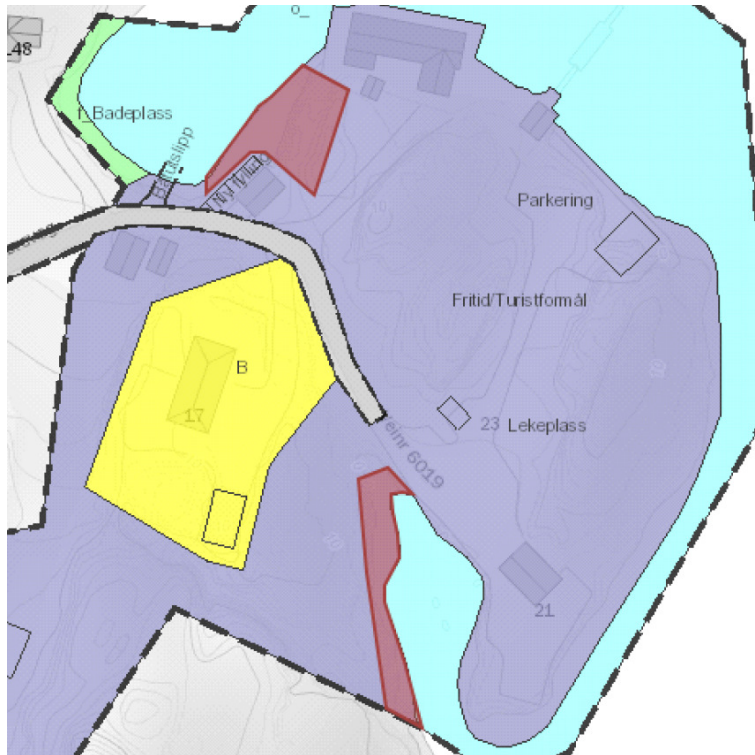
Ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

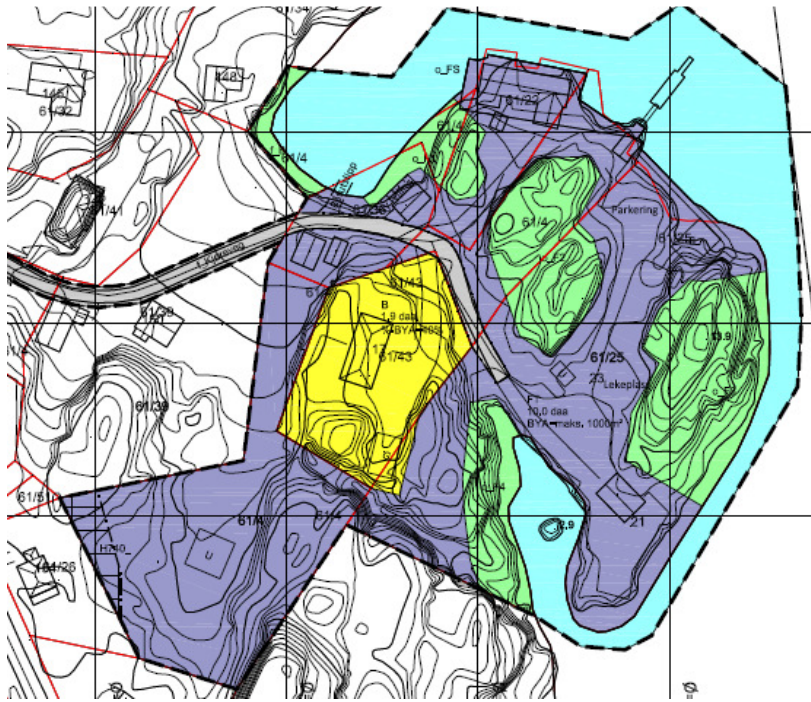
4. Fylkesmannen I Nordland

Planen strider langt på vei med overordnet arealavklaring i kommuneplanens arealdel om spredt utbygging av fire nye bolig- og fritidsboligenheter og bestemmelser om at slik bebyggelsen ikke kan oppføres nærmere sjø enn 50 meter. Fylkesmannen er kritisk til avvik fra overordnede planer, da dette skaper uforutsigbarhet og er med på å undergrave kommuneplanen som styringsverktøy. Ut fra strandsonefaglige hensyn ber vi om at områdene skravert rødt i kartutsnitt under holdes fri for bebyggelse.



Rådmannens kommentar:

Turistvirksomhet har foregått i flere 10-år på eiendommen. Det ansees som glipp i kommunens tidligere arealplanarbeid at området ikke er avsatt til dette formålet i kommuneplanens arealdel. Det legges inn formål "friorråde" for de områdene som Fylkesmannen fremhever i innspillet, samt to områder til.



5. NVE

Vi kan ikke se at varslet planområde berører vassdrag, grunnvann, skredutsatte områder, herunder ustabile grunnforhold eller energianlegg. NVE har derfor ingen merknader til høring.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

6. Direktoratet for mineralforvaltning

Ingen merknader.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

7. Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet kan ikke se at fiskeriinteresser vil bli negativt berørt som følger av reguleringsarbeidet. Vi råder til at tidspunkt for tiltak som berører sjø primært bør skje på høsten og

tidlig vinter, fordi det er den perioden av året hvor det marine livet i kystsonen ligger mest i ro. Vi forutsetter at det gjøres avbøtende tiltak for å begrense partikkelspredning mest mulig. Vi har ellers ingen merknader til planarbeidet.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

8. Nordland fylkeskommune

Forholdet til regionale interesser:

- Nordland fylkeskommune mener grad av faktisk ny utbygging er uklar, og at bestemmelsene som regulerer fritids- og turistformålet ikke ivaretar hensynet til allmennheten og tilgang i strandsonen på en god nok måte. Nordland fylkeskommune ber Vestvågøy kommune sørge for at omfanget av ny bygging tydeliggjøres i planen, og at det sikres samsvar mellom planbeskrivelse, kart og bestemmelser.
- Strandlinjen i området er i hovedsak avsatt til fritids- og turistformål, og byggegrense mot sjø er lagt i formåls grensen. Områder som ikke skal bebygges forutsettes iht. planbeskrivelse og kart benyttet til friområder og lekeplass. Det fremgår av krav til utforming at *grønnstruktur skal være allment tilgjengelig*.
- Foreslått utnyttingsgrad legger ikke opp til at det kan skje ny utbygging av stort omfang i fritids- og turistformålet. For å sikre at planen blir forutsigbar for alle parter, og ivaretar allmennhetens tilgang, ber vi likevel Vestvågøy kommune sikre at allment tilgjengelig grønnstruktur i fritids- og turistformålet. Dette vil bidra til å sikre slike områdene også ved eventuelle fremtidige endringer av utnyttingsgrad, og kan for eksempel gjøres gjennom bruk av ulike formål eller bestemmelsesområder.

Planfaglige mangler:

- Oppstartsmøte og –varsel

I etterkant av vårt innspill til oppstart, mottok Nordland fylkeskommune kopi av brev fra Vestvågøy kommune til tiltakshaver. Kommunen understreket her at oppstartsmøte ikke var avholdt i saken, og ba tiltakshaver trekke denne og søke om oppstart. Nordland fylkeskommune kan ikke se å ha mottatt nytt varsel om oppstart i saken. Vi kan heller ikke se at det er redegjort for avholdt oppstartsmøte i plandokumentene. Fylkeskommunen har i e-post av 20.08.2018 fått bekreftet at oppstartsmøte er avholdt. Dersom det ikke er meldt oppstart i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, kan dette utgjøre en planfaglig mangel i saken. Vi ber Vestvågøy kommune redegjøre for prosess i saken ved vedtak.

- Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

Nordland fylkeskommune vurderte i vårt innspill ved oppstart at planarbeidet kunne være utredningspliktig iht. forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven. Dette med bakgrunn i at planområdet er 23,8 daa. I følge gjeldende forskrift ved oppstart og avholdt oppstartsmøte skal detaljreguleringer på mer enn 15 daa som omfatter nye områder til

utbyggingsformål alltid behandles etter forskriften. Formålet foreslås her endret fra LNFR-formål til utbyggingsformål (fritid og turisme). I tillegg legger planforslaget til rette for nye bygg. Vi vil derfor oppfordre til at kommunen i saksforberedelsen synliggjør hvilke vurderinger som er gjort når det gjelder krav om konsekvensutredning.

Kulturminnefaglig uttalelse:

- Vi viser til vårt innspill til planen og har ingen ytterligere merknader.

Rådmannens kommentar:

Forholdet til regionale interesser:

Omfanget av ny bebyggelse er tydeliggjort og uoverensstemmelse mellom beskrivelse og bestemmelse er rettet opp. Det er lagt inn flere friområder som skal være offentlig tilgjengelig, først og fremst i strandsonen.

Planfaglige mangler:

Det ble avholdt oppstartsmøte den 7.11.2016. Møtoreferatet er vedlagt. Det ble vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning, siden tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. Kriteriene i forskrift om konsekvensutredningens § 4. Oppstartsvarsel ble så annonsert og sendt til naboer og berørte parter første halvdel av mars 2017.

9. Walfed Larssen

Reguleringsforslaget kommer som en følge av at Vestvågøy kommune har startet ulovlighetsoppfølging av en rekke ikke omsøkte forhold, som det gjennom dette planforslaget legges til rette for å kunne godkjenne i ettertid. Som følge av at planen (i det vesentlige) allerede er gjennomført, har planmyndigheten den sjeldne muligheten på forhånd å vite de faktiske konsekvensene av planforslaget.

Trafikkstøy/adkomstvei

Ettersom virksomheten har tiltatt har vi merket et økende støynivå fra biltrafikk over den åpne plassen mellom våre fritidsboliger og virksomheten. Eksisterende avkjørsel ligger svært uoversiktlig til. Vi mener at denne veien er dårlig egnet som adkomst til et turistanlegg og foreslår at atkomst legges over gnr 61 bnr 8 direkte til turistanlegget.

Campingplass

Vedlagte bilder viser oppstilling av campingvogner og bobiler i området på gnr 61 bnr 39 og bnr 4. Slik campingvirksomhet i umiddelbar nærhet til vår fritidsboligs terrasse, med plassering av

campingbiler, campingvogner og telt, fører allerede til støyplager, innsyn og generell sjenanse for våre lovlig etablerte fritidsboliger. Avstanden er på det korteste under 40 m. Det framgår ikke direkte av bestemmelsene om slik virksomhet er foreslått videreført. Dette må i så fall avklares i bestemmelsene, og forhold som avstand til bygninger, tømning av toaletter osv. må redegjøres for. Vi foreslår at arealformål endres til underformålet «1171 - Utleiehytter», og at planbestemmelsene endres, slik at det framgår klart at slik virksomhet ikke tillates, subsidiært at det kun tillates campingplassvirksomhet på gnr 61 bnr 25.

Badeplass

Det framstår nærmest som en provokasjon å regulere strandlinjen rett foran vår fritidsbolig til «badeplass». Dette arealformålet må derfor endres. Arealformålet «badeplass» vil gi allmennheten forventninger om økte rettigheter, ut over de som allerede ligger i allemannsretten. Øvre del av denne stranden ligger 4 m fra vår uteplass, der vi ofte inntar våre måltider. Den nedre delen av stranden (tørrfallsområde) er felles sjøgrunn for de tilliggende eiendommene. Det er ikke redegjort for hvordan parkering og toalettløsning for denne «badeplassen» skal løses. Det finnes ingen offentlige parkeringsplasser eller toaletter i nærområdet. Vår fritidseiendom har også tinglyste rettigheter som gjelder veirett til sjø over eiendommen gnr 61 bnr 36 (utgått fra bnr 4) og gnr 61 bnr 4 for utsetting av båt. En slik omgjøring av strandsonen til offentlig «badeplass» vil sannsynligvis være i strid med våre rettigheter, både etter servituttloven og naboloven.

Avløp

Avløpssituasjonen for hele området er lite tilfredsstillende. Vedlagte bildemateriale viser plassering av avløpsanleggene i området. Ingen av disse er etablert i henhold til utslippstillatelsene. Utslippspunkt for avløp fra gnr 61 bnr 34 er den 20. juli 2018 målt til ca. 30 cm under laveste vannstand. Utslippspunkt fra gnr 61 bnr ??? er samme dag målt til ca. 60 cm over laveste vannstand. Avløpsvann (gråvann, muligens også svartvann) og overvann fra andre boliger i området går i samlet ledning i til overløpskum i strandsonen foran vår eiendom. Ved store nedbørsmengder går dette direkte ut i fjæra, med påfølgende gjengroing av planter som holder på avløpsvann. Dette medfører luktproblemer, som er spesielt plagsomme ved godt vær. Det bør derfor ikke tillates nye utslipp i området før samtlige utslipp i området er tilknyttet felles avløpsledning, ført til minst 2 m under laveste lavvann. De eksisterende boligene som utenfor planområdet må også tas med i vurderingen av

området egnethet som resipient.

Kulturminner

Vi registrerer at det i plandokumentene er lagt til grunn at kulturminner ikke skal vurderes. Etter våre opplysninger er det flere ganger funnet gjenstander i området som kan stamme fra tidlig hvalfangstaktivitet i området, kanskje så langt tilbake som til 15-16-hundretallet. Dette bør derfor avklares før det tillates ytterligere utbygging.

Endringsforslag som vil kunne redusere ulempene

1. Gnr 61 bnr 36 og 43 og arealene vestover forblir boligområde med spredt fritidsbebyggelse.
2. Badeplass utgår.
3. "Fritids- og turistformål" endres til "utleiehytter" alternativ "hotell/overnatting".
4. Adkomstvei til anlegget legges fra sør.
5. Planbestemmelsene endres slik at det fremgår tydelig at drift av campingplass ikke er tillatt, evt. Kun tillates i deler av området.

Rådmannens kommentar:

Eventuelle ulovligheter som ble gjort vil bli fulgt opp av byggesak på lik linje med andre ulovligheter, når tilstrekkelig kapasitet er på plass.

Avkjørselen er godkjent av SVV. Opplysningen om støybelastningen er ikke dokumentert. Hvis støybelastningen skulle være over gjeldende retningslinjene må det gjøres tiltak. Rådmannen vurderer at virksomhetens omfang, med 5 utleieenheter som fremover skal øke med en enhet, ikke medfører så stor trafikk at støy skulle være et reelt problem. Dersom anlegget på et senere tidspunkt skal utvide driften ytterligere kan det på sikt vurderes behov for tiltak som reduserer trafikk og støy for naboene. På nåværende tidspunkt ansees det som uaktuelt å kreve omlegging av dagens adkomstvei.

Innenfor planområdet er det svært begrenset plass for campingvirksomhet. Det minnes på at avstandskravene for oppstilling av biler eller campingvogn må overholdes. Hvis det har foregått campingvirksomhet på naboeiendommen som er utenfor planområdet har dette ingen ting med foregående reguleringsarbeid å gjøre.

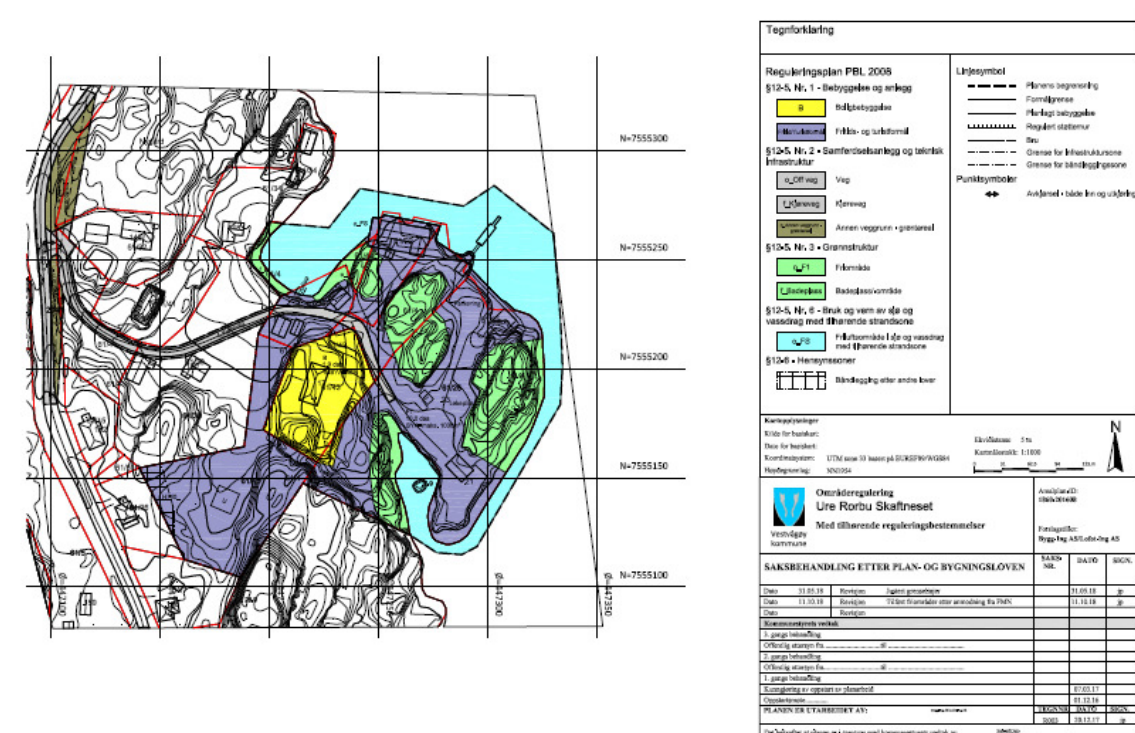
I utgangspunktet skal strandsonen være allmenn tilgjengelig. Sånn sett er det en logisk konsekvens at eksisterende badestrand i området legges ut med dette formålet, som offentlig tilgjengelig badestrand. Siden det ikke skal tilrettelegges med parkering for badegjester er det lite som tyder på at reguleringen vil føre til økt besøk på stranda.

Alle nye tiltak må ha godkjent utslippstillatelse, dette gjelder også ved en eventuell søknad om bruksendring av bygninger som ble tidligere godkjent for annen bruk. Dette forholdet vil bli fulgt opp av kommunens VA-avdeling.

Det er ingen kjente kulturminner i området. Kulturminnemyndigheten i fylkeskommunen hadde planforslaget til behandling uten at det ble stilt krav utover den generelle aktsomhets- og varselplikten i kulturminneloven.

Beskrivelse av området:

Se vedlagt planbeskrivelse.



Vurdering av konsekvenser

Faglige og generelle forhold

- Ure rorbucamp omfatter i dag 5 utleieenheter med til sammen 28 gjestesenger. Det er planlagt en moderat utvidelse med en utleieenhet med 4 gjestesenger.
- Eksisterende bebyggelse omfatter i dag 458 m², hvorav 361 m² brukes til utleie. Planlagt utvidelse i første omgang omfatter 275 m², hvorav 81 m² skal brukes til utleie.
- Etter nå planlagt utvidelse vil det være 733 m² bebygde areal, pluss 117 m² parkeringsareal (1x27 m² + 5x18 m²). Totalt 850 m² BYA.
- Planforslaget åpner for til sammen 1000 m² BYA, slik at det blir mulig å etablere en utleieenhet til, på et senere tidspunkt.
- Det er positivt at virksomheten kommer i regulerte former, som gir forutsigbarhet både for tiltakshaver og naboer.
- Positivt og viktig at badeplassen skal være tilgjengelig for allmenheten.
- Etter innspill fra Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland ble byggeområdet begrenset ved å legge inn arealer med formål «friområde». Slik sikres det at større areal i strandsonen ikke kan bebygges og forbli tilgjengelig for allmenheten.
- Økonomiske konsekvenser**
 - Ingen for kommunen
- HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser**
 - ivaretatt i hht til lov- og avtaleverk
- Miljøkonsekvenser**
 - Det er ikke registrert biologisk mangfold som er utypisk til at det må tas spesielle hensyn.

- Området består av nakent fjell, fjell med noe gress, og granskog. Øvrig vill vegetasjon består av ugressarter som geitrams, høymuggel, arve og slike planter som finnes overalt i Lofoten.
- Samtlige eiendommer er bebygd. Ingen spesielle vurderinger anses for nødvendig.
- Det er ingen registrerte kulturminner i området.
- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**
 - Tiltaket utgjør ingen spesiell risiko i bruksfase, men i byggefasen må det vektlegges sikring av omgivelsene nærmest byggeområdet.
- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**
 - Nye bygninger og uteområder skal planlegges i henhold til krav om universell utforming satt i TEK10.

- **Folkehelse**
 - Planområdet tilrettelegges i hovedsak til fritid og rekreasjon og det er nær tilgang til natur og friluftsområder.
 - Stranden i nordøstlige del av planområdet kan benyttes til bading.
 - Det er forøvrig store naturområder i planområdet som kan utnyttes.
- **Forebygging av kriminalitet**
 - Ikke relevant
- **Andre fagområders vurdering**
 - VA: Det er ikke kommunalt vann og avløp i området. Det må etableres et felles avløpsutslipp for tiltak.
 - Brann: Det kan være problemer med å få opp vann ved uvær og høye bølger. Kommer til å kreve et brannkonsept for området, der det skal stå noe om slokkevann.
- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**
 - Planforslaget er i strid med gjeldende kommuneplanens arealdel, men virksomheten er godkjent gjennom dispensasjonsvedtak. Reguleringsplanen skal tilrettelegge for videre drift og utvikling av Ure rorbucamp.
- **Barn og unges interesser**
 - Hensynet til barn og unge er ivaretatt gjennom etablert lekeplasser i planområdets sørøstlige side. I tillegg er det store friarealer som kan utforskes som man vil.

Rådmannens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Ure rorbucamping, planID 201608 med tilhørende plankart datert 11.10.2018, planbeskrivelse og bestemmelser datert 5.11.2018.
2. Vestvågøy kommunestyre egen godkjenner forslaget til detaljregulering for Ure rorbucamping, planID 201608.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å få eksisterende turistvirksomhet i regulerte former og å tilrettelegge for moderat utvikling av virksomheten.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 13.11.2018

1. Det vises til forslag til detaljregulering Ure rorbucamping, planID 201608 med tilhørende plankart datert 11.10.2018, planbeskrivelse og bestemmelser datert 5.11.2018.
2. Vestvågøy kommunestyre egen godkjenner forslaget til detaljregulering for Ure rorbucamping, planID 201608.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å få eksisterende turistvirksomhet i regulerte former og å tilrettelegge for moderat utvikling av virksomheten.

4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12

13.11.2018 Forvaltningsutvalg

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-060/18 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Ure rorbucamping, planID 201608 med tilhørende plankart datert 11.10.2018, planbeskrivelse og bestemmelser datert 5.11.2018.
2. Vestvågøy kommunestyre egen godkjenner forslaget til detaljregulering for Ure rorbucamping, planID 201608.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å få eksisterende turistvirksomhet i regulerte former og å tilrettelegge for moderat utvikling av virksomheten.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12

27.11.2018 Kommunestyret

Thomas Elvebakk H fremmet følgende tilleggsforslag:

Tillegg pkt. 2: Området som i saken/planbeskrivelsen klassifiseres som "badestrand" endres til "friområde".

Votering over tilleggsforslag fra Thomas Elvebakk:

Tilleggsforslag enst vedtatt.

Votering over forvaltningsutvalgets innstilling med tilleggsforslag til punkt 2:

Forvaltningsutvalgets innstilling med tilleggsforslag enst vedtatt.

KS-092/18 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Ure rorbucamping, planID 201608 med tilhørende plankart datert 11.10.2018, planbeskrivelse og bestemmelser datert 5.11.2018.
2. Vestvågøy kommunestyre egen godkjenner forslaget til detaljregulering for Ure rorbucamping, planID 201608. Området som i saken/planbeskrivelsen klassifiseres som "badestrand" endres til "friområde".
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å få eksisterende turistvirksomhet i regulerte former og å tilrettelegge for moderat utvikling av virksomheten.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12

Leknes, 07.10.2018