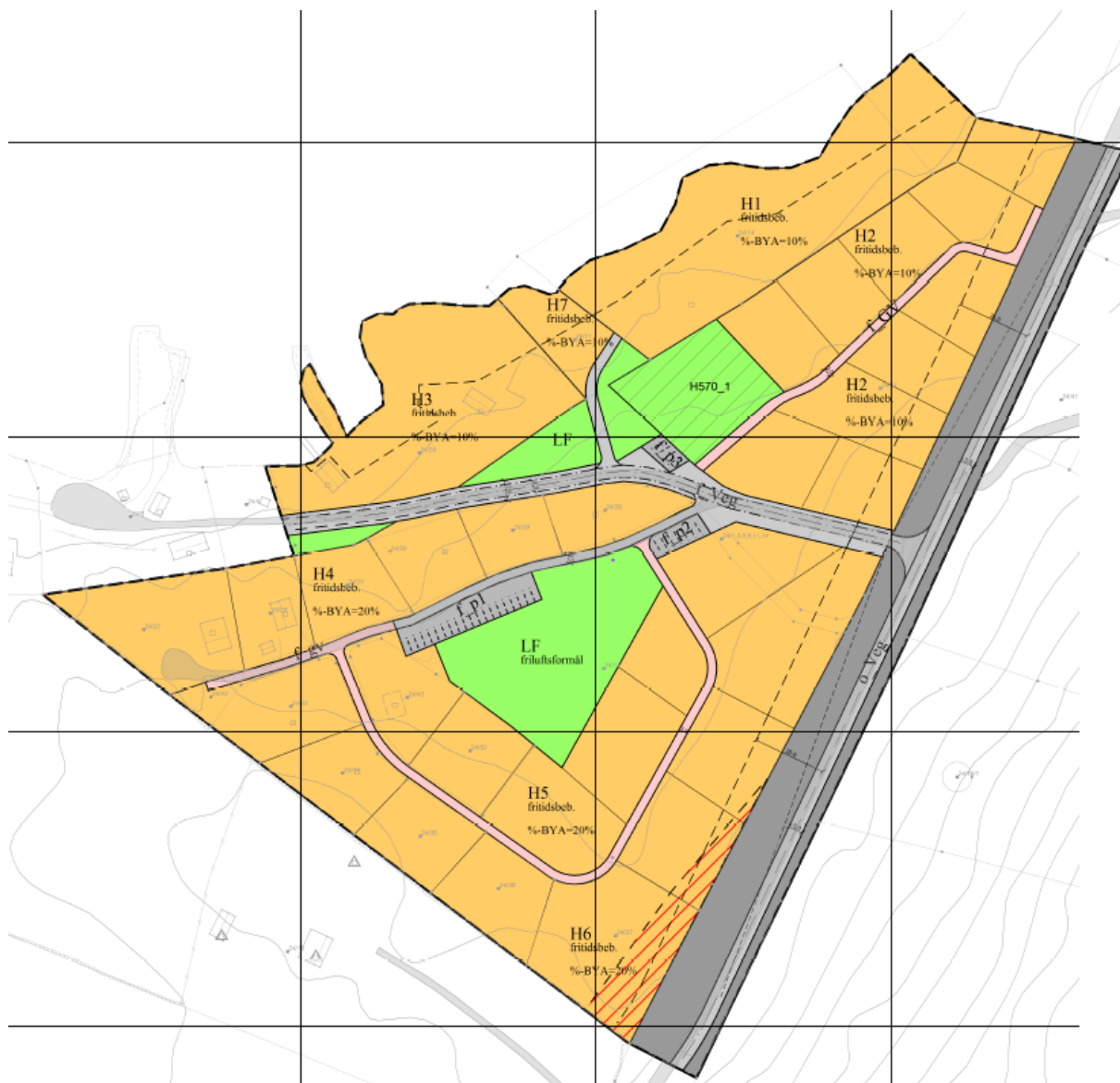


## Vågan hytteområde, Vestvågøy kommune



Revidering av reguleringsbestemmelsene

## Innhold

|                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Sammendrag .....                                                                                  | 3  |
| 2 Bakgrunn.....                                                                                     | 4  |
| 2.1 Hensikten med planen.....                                                                       | 7  |
| 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....                                                | 7  |
| 2.3 Tidligere vedtak i saken .....                                                                  | 7  |
| 2.4 Utbyggingsavtaler.....                                                                          | 7  |
| 2.5 Krav om konsekvensutredning? .....                                                              | 7  |
| 3 Planprosessen.....                                                                                | 8  |
| 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart. ....                                                   | 8  |
| 4 Planstatus og rammebetingelser.....                                                               | 8  |
| 5 Beskrivelse av planforslag. Eksisterende forhold .....                                            | 9  |
| 5.1 Beliggenhet.....                                                                                | 9  |
| 5.2 Arealbruk og tilstøtende arealbruk. ....                                                        | 9  |
| 5.3 Trafikkforhold .....                                                                            | 9  |
| 5.4 Barns interesser.....                                                                           | 9  |
| 5.5 Teknisk infrastruktur .....                                                                     | 9  |
| 6 Beskrivelse av planforslaget .....                                                                | 9  |
| 7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget .....                                                 | 10 |
| 8 Innkomne innspill .....                                                                           | 11 |
| 9 Vedlegg.....                                                                                      | 11 |
| Vedlegg 1: Vedtatt plankart med ikrafttredelsesdato 12.12.2006 samt mindre endring av<br>07.11.2016 | 11 |
| Vedlegg 2: Reviderte planbestemmelser datert 10.10.2018 .....                                       | 11 |
| Vedlegg 3: Varslingsbrev datert 20.08.18 .....                                                      | 11 |
| Vedlegg 4: Innkommen merknad fra Nordland Fylkeskommune .....                                       | 11 |

## 1 Sammendrag

### Hovedopplysninger

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Nasjonal arealplanid | 1860 200601                            |
| Administrativ enhet  | 1860                                   |
| Planident            | 200601                                 |
| Lovreferanse         | Plan- og bygningsloven                 |
| Plannavn             | Detaljregulering for Vågan hytteområde |
| Type                 | Reguleringsplan                        |
| Status               | Endelig vedtatt arealplan              |
| Ikrafttredelsesdato  | 12.12.2006, 07.11.2016                 |
| Vertikalnivå         | På grunnen/vannoverflaten              |
| Bestemmelser         | Med bestemmelser som egen tekst        |
| Opprinnelig planid   | 1860 200601                            |

### Plandokumenter

|                        | Dokumenttype           | Dokument                                                      | Beskrivelse |
|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Gjeldende bestemmelser | Gjeldende bestemmelser | <a href="#">Planbestemmelser Vågan hytteområde 291116.pdf</a> |             |
| Vedtaksdokumenter      | Bestemmelser           | <a href="#">Vågan hytteområde121206.pdf</a>                   |             |
|                        | Arealplankart          | <a href="#">Vågan hytteområde210307.pdf</a>                   |             |
|                        | Arealplankart          | <a href="#">Vågan hytteområde 121206.pdf</a>                  |             |
|                        | Arealplankart          | <a href="#">Plankart Vågan hytteområde 251116.pdf</a>         |             |

Planen blir erstattet delvis av

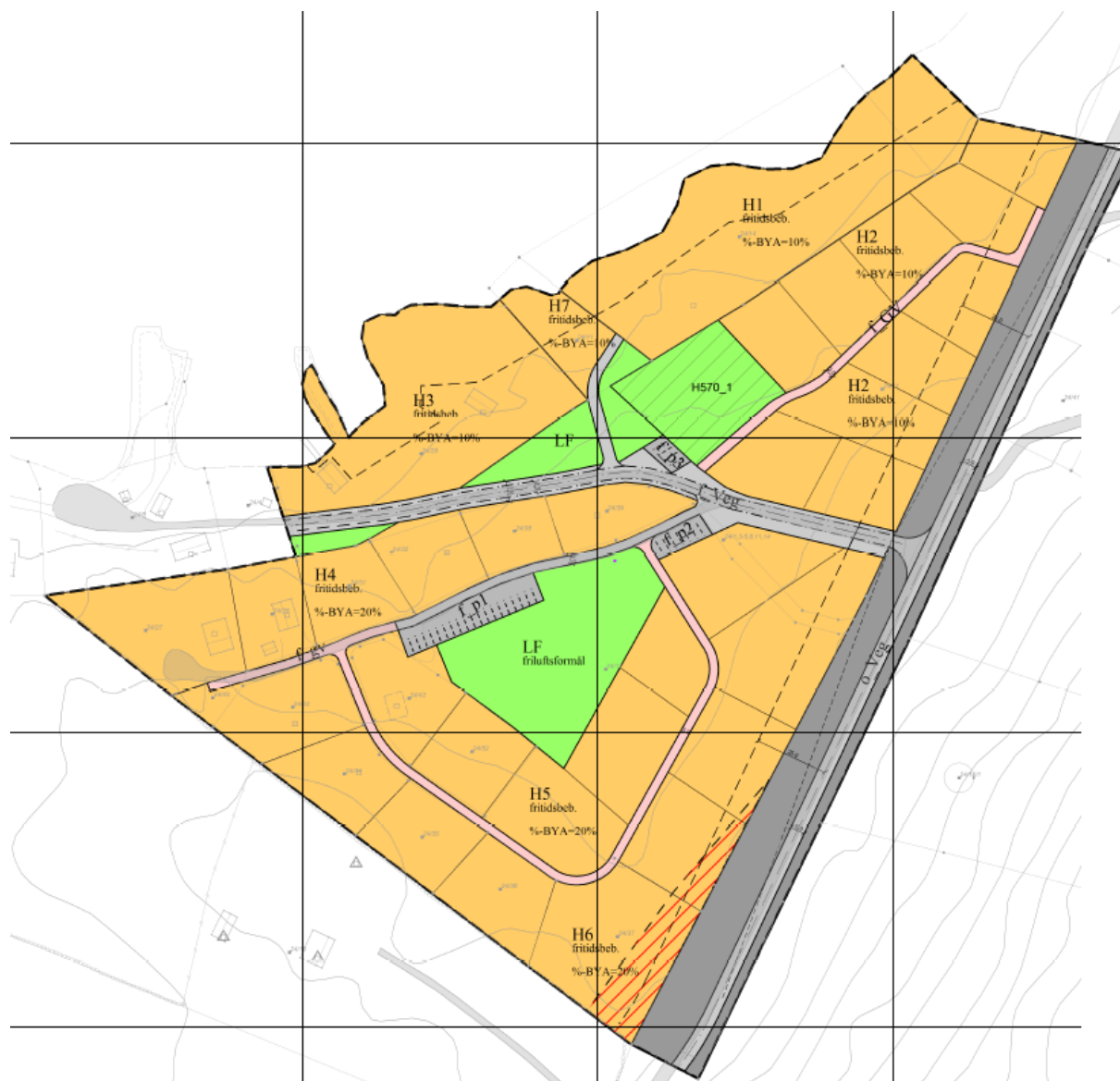
| Planid | Plannavn |
|--------|----------|
|        |          |

|                                |                                                                                         |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tiltakshaver:</b>           | Johan Eliassen & sønner as                                                              |
| <b>Plantype:</b>               | Privat endring av reguleringsplan jfr. PBL 12-14.<br>Mindre endring av planbestemmelser |
| <b>Plankonsulent:</b>          | Lofotr Bygg & Anlegg As v/Reidar Samuelsen i samråd med Vestvågøy kommune               |
| <b>Varsel om planoppstart:</b> | 20.08.2018 fra tiltakshaver                                                             |

## 2 Bakgrunn

Johan Eliassen & sønner as kjøpte for en tid tilbake område for å utvikle dette i tråd med gjeldende reguleringsplan. Tomten har gårdsnummer 24 med flere bruksnummer. Dette skyldes at området er fradelte i samsvar med plankart og avtaler.

### PLANKART



## GJELDENE BESTEMMELSER

### § 1 Generelt

**§ 1.1 Det regulerte området** er vist på plankart i målestokk 1:1000, datert 25.11.16.

#### § 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - a. Fritidsbebyggelse (H)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
  - a. Kjøreveg (Veg)
  - b. Gangveg (GV)
  - c. Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVG)
  - d. Parkering (P)
3. Landbruks- natur og friluftformål, inkludert reindrift (pbl § 12-5, nr. 5)
  - a. Friluftformål (LF)
4. Hensynssoner (pbl § 12-6)
  - a. Faresone (H310)
  - b. Bevaring kulturmiljø (H570)

### § 2 Fellesbestemmelser

#### § 2.1 Rekkefølge

1. Felles gangvei f\_GV må være opparbeidet fram til den enkelte fritidsbolig før det blir gitt midlertidig brukstillatelse.
2. Parkeringsplass f\_P1 må være opparbeidet før det blir gitt ferdigattest for den tiende fritidsboligen i område H4–H6.
3. Parkeringsplassene f\_P2 og f\_P3 må være opparbeidet før det blir gitt ferdigattest for fritidsboliger i område H2.
4. Dersom det i forbindelse med omregulering eller dispensasjon tillates innlagt vann i en eller flere hytter, vil dette utløse krav om felles godkjent avløpsanlegg.

#### § 2.2 Byggegrenser

1. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er gitt i plankartet.
2. Unntak: Naust kan plasseres utenfor regulert byggegrense mot sjø i område H1, H3 og H7. Det tillates også utbedring av eksisterende kaianlegg/steinfylling mot sjø, forutsatt innenfor planområdet.

#### § 2.3 Byggehøyder

1. Generelt: Bygninger kan føres opp i 1 etasje med en mønehøyde på inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
2. Naust: Naust kan føres opp i 1 etasje med en mønehøyde på inntil 4 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

#### § 2.4 Utnyttelsesgrad

1. Bebygd areal, BYA, må ikke overskride 10 % av tomtas areal for områdene H1–H3 og H7.
2. Bebygd areal, BYA, må ikke overskride 20 % av tomtas areal for områdene H4–H6.
3. Fritidsboliger tillates oppført med grunnflate på inntil 70 m<sup>2</sup>.
4. Naust tillates oppført med grunnflate på inntil 25 m<sup>2</sup>.

#### § 2.5 Krav til utforming

1. Ved utbygging av området skal det legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende terreng. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad rettes opp med tilplanting.

2. Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes i tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og landskap.
3. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22–45°.
4. Møneretning skal fortrinnsvis være parallelt med terrengkoter (høydelinjer). Alternativt kan møneretning ligge vinkelrett på kotene.

### **§ 3 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12–5 ledd nr 1)**

#### **§ 3.1 Fritidsbebyggelse (H1–H7)**

1. Innenfor områdene regulert til fritidsbebyggelse H1–H7 tillates det oppført frittliggende fritidsboliger med tilhørende anlegg. Med tilhørende anlegg menes utebod, grillhytte, terrasse o.l. Garasjebygg tillates ikke.
2. Innenfor hvert enkelt byggeområde tillates det oppført følgende antall fritidsboliger:

| Område | Antall fritidsboliger |
|--------|-----------------------|
| H1     | 2                     |
| H2     | 10                    |
| H3     | 2                     |
| H4     | 6                     |
| H5     | 5                     |
| H6     | 9                     |
| H7     | 1                     |

3. Innenfor område H1, H3 og H7 tillates det oppført naust i likt antall med antall fritidsboliger.

### **§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5, nr 2)**

#### **§ 4.1 Kjøreveg (o\_Veg og f\_Veg)**

1. o\_Veg er offentlig og eksisterende FV826 Voieveien som gir atkomst til planområdet.
2. f\_Veg er privat felles kjøreveg i området.
3. Trafikkområdene skal opparbeides som vist på plankartet.
4. Avkjørsel fra fylkesveien skal opparbeides i henhold til håndbok H-017.

#### **§ 4.2 Gangveg (f\_GV)**

1. o\_GV er gangveger til fritidsbebyggelsen i område H2 og H4–H6.
2. Områdene skal opparbeides som vist på plankartet.
3. Gangvegene kan benyttes som kjøreveg i forbindelse med transport av varer m.m. frem til den enkelte fritidsbolig.

#### **§ 4.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (0\_AVG)**

1. o\_AVG er fyllinger, skjæringer, grøntareal og tekniske anlegg langs etter vegsystemet innenfor planområdet.
2. o\_AVG er offentlig og knyttet til fylkesveg (o\_Veg).

#### **§ 4.4 Parkeringsplass (f\_P1–3)**

1. f\_P1–3 er felles parkeringsplasser til fritidsbebyggelsen i planområdet.
2. Områdene skal opparbeides som vist på plankartet.

### **§ 5 Landbruks-, natur- og friluftsmål, inkludert reindrift (pbl § 12–5, nr. 5)**

#### **§ 5.1 LNFR-friluftsmål (LF)**

1. Innenfor områdene regulert til friluftsområde LF tillates det opparbeidet lekeplasser, stier samt

etablering av transformatorstasjon.

2. Unntak/særlig bestemmelse knyttet til hensynssone H570\_1, se pkt. 6.2.

## **§ 6 Hensynssoner (pbl § 12-6)**

### **§ 6.1 Faresone (H310\_1)**

1. Område med hensynssone H310\_1 er regulert til faresone for ras- og skred.

### **§ 6.2 Bevaring kulturmiljø (H570\_1)**

1. Område med hensynssone H570\_1 er regulert til bevaringssone kulturmiljø.
2. I området er ei gravrøys som er fredet etter Lov om Kulturminner § 4. I området tillates ingen aktivitet eller tiltak som er i strid med samme lovs § 3;  
*«Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.»*
3. Eventuell skjøtsel av området skal godkjennes av Nordland fylkeskommune.

Gjeldende bestemmelser

## 2.1 Hensikten med planen

Reguleringsplan, Detaljregulering Vågan hyttefelt har til hensikt å tilrettelegge for fritidsbebyggelse på del av bruksnummer 24 i Vestvågøy kommune. Området er på det meste fradelt og hver tomt er tildelt eget bruksnummer.

Reguleringsendringen består i å tilpasse planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel samt tilrettelegge for endring i byggeskikken.

## 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Lofotr bygg & anlegg AS, fremmer på vegne av Johan Eliassen & sønner as forslag til mindre endringer av gjeldende reguleringsbestemmelser. Johan Eliassen & sønner as står som eiere av det vesentlige av området. En del tomter er fradelt, samt tomter i områdets ytre begrensning har andre eiere.

## 2.3 Tidligere vedtak i saken

Gjeldende plan trådte i kraft 12.12.2006

## 2.4 Utbyggingsavtaler

Området har ingen offentlig infrastruktur og det vil derfor ikke være naturlig med en utbyggingsavtale

## 2.5 Krav om konsekvensutredning?

Det er ikke krav om konsekvensutredning

## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

Oppstart av planarbeid ble varslet i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12- 8 ved brev datert 20.08.2018 til berørte parter og regionale myndigheter, samt gjennom kunngjøring på kommunens nettsider og i Lofotposten samme dag

#### Varsel om oppstart av planarbeid

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-8 varsles oppstart av privat reguleringsendring for reguleringsplan, planid 200601 Vågan hyttefelt i Vestvågøy kommune.

For å imøtekomme hyttemarkedet ønsker grunneier å fremme forslag til mindre endringer i bestemmelsene §§ 2.3, 2.4 og 2.5

Følgende endringer foreslås:

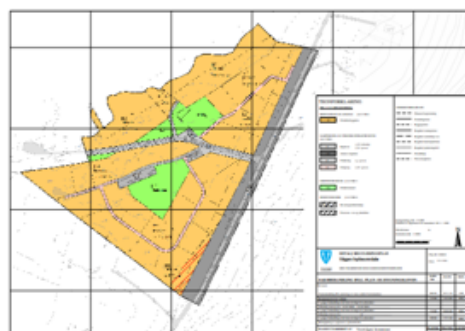
§ 2.3 pkt. 1 endres fra manshyde inntil 5,5 m til byggehyde inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

§ 2.4 pkt. 3 endres fra inntil 70 m<sup>2</sup> i grunnflate til inntil 100 m<sup>2</sup> bruksareal

§ 2.5 pkt. 3 endres som følger:  
Alle bygningen skal ha saltak eller puttak. Bygninger med saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 45 grader.

Alle grunneiere vil bli tilskrevet.

Tiltakshaver er Johan Eliassen & sanner AS. Utførende konsulent er Lofotr bygg & anlegg as.



Reguleringsplan 18 200601



Lofotr bygg & anlegg as

Førmål med planendringen er å knyttelegge for hytter med grunnflate opp til 100 m<sup>2</sup> samt varierende taktyper. Eventuelle merknader eller opplysninger som kan ha betydning for planarbeidet sendes til Lofotr bygg & anlegg as ved Reidar@lofotr.no innen 28. september 2018. Her vil en også kunne få nærmere opplysninger. Varslet vil bli lagt ut på kommunens nettsider [www.vestvagoy.kommune.no](http://www.vestvagoy.kommune.no)

Frist for merknader var satt til 28.09.2018

Varslingsdokumenter og innkomne merknader og /kommentarer er vist i vedlegg

## 4 Planstatus og rammebetingelser

Gjeldende reguleringsplan har planid 1860-200601 og ikrafttredelse 12.12.2006

Planen er revidert siste gang i 2016



## 5 Beskrivelse av planforslag. Eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Vågan i Vestvågøy kommune. Området har adkomst fra Voieveien, Fylkesvei 990 både via Vik og via Voie/Offersøy

### 5.2 Arealbruk og tilstøtende arealbruk.

Området har i dag stort sett fritidsbebyggelse, og består av dyrkede og udyrket landbruksarealer, LNF områder

### 5.3 Trafikkforhold

Området har internveien tilknyttet Fv990. Alle internveier er private. Avkjørselstillatelse til Fv. 990 er gitt

### 5.4 Barns interesser

Barns interesser er i det vesentlige ivaretatt gjennom innregulering av flere friluftsarealer innenfor planområdet.

### 5.5 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp er privat regi og reguleringsbestemmelsen gir regler for dette.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

Revidert planforslag er i tråd eksisterende plankart, men med følgende endringer i bestemmelsene:

§ 1. Ingen endring

§ 2. Tekst endres som følger:

§ 2.3 pkt. 1 endres fra mønehøyde inntil 5,5 m til byggehøyde inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

Begrunnelse: Endring av mønehøyde til byggehøyde medfører at ingen bygninger blir høyere enn opprinnelig regulert, men at det tilrettelegges for annen takform enn saltak

§ 2.4 pkt. 3 endres fra inntil 70 m<sup>2</sup> i grunnflate til inntil 100 m<sup>2</sup> bruksareal.

Begrunnelse: Dette samsvarer med kommuneplanen og reguleringsplaner for kommunen for øvrig.

§ 2.5 pkt. 3 endres som følger

Alle bygningen skal ha saltak eller pulttak. Bygninger med saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 45 grader.

Begrunnelse: Dette samsvarer med dagens byggeskikk og endring i arkitektonisk utførelse av nye hyttebygg.

§ 3. Ingen endring

§ 4. Ingen endring

§ 5. Ingen endring

§ 6. Følgende endring medtas

§ 6.2 3 ledd:

*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.*

Begrunnelse: Dette samsvarer med vilkår satt av Nordland fylkeskommune.

## 7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Det er over tid utviklet seg en større aktivitet for fritidsbebyggelse i Lofoten, og da planen for Vågan hyttefelt første gang ble vedtatt var vi vel i startfasen på dette. De endringer som nå foreslås i planbestemmelsene er av mindre karakter og vil gi små om noen konsekvenser utover at området tillates bebygget i takt med tiden. For de hytter som allerede er oppført i området gir den foreslåtte planendringen nye muligheter for videreutvikling egen tomt. Med å øke tillat bruksareal til 100 m<sup>2</sup> blir planen mer i tråd med kommunens øvrige planverktøy. Dette gjenspeiles vel også i at det ikke er innkommet merknader fra noen av oppsitterne i området.

## 8 Innkomne innspill

Det er kun utsendt begrenset høring i tråd med råd/avtale med Vestvågøy kommune.

| Fra                       | Merknad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Konsekvens                                                |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Nordland<br>Fylkeskommune | <p><b>Forholdet til regionale interesser</b><br/>Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik det blant annet går fram av de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Vi vil imidlertid vise til våre kommentarer i innspillet om endring av naustområdet N1 til H7 (fritidsbebyggelse). For at allmennhetens tilgang til strandsonen skal begrenses minst mulig av utbyggingen, bør naust og evt. flytebrygger samles mest mulig. Område H3 har alt en del naustbebyggelse og bør vurderes utviklet til dette formålet.</p> <p><b>Kulturminnefaglig uttalelse</b><br/>Vi viser til vårt innspill av 22.08.2016. I planens bestemmelser under §6 <i>hensynssoner</i>, er fylkeskommunens innspill tatt til etterretning.<br/><i>Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Derfor må følgende tas inn i Vågan hyttefelts fellesbestemmelser før reguleringsendringen kan vedtas:</i><br/><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><br/>Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.</p> | <p>Ingen</p> <p>Med tas i bestemmelsenes §6.2 3. ledd</p> |
| Fylkesmannen i Nordland   | Ingen tilbakemelding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                           |
| Øvrige Naboer             | Ingen merknader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                           |

## 9 Vedlegg

- |            |                                                                                       |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vedlegg 1: | Vedtatt plankart med ikrafttredelsesdato 12.12.2006 samt mindre endring av 07.11.2016 |
| Vedlegg 2: | Reviderte planbestemmelser datert 10.10.2018                                          |
| Vedlegg 3: | Varslingsbrev datert 20.08.18                                                         |
| Vedlegg 4: | Innkommen merknad fra Nordland Fylkeskommune                                          |