

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	07.10.2024	081/24

Arkivsak ID 24/4297

Saksbehandler

Jochen Caesar

Planinitiativ - Oppstart av Detaljregulering - Den grønne havnen, Stamsund

Sammendrag:

Vestvågøy kommune har den 12.09.2024 mottatt forespørsel om igangsetting av detaljreguleringsplan «Den grønne havnen» i Stamsund. Området som søkes regulert ligger ved Svarholtnesan ved Hermannsvika, har i dag adkomst via veien Sjybakken, og omfatter hovedsakelig gnr 52 bnr 41 og gnr 52 bnr 547. Formålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for nærings- og ervervsvirksomhet i form av aktivitet og arrangement knyttet til havet, med bl.a etablering av el-båthavn og stedstilpasset bebyggelse for kurs, arrangement og overnatting. Prosjektet skal bygge på prinsipper om bærekraftig utbygging i strandsonen. Tiltaket er i delvis i strid med kommuneplanens arealdel, hvor området er lagt ut til småbåthavn. Forespørsel er sendt av Morten Benestad, både som konsulent, forslagsstiller og grunneier av gnr 52 bnr 41.

Kommunedirektøren anbefaler at Teknisk utvalg gir grønt lys til oppstart av reguleringsarbeidet med vilkår.

Kommunedirektørens innstilling:

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av arbeider for detaljregulering Den grønne havnen, som har til hensikt å tilrettelegge for etablering av el-båthavn og stedstilpasset bebyggelse for kurs, arrangement og overnatting ved Svarholtnesan i Stamsund. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

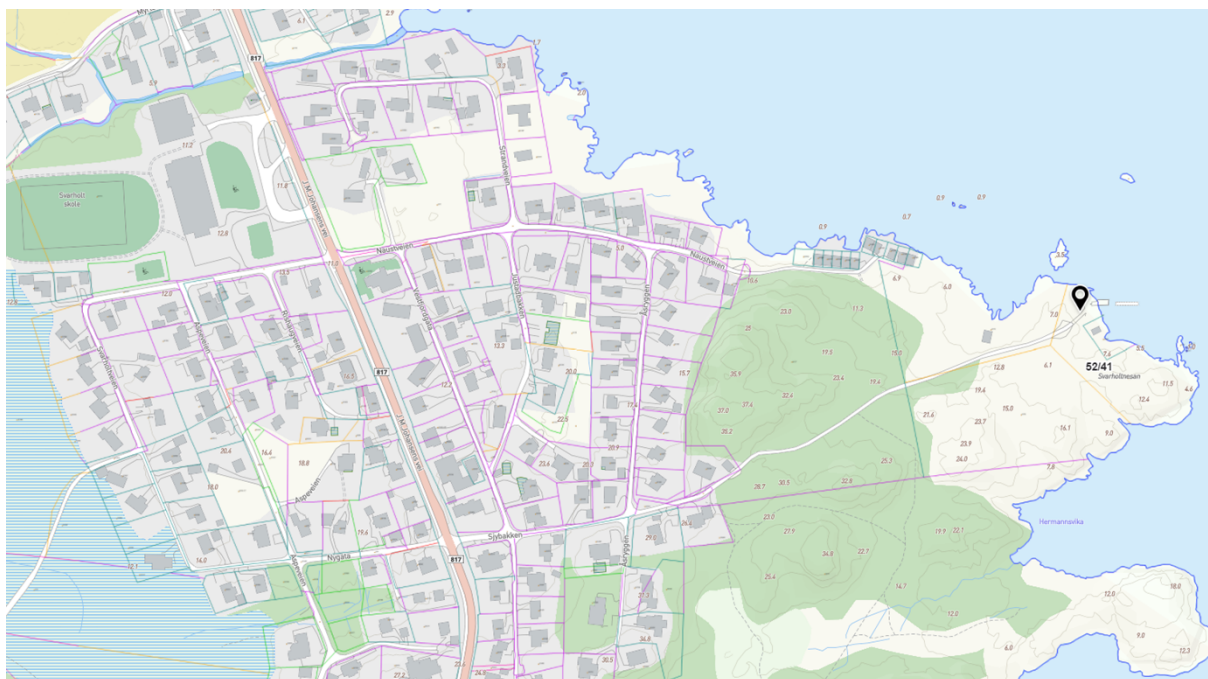
1. Det skal være tidlig dialog mellom utbygger og kommunens fagområder innenfor vei, brann, og vann og avløp for å avklare forhold som gjelder teknisk infrastruktur.
2. Alternativ adkomst fra Naustveien skal vurderes.
3. Planområdet må utvides og omfatte adkomstvei.
4. Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendig infrastruktur er på plass før det kan gis brukstillatelse.
5. Bebyggelse og infrastruktur skal planlegges og utformes slik at de tilpasses naturlig terreng og landskap, og det skal legges vekt på arkitektonisk utforming av bebyggelsen.
6. Det skal etterstrebes minimale inngrep i naturen for å bevare det naturlige preget i området. Planarbeidet bør legge vekt på bærekraftig utvikling og minimere visuelle og økologiske konsekvenser av menneskelig aktivitet.
7. Området skal ikke privatiseres og strandsonen må også i fremtida være tilgjengelig for allmenheten.

Saksdokumenter

13.09.2024	Planinitiativ	1737485
13.09.2024	ROS Analyse	1737484
24.04.2024	Dispensasjonsvedtak - gnr 52 bnr 41 - Dispensasjon fra arealformål og reguleringskrav	1705926

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har den 12.09.2024 mottatt forespørsel om igangsetting av detaljreguleringsplan «Den grønne havnen» i Stamsund. Området som søkes regulert ligger ved Svarholtnesan ved Hermannsvika, har i dag adkomst via veien Sjybakken, og omfatter hovedsakelig gnr 52 bnr 41 og gnr 52 bnr 547.



Oversiktskart - Det aktuelle området befinner seg like utenfor boligområde i Stamsund, og lokalisering av eiendommen er vist med svart pin.

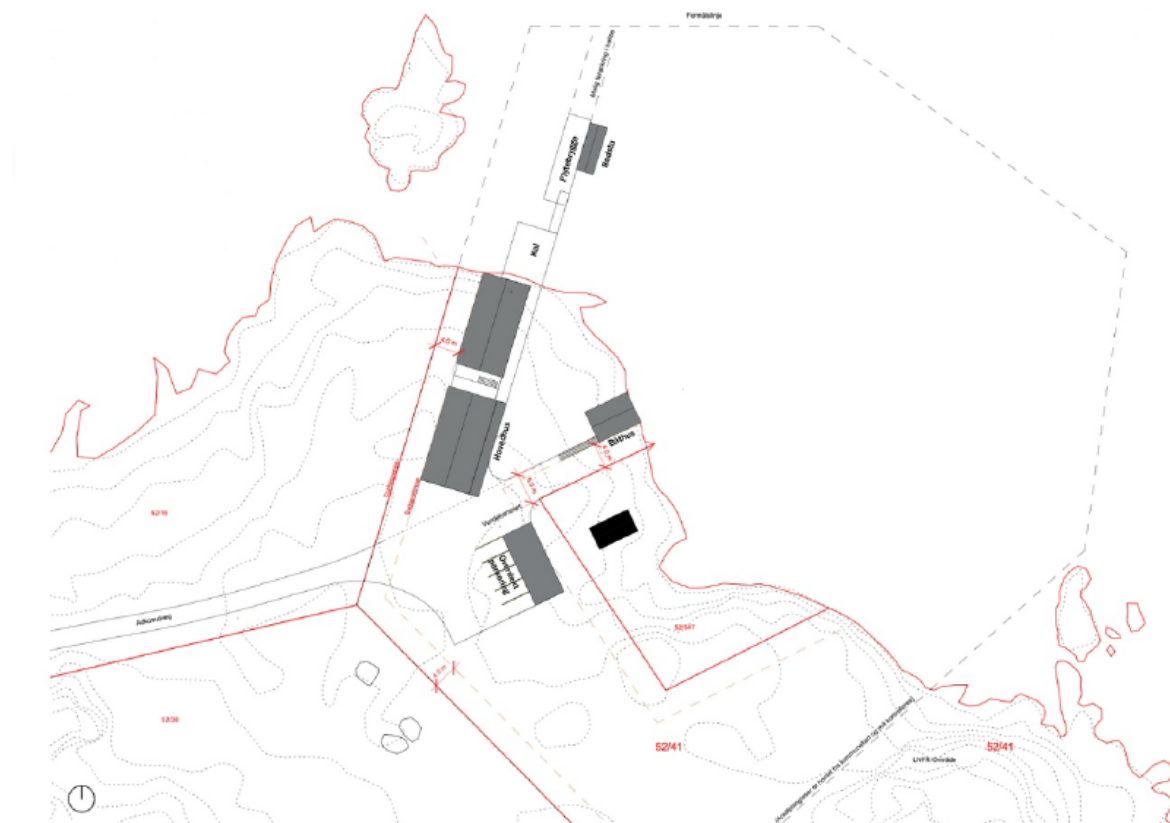
Formålet med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for nærings- og ervervsvirksomhet i form av aktivitet og arrangement knyttet til havet, med bl.a etablering av el-båthavn og stedstilpasset bebyggelse for kurs, arrangement og overnatting. Prosjektet skal bygge på prinsipper om bærekraftig utbygging i strandsonen. Tiltaket er i delvis i strid med kommuneplanens arealdel, hvor området er lagt ut til småbåthavn. Forespørsel er sendt av Morten Benestad, både som konsulent, forslagsstiller og grunneier av gnr 52 bnr 41.

Beskrivelse av tiltaket:

Reguleringsplanen for Den grønne havnen er en detaljreguleringsplan som gjelder etablering av elbåthavn og fysisk anlegg for aktivitet, kurs og arrangement tilknyttet havet. Prosjektet bygger på prinsipper om bærekraftig utbygging i strandsonen. Tiltaket skal så langt som mulig innordne seg naturgitte premisser. Arkitekturen er inspirert av lokal byggeskikk og er skånsom mot terrenget ved å plasseres på påler. Anleggene vil i størst mulig grad være selvforsynt på fornybar energi og ha egne systemer for håndtering av vann og avløp. Planområdet har en avsidesliggende karakter og byggene blir en naturlig forlengelse av reisen ut i havet. Ved hjelp av ny teknologi får besøkende bli med på en virtuell reise ned i fascinerende økosystemer. Lavterskel utleie av sportsutstyr, kajaker og andre småbåter vil gjøre havet mer tilgjengelig for allmennheten. Det er ønskelig å samarbeide med lokale idrettslag og foreninger for å styrke fellesskap i skjærgården. Sammen med forskningsmiljøer og

lokale bedrifter ønsker vi å skape helhetlige opplevelser som bidrar til økt engasjement for havet. Det er tenkt 6-8 soverom som kan brukes til ulike formål. Hensikten bak prosjektet er å bygge bro mellom bruk og vern av naturen. Derav navnet «den grønne havnen».

Se også søkers «planinitiativ», som er vedlagt.



Forenklet forslag til plankart. Illustrasjonsplan er ikke juridisk bindende. Plassering og størrelse på bygg og tiltak er kun ment veiledende.



Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune er positive til igangsetting av reguleringsarbeid «Den grønne havnen».

2. Vestvågøy kommune ønsker ikke igangsetting av reguleringsarbeid for prosjektet «Den grønne havnen», slik prosjektet er beskrevet.

Vurdering av konsekvenser

Historikk

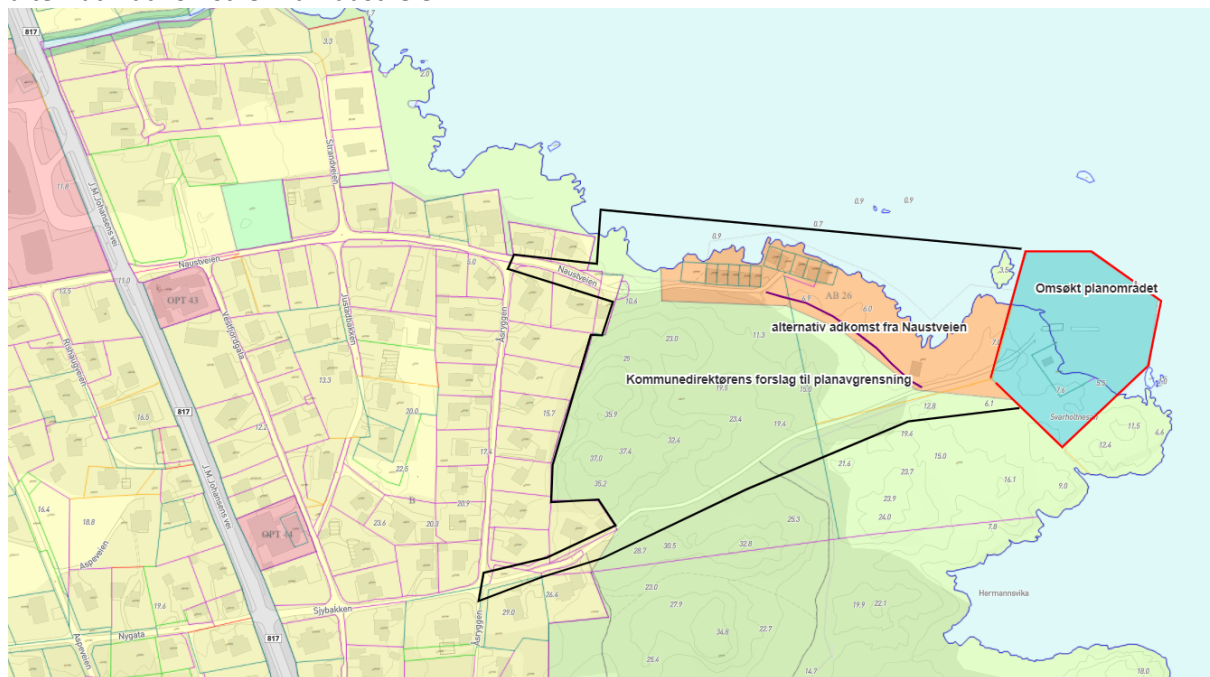
Forslagsstiller har i desember 2023 søkt om dispensasjon fra reguleringskrav for dette prosjektet. En rekke beboere i boligfeltet har uttalt seg svært negativt mot prosjektet, og også offentlige myndigheter uttalte seg negativt til dispensasjonssøknaden, som ble avslått 23.04.2024. Saksfremlegget med vedtak er vedlagt.

Faglige og generelle forhold

Etablering av et reiselivsanlegg, som omsøkt tiltak streng tatt er, ved siden av et viktig rekreasjons- og nærturområde, med adkomst gjennom et boligområde, kan medføre negative konsekvenser for trafiksikkerhet, trygghet og trivsel blant innbyggerne. Merknader og innspill fra innbyggerne bør tillegges tilstrekkelig vekt i en eventuell planprosess.

Planområdet:

Planområdet må også omfatte adkomstveien, ikke bare tiltaksområdet (gnr 52 bnr 41 og 547). Kommunedirektøren anbefaler at planområdet utvides som vist nedenfor, for å kunne vurdere alternativ adkomstvei fra Naustveien.



Adkomst:

Dagens adkomstvei til området, vegen Sjybakken, er kommunal veg fra J.M. Johansens vei til de siste boligene (Sjybakken 9, 11 og 12). Denne strekningen er ca 300 meter lang og har en bredde på ca. 4 meter. Det er to vegkryss på strekningen og krysset mot Åsryggen er uoversiktlig med reduserte siktsoner pga terreng og bebyggelse. Videre til Svarholtnean er det ca 400 meter med privat grusveg i ca 3 meter bredde. Vegene er delvis bratte, uoversiktlig og har ingen møteplasser. Adkomstvei til Svarholtnean må opprustes, slik at trafiksikkerhet og fremkommelighet er ivarettatt. Det bør vurderes alternativ adkomst fra Naustveien – hvor forholdene langs den kommunale vegen er bedre egnet for mer trafikk.

Vann og avløp:

Nærmeste påkoblingspunkt til kommunal vannforsyning er ved krysset Sjybakken/Åsryggen. Ifølge naboer er det dårlig vanntrykk. Kapasitet og eventuelt oppgraderingsbehov må avklares tidlig i planprosessen. Alternativt må det etableres privat vannforsyning. Det er heller ikke kommunal avløp i nærheten av tiltaksområdet og det planlegges etablering av privat minirensesanlegg.

Energibehov, energiforbruk:

Det er planlagt at prosjektet er selvforsynt med fornybar energi fra egne systemer knyttet til solenergi og bergvarme.

Utbyggingsavtale:

På nåværende tidspunkt medfører planlagt tiltak ingen infrastrukturtiltak som vil utløse behov for utbyggingsavtale.

Krav til konsekvensutredning:

Etter en foreløpig vurdering utløser omsøkt planarbeid ikke krav om konsekvensutredning.

Økonomiske konsekvenser

Tiltaket vil ikke medføre umiddelbare kostnader for kommunen.

HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser

ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk.

Miljøkonsekvenser

Naturmangfold:

Området er sjekket mot Naturbasen til miljødirektoratet og artsdatabankens artskart. Se uttalelse fra miljøavdeling under «andre fagområders vurdering».

Støy og luftkvalitet:

Økt trafikk gjennom boligfeltet vil føre til noe økt trafikkstøy og støv, men med bakgrunn i tiltakets størrelse og generelt lite trafikk i området vurderes dette som uproblematisk.

Jordressurser:

Ingen negative konsekvenser.

Kulturminner:

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner i området. Det er flere krigsminner i nærheten av området. Den private grusveien ned til Svarholtneset, som ønskes brukt som adkomstvei, er ifølge opplysninger fra naboene i Sjøbakken, oppført av krigsfanger under 2. verdenskrig. Krigsminnene må hensyntas i planarbeidet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en forenklet ROS-analyse, som er vedlagt. Denne viser ingen større risiko. ROS-analysen må oppdateres i det videre planarbeidet. Det er f.e. ikke tatt med at planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og deler av tiltaksområde er utsatt for stormflofare og havnivåstigning.

Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

Vil bli ivaretatt ihht teknisk forskrift.

Folkehelse/friluftsliv

Planområdet grenser til et populært friluftsområde/rekreasjonsområde. Byggene er plassert innenfor arealet avsatt til Småbåthavn. Planforslaget bygger videre på de positive initiativene i Hermannsvika Park og vil gjøre skjærgården mer tilgjengelig for allmennheten. Dette skal gjøres gjennom lavterskel tilbud om aktiviteter knyttet til havet. Det er ønskelig å samarbeide med lokale foreninger/idrettslag for å tilrettelegge for fellesskap i skjærgården.

Forebygging av kriminalitet

Ingen.

Andre fagområders vurdering

Miljø:

Kunnskapsgrunnlag (§8): Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet, skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Område som her omsøkes har Arter av nasjonal forvaltningsinteresse/rødlistede arter: Gråmåke (VU), hettemåke (CR), ærfugl (VU), krykkje (EN), havhest (EN) og makrellterne (EN) er registrert i nærheten av tiltaket. Området ligger nær

eksisterende bebyggelse med tursti gjennom området, og er således til dels påvirket av menneskelig aktivitet idag. Det vurderes at tiltaket i sin helhet berører såpass begrenset samlet areal at ornitologiske verdier i svært liten grad vil bli berørt.

Føre-var-prinsippet (§9): Dersom en opplagt mangler kunnskap eller ikke har oversikt over konsekvensene ved gjennomføring av et tiltak skal en legge føre-var-prinsippet til grunn. Området er ikke naturtype kartlagt på land per i dag, dette område vil bli kartlagt sommeren 2024 med den nye metodikken til NIN-kartlegging og dermed vurderes det at landarealet er dårlig kartlagt. Sjøområdene vurderes som godt kartlagt.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10): Det skal gjøres en helhetsvurdering der et økosystems tåleevne vurderes i forhold til den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. På bakgrunn av eksisterende kunnskap om naturverdier i området så vurderes det at tiltaket ikke vil medføre økt samlet belastning på områdets økosystem.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§11): I en vurdering teller ikke økonomiske fordeler for søker dersom dette medfører økt og unødig belastning på naturmiljøet.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12): Det skal vurderes valg av ”driftsmetode”, teknikk eller lokalisering som begrenser potensial for skade på naturmangfoldet og gir de beste samfunnsmessige resultater.

Tiltaket bør løses på en slik måte at det ivaretar friluftslivsformål og naturverdier i størst mulig grad. Naturtyper:

Ingen registrerte naturtyper i området på land. Litt sørøst for området er det registrert naturtypen skjellsand. Indikerer på god gjennomstrømning i sjøen og god utskiftning av vann. Hvis det skal søkes om utslippstillatelse bør utslippspunkt vurderes å bli satt på denne siden. Også et oppdrettsanlegg på sørsiden av Eidisholmen som tyder på god vanngjennomstrømning i dette området. Nordsiden burde ikke benyttes som utslippspunkt (hvis ikke det finnes eksisterende utslippspunkt der. Men man må sørge for at den samlede belastningen ikke blir for stor).

Forhold vedr. øvrige vedtak og planer

Planforslaget er i samsvar med målene under hovedsatsing 4 i kommuneplanens samfunnsdel: «Vestvågøy: Nord-Norges gründerparadis» og «Vestvågøy kommune er en tilrettelegger for næringsutvikling og innovasjon».

Tiltaket er delvis i strid med kommuneplanens arealdel, hvor tiltaksområdet er avsatt til «småbåthavn» - ikke næringsformål eller fritids- og turistformål.

Barn og unges interesser

Planområdet brukes i dag lite blant barn og unge, med det omkringliggende området ved Hermannsvika og Nilsvika brukes mye av bl.a. barnehagene i Stamsund. Tiltaket vil medføre noe økt trafikk i boligfeltet og dermed gjøre bl.a. skoleveien litt mindre trygg. Barn og unges interesser må ivaretas i det videre planarbeidet.

07.10.2024 Teknisk utvalg

Kurt Atle Hansen SV fremmet følgende tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

- Det skal i reguleringsplan vises hva som ligger konkret i Den grønne havnen, bl.a. oppfølging av vedtatte mål og veikart for Lofoten de Grønne Øyene.
- Det må også avklares hvordan det skal tilrettelegges infrastruktur som strømtilførsel og ladeanlegg for el-båthavn, og hvordan dette eventuelt blir offentlig tilgjengelig for lokalbefolkning og andre.

Votering over kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

Votering over tilleggsforslag fra Kurt Atle Hansen:

Tilleggsforslaget fikk 3 stemmer, og falt mot 4. Kurt Atle Hansen SV, Eva-Karin Busch AP og Linda Amundsen R voterte for Hansens forslag.

TKU-081/24 Vedtak:

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av arbeider for detaljregulering Den grønne havnen, som har til hensikt å tilrettelegge for etablering av el-båthavn og stedstilpasset bebyggelse for kurs, arrangement og overnatting ved Svarholtnesan i Stamsund.

Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. Det skal være tidlig dialog mellom utbygger og kommunens fagområder innenfor vei, brann, og vann og avløp for å avklare forhold som gjelder teknisk infrastruktur.
2. Alternativ adkomst fra Naustveien skal vurderes.
3. Planområdet må utvides og omfatte adkomstvei.
4. Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendig infrastruktur er på plass før det kan gis brukstillatelse.
5. Bebyggelse og infrastruktur skal planlegges og utformes slik at de tilpasses naturlig terreng og landskap, og det skal legges vekt på arkitektonisk utforming av bebyggelsen.
6. Det skal etterstrebes minimale inngrep i naturen for å bevare det naturlige preget i området. Planarbeidet bør legge vekt på bærekraftig utvikling og minimere visuelle og økologiske konsekvenser av menneskelig aktivitet.
7. Området skal ikke privatiseres og strandsonen må også i fremtida være tilgjengelig for allmenheten.

Leknes, 23.09.2024