

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	16.06.2020	043/20
Kommunestyret	23.06.2020	055/20

Arkivsak ID 19/433

Saksbehandler

Eva-Mari Rahkola

2.gangsbehandling - sluttbehandling - Reguleringsendring Skreda - Vestvågøy kommune

Lofoten Fritidsbolig AS driver utleievirksomhet til turisme/reiseliv. For å imøtekomme

en stor etterspørsel ønskes kapasiteten i anlegget utvidet, samt styrking av tilbudet med fasiliteter som restaurant/servicebygg, vil reguleringsendringen tilrettelegge for utbygging av ca.15 nye fritidsboliger/utleiehytter, samt ett bygg med overnattingsrom og ett servicebygg med restaurant,

grillstue/badstue og parkeringsplasser.

Saksdokumenter

04.06.2020	Plankart A3	1507596
04.06.2020	1860201902_Planbestemmelser Skreda_2020-06-04_med markering	1507590
04.06.2020	Merknadsbehandling av Fylkesmannens innspill	1507592
03.04.2020	Planbeskrivelse	1501332

Saksfremlegg:

Gjeldende reguleringsplan (plan ID 1860201607) ble vedtatt 13.2.2018. Lofoten fritidsbolig AS var

forslagstiller for reguleringsplanen. Vestvågøy kommune vedtok 4.7.2019 en mindre reguleringsendring (justering av formålsgrænse sør i planen).

Forvaltningsutvalget i Vestvågøy kommune behandlet anmodning om oppstart av reguleringsarbeid for Skreda som sak FU-013/19 i møte 9. april 2019. Det ble fattet vedtak om at Vestvågøy kommune er positive til omsøkt igangsetting av reguleringsarbeid for Skreda. Det ble satt føring til planarbeidet

knyttet til arkitektonisk utforming, den eksisterende atkomstveien og atkomstvei fra nord, vannkapasitet, utbyggingsavtale, allmenn ferdsel og brannteknisk vurdering. Disse forholdene er redegjort for i planbeskrivelsen.

Planlagt bruk av området er i hovedsak i tråd med det som er bestemt i overordnet plan og gjeldende reguleringsplan. Utbyggingen skjer som en kombinasjon av fortetting i dagens utbyggingsområde og en utvidelse nordover inn i det arealet som i kommuneplanens arealdel er regulert til LNFR-område (gnr/bnr 23/11).

Beliggenhet

Planområdet på cirka 56,5 daa ligger på Offersøya, Skreda nordvest for Offersøystraumen i

Vestvågøy kommune. Området ligger nedenfor E10 og er vendt mot havet i øst med kupert terreng på vestsiden av E10.

Området brukes i dag til fritidsbebyggelse og utleieenheter med tilhørende småbåthavn, parkeringsplasser, andre trafikkarealer og atkomstvei. I dag er der 48 enheter, dels private fritidsboliger og dels utleieenheter. Vest for planområdet går E10 som er nasjonal turistvei og planområdet deler avkjørsel fra E10 med en rasteplass. På andre siden av E10 er det et viktig friluftsområde der man blant annet kan gå til Offersøykammen. I nord grenser planområdet til en tomt med tre nybygde fritidsboliger.

Eksisterende bebyggelse i planområdet består av bygg i 1 etasje pluss saltak, i hovedsak rorbuer og bygg i samme stil.

Planlagt arealbruk



1. Regulert naustområde ønskes omregulert til fritidsboliger/utleiehytter. Området som i gjeldende reguleringsplan er regulert til veg innlemmes i formålet for fritidsboliger.

2. Utvidelse av utbyggingsområde på land nordover for oppføring av bygg med overnattingsrom, samt tilhørende parkering. Bygget skal gis høy arkitektonisk kvalitet og foreløpig idé er at det skal utformes slik at det gjenspeiler de tradisjonelle fiskehjellene. Viser til idémodell i kap. 5.3. Formålsgrænse er satt som en videreføring av innmålt eksisterende molo.

3. Utvidelse av formålet småbåthavn nordover for å få en helhetlig plan ved at havområdet utenfor utvidelsen på land også medtas i planområdet.

4. Åpning for oppføring av et servicebygg med restaurantfasiliteter, etc. i samme stil som bygget med overnattingsrom (se punkt 2). Dette bygget vil etableres i område som i dag er åpent trafikkareal.

5. Tilrettelegging for nye parkeringsplasser i området.

6. Hjemle grillstue/badstue i bestemmelsene for friluftsområdet.

7. Mindre utvidelser av formålene for fritidsbebyggelse/utleiehytte og uthus/boder/lager.

8. Adkomstveien fra rasteplassen ved E10 skal reguleres inn med bredde iht. vegnormalen og som følge av Statens vegvesens innspill til planarbeidet utbedres kryssløsning fra planområdet til rasteplassen og fra rasteplassen til E10.

9. Eksisterende og fremtidige høyspentlinjer reguleres inn med bakgrunn i opplysninger fra Lofotkraft AS. Faresoner for skred hentet fra skredrapport fra 2017 tegnes inn på plankartet.

10. Det åpnes for etablering av parkering i deler grønnstrukturen, til byggegrensen mot E10.

11. Nytt utbyggingsområde for kontor/fritidsbebyggelse/utleiehytter.

For service- og overnattingsbyggene vil det bli behov for en byggehøyde på 13 meter. I gjeldende plan er byggehøyden 6,1 meter for møne i områder for fritidsboliger. Byggenes grunnflate er foreløpig tenkt å være ca. 240 m², men det er sannsynlig at dette justeres i detaljeringsfasen.

Krav om konsekvensutredninger

Vestvågøy kommune har vurdert at det planlagte tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. Plan- og bygningslovens § 4.2. Tiltaket er i tråd med overordnet plan/gjeldende regulering og gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn i henhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredning.

Innspill til planen

I tabellen nedenfor oppsummeres mottatte uttalelser gitt i forbindelse med offentlig ettersyn:

Dato	Innspill	Kommentar
-------------	-----------------	------------------

06.05.20	<p>Fylkesmannen i Nordland</p> <p>Fylkesmannen vil be om at forholdet til havnivå og stormflo vurderes på nytt i forbindelse med planendringer for å sikre riktige planleggingstall.</p>	Innspillet er tatt til følge, se vedlegg med utredning av havnivåstigning.
23.04.20	<p>Nordland Fylkeskommune</p> <p>Det ligger et kjent automatisk fredet kulturminne i området, som ble kontrollregistrert i forbindelse med forhåndsvarsel av reguleringsplanen i 2009.</p> <p><i>Ved en inkurie har det ikke blitt påpekt feil bruk av hensynssone for kulturminnet; vi ber om at dette rettes opp i plankart og bestemmelser jf. vedlagte skjema.</i></p>	Innspillet er tatt til følge
05.05.20	<p>Avinor AS</p> <p>Avinor har uttalt seg i forbindelse med oppstart av planarbeidet ved brev av 08.07.2019 til Norconsult AS Bodø.</p> <p>Avinor har ingen ytterligere merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen.</p>	
20.04.20	<p>Statens vegvesen</p> <p>I planprosessen har Statens vegvesen vært kontaktet og kommet med innspill til utbedring av adkomst til E10. Våre innspill for utforming er innarbeidet i planutkastet.</p> <p>Vi vurderer at planutkastet gir tilfredsstillende trafikale løsninger.</p>	

	Statens vegvesen har ingen flere merknader til planforslaget slik det nå foreligger.	
--	--	--

Planstatus

Planforslaget omfatter omregulering av gnr/bnr 23/11 fra LNFR-område til utbyggingsformål.

Fritidsboliger på fylling i areal som er regulert som sjø i kommuneplanen utgjør også en endring i forhold til kommuneplanen, men dette er en videreføring av gjeldende reguleringsplan.

Kulturminner og kulturell verdi

Det er i grunnkartet markert ett automatisk fredet kulturminne; steinalderlokalitet med Askeladden ldnr 28012. Arealet har i vedtatte reguleringsplan fått ny geometrisk utforming iht. brev fra Nordland fylkeskommune datert 12.11.2009 og rapport skrevet av arkeolog Tor-Kristian Storvik etter befaringsdatoene 31.7. og 20.8.2009. Avgrensning som ligger i grunnkartet er altså ikke korrekt, og avgrensning fra gjeldende reguleringsplan må videreføres.

Naturverdier

Nappstraumen, Offersøystraumen og de grunne sjø- og brakkvannsområdene inn mot Farstadvassdraget er viktige sjø- og våtmarksområder i Vestvågøy kommune. I tillegg kommer omfattende registreringer når det gjelder Bollemyrene som ligger i direkte tilknytning til disse vannarealene. Nordre Nappstraumen nyttes som rasteplass for bl.a. svartand og sjøorre under vårtrekket. Det samme gjelder for søndre del samt store områder ved Vågan – Haukland – Uttakleiv – Steinfjorden. Viser til NINA Rapport 140 om biologisk mangfold på Vestvågøy. I karttjenesten NVE Atlas er det registrert to arter av særlig stor forvaltningsinteresse; sjøorre og praktærfugl. Nordland Fylkes fiskarlag skriver i sitt innspill at Offersøystraumen er et viktig område for

fiskerinæringen og for fremveksten av flere fiskebestander, og i særdeleshet nordøst – arktisk torsk.

Områdene ligger mindre enn 200 meter fra Skreda.

Rekreasjonsverdi/bruk

Det er ikke registrerte friluftsjanser i planområdet. På øvre side av E10 ligger Offersøykammen

som er et ettertraktet turmål. Andre områder av verdi er arealet rundt kammen og ut mot ytre del av

Nappstraumen der det er større urørte områder som inneholder flere fornminner. Planområdet grenser til en rasteplass for E10 i sørvest.

Barns interesser

Det er ingen fastboende i planområdet og heller ingen utearealer tilrettelagt for lek.

Sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur er ikke vurdert da det ikke er noen fastboende i planområdet.

Universell tilgjengelighet

Ingen spesielle forhold. Bebyggelse i området er etablert i henhold til teknisk forskrift.

Grunnforhold

Deler av planområdet inngår i aktsomhetsområde for skred/ras. I 2017 gjorde Skred AS en detaljert skredfarekartlegging for den nordlige delen av planområdet.

Figur som viser faresoner for skred. Figuren er hentet fra skredfarevurdering utført av Skred AS i

2017. Sammendrag av skredfarevurdering i bratt terreng, utført av Skred AS, datert 26.5.2017

Snøskred er den dimensjonerende skredtypen for faresonene i det vurderte området.

Med unntak av det nordlige hjørnet, tilfredsstiller det vurderte området sikkerhetskravet som gjelder for tiltak i sikkerhetsklasse S2 (hytter, rorbuer, boligbygg). For bygninger i denne sikkerhetsklassen skal årlig sannsynlighet for skred ikke overskride 1/1000.

En litt større del av vurderingsområdet, mellom E10 og Offersøyveien, tilfredsstiller ikke

sikkerhetskravet som gjelder for tiltak i sikkerhetsklasse S3 (eks. hotell). For bygninger i denne sikkerhetsklassen skal årlig sannsynlighet for skred ikke overskride 1/5000.

Skogen i fjellsiden ovenfor planområdet virker forebyggende for utløsning av snøskred over større, bratte deler av fjellsiden. Skogen virker også bremsende for eventuelle mindre snøskred fra høyere liggende løseområder, samt eventuelle steinsprang fra små skrenter ovenfor planområdet.

Dersom skogen hogges ned eller forsvinner av andre årsaker vil skredfaren i planområdet kunne øke. En ny skredfarevurdering, og trolig sikringstiltak i form av en voll ovenfor veien, kan i så fall bli nødvendig. Eventuelle sikringstiltak må detaljprosjekteres.

Sikringstiltak vil også behøves dersom bygg som faller i sikkerhetsklasse S3 (eks. hotell), skal plasseres innenfor faresonen for skred med årlig sannsynlighet $\geq 1/5000$. Eventuelle sikringstiltak må detaljprosjekteres.

Sørlige del av planområdet inngår ikke i skredutredningen, men planforslaget tilrettelegger heller ikke for økt utbygging av bygg for varig opphold i forhold til gjeldende reguleringsplan med unntak av badstue/grillstue. Den nye traseen for 22kV kraftlinje og den nye traseen for regionalnettslinja er skogen. Disse traséene ligger innenfor områder som er vist med helningsgrad på 30-45 grader i figur 3 i rapporten. Skogen har ifølge rapporten en skredforebyggende funksjon og når denne fjernes kan partier med mer enn 30 graders helningsgrad bli løsnemråde for snøskred.

Faresoner for skred som ble utarbeidet i 2017 er mottatt digitalt fra Skred AS 15.20.2019. Disse er lagt inn i plankartet med tilhørende bestemmelser om hva som kan etableres innenfor de ulike skredsonene (S2 og S3). Parkering kan etableres innenfor faresone S2. Mindre bygg som f.eks. hytte/rorbu kan etableres innenfor sone S3, men ikke innenfor oransje faresone (S2). Bygg der mer enn 25 personer vil oppholde seg samtidig må etableres utenfor gul faresone (S3).

Gjeldende reguleringsplan har bestemmelse om at fyllingsfronter ikke skal avsluttes som "rausfylling", men som steinkai eller maskinlagt skråning av steinblokker.

Støy

Bebyggelsen vil ligge minst 60 meter fra riksveien, og 16-17 meter lavere i terrenget enn veien. Dette

gjør at støy fra trafikken ikke utgjør noe problem. Det er heller ingen andre kjente forurensningskilder.

Parkering

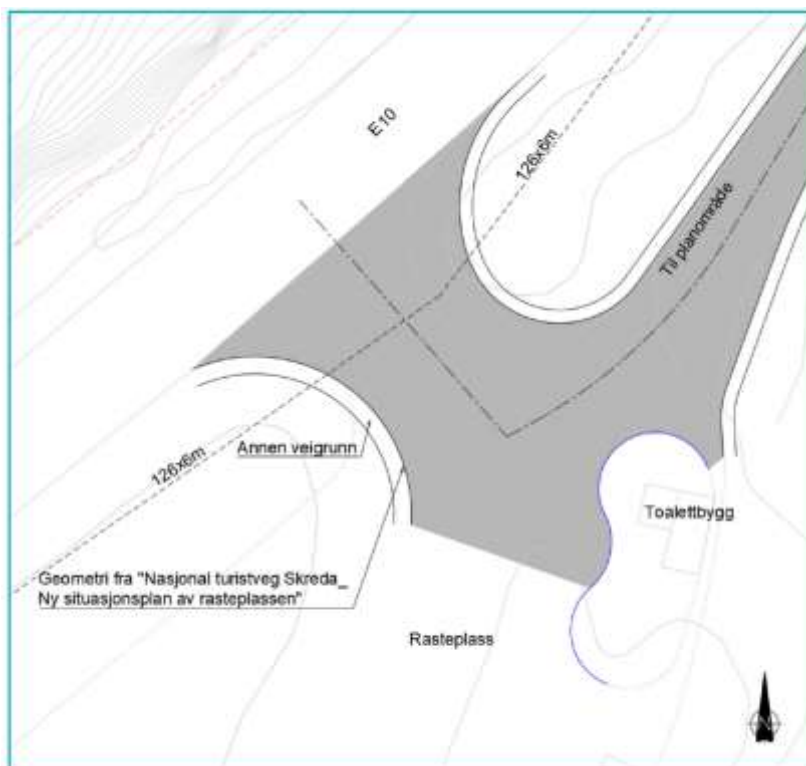
I dag er der 48 enheter tilsluttet tilkomstveien fra rasteplass/E-10; dels private fritidsboliger, dels utleieenheter. I nytt planforslag tilrettelegges det for 15 nye utleieenheter, ca 10 utleierom og et bevertningssted.

Fem regulerte parkeringsplasser ved området regulert til energianlegg fjernes da arealet inngår i det

området som i planforslaget reguleres om til kontor/fritidsbebyggelse/utleiehytter. Det har i planområdet vært et overskudd av parkeringsplasser som har vært offentlig tilgjengelig selv om de er privateid. Ca. 50 parkeringsplasser har blitt benyttet av turgåere som skal gå på andre siden av E10 selv om det ikke er tilrettelagt kryssing over veien. Disse plassene vil tas i bruk av grunneierne for å dekke parkeringsbehovet for de nye enhetene og servicetilbudet. Planforslaget tilrettelegger også for etablering av 45 nye parkeringsplasser i søndre del av planområdet og i nord opp imot 80 nye parkeringsplasser ved felles atkomstvei, fritidsboliger og det nye overnattingsbygget inntil byggegrensa mot E10. De regulerte parkeringsplassene har felles eierform.

Trafikkløsning

I sitt innspill til planarbeidet skriver Statens vegvesen at økt aktivitet også gir økning i trafikken til området noe som medfører at det vil være behov for utbedring av krysset til E10. Norconsult har vært i dialog med Statens vegvesen og kommet frem til en omforent løsning for utbedring av krysset fra utbyggingsområdet til rasteplassen og krysset fra rasteplassen til E10.



Krysset mot E10 er utvidet østover. Utforming av kryssets vestside er basert på situasjonsplanen for rasteplassen, mens den østlige er utformet etter sporing med buss og vogntog. Atkomstveien til fritidsanlegget er justert for å få buss gjennom krysset. Skisser for utforming av de to kryssene er utarbeidet av Norconsult og godkjent av saksbehandler i Statens vegvesen. Denne geometrien er innarbeidet i plankartet. Utbedring av kryssene i planområdet er satt som rekkefølgebestemmelse i planforslaget.

Atkomstveien fra rasteplassen til utbyggingsområdet er regulert inn med kjørebredde iht. vegnormalen 4 meter, noe som medfører en mindre utvidelse i forhold til eksisterende vei. Møteplassen på strekningen beholdes. Utbedring av atkomstveien er satt som rekkefølgebestemmelse i planforslaget. Total veibredde er i plankartet 0,5 meter bredere enn minstekravet i bestemmelsene. Dette gir fleksibilitet ved prosjektering og utførelse av veien.

I Forvaltningsutvalgets vedtak om oppstart av planarbeid i møte 9. april 2019 ble det satt en føring om at det skal reguleres inn ny vei fra fv. 989 Offersøyveien, som kan gi mulighet til reetablering av kjøreatkomst fra nord. I planprosessen har det i samråd med saksbehandler i Vestvågøy kommune blitt avklart at det ikke er ønskelig eller egnet for å etablere en atkomst fra nord, blant annet som følge av bebyggelsens plassering på nabotomta nord for planområdet og at grunneier ikke ønsker at tomte tas inn i reguleringsplanen.

Vann og avløp

Av hensyn til økonomi og usikkerheten knyttet til fremdrift for ny vannledning til Haug er det ikke aktuelt å legge sjøledning fra Haug til Skreda for tilkobling til ny vannledning. Vannforsyning til nye bygg kan løses gjennom privat boring etter grunnvann, mens eksisterende bygg bevarer dagens løsning. Krav til dokumentasjon av tilstrekkelig vannkapasitet er satt som rekkefølgebestemmelse i planforslaget. Dette må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis for nye bygg i området.

Det er utarbeidet rapport *Nettberegning for vannforsyning til Tussan og Skreda* av Asplan Viak i 2016. Rapporten konkluderer med at eksisterende ledninger til Skreda og Tussan allerede har for liten kapasitet i forhold til å overføre teoretiske maksimal vannmengde iht. «normalreglementet for tekniske installasjoner». I perioder med maksimalt forbruk vil dette gi seg utslag i dårlig trykk og lave vannmengder. I verste fall kan også undertrykk oppstå, med fare for innsug av fremmedvann og forurensing av drikkevannet. Nye abonnenter bør derfor ikke tilknyttes før det er gjennomført kapasitetsøkende tiltak.

I denne rapporten var det tatt som utgangspunkt at det er fritidsbebyggelse på Skreda. I dag er mange av fritidsboligene i bruk som utleiehytte, noe som medfører økt bruk og mer vannforbruk enn forutsatt. Før det kan gis tillatelse til etablering av flere enheter i området er det nødvendig å oppgradere vannkapasiteten. Ny 160 mm vannledning til Haug er i prosjekteringsfasen og vil tidligst bli utført i 2020. Vannledninga er politisk avklart og ligger i økonomiplanen, men det er usikkerhet knyttet til fremdrift.

Naturmiljø

Det eksisterende anlegget ligger i strandsonen og planlagt tiltak vil i hovedsak etableres på eksisterende fylling. Selv om planlagte tiltak strekker seg noe ut over det som er avsatt i kommuneplanen vil tiltaket være en utvidelse/fortetting i ett allerede berørt område.

Universell utforming

Bestemmelse om at det så langt det er mulig skal legges opp til god tilgjengelighet for alle brukergrupper ved opparbeidelse av byggeområder, fellesområder og trafikkområder innenfor planområdet videreføres fra gjeldende reguleringsplan.

Miljøoppfølging

I gjeldende bestemmelser for reguleringsplan for Skreda er det satt fellesbestemmelse om laveste planering-shøyde på kote 3,0 og laveste tillate gulvnivå på kote 3,6. Kotehøydene referer til NN0 (nordnorsk null 1957). I planforslaget er kotehøydene regnet om til NN2000 som nå er gjeldende

høydesystem i alle kommuner. Vestvågøy kommune opplyser at for Skreda vil et terrengpunkt som er målt i NN2000 få en verdi som er 18,5 cm lavere enn hvis samme terrengpunkt måles i NNN1957. Planeringshøyde og gulvnivå videreføres ved bestemmelse om laveste planeringshøyde på kote 2,81, og laveste tillatte gulvnivå på kote 3,41.

Administrasjonenes vurdering

Planlagt bruk av området er i hovedsak i tråd med gjeldende reguleringsplan. Reguleringsendringene fremmes for utbygging av ca. 15 nye fritidsboliger/utleiehytter, ett bygg med overnattingsrom og ett servicebygg med restaurant etc. grillstue/badstue og parkeringsplasser.

Økt utnyttelse med tilrettelegging av flere enheter krever ivaretagelse av teknisk infrastruktur mht. til vannforsyning og vei.

Forslag om utbedring av krysset mellom E 10 og restplassen er tilfredsstillende løst i samarbeid mellom tiltakshaver og Statens vegvesen. Det er satt krav om ferdig opparbeidet kryss før søknad om brukstillatelse av nye enheter. Det er begrenset vannkapasitet til skreda som belyst i planbeskrivelsen. Nye enheter skal forsynes ved at det borres etter grunnvann, og vil derfor ikke belaste eksisterende vannkapasitet. Det er satt rekkefølgebestemmelse om dokumentasjon av tilstrekkelig vannkapasitet før igangsettingstillatelse kan gis.

Merknader gitt av Fylkeskommunen og Nordland Fylkesmannen er fulgt opp (se merknadsbehandling).

Konklusjon

Med bakgrunn i ovenstående vurderinger anbefales reguleringsendring til offentlig ettersyn med følgende endringer i reguleringsplanens rekkefølgebestemmelser om brukstillatelse til:

§14 Brukstillatelse.

Før brukstillatelse kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:

1. Samferdselsanlegg, kryss og vei SV1, SV6 og SVG3
2. Vann- og avløp og internveier skal være ferdigstilt i tilknytning til omsøkte tiltak

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 egengodkjenner Vestvågøy Kommunestyre reguleringsplan Skreda planID 1860 2019 02, med bestemmelser og plankart datert 04.06.2020 med følgende endringer i bestemmelse §14.

§14 Brukstillatelse.

Før brukstillatelse kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:

1. Samferdselsanlegg, kryss og vei SV1, SV6 og SVG3

2. Vann - og avløp og internveier skal være ferdigstilt i tilknytning til omsøkte tiltak

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 16.06.2020

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 egengodkjenner Vestvågøy Kommunestyre reguleringsplan Skreda planID 1860 2019 02, med bestemmelser og plankart datert 04.06.2020 med følgende endringer i bestemmelse §14.

§14 Brukstillatelse.

Før brukstillatelse kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:

1. Samferdselsanlegg, kryss og vei SV1, SV6 og SVG3
2. Vann - og avløp og internveier skal være ferdigstilt i tilknytning til omsøkte tiltak

16.06.2020 Forvaltningsutvalg

Einar Solvang SP ba om vurdering av habilitet, siden han er i familie med en av søkerne. Arne Martin Finstad trådte inn som møteleder. Solvang ble vurdert ikke habil, og fratrådte under behandlingen.

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-043/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 egengodkjenner Vestvågøy Kommunestyre reguleringsplan Skreda planID 1860 2019 02, med bestemmelser og plankart datert 04.06.2020 med følgende endringer i bestemmelse §14.

§14 Brukstillatelse.

Før brukstillatelse kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:

1. Samferdselsanlegg, kryss og vei SV1, SV6 og SVG3
2. Vann - og avløp og internveier skal være ferdigstilt i tilknytning til omsøkte tiltak

23.06.2020 Kommunestyret

Svein F Hansen ba om vurdering av sin habilitet, siden hans bror er involert i prosjektet. Han ble vurdert ikke habil, og fratrådte under behandlingen.

Votering over forvaltningsutvalgets innstilling:

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-055/20 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 egengodkjenner Vestvågøy Kommunestyre reguleringsplan Skreda planID 1860 2019 02, med bestemmelser og plankart datert 04.06.2020 med følgende endringer i bestemmelse §14.

§14 Brukstillatelse.

Før brukstillatelse kan gis skal følgende være ferdig opparbeidet:

1. Samferdselsanlegg, kryss og vei SV1, SV6 og SVG3
2. Vann - og avløp og internveier skal være ferdigstilt i tilknytning til omsøkte tiltak

Leknes, 19.05.2020