

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	03.06.2025	029/25
Kommunestyret	17.06.2025	059/25
Teknisk utvalg	09.09.2025	051/25
Kommunestyret	23.09.2025	102/25

Arkivsak ID 22/1768

Saksbehandler

Aapo Rautio

2. gangs behandling - Detaljregulering Odden, Valberg - planID 1860-202301

Sammendrag

WSP Norge AS har på vegne av Vestvågøy kommune utarbeidet forslag for detaljreguleringsplan for etablering av hytteområde på Odden, Valberg. Planområdet omfatter eiendommen gnr 133 bnr 7 og Langdragsveien, og har totalareal på ca. 60 daa. En av planens hovedhensikter er god terrengtilpasning. Planen legger 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.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag for detaljregulering Odden, Valberg, planid 202301, med tilhørende plankart, beskrivelse og bestemmelser datert 02.05.2025.
2. Kommunestyret godkjenner forslaget til detaljregulering av Odden, Valberg, planid 202301.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget tilrettelegger for terrengtilpasset hyttebygging på Odden.
4. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

Saksdokumenter

13.06.2025	Utredning om alternative planbestemmelser (L)(763927)	1781517
04.06.2025	Odden hyttefelt - avklaring ift hvem som skal bygge infrastruktur	1758867
03.04.2025	Planbestemmelser	1769311
03.04.2025	Planbeskrivelse	1769310
06.05.2025	Merknad Elmea 2	1769296
03.04.2025	Merknad Elmea	1769297
03.04.2025	Merknad Fiskeridirektorat	1769298
03.04.2025	Merknad Gunn og Pål Klæth	1769299

03.04.2025	Merknad Karin Laila Knutsen	1769300
06.05.2025	Merknad Lars Salomonsen, Pål Klæth og Arild Emilsen, kart	1769301
03.04.2025	Merknad Lars Salomonsen, Pål Klæth og Arild Emilsen	1769302
03.04.2025	Merknad Nordland fylkeskommune	1769303
03.04.2025	Merknad NVE	1769304
03.04.2025	Merknad Sametinget	1769305
03.04.2025	Merknad Statens vegvesen	1769306
03.04.2025	Merknad Statsforvalteren i Nordland	1769307
03.04.2025	Merknad Tove B. Riksheim og Harald J. Malnes	1769308
03.04.2025	Merknad UiT Norges arktiske universitet	1769309
06.05.2025	Referat Oppstartmøte	1769312
06.05.2025	ROS-analyse	1769313
06.05.2025	Plankart	1775439

Saksutredning:

Teknisk utvalg fattet den 11.03.2024 følgende 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.*
1. *Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.*

Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn den 21.03.2024. Totalt ble det mottatt 11 innspill etter høring og offentlig ettersyn. Under følger utdrag av alle innspill og kommunedirektørens kommentarer. Fullstendige innspill er vedlagt denne sak.

Avsender (dato mottatt) og sammensetning:	Administrasjonens kommentar til innspillet:
UiT Norges arktiske universitet (01.05.2024) har ingen spesielle merknader til saken.	Tas til orientering.
Karin Laila Pedersen (01.05.2024) ønsker at gammel sti skal brukes videre og at eksisterende hytter beholder sine nåværende p-plasser. Hun opplyser at eksisterende hytte har allerede investert store summer i strøm, vann og avrenning av gråvann, og at eksisterende hytte har tomtefeste.	Eksisterende sti ble brukt som utgangspunkt til lokalisering av stien på plankart. Lokasjon på plankart er ikke bindende og endelig plassering kan bestemmes ved etablering av utvidelse av eksisterende stien til nye hyttetomter. Se ny kapittel <i>Konsekvenser for eksisterende festetomter</i> etter merknadsbehandling.
Fiskeridirektoratet (03.05.2024) viser til innspill fra Fiskeridirektoratet til varsel om oppstart av 27.03.2023. Fiskeri direktoratet har per i dag ikke innspill til planen utover de som følger av den generelle veiledningen, og vår uttalelse til varsel om oppstart. De anbefaler at arbeider i sjø gjennomføres om høsten/tidlig om vinteren,	Tas til orientering.

når livet i sjøen er mest mulig i ro. Statsforvalteren i Nordland (08.05.2024) mener at tomtene FB8 og FB10 må trekkes unna sjøen, slik at byggegrensen fastsatt i kommuneplanens arealdel overholdes. Planforslaget inneholder store arealer avsatt til friluftsliv i form av naturbasert lek, gapahuk, sti, grillplass og lignende. Statsforvalteren mener at det i større grad må avklares hvilke tiltak som tillates og hvor.	Lokalisering av hyttetomter er vurdert nøye. Fleste av de hyttetomtene er plassert på eksisterende terrengformasjoner slik at estetiske ringvirkninger til omgivelsene unngås. Hyttetomter FB8 og FB10 er gode eksempler på disse. Begge to strider delvis bed byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel men ligger utenfor aktsomhetsområde for stormflo. På begge tomter ligger arealet som tillates bebygd høyt i terrenget på ca. 6 moh. Arealet rundt begge hyttetomter er steinet og bratt og lite egnet til å passere gjennom eller bruk for andre type friluftaktivitet. På grunn av dette vurderes de å ikke ha nevneverdig negativ påvirkning til privatisering av strandsonen. Det er lagt tillegg til bestemmelsen at det tillates tilretteleggingstiltak for friluftsliv til <i>allmenheten</i>.
Nordland fylkeskommune (08.05.2024) ber kommunene som forslagstiller å vurdere på nytt arealene som er i strid med byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel (hyttetomtene FB8 og 10, leirplass LP og friområde FRI). Fylkeskommunen vil også be om at plandokumentene bearbeides til mer entydig framstilling med hensyn til hva som er planlagt tillatt arealbruk. Dette gjelder særskilt leirplassen LP nærmest sjøen, samt regulerte vegformål. Fylkeskommunen minner at vannforskriften § 12 må vurderes på grunn av ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst i form av tilrettelegging for småbåtanlegg. Så langt fylkeskommunen kjenner til, er planarbeidet ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert og bes derfor at følgende tas inn i fellesbestemmelser: <i>Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventete steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken, jf. kulturminnelovens § 8, andre ledd.</i> Fylkeskommunen bes at behov for veglys i	Se svar til Statsforvalteren i Nordland for vurdering av hyttetomtene FB8 og 10. Byggegrense mot sjø ved leirplass og friområde er endret for å følge byggegrensen mot sjø i KPA. Se ny kapittel <i>Vurdering etter vannforskriften § 12</i> etter merknadsbehandling. Generelle aktsomhets- og meldeplikten er tatt inn i bestemmelsene.

avkjørselen blir vurdert.

Med hensyn til forventet havnivåstigning og byggegrense mot sjø innenfor leirplass LP og friområde FRI, bes det om at byggegrensen trekkes opp på land til et tilstrekkelig trygt nivå.

Fylkeskommune viser til følgende arealpolitiske retningslinjer fra fylkesplanens kap. 8.6 Klima og klimatilpassing:

b) For å tilpasse seg til økt havnivå bør

kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det.

c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima. For å bedre ivareta sikkerhet innenfor stormfloutsatte områder, kan kommunen vurdere å avsette disse som fareområder – hensynssone H320 for flomfare, og knytte bestemmelser til de.

Fylkeskommune er stort sett fornøyd med planbestemmelsene og minner at for de å fungere som de skal forutsettes det at kommunen følger planen etter vedtak, og unngår å dispensere fra det.

Fylkeskommunen gjør oppmerksom på noen uklarheter som gjelder eierform for vegformålene i bestemmelsene § 5. For at overføring av vegen etter planvedtak skal kunne gjennomføres etter hensikten, må det stå presisert også i bestemmelsene hvilke eiendommer, eventuelt feltnavn, som de enkelte felles vegene skal tjene.

Fylkeskommune viser til feil i digitale plankartet.

De gjør oppmerksom på at vegformålene som i plankartet og i bestemmelsene har spesifikke feltnavn (o_AVT1, f_V2, f_V3 osv.), viser seg ikke å ha identiske feltkoder i tilhørende vektoriserte formålsflater. Fordi feltnavnene skal være entydige koblingspunkter mellom plankart og bestemmelser, må de også være

Se ny kapittel *Vurdering av behov for veglys i avkjørsel til fv815/Valbergsveien* etter merknadsbehandling.

Byggegrense mot sjø ved leirplass og friområde er endret å motsvare byggegrensen mot sjø i kommuneplanens arealdel (planID 1860-201810) for å unngå tiltak på aktsomhetsområde for stormflo.

Tas til orientering.

Veien Langdragsveien som er foreslått regulert til privat felles vei er i dag delvis privat og delvis kommunal. Deler av veien ligger utenfor planarealet. Veien er regulert som privat fellesvei slik at det blir mulig å eventuelt privatisere Langdragsveien som sin helhet i fremtiden. Privatisering av veien er avhengig av eget vedtak. Kommunen skal i forbindelse med privatiseringsvedtaket organisere et spleiselag for vedlikehold og privatrettslig avtale mellom alle eiendommer som er tilknyttet til Langdragsveien.

Feil i digitale plankartet rettes før kunngjøring av planvedtaket.

gjennomgående entydige i det digitale plankartet. Det vil også være viktig å ha dette på plass av hensyn til at planen i dette tilfelle skal danne grunnlag for endring av Langdragsvegens eierform.	
Gunn og Pål Klæth (09.05.2024) er bekymret at oppføring av strøm, vann og kloakk vil være kompleks og sammen med utvidelsen av veien og parkeringsplass vil inneholde store terrenginngrep som vil rasere naturen i arealet. Som eiere av punktfeste 133/7/1 (FB9) er de misfornøyd med at det er plassert en annen hyttetomt så nært (FB6). De mener at hyttetomt FB6 vil ødelegge utsikten til de og foreslår at det vurderes en annen plassering. De synes at oppføring infrastruktur kan bli svært kostnadskrevende og at økonomiske konsekvenser er ikke godt nokk opplyst. De forutsetter at bebygde punktfester blir ikke økonomisk berørt av tiltakene som planlegges.	Det er satt bestemmelser for å ivareta at alt bygging skal skje mest mulig skånsomt. Det er nødvendig å utvide dagens infrastruktur for å rette til rette for flere hytter/ brukere i området. Tomtens geometri og byggegrense ble tidligere justert å ta hensyn til eksisterende hytte. Ny hytte kan begrense utsikten mot sørvest, men begrenser ikke hovedutsikten mot sørøst. Se nytt kapittel <i>Konsekvenser for eksisterende festetomter etter merknadsbehandling.</i>
Tove B. Riksheim og Harald J. Malnes (10.05.2024) er enig med hensikten at området skal utvikles skånsomt, ifht. terrengtilpassing og inngrep i natur. Etter deres mening risikerer man med foreslåtte bestemmelser å komme i konflikt med planens ambisjon og ber derfor om at høydekrav revideres, med en presisering for å unngå uheldige silhuetter. De er positive til etablering av felles flytebrygge men mener at foreslått lokalisering kan være utfordrende ifht. Værforhold og bes at det vurderes en annen lokalisering. Bygging av ny parkeringsplass vil medføre en stor inngrep innpå «friluftsområdet». De mener at etablering av parkeringsplassen lengre nord slik at siste delen av veien kan beholdes slik den er og at inngrepet i «friluftsområdet» dempes. De mener at i byggeperioden må det ikke tillates etablert midlertidige anleggsveier til tomtene. De gjør også oppmerksom på at de i likhet med de andre to hyttene har bekostet	Det er i bestemmelsene satt høydekrav som skal ivareta at uheldige silhuetter unngås i størst mulig grad. Også følgende felles bestemmelse skal ivareta dette: <i>Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng for å skape minst mulig endring i den naturlige silhuetten.</i> Areal for flytebrygge er plassert med hensikten om god tilgjengelighet. Strandlinje på planarealet er stort sett steinet og bratt, men ved foreslått flytebrygge har terrenget mer skånsom skråning fra fjellknaus til havet. Parkeringsplassen i forslaget er en utvidelse av den eksisterende parkeringsplassen i enden av Langdragsveien. Utvidelse av parkeringsplassen her er naturlig med tanke på plasseringen lavt i terrenget og at arealet er eid av kommunen. Det tillates ikke etablert midlertidige anleggsveier til tomtene. Se nytt kapittel <i>Konsekvenser for eksisterende festetomter etter</i>

nødvendig infrastruktur til deres enhet i tråd med planer som gjaldt ved bygging. På bakgrunn av dette anser de å ikke være økonomisk forpliktet for nødvendige tilleggsinvesteringer i vann, kloakk, strøm, vei, parkering, renovasjon og annet som faller naturlig inn under dette, som følger av en videre utbygging av Odden utover dagens 3 enheter. Ved tildeling av festepunkt i 1995 ble de også anvist parkeringsplass som de har benyttet og vedlikeholdt i snart 30 år. Ved innløsning av festetomt forutsetter de at tomtfestelovens bestemmelser legges til grunn. Det er etablert adkomst(sti) til de to ytterste hyttene på nedsiden av «plataet» Denne fungerer utmerket. De foreslår at denne opprettholdes og fungerer som adkomst også for de to nye hyttene som er regulert inn her. En unngår da en ny sti tett innpå noen av de andre hyttene. De ønsker å presisere at deres festetomt 133/7/4 ble flyttet ca.16 meter retning nordøst, for å muliggjøre en god terrengtilpasning. På bakgrunn av dette, og som tidligere avtalt skulle festepunktet 133/7/3 øst for oss flyttes tilsvarende. De anmoder om at dette reflekteres i planbeskrivelse/kart.	merknadsbehandling. Eksisterende sti ble brukt som utgangspunkt til lokalisering av stien på plankart. Lokasjon på plankart er ikke bindende og endelig plassering kan bestemmes ved etablering av utvidelse av eksisterende stien til nye hyttetomter. Hyttetomt FB13 er plassert lavt i terrenget med hensynet av best mulig terrengtilpasning. Flytting av FB13 mot øst hadde medført at hytta på tomten bygges eksponert og høyt i terrenget eller utenfor utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel.
Arild Emilsen, Pål Klæth og Lars Salomonsen (10.05.2024) mener at kommunikasjonen mellom kommunen og de som festere har vært uklar og de har en følelse av at deres synspunkter ikke har blitt vurdert. De ønsker opplysning og vurdering av planforslagets konsekvenser til eksisterende festetomter og eiere og er ikke fornøyd at punktfestene er ikke justert etter deres ønsker. Regulering av den kommunale veien til privat vei med begrunnelse utbedring av Langedragsveien bør utgå. Denne rettigheten har kommunen i dag i hht Vegloven. Privatisering av kommunale veier bør skje etter en samlet vurdering med henvisning til sak 19/520. Privatisering omhandler ikke bare tilgjengelighet for oppsittere, men befolkningen generelt. De mener at løsninger, når det gjelder avløp, bør overlates til hyttebyggerne der bygningslovens (byggetillatelsens) krav	Kommunens rådgiver for tomt- og eiendomsutvikling har i etterkant vært i tettere dialog med festere. Det er lagt til nytt kapittel <i>Eksisterende festetomter i vurdering om konsekvenser</i>. Slik uttalt i saken tidligere vil reguleringsplan legge til rette at privatisering av veien blir mulig i fremtiden. Privatisering er avhengig av eget politisk vedtak. Bestemmelsene er justert for mer fleksibilitet når det gjelder avløp.

gjelder. Det innebærer at ulike løsninger kan velges. De ønsker svar til spørsmål om opparbeidelse av hytteområdet. Skal kommunen stå som byggherre eller skal arealet overdras/selges til private utbyggere? Hva med de 3 som har bebygd eiendommene. De har vann og avløp, veg med parkeringsplass og strøm. Skal eventuell refusjon også omhandle disse? De foreslår at hyttetomt FB13 flyttes mot øst, hyttetomt FB10 flyttes mot nord, hyttetomt FB6 fjernes for unngå at nye tomter plasseres nært eksisterende hytter.	Se ny kapittel <i>Konsekvenser for eksisterende festetomter</i> etter merknadsbehandling. Hyttetomt FB13 er plassert lavt i terrenget med hensynet av best mulig terrengtilpasning. Samme gjelder for FB10. Flytting av FB13 mot øst hadde medført at hytta på tomten bygges eksponert og høyt i terrenget eller utenfor utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel. Tomtens geometri for og byggegrense for FB6 ble tidligere justert for å ta eksisterende hytte til hensyn. Ny hytte kan begrense utsikten mot sørvest, men begrenser ikke hovedutsikten mot sørøst.
Statens vegvesen (10.05.2024) har ingen spesielle merknader til saken.	Tas til orientering.
Sametinget (10.05.2024) har ingen spesielle merknader til saken, men minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget punkt: <i>Skulle det under anleggsarbeid komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Melding sendes Sámediggi – Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.</i>	Tas til orientering. Generelle aktsomhets- og meldeplikten er tatt inn i bestemmelsene.
Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE (13.05.2024) viser til sin generelle innspill. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi hjelp til de kommunene som har størst behov.	Tas til orientering.
Elmea (16.5.2024) Den planlagte plasseringen av nettstasjonen er helt i enden av feltet. Dette er lite gunstig mht. teknisk løsning og kabling. Det vil være mer hensiktsmessig å plassere nettstasjonen mere sentrert i feltet. De viser til vedlagt kart og ber å vurdere nettstasjonen like vel ved planlagt sti/adkomst til hyttene. Uansett må	Plankart og bestemmelser er justert etter merknaden. Nettstasjon tillates etablert sentrert i feltet i innenfor areal for friluftsførmål. Hovedtraséer for VA og el kabler skal følge stiene i arealførmålet turdrag for å medføre minst mulige terrenginngrep.

plasseringen avklares nærmere når det foreligger bestilling på strøm til området. De ber at utbygger tar kontakt på et tidlig tidspunkt for avklaring av løsninger og kostnader. Elmea kontaktes via deres kundeportal eller via installatørmelding.	
--	--

Endringer etter 1. gangs behandling:

- Det kom innspill fra netteier at trafo bør flyttes mer sentrert nært hyttetomtene. Arealformål EA, energianlegg er fjernet og etablering av trafo tillates i arealformål FL1, friluftformål.
- Det er satt en ny bestemmelse for å videte ivareta god terrengtilpasning og minimere terrenginngrep ved etablering av infrastruktur: *Hovedtraséer for vann, avløp og el skal hovedsakelig etableres under stier på arealformål turdrag (TD) for minst mulig terrenginngrep.*
- Byggegrense mot sjø ved LP, leirplass og FRI, friområde er endret for å følge byggegrensen mot sjø i KPA.
- Bestemmelsene § 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING er avviklet i bestemmelsene og tatt inn i planbeskrivelsen i kapittel 5.5 *Tilknytting til infrastruktur*. Vilkår for gjennomføring var beskrivelse av ett detaljert løsning for vannforsyning og avløpshåndtering i området, som var lite fleksibel for andre løsninger.
- Det ble gjort en rekke mindre endringer i bestemmelsene for å tydeliggjøre en av planens hovedhensiktene om god terrengtilpasning, og for å videre klargjøre bestemmelsene.
- Disse endringene vurderes å være av begrenset omfang og ikke utløser ytterligere behov for høring av myndighet og naboer.

Beskrivelse av planforslaget:

- Fritidsboliger

Det legges til rette for 13 hytter innenfor planområdet. 3 av disse hytter er allerede bygd. Videre er to av de hyttetomter en videreføring av eksisterende festepunkter. De resterende 8 er nye hyttetomter. 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 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 etablering av 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.

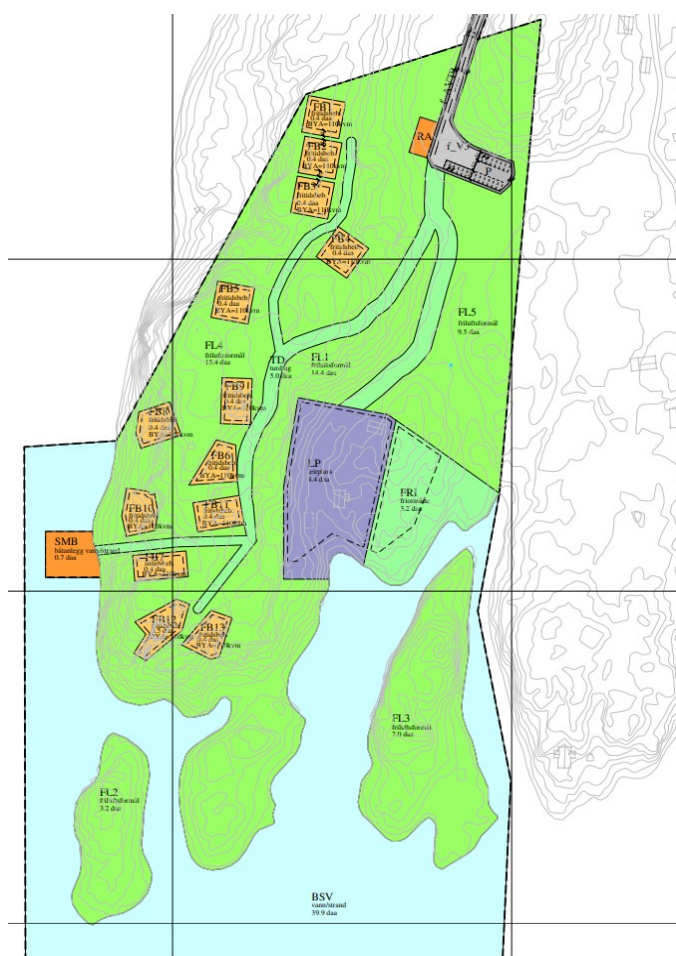
- Adkomst og parkering

Det er avsatt areal til parkering. Det legges til rette for en parkeringsplass per fritidsbolig, 4 plasser til turlaget og tre til besøkende/øvrigt. 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. Ny trafostasjon tillates etablert innenfor arealformål friluftsområde. Hovedtraséer for vann, avløp og el skal etableres under stier på arealformål turdrag (TD) for minst mulig terrenginngrep. 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 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

Vurdering

Vurdering av konsekvenser:

- Historikk
Arealet var tidligere et statlig sikret friluftsområde som ble avviklet i forbindelse med rulling av kommuneplanens arealdel i 2020.

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 på 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.

1. gangs behandling i teknisk utvalg var den 11.03.2024. Planforslaget ble sendt på høring og offentlig ettersyn den 21.03.2024. Totalt ble det mottatt 11 innspill etter høring og offentlig ettersyn. Plandokumentene ble justert etter innspillene og kommunens ønsker. Se innspillene og svar, og liste over endringene etter 1. gang behandling tidligere i dokumentet i kapittelet *Saksutredning*.

Faglige og generelle forhold

Planområdet:

Området er i dag i kommuneplanens arealdel (KPA, planID 1860-201810, vedtatt 20.05.2020) hovedsakelig lagt ut til framtidig fritidsbebyggelse TF10, Odden, LNF-formål og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Deler av adkomstveien, Langdragsveien, til planområdet er lagt ut til LNF-spredd områder og krysset til Valbergsveien er lagt ut til arealformål vei. Regulering er i hovedsakelig i tråd med overordnet plan.

To foreslåtte hyttetomter (FB8 og 10) er delvis i strid med byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Lokalisering av hyttetomter er vurdert nøye. De fleste av hyttetomtene er plassert på eksisterende terrengformasjoner slik at estetiske ringvirkninger til omgivelsene unngås. Hyttetomter FB8 og FB10 er gode eksempler på disse. Begge to strider delvis med byggegrense mot sjø i KPA men ligger utenfor aktsomhetsområde for stormflo. På begge tomter arealet som tillates bebygd ligger høyt i terrenget på ca. 6 moh. Arealet rundt begge hyttetomter er steinet og bratt og lite egnet til å passere gjennom eller bruk for andre type friluftaktivitet. På grunn av dette vurderes de å ikke ha nevneverdig negativ påvirkning til privatisering av strandsonen.

Arealet som ønskes regulert til flytebrygge (SMB, Båtanlegg vann/strand) er i KPA lagt ut til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, og derfor i strid med KPA. Etablering av flytebrygge vurderes som en viktig kvalitet for fritidsboligene. Det er derfor avsatt et begrenset areal hvor det kan tillates etablert flytebrygge.

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.

Det er i dag veglys langs fv815/ Valbergsveien i området og i krysset til Langdragsveien. Det vurderes ikke å være behov for oppgradering av veglysanlegget. Se bilde av eksisterende veglys i krysset under.



Utsnitt av Google Street View 2022, eksisterende veglys i krysset Valbergsveien/ Langdragsveien.

Vann og avløp:

Området betjenes av Bjørnskarelva vannverk. Fritidsboligene kan 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 hyttetomtene der renset 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 innenfor arealformålet friluftsførmål.

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-/personellmessige konsekvenser
Ikke relevant.

- Miljøkonsekvenser

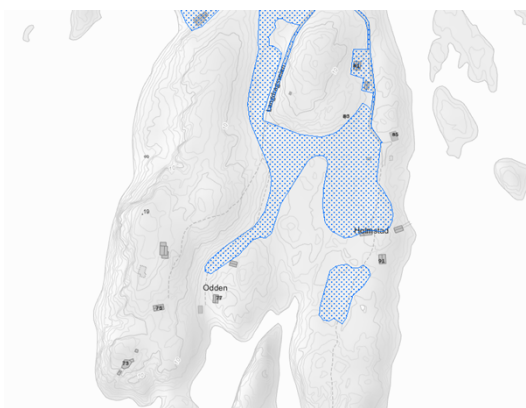
Naturmangfold:

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.

Flom og skred:

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.

Deler av planområdet er omfattet av aktsomhetsområde for klippeskred. Arealet ligger under marin grense. Planområdet er karakterisert som steinete fjellandskap uten indikasjoner av faretegn for kvikkleireskred. Det finnes ikke registreringer av kvikkleireskred i området. Det vurderes at det er ikke fare for kvikkleireskred innenfor planområdet.



Aktsomhetsområde klippeskred med blått



Skråfoto, 2022. Hele planområdet er preget av bart fjell.

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.

Vurdering etter vannforskriften § 12:

Ifølge kommuneplanen skal alle tiltak vurderes etter vannforskriften, og det tillates ikke tiltak som kan hindre målene om god/ meget god økologisk og kjemisk tilstand.

Sjøarealet innenfor planområdet heter Skifjorden-ytre (vannforekomstID 0363041500-5-C). Planen medfører ikke direkte inngrep i vannforekomsten, med unntak av etablering av felles

flytebrygge vest av planarealet.

Det er regulert 13 hyttetomter som alle ligger innenfor 100-metersbelte fra sjøen. Gråvann og svartvann fra hyttene skal separeres. Gråvann fra hytter skal ledes til lokalt renseanlegg på hyttetomten der rensed gråvann ledes ut på terreng eller infiltreres til grunnen. På hyttetomter der topografi og terreng muliggjør oppbygging av infiltrasjonsgrøft av egnet filtermasser skal gråvann ledes til slike naturlige reinseinnretninger. På hyttetomter der det ikke er tilgjengelig areal for infiltrasjonsgrøft skal gråvann ledes til kompakt renseanlegg for gråvann. Svartvann skal ledes til pumpeanlegg med kvernpumpe. Svartvann skal pumpes til tett tank for avløp felles for alle hyttene. Tett tank skal være uten overløp og skal lokaliseres ved opparbeidet parkeringsplass for enkel tilgang til slamsugebil.

Vannforekomsten kystvann Skifjorden-ytre er registrert med god økologisk tilstand. Miljømålet god økologisk og kjemisk tilstand skal nås 2022-2027. Registreringene er hentet fra vann-nett.no. Det vurderes at planforslaget ikke vil påvirke tilstanden eller måloppnåelsen for miljøtilstand i vannforekomstene, jf. vannforskriften § 12.

- Risiko- og sårbarhetsanalyse
Se utsnitt fra ROS-analyse nedenfor som oppsummerer risikovurdering og risikoreduserende 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. Slukkevannskapasitet 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:

Planarealet er utfordrende med tanke på brannsikkerhet. Arealet ligger langt fra nødetatene. Vei til planarealet fra Leknes er lang og utsatt for stein og snøskred. Oppstillingsplass for brannbil er planlagt på parkering/ snuplass på enden av Langdragsveien, som ligger ca. 300 meter fra den ytterste hyttetomten. Det er planlagt bare sti frem til hyttene fra parkeringsplassen. Det er ikke kapasitet i eksisterende vannledninger å fylle brannbilen i fart ved nødsituasjon. Også sjøvann er vanskelig tilgjengelig på grunn av bratt og steinet sjølinje. Det er behov for avbøtende tiltak.

Det skal brukes avbøtende tiltak for å kontrollere risikoen ved brann i bygninger og anlegg. Det skal være minst 8 meter mellom hver bygningsdel og nærmeste nabohytte. For å videre ivareta brannsikkerhet skal det installeres lokal slokkeutstyr som kan for eksempel være husbrannslanger eller vanntåkeanlegg. Endelig løsning skal godkjennes av lokal brannmyndighet.

Eksisterende festetomter:

Kommunens rådgiver for tomt- og eiendomsutvikling har vært i kontakt med alle fem festere. Festere har fått tilbud om å innløse festetomter i henhold til festekontrakter og tomtfesteloven. Som utgangspunkt vil ikke reguleringsplan medføre umiddelbare kostnader til eksisterende festere. Eventuelt vil det lages egne avtaler for oppgradering, eller utbygging av felles infrastruktur (parkering, vann og avløp, strøm, søppelhåndtering, og eventuelt oppgradering av dagens vei og ny flytebrygge). Kostnadsfordeling knyttet til eventuelle oppgraderinger, eller utbygging vil bli avklart med aktuelle brukere på et senere tidspunkt.

- Forhold vedr. øvrige vedtak og planer
Regulering er i tråd med Nordland fylkeskommune sine arealpolitiske retningslinjer som uttaler bl.a.: «Nybygging av boliger og fritidsbebyggelse bør skje i form av fortetting av eksisterende områder framfor å ta i bruk nye områder innenfor LNFR-områder.»
- 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 liten grad, til tross for bebyggelse. Friluftsområdet vil være tilgjengelig for alle.

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret godkjenner forslaget til detaljregulering av Odden Valberg, med tilhørende plankart, beskrivelse og bestemmelser datert 02.05.2025. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Kommunestyret sender forslaget til detaljregulering av Odden Valberg tilbake til kommunedirektøren for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: kommunestyret angir selv føringer / endringer.

Konklusjon

Med bakgrunn i planforslaget anbefaler kommunedirektøren at kommunestyret godkjenner forslaget til detaljregulering av Odden, Valberg. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget tilrettelegger for terrengtilpasset hyttebygging på Odden.

03.06.2025 Teknisk utvalg

Eva-Karin Busch AP fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken sendes tilbake, og viser til F.sk. vedtak i 35/25.

Votering over utsettelsesforslaget:

Utsettelsesforslaget enst vedtatt.

TKU-029/25 Vedtak:

Eva-Karin Busch AP fremmet følgende utsettelsesforslag:

Saken sendes tilbake, og viser til F.sk. vedtak i 35/25.

Votering over utsettelsesforslaget:

Utsettelsesforslaget enst vedtatt.

17.06.2025 Kommunestyret

Pål Krüger FRP fremmet følgende endringsforslag til innstillingen fra teknisk utvalg:

1. Det vises til forslag for detaljregulering Odden, Valberg, planid 202301, med tilhørende plankart, beskrivelse og bestemmelser datert 02.05.2025.
2. Kommunestyret godkjenner forslaget til detaljregulering av Odden, Valberg, planid 202301 med følgende endringer:
 - a. Frittstående boder og anneks er tillatt.
 - b. Utvidelse av parkeringsplassen P ivaretas stykkevis i forbindelse med byggesøknader.
 - c. Nye fritidsboliger kan bygges uten krav for etablering av ny trafostasjon bare dersom fritidsboligen ikke tilknyttes elnett.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget tilrettelegger for terrengtilpasset hyttebygging på Odden.
4. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.
5. De allerede etablerte ikke bebygde festetomtene, må tilpasses dages realitet ift blant annet de hyttene som er bebyggt, og som har fått tillatelse til å «endre sine festetomter».
6. Det skal etableres et sameie, som behandler blant annet vei, parkeringsplass og eventuelt annen felles infrastruktur.

Kurt Atle Hansen SV fremmet følgende endringsforslag til formannskapets innstilling:

VVK selger enkeltvis hyttetomter med minimum av infrastruktur (lovpålagt parkering og løsning/forprosjekt vann- og avløp).

Elisabeth Holand fremmet utsettelsesforslag.

Votering over utsettelsesforslag:

Utsettelsesforslaget vedtatt med 17 mot 15 stemmer. Elisabeth Holand AP, Nell-Peggy Pedersen AP, Børge Iversen AP, Tor Arne Fikseth AP, Eva-Karin Busch AP, Kenneth Grav AP, John Inge Berg AP, Martin Rist Angelsen SP, Kåre Holand SP, Tone May Nordstrand SP, Kurt Atle Hansen SV, Hanne Marthe Ringkjøp SV, Hans-Eirik Busch MDG, Odd Nicolsysen R, Monica Kleggelgård Hartviksen KRF, Maja Krogtuft Klevstad KRF og Henry Edvardsen FRP voterte for utsettelsesforslaget.

KS-059/25 Vedtak:

Saken utsettes.

09.09.2025 Teknisk utvalg

Martine Horn Gjernes MDG ba om vurdering av habilitet. Hun jobber for Asplan Viak og har deltatt i planarbeidet. Gjernes ble enstemmig erklært inhabil og fratrådte under behandlingen.

Pål Krüger FRP fremmet følgende endringsforslag til kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag for detaljregulering Odden, Valberg, planid 202301, med tilhørende plankart, beskrivelse og bestemmelser datert 02.05.2025.
2. Kommunestyret godkjenner forslaget til detaljregulering av Odden, Valberg, planid 202301 med følgende endringer i planbestemmelsene:
 - a. § 4.1, tredje kulepunkt: «Frittstående boder og anneks tillates ikke», strykes.
 - b. § 2, første kulepunkt: «Det gis ikke tillatelse til fradeling av nye hyttetomter før parkeringsplassen P er opparbeidet», strykes.
§ 5.3, første kulepunkt: «Det **skal** etableres 20 biloppstillingsplasser slik vist på plankart». Endres til «Det **kan** etableres 20 biloppstillingsplasser slik som vist

på plankart».

- a. § 2, andre kulepunkt, andre underpunkt: «Det gis ikke igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger før ny trafostasjon for Odden er etablert», strykes.
- b. Nye fritidsboliger kan etableres uten tilførsel av ekstern strøm eller vann. Ut slipp av gråvann må sikres på en forsvarlig måte, og godkjennes ved byggetillatelse.

3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget tilrettelegger for terrengtilpasset hyttebygging på Odden.

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

Dette også lagt fram til orientering:

Oppfølging av formannskapets vedtak i sak 035/25 13.05.2025:

«Formannskapet viser til saksutredning i forhold til Odden hyttefelt i Valberg.

1. Vestvågøy kommune skal ikke forskuttere/bekoste infrastruktur til salgbare hyttetomter.
2. Vestvågøy kommune annonserer sine 8 hyttetomter for salg, enkeltvis eller samlet, på det åpne marked»

Følgende fremmes som vedtak i egen sak til Formannskap/KS

1. Dagens bebygde festetomter, tilbys å innløse punktfester med nye tomtegrenser slik de fremgår av reguleringsplan.
2. Prisen for innløsning av festeavtale gnr 133, bnr 7 feste nr 1, 2, 3, og 5 settes til kr 200.000,- / festetomt og kr 250.000,- for feste nr 4. Beløpet reguleres årlig.
3. Det fradeles areal til Lofoten turlag jamfør reguleringsplan til avtalt beløp jamfør avtale 11.02.2022.
4. Pris på 8 kommunale tomter (FB1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8) settes til minimum kr 500.000,- med årlig konsumprisindeks regulering.
5. Det skal etableres et sameie, som behandler blant annet vei, parkeringsplass og eventuelt annen felles infrastruktur.
6. Vegetasjon i innerkurven på fv. 815 på AVT10 og ved selve avkjørselen fjernes av kommunen slik at siktkravene er oppfylt. Kostnaden fordeles på tomtekjøpere. Fremtidig vedlikehold organiseres av sameiet.

Votering:

Utvalgsleders forslag ble vedtatt fire mot to stemmer. Posisjonen stemte for Krügers forslag. Busch og Hansen stemte for kommunedirektørens innstilling.

TKU-051/25 Vedtak:

1. Det vises til forslag for detaljregulering Odden, Valberg, planid 202301, med tilhørende plankart, beskrivelse og bestemmelser datert 02.05.2025.
2. Kommunestyret godkjenner forslaget til detaljregulering av Odden, Valberg, planid 202301 med følgende endringer i planbestemmelsene:
 - a. § 4.1, tredje kulepunkt: «Frittstående boder og annekstillates ikke», strykes.
 - b. § 2, første kulepunkt: «Det gis ikke tillatelse til fradeling av nye hyttetomter før parkeringsplassen P er opparbeidet», strykes.
§ 5.3, første kulepunkt: «Det **skal** etableres 20 biloppstillingsplasser slik vist på plankart». Endres til «Det **kan** etableres 20 biloppstillingsplasser slik som vist på plankart».
 - a. § 2, andre kulepunkt, andre underpunkt: «Det gis ikke igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger før ny trafostasjon for Odden er etablert», strykes.

- b. Nye fritidsboliger kan etableres uten tilførsel av ekstern strøm eller vann. Ut slipp av gråvann må sikres på en forsvarlig måte, og godkjennes ved byggetillatelse.

3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget tilrettelegger for terrengtilpasset hyttebygging på Odden.

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

Oppfølging av formannskapets vedtak i sak 035/25 13.05.2025:

«Formannskapet viser til saksutredning i forhold til Odden hyttefelt i Valberg.

1. Vestvågøy kommune skal ikke forskuttere/bekoste infrastruktur til salgbare hyttetomter.

2. Vestvågøy kommune annonserer sine 8 hyttetomter for salg, enkeltvis eller samlet, på det åpne marked»

Følgende fremmes som vedtak i egen sak til Formannskap/KS

1. Dagens bebygde festetomter, tilbys å innløse punktfester med nye tomtegrenser slik de fremgår av reguleringsplan.
2. Prisen for innløsning av festeavtale gnr 133, bnr 7 feste nr 1, 2, 3, og 5 settes til kr 200.000,- / festetomt og kr 250.000,- for feste nr 4. Beløpet reguleres årlig.
3. Det fradeles areal til Lofoten turlag jamfør reguleringsplan til avtalt beløp jamfør avtale 11.02.2022.
4. Pris på 8 kommunale tomter (FB1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8) settes til minimum kr 500.000,- med årlig konsumprisindeks regulering.
5. Det skal etableres et sameie, som behandler blant annet vei, parkeringsplass og eventuelt annen felles infrastruktur.
6. Vegetasjon i innerkurven på fv. 815 på AVT10 og ved selve avkjørselen fjernes av kommunen slik at siktkravene er oppfylt. Kostnaden fordeles på tomtekjøpere. Fremtidig vedlikehold organiseres av sameiet.

23.09.2025 Kommunestyret

Martine Horn Gjernes MDG ba om vurdering av habilitet, siden hun er ansatt i WSP, som har utarbeidet reguleringsplan. Hun ble vurdert ikke habil, og fratrådte under behandlingen.

Kurt Atle Hansen SV fremmet kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag for detaljregulering Odden, Valberg, planid 202301, med tilhørende plankart, beskrivelse og bestemmelser datert 02.05.2025.
2. Kommunestyret godkjenner forslaget til detaljregulering av Odden, Valberg, planid 202301.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget tilrettelegger for terrengtilpasset hyttebygging på Odden.
4. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10

Pål Krüger FRP fremmet forslag om å trekke del 2 av innstilling fra teknisk utvalg:

Oppfølging av formannskapets vedtak i sak 035/25 13.05.2025:

«Formannskapet viser til saksutredning i forhold til Odden hyttefelt i Valberg.

1. Vestvågøy kommune skal ikke forskuttere/bekoste infrastruktur til salgbare hyttetomter.

2. Vestvågøy kommune annonserer sine 8 hyttetomter for salg, enkeltvis eller samlet, på det åpne marked»

Følgende fremmes som vedtak i egen sak til Formannskap/KS

1. Dagens bebygde festetomter, tilbys å innløse punktfester med nye tomtegrenser slik de fremgår av reguleringsplan.
2. Prisen for innløsning av festeavtale gnr 133, bnr 7 feste nr 1, 2, 3, og 5 settes til kr

- 200.000,- / festetomt og kr 250.000,- for feste nr 4. Beløpet reguleres årlig.
3. Det fradeles areal til Lofoten turlag jamfør reguleringsplan til avtalt beløp jamfør avtale 11.02.2022.
 4. Pris på 8 kommunale tomter (FB1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8) settes til minimum kr 500.000,- med årlig konsumprisindeks regulering.
 5. Det skal etableres et sameie, som behandler blant annet vei, parkeringsplass og eventuelt annen felles infrastruktur.
 6. Vegetasjon i innerkurven på fv. 815 på AVT10 og ved selve avkjørselen fjernes av kommunen slik at siktkravene er oppfylt. Kostnaden fordeles på tomtekjøpere. Fremtidig vedlikehold organiseres av sameiet.

Votering over forslag fra Pål Krüger om å trekke del 2 av innstilling fra teknisk utvalg:

Forslaget enst vedtatt.

Votering alternativt mellom endringsforslag fra Kurt Atle Hansen og del 1 av innstilling fra teknisk utvalg:

Del 1 av innstilling fra teknisk utvalg vedtatt med 17 mot 13 stemmer. Representantene fra R, SV, SP og AP voterte for forslag fra Kurt Atle Hansen.

KS-102/25 Vedtak:

1. Det vises til forslag for detaljregulering Odden, Valberg, planid 202301, med tilhørende plankart, beskrivelse og bestemmelser datert 02.05.2025.
2. Kommunestyret godkjenner forslaget til detaljregulering av Odden, Valberg, planid 202301 med følgende endringer i planbestemmelsene:
 - a. § 4.1, tredje kulepunkt: «Frittstående boder og anneks tillates ikke», strykes.
 - b. § 2, første kulepunkt: «Det gis ikke tillatelse til fradeling av nye hyttetomter før parkeringsplassen P er opparbeidet», strykes.
§ 5.3, første kulepunkt: «Det **skal** etableres 20 biloppstillingsplasser slik vist på plankart». Endres til «Det **kan** etableres 20 biloppstillingsplasser slik som vist på plankart».
 - a. § 2, andre kulepunkt, andre underpunkt: «Det gis ikke igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger før ny trafostasjon for Odden er etablert», strykes.
 - b. Nye fritidsboliger kan etableres uten tilførsel av ekstern strøm eller vann. Ut slipp av gråvann må sikres på en forsvarlig måte, og godkjennes ved byggetillatelse.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget tilrettelegger for terrengtilpasset hyttebygging på Odden.
4. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

Leknes, 05.05.2025