

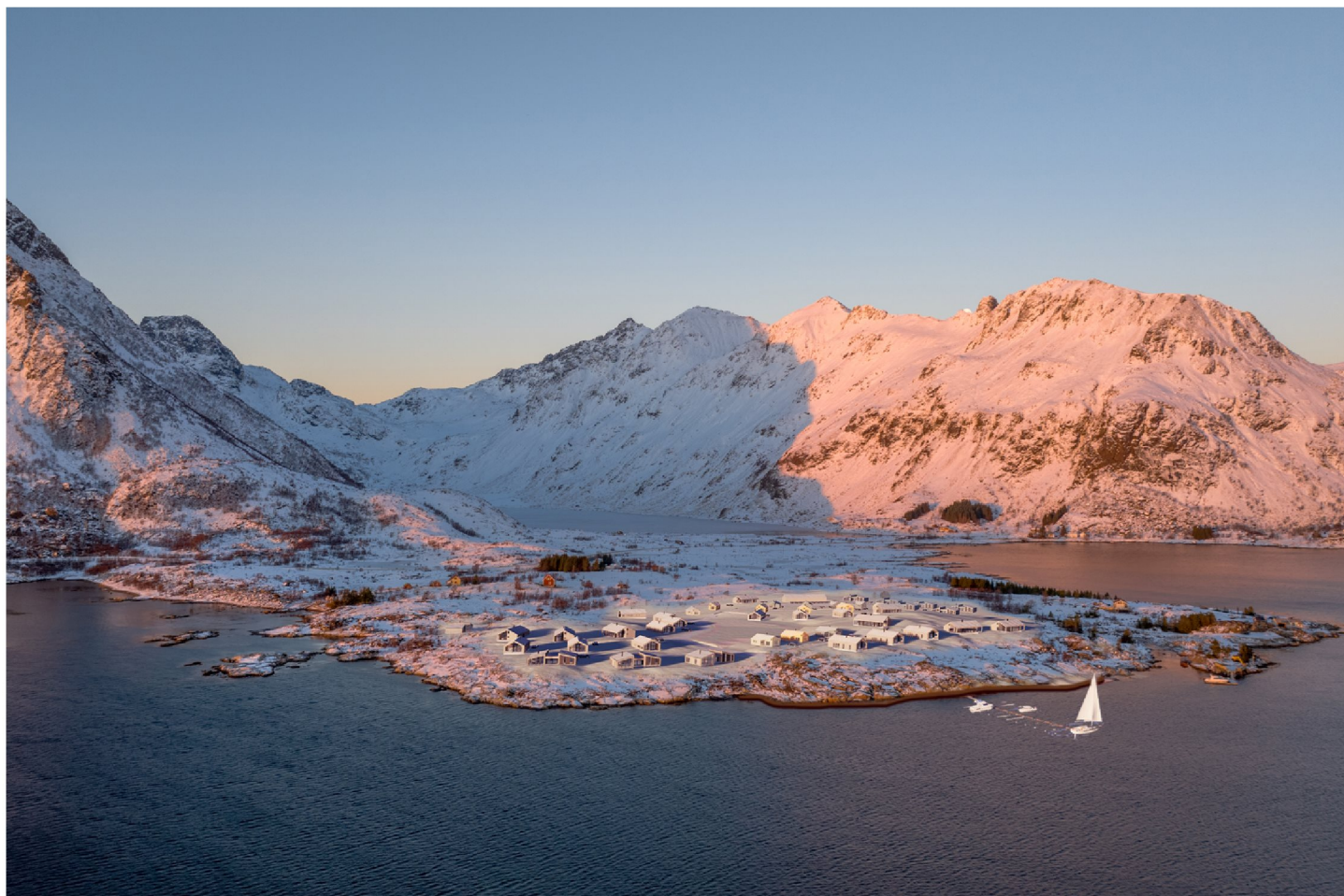
SF Bygg AS

# ► Kartneset hyttefelt

Plan ID: 1860 202303

Planbeskrivelse

Oppdragsnr.: 52208448 Dokumentnr.: 01 Versjon: 03 Dato: 2024-08-29



**Oppdragsgiver:** SF Bygg AS  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Stig Franzen  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø  
**Oppdragsleder:** Gøran Antonsen  
**Fagansvarlig:** Fagansvarlig plan Gøran Antonsen  
**Andre nøkkelpersoner:** Ayla Kristensen (plan)

Forslagsstiller:

SF Bygg AS  
JM Johansens vei 135  
8340 Stamsund

Plankonsulent:

Norconsult AS  
Konrad Klausens vei 8  
8003 Bodø

| 03      | 2024-08-29 | Endringer etter offentlig ettersyn og høring             | AylKri     | GAn            | GAn      |
|---------|------------|----------------------------------------------------------|------------|----------------|----------|
| 02      | 2024-03-21 | Endringer etter tilbakemelding fra kommunen              | AylKri     | GAn            | GAn      |
| 01      | 2024-01-16 | Planbeskrivelse for detaljregulering Kartneset hyttefelt | AylKri     | GAn            | GAn      |
| Versjon | Dato       | Beskrivelse                                              | Utarbeidet | Fagkontrollert | Godkjent |

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## ► Sammen drag

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsboliger (inkl. utleie/turisme), serviceanlegg/lager, naust og småbåtanlegg i sjø, med tilhørende utearealer og teknisk infrastruktur. Eiendommen har adkomst fra fylkesvei 815 (Valbergsveien).

Det åpnes opp for følgende bruk innenfor planområdet: fritidsbebyggelse (inntil 40 enheter), naust, uteoppholdsareal, kombinert bebyggelse og anleggsformål (serviceanlegg/lager, naust, renovasjon og parkering), med tilhørende parkering og infrastruktur, samt kai og småbåthavn. Store deler av planområdet reguleres også til friluftsførmål. Planområdet utgjør ca. 140 daa, og ligger på Kartneset i Vestvågøy, ca. 14 km nordøst for Leknes.

Som del av planarbeidet er det utført en utredning med hensyn på naturverdier. Store deler av området kan karakteriseres som kystlynghei, og er i en begynnende gjengroingsfase. Det er dermed vurdert å være av moderat kvalitet. Området er også et økologisk funksjonsområde for storspove og andre rødlistede fuglearter. Tiltaket vil medføre en reduksjon for begge disse naturverdiene, men det finnes store områder med kystlynghei og potensielle leveområder for storspove i nærheten. Det er foreslått skadereduserende tiltak som å etablere kaipromenaden og turstien rundt myra på stolper for å unngå større skader på kystsona og myra enn nødvendig, samt å trekke bebyggelsen unna strandsonen og å fjerne tidligere foreslått badstue på Svinøyodden. Det tillates ikke å flate ut områdene rundt fritidsboligene, og tomtene skal i størst mulig grad være naturtomter der inngrepene minimaliseres.

I forhold til landskapsvirkninger er det i bestemmelse satt at fritidsboligene og bebyggelsen skal ha farger som harmonerer med omgivelsene- matte jordfarger som sikrer at bygningene glir mest mulig inn i landskapet. Lyse farger som hvitt og eggehvitt tillates også.

Det er og utført en analyse av flom og egnethet for småbåtanlegget som foreslås. Analysen konkluderer med at bebyggelsen ikke vil være utsatt for flom såfremt det settes krav om minimum gulvhøyde på henholdsvis 3,5 m for fritidsboligene og 3,1 m for naust/uthus. Bølgehøydene ved planlagt marinaanlegg er noe høyere enn anbefalte verdier for en godt skjermet båthavn, men vurderes som akseptabel da dette i stor grad blir et sommeranlegg. For å øke tryggheten kan man vurdere bruk av flytemolo/bølgedemper for å dempe bølgene som kommer inn mot anlegget.

Utbyggingen sees på som positiv for kommunen med tanke på arbeidsplasser, økt turisme og medfølgende økte inntekter, samt skatt. Det gis uttrykk for økt etterspørsel for hyttetomter innenfor kommunen, og til tross for nedbyggingen av gjengroende kystlynghei anses dette som et godt prosjekt som vil være positiv for kommunen og vil ivareta de naturverdier som finnes på området så langt det er mulig.

## Innhold

|          |                                                                           |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Bakgrunn</b>                                                           | <b>7</b>  |
| 1.1      | Lokalisering av planområdet                                               | 7         |
| 1.2      | Hensikten med planen                                                      | 7         |
| 1.3      | Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold                                | 8         |
| 1.4      | Tidligere vedtak i saken                                                  | 9         |
| 1.5      | Utbyggingsavtale/gjennomføringsavtale                                     | 10        |
| <b>2</b> | <b>Planprosess</b>                                                        | <b>11</b> |
| 2.1      | Møter                                                                     | 11        |
| 2.2      | Medvirkningsprosess                                                       | 11        |
| 2.3      | Innspill til varsel om oppstart                                           | 11        |
| 2.3.1    | <i>Oversikt over innkomne innspill</i>                                    | 11        |
| 2.3.2    | <i>Uttalelser fra naboer</i>                                              | 11        |
| 2.3.3    | <i>Uttalelser fra offentlige myndigheter og kommunale tjenesteområder</i> | 13        |
| <b>3</b> | <b>Planstatus og rammebetingelser</b>                                     | <b>26</b> |
| 3.1      | Overordnede planer                                                        | 26        |
| 3.2      | Gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeider                      | 27        |
| 3.3      | Tilgrensende planer                                                       | 27        |
| 3.4      | Temakart                                                                  | 27        |
| <b>4</b> | <b>Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold</b>                  | <b>28</b> |
| 4.1      | Beliggenhet                                                               | 28        |
| 4.2      | Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk                                 | 28        |
| 4.3      | Stedets karakter                                                          | 28        |
| 4.4      | Landskap                                                                  | 28        |
| 4.5      | Kulturminner og kulturmiljø                                               | 29        |
| 4.6      | Naturverdier                                                              | 30        |
| 4.6.1    | <i>Artsforekomster og økologiske funksjonsområder</i>                     | 31        |
| 4.6.2    | <i>Fremmedarter</i>                                                       | 31        |
| 4.7      | Rekreasjonsverdi og barn og unge                                          | 32        |
| 4.8      | Tilgjengelighet                                                           | 32        |
| 4.9      | Trafikkforhold                                                            | 32        |
| 4.10     | Teknisk infrastruktur                                                     | 32        |
| 4.11     | Grunnforhold                                                              | 32        |
| 4.12     | Støy og luftforurensning                                                  | 34        |
| 4.13     | Stormflo                                                                  | 34        |
| <b>5</b> | <b>Beskrivelse av planforslaget</b>                                       | <b>36</b> |
| 5.1      | Planlagt arealbruk                                                        | 36        |

|        |                                                                                              |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1.1  | Reguleringsformål                                                                            | 37 |
| 5.2    | Gjennomgang av reguleringsformålene                                                          | 38 |
| 5.2.1  | Fritidsbebyggelse (FB)                                                                       | 38 |
| 5.2.2  | Uthus/naust/badehus (UNB)                                                                    | 38 |
| 5.2.3  | Uteoppholdsareal (UTE)                                                                       | 39 |
| 5.2.4  | Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA)                                                 | 39 |
| 5.2.5  | Veg (V)                                                                                      | 39 |
| 5.2.6  | Kjøreveg (KV)                                                                                | 39 |
| 5.2.7  | Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)                                                      | 39 |
| 5.2.8  | Kai (KAI)                                                                                    | 39 |
| 5.2.9  | LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (felt LNF) | 40 |
| 5.2.10 | Friluftsmål (felt FL)                                                                        | 40 |
| 5.2.11 | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)                              | 40 |
| 5.2.12 | Småbåthavn (SH)                                                                              | 40 |
| 5.2.13 | Sikringssone – Frisikt (H140)                                                                | 40 |
| 5.2.14 | Bestemmelsesområder – Vilkår for bruk av arealer _ bygninger og anlegg                       | 40 |
| 5.3    | Bebyggelsens plassering og utforming                                                         | 40 |
| 5.4    | Byggehøyder                                                                                  | 41 |
| 5.5    | Endringer gjort etter innspill til varslet oppstart                                          | 41 |
| 5.6    | Endringer gjort etter innspill til høring og offentlig ettersyn                              | 43 |
| 5.7    | Sol og dagslys                                                                               | 44 |
| 5.8    | Universell utforming                                                                         | 45 |
| 5.9    | Uteoppholdsareal                                                                             | 45 |
| 5.10   | Parkering                                                                                    | 45 |
| 5.11   | Trafikkavvikling og trafiksikkerhet                                                          | 45 |
| 5.12   | Teknisk infrastruktur                                                                        | 45 |
| 5.12.1 | Overføringsledning vann                                                                      | 45 |
| 5.12.2 | Slokkevann                                                                                   | 46 |
| 5.12.3 | Spillvannshåndtering                                                                         | 47 |
| 5.12.4 | Overvannshåndtering                                                                          | 47 |
| 5.12.5 | Grunnvann                                                                                    | 47 |
| 5.12.6 | Forsyning elektrisitet                                                                       | 47 |
| 5.13   | Planlagte offentlige anlegg                                                                  | 47 |
| 5.14   | Renovasjon                                                                                   | 47 |
| 5.15   | Støy                                                                                         | 47 |
| 5.16   | Grunnforhold                                                                                 | 47 |
| 5.17   | Naturverdier                                                                                 | 47 |
| 5.17.1 | Økosystemtilnærming og samlet belastning                                                     | 47 |
| 5.17.2 | Unngå                                                                                        | 48 |

|          |                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------|-----------|
| 5.17.3   | Avbøte                                          | 48        |
| 5.18     | Flom og egnethet for småbåtanlegg i sjø         | 48        |
| 5.19     | Nærmere om tiltak i sjø                         | 49        |
| 5.20     | Risiko- og sårbarhet                            | 50        |
| 5.21     | Avbøtende tiltak/løsninger ROS                  | 52        |
| 5.21.1   | Brannslukking                                   | 52        |
| 5.21.2   | Flo/flom                                        | 52        |
| 5.22     | Rækkefølgebestemmelser                          | 52        |
| 5.22.1   | Før rammetillatelse                             | 52        |
| 5.22.2   | Før igangsettelsestillatelse                    | 52        |
| 5.22.3   | Før bebyggelse tas i bruk                       | 52        |
| <b>6</b> | <b>Konsekvensutredninger</b>                    | <b>53</b> |
| <b>7</b> | <b>Virkninger/konsekvenser av planforslaget</b> | <b>54</b> |
| 7.1      | Overordnede rammer og planer                    | 54        |
| 7.2      | Landskap                                        | 54        |
| 7.3      | Fjernvirkning                                   | 54        |
| 7.4      | Kulturminner                                    | 56        |
| 7.5      | Trafikale forhold                               | 56        |
| 7.6      | Økonomiske konsekvenser for kommunen            | 56        |
| 7.7      | Interesse motsetninger                          | 56        |
| 7.8      | Avveininger av virkninger                       | 56        |

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Lokalisering av planområdet

Planområdet ligger på Kartneset på Vestvågøya, ca. 14 km nordøst for Leknes. Se Figur 1.



Figur 1 - Lokalisering av planområdet (rød linje). Kilde: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com), bearbejdet av Norconsult AS.

## 1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsboliger (inkl. utleie/turisme), serviceanlegg/lager, naust og småbåtanlegg i sjø i tilknytning til gnr. 132 bnr. 14, med tilhørende utearealer og teknisk infrastruktur. Eiendommen har adkomst fra fylkesvei 815 (Valbergsveien).

Det åpnes opp for følgende bruk innenfor planområdet: fritidsbebyggelse, uthus/naust/badehus, uteoppholdsareal, kombinert bebyggelse og anleggsformål, med tilhørende parkering og infrastruktur, samt kai og småbåthavn. Store deler av planområdet reguleres også til friluftsmål.

Planområdet er vist på Figur 2 og utgjør ca. 140 daa.

Plangrensen er utvidet ved fv. 815 ift. det varslede planområdet. Dette for å gi mulighet til å forbedre sikten i kurven langs fv.815 i forbindelse med utbedring av adkomst fra denne inn på planområdet. Utvidelsen er liten og i et område som er avsatt til samferdselsformål i overordnet plan.



Figur 2 - Planområdet. Kilde: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com), bearbejdet av Norconsult AS.

### 1.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

#### Forslagstiller:

SF Bygg AS  
JM Johansens vei 135  
8340 Stamsund

Kontaktperson: Stig Franzen

#### Plankonsulent

Norconsult AS  
Konrad Klausens vei 8  
8003 Bodø

Fagansvarlig plan: siv.ing./arealplanlegger Gøran Antonsen

#### Eierforhold:

Planområdet omfatter hele gnr./bnr. 132/14, samt deler av 132/11, 132/5, 132/4, 132/1-2 og 144/1. Sistnevnte er medtatt primært i forhold til adkomstvegen fra FV 815.

### 1.4 Tidligere vedtak i saken

I møte den 01.02.23 gjorde Forvaltningsutvalget i Vestvågøy følgende vedtak ifm. ønske om oppstart av dette reguleringsarbeidet:

#### **Melding om vedtak - Kartneset - Planinitiativ hyttefelt Kartneset gnr 132 bnr 14**

Forvaltningsutvalget i Vestvågøy kommune har i møte 01.02.2023 behandlet deres anmodning om oppstart av reguleringsarbeid for fritidsbebyggelse mv. på Kartneset, som sak FO-004/23. Det er fattet følgende vedtak:

##### **FO-004/23 Vedtak:**

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av fritidsboliger, turistformål, småbåtanlegg med brygge, båtnaust og tilhørende samferdsel og infrastruktur på Kartneset. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. Samlet antall fritidsboliger og enheter bør vurderes redusert.
2. Det skal legges vekt på arkitektonisk utforming av bebyggelsen og dens tilpasning til omgivelsene og landskapet.
3. I det videre planarbeidet skal det legges vekt på plassering og utforming av bebyggelsen, slik at denne får en større grad av variasjon. Det bør vises alternativer hvor bebyggelsen plasseres i mindre klynger med avstand mellom de ulike klyngene.
4. Planforslaget skal vise fjernvirkning av utbyggingen, gjerne med flere alternativer.
5. Ved planforslaget skal det vedlegges situasjonssnitt som viser terreng og maksimalt tillatte volumer.  
Bebyggelsen bør fortrinnsvis holdes lav. Maksimalt tillatt areal og høyde skal ikke overstige begrensningene i bestemmelse 3.2 i kommuneplanens arealdel 2019-2031.
6. Det skal være dialog mellom utbygger og kommunens fagområder innenfor vei, brann og vann/avløp for å avklare forhold vedrørende teknisk infrastruktur.
7. Eventuell bebyggelse for turismeformål bør plasseres adskilt fra fritidsbebyggelsen.
8. Krav om konsekvensvurdering avhenger av omfanget småbåtanlegg. Dette må videre avklares i oppstartsmøte.

Vi ber om at det tas kontakt med saksbehandler for nærmere avtale om tidspunkt for oppstartsmøte. Vi ser frem til et god samarbeid i planprosessen.

## 1.5 Utbyggingsavtale/gjennomføringsavtale

I avholdt oppstartsmøte ble det ikke vurdert behov for utbyggingsavtale, og det er heller ikke varslet oppstart av forhandling av slik avtale.

Det vil være behov for en gjennomføringsavtale med veieier av fv. 815, ifm. påkrevde arbeider med utbedring av siktforhold. For å oppfylle krav til sikt fra biler som kommer fra nord langs fv.815 er det behov for å fjerne deler av knausen vest for vegen. Dette arealet tilhører Nordland fylkeskommune og de vil dermed overta driften av grøftearealet etter utbedringen.

Det planlegges også vannforsyning i sjøledning over Skifjorden som vil kobles til kommunalt ledningsnett i Skifjordvegen. Her må det etableres vannkum som skal overtas av kommunen. I forbindelse med denne kummen må det inngås en form for avtale med kommunen.

## 2 Planprosess

### 2.1 Møter

Oppstartsmøte ble avholdt med Vestvågøy kommune den 15.02.2023. Saksbehandler på Plan er Nikolay Hjertaas og Jochen Caesar. Disse deltok på møtet sammen med forslagsstillere fra SF Bygg AS ved Stig Frantzen og Tommy Strømmen, og konsulent Gøran Antonsen og Ayla Kristensen fra Norconsult.

### 2.2 Medvirkningsprosess

Iht. plan- og bygningslovens §12-8 ble oppstart av planarbeidet varslet i Lofotposten, på Vestvågøy kommunens nettsider og sendt ut via Altinn den 28.02.2023 til offentlige instanser, naboer og andre berørte parter pr. brev. Frist for å komme med innspill til planoppstarten ble satt til 29.03.2023.

### 2.3 Innspill til varsel om oppstart

Totalt kom det 12 innspill til varsel om oppstart av planarbeidet. Disse er redegjort for og kommentert nedenfor.

#### 2.3.1 Oversikt over innkomne innspill

#### 2.3.2 Uttalelser fra naboer

##### 2.3.2.1 Øyvind Kileng (132/1), brev datert 29.03.23

Vedrørende utbygging av hyttefelt på Kartneset med opptil 50 fritidsboliger, så er vår oppfatning av forelagt plan at antall fritidsboliger (50 enheter) er for høyt og bør/må reduseres vesentlig. 50 fritidsboliger på et så konsentrert område vil medføre økt ferdsel og bruk i en langt større utstrekning enn selve arealet for hyttefeltet. Det er få turmuligheter i nærområdet annet enn Kartfjorden, og dette vil medføre økt natur-slitasje på søndre del av Kartfjorden samt økt stress på dyrelivet her. Grunneierne i Kartfjorden bruker området til både sinking av bær og småvilt-jakt samt at det er etablert elg-vald helt inntil hyttefeltet i 2022. Økt bruk av området vil ha en negativ effekt på denne bruken, da det er godt etablert fra lignende saker særlig fra østlandet at hyttefelt har en negativ effekt på dyrelivet i et stort område utenfor dette. Basert på dette er vår oppfatning at antall fritidsboliger ikke bør overstige 20 enheter. Dette er også i samsvar med en holdningsendring som skjer i de mest fortettede hyttekommunene sør i landet i store hyttefelt, der forringelsen av nærmiljøet nå begynner å få negativ oppmerksomhet. Dette vil merkes best av oss som bor i tilknytning til slike hyttefelt og bør vektlegges i størst mulig grad.

##### Planleggers kommentar:

*Området har vært avsatt til fritidsbolig i de to siste utgavene av arealdelene av kommuneplanen. Dvs. en ønsket bruk fra kommunen og de folkevalgte side. Når en slik beslutning er tatt, bør en forsøke å benytte disse områdene så effektivt som mulig, for å unngå/utsette at andre områder må nedbygges for å imøtekomme innbyggernes ønske om fritidsbolig.*

*Når det er sagt så vurderer vi at det som er foreslått, er planlagt slik at det ivaretar landskapet og naturverdiene i områdene så langt det er mulig. Dette er redegjort for i planforslaget.*

##### 2.3.2.2 Willy Rasmussen (132/5), e-post datert 30.03.23

Jeg og min søster Inger Anne Rasmussen (Mo i Rana), eier en eiendom sammen i Lofoten (g.nr.132, br.n. 5. Denne har vært i familien i generasjoner. På hele neset ca. 500 x 500 meter er det i dag 1 bebodd hus, to

feriehus og 3 hytter. Vi solgte en stor del av denne til en nabo, Viggo Valberg. Grenser var uvisse fra langt tilbake, men kanskje mellom 50 - 100 mål.

Veien inn til området er akkurat en bilbredde, og gammel og uegnet for mye trafikk. Viggo Valberg ivret veldig på å få veibruksrett, da han må kjøre over vår eiendom for å komme til sin. Denne veibruksrett ble gitt til g.nr. 132 b.nr. 3, som det står i det tinglyste dokumentet. Nå har han skilt ut en god del av g.nr.132 b.nr. 3, og kalt det nye feltet g.nr. 132, b.nr. 14, som han har solgt til SF bygg, og Norconsult har tegnet inn 48 hytter på området.

Vi har også vært i telefonkontakt med eier av g.nr. 132, b.nr. 4, som heller ikke vil ha en hel hytteby og mye trafikk over sin eiendom, Han har også gitt veibruksrett for g.nr. 132 b.nr. 3. Første spørsmål blir vel: Kan man selge veiretten over vår eiendom, uten videre til et firma (SF-bygg) og i tillegg til et nytt gårds og bruksnr.?

Vi frykter at Vestvågøy Kommune vil ekspropriere veien, så derfor motsier vi i utgangspunktet alle innspill, før vi har fått Jusshjelpen i Nord Norge til å se på saken. De vil komme med et tilsvarende i morgen, fredag eller rett over påske.

Planleggers kommentar:

*Forslagsstiller har sjekket med selgers ansvarlige advokat for salget, som har bekreftet at det følger veirett til gnr. 132 bnr. 14 uten vilkår/begrensninger. Dette er uansett et privatrettslig anliggende som ikke løses som del av dette planarbeidet.*

*Ved utbygging av området vil vegen bli utbedret av SF Bygg ift. den økte trafikkbelastningen, noe som vil gi en tryggere adkomst og bedre veg også inn mot deres tomt.*

### 2.3.2.3 Bjørnar Pettersen (132/4), brev datert 28.03.23

#### Planavgrensning?

Det er ikke meldt varsel/søknad for veirett til/fra det nye hyttefeltet på 132/14

Er dette planinitiativet for en eventuell ekspropriasjon av veien, og området rundt veien til det nye hyttefeltet?

I så fall vil jeg motsette meg en slik ekspropriasjon.

Hva skjer med den veien som allerede eksisterer? Blir tilførselsveien til fritidsboligene/hyttene der veien nå ligger, liggende?

Dersom en ny vei blir lagt på oversiden av veien, vil det være fordelaktig for alle. (grunnforhold)

Regner med eksisterende vei eller ny veitrase blir oppjustert til den standard som må til for å takle den tungtrafikken og økte trafikken, til de 48 hyttene som etterhvert vill komme på Kartnes?

Blir haugen som ligger på andre siden av veien av utkjørselen fra Kartnes sprengt en del inn på slik som veivesenet ønsker? Slik at inn og utkjørsel til Kartnes blir en sikker adkomst? Vegvesenet har tatt høyde for dette siden de har fått utvidet grensen innover denne høyden. Da ser jeg det slik, at det ikke er nødvendig å ta mer enn det som er høyst nødvendig av min tomt, for å få en sikker inn og utkjørsel til/fra Kartnes.

SF Bygg AS ønsker også å tilegne seg biter av min tomt ved innkjørselen til Kartnes.

Jeg har planer om om sette opp garasje for bil og andre redskaper, som snø-fres og atv med tilhørende redskaper ved utkjørselen. Blir denne planavgrensningen til hinder for mine planer? Jeg ønsker fremdels denne muligheten i utarbeidelsen av planreguleringen.

SF Bygg AS ønsker også ta en del av hovedveien både sør for og nord for innkjørselen ned til Kartnes. Hvis dette blir gjennomført, vil dette da redusere størrelsen på min eiendom?

Det er et eget eksisterende vannverk for fritidsboligene. Hva skjer med dette?

Vil det være mulig for meg å koble meg på vann eller kloakk-anlegg?

Planleggers kommentar:

*Ift. vegrett har forslagsstiller sjekket med selgers ansvarlige advokat for salget, som har bekreftet at det følger veirett til gnr. 132 bnr. 14 uten vilkår/begrensninger. Dette er uansett et privatrettslig anliggende som ikke løses som del av dette planarbeidet.*

*Vegen inn til hyttefeltet vil bli liggende der dagens veg ligger, og vil bli utbedret for å takle den økte trafikken. Adkomsten fra fv. 815 vil utbedres mht. til krav om siktlinjer. Det er ikke ønskelig å ta mer av private eiendommer enn nødvendig for å utbedre veg og adkomst. Det vil etableres vanntilførsel fra Skifjordvegen inn på planområdet. Det vil sannsynligvis være mulig å koble seg på VA-anlegget.*

### **2.3.3 Uttalelser fra offentlige myndigheter og kommunale tjenesteområder**

#### **2.3.3.1 Fiskeridirektoratet, brev datert 27.03.23**

##### **Fiskeriinteresser i området**

Fiskeri- og ressursområdene i Vestvågøy kommune er kartlagt av Fiskeridirektoratet i samarbeid med lokale fiskere. Kartleggingsmetoden som er benyttet er intervju av yrkesfiskere. Dataene vi har for området rundt tiltaksområdet er innhentet i 2002. Fiskeridataene er lagt inn på Fiskeridirektoratets kartdatabase og er tilgjengelig på Fiskeridirektoratets nettsider: <https://kart.fiskeridir.no/plan>

Den planlagte marinaen vil ligge innenfor en fiskeplass for passive redskap (landnot for sei) og låssettingsplass for sild (figur 1). Omtrent 320 meter nord for tiltaksområdet har Miljødirektoratet kartlagt et viktig område med sterke tidevannsstrømmer. Områder med sterke tidevannsstrømmer karakteriseres ofte av redusert artsantall, men økt individtetthet for organismene som er best tilpasset strømmen. Typisk er det også at disse områdene er isfrie om vinteren og dermed gunstig som overvintringsområder for enkelte fuglearter.

##### **Vurdering og merknader**

Nord Fiskarlag skriver i sin uttalelse at de har vært i kontakt med lokale fiskere som oppgir at på grunn av forholdene i området benyttes ikke de kartlagte fiskeriinteressene i planområdet. Etter vår vurdering vil ikke de planlagte tiltakene komme i konflikt med de interesser vi skal ivareta.

Fiskeridirektoratet anbefaler at tiltak i sjø skjer på høst og tidlig vinter fordi det er den perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro, eller at avbøtende tiltak er tilstrekkelige til å hindre negativ påvirkning på miljøet. Vi viser og til rapportene "Miljøvennlige småbåthavner", "Tiltak for å redusere utslipp av mikroplast og helse- og miljøfarlige stoffer fra marine småbåthavner" og til «Helhetlig planlegging og utvikling av miljøvennlige småbåthavner. Kunnskapsstatus» samt til «Veileder M-992 Begrense marin forsøpling og utslipp av mikroplast». For å best ivareta det marine miljøet må sikres avbøtende tiltak i reguleringsplanen både for anleggs- og driftsfasen.

Planleggers kommentar:

*Tas til følge.*

#### **2.3.3.2 Kystverket, brev datert 06.03.23**

Planområdet ligger ca. 6 kilometer nord for Stamsund ved Rolfsfjorden. Det er viktig at det ikke planlegges for tiltak som begrenser sikker og effektiv ferdsel for sjøtrafikken.

## Konsekvensutredning

Plan- og bygningsloven § 4-1 første ledd, setter rammer for hvilke planer som skal ha planprogram og § 4-2 andre ledd, setter rammene for hvilke planer som skal ha konsekvensutredning. Etablering av tiltak i eller nær sjø kan få betydning for sikkerheten og fremkommeligheten og skal derfor inngå i utredningsarbeidet. Gjennom planmedvirkningen vil vurderingen om hvorvidt planforslaget kan få vesentlige konsekvenser eller virkninger i farvannet, strandsonen eller havnene, være sentralt for Kystverket. Vi ønsker derfor å minne om at det for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn kan være krav om konsekvensutredning, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.

Kystverket registrerer planmyndighetens beslutning om at planen ikke utløser krav til konsekvensutredning og har ingen kommentarer til dette.

## ROS-analyse – arealplaner som ikke krever konsekvensutredning

Det følger av pbl. § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse at: «Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.» Planlegger må i sin ROS-analyse vise hva en endret arealbruk vil ha å si for omgivelsene, men også på hvilken måte omgivelsene vil virke på arealbruken i planområdet.

## Etablering av brygger/småbåthavn i kommunens sjøområde uten næringstrafikk og i god avstand fra hoved- eller biled

Vi ber om at det vurderes om planforslaget vil ha ferdselsmessige konsekvenser for brukere av sjøen. Generelt anbefales bryggeanlegg planlagt på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet. Vi gjør oppmerksom på at brygger mv., som kan påvirke sikkerheten, ferdselen eller forsvars- og beredskapsinteresser i farvannet, krever tillatelse etter havne- og farvanns-lovens § 14. Det må ikke planlegges arealbruk som vil være i konflikt med navigasjonsinnretninger. Det er spesielt viktig at det ikke åpnes opp for tiltak som kan skjerme for seilingssektorene (rød, grønn og hvit) fra fyrlyktene.

Veiledning om fyr, lykter og sjømerker er gitt på våre nettsider.

### Planleggers kommentar:

*Flytebrygga vil ikke ha ferdselsmessige konsekvenser for næringstrafikk o.l., se kap. 5.18.*

*Kaia og småbåtanlegget blir plassert på et område som i dag er relativt utilgjengelig, og vil dermed ikke komme i konflikt med bading eller annen ikke-motorisert bruk av farvannet.*

### 2.3.3.3 Naturvernforbundet, brev datert 29.03.23

#### Planbeskrivelse Kommunedelplanens arealdel

Vestvågøy kommunes planer om arealforbruk burde endres omgående da den gir et svakt vern av strandsonen, og siden nye rapporter synliggjør at kommunens planer ikke er i tråd med nasjonale føringer.

Sjø og strandsonen er åpenbart av større betydning for Lofoten som et godt sted å leve og som biotop for et rikt mangfold. Det er derfor kritikkverdig at kommunen i sin plan har åpnet for utvidet forbruk av disse arealene med en forvitring av vernet for sjønære områder og strandsonen som konsekvens. Det er vanskelig å forstå hvorfor Vestvågøy kommune setter av arealer i arealplanen stikk i strid med kommunedelplanens bestemmelser. Det er åpenbart at det beste for bærekraft vil være å etablere fritidsbebyggelse i nærhet av eller i tilknytning til annen bebyggelse og infrastruktur. I tillegg burde hytter bygges uten kjørevei, som gir betydelig mindre avtrykk.

## Plan – og bygningslovens intensjon

### § 1-1.Lovens formål

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Utbyggingen på Kartneset er et nytt sår i praktfull urørt Lofot-natur. Den er i konflikt med plan- og bygningslovens intensjon da byggingen ikke tilstreber en bærekraftig utvikling for samfunnet og fremtidige generasjoner. Planen legger ikke i tilstrekkelig grad vekt på langsiktige løsninger, og konsekvensene for miljø og samfunn er ikke tilstrekkelig beskrevet grunnet manglende kunnskapsgrunnlag.

### Naturmangfoldloven

Etter vårt syn er kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold ikke tilstrekkelig for å kunne gjøre en reell vurdering. Ut fra observasjoner av flere par med storspove som er sterkt truet, og sårbar (truet) fiskemåke som hekker her. Vi viser til § 8. som setter krav om kunnskap. Vi viser også til § 9 som sier noe om risikoen for irreversible skader og om det å treffe beslutninger med for dårlig kunnskapsgrunnlag. Paragrafen sier også at dersom det foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

### Naturmangfold kartneset

Artsdatabanken er et viktig verktøy for å kunne kartlegge viktige arter og arealer som gir tilhold for disse. Områdene som registreres avhenger av at noen med dette for øyet ferdes her og registrerer artenes tilstedeværelse, reproduksjon osv. i artsdatabanken. Det at artsdatabanken ikke inneholder registreringer på dyreliv, truede arter eller stort arts mangfold er ikke ensbetydende med at det ikke finnes på denne lokaliteten. Det er heller en indikasjon på manglende registreringer.

Kartneset er preget av mye berg, med myr og våtmark innimellom. En lokalitet her bærer navnet Lomtjønna. Dette vitner om fugleaktivitet med slikt omfang at våtmark har fått navn etter dette. På høydedragene er det ofte sett sittende fugl, og mye sjørelaterte etterlatenskaper som kråkebolle, krabber, skjell osv. Stedet er et viktig utkikkspunkt for næringssøkende fugl som gråmåke (sårbar), kråke, havørn, ravn og fiskemåke. Flere par storspove (sterkt truet) er også sett i området under hekketiden.

Strandsonen og sjøområdene rundt er et spiskammers for mange arter og et viktig område både som oppholdssted og for fuglers hekking. Større menneskelig aktivitet eller tilstedeværelse vil kunne fortrenge arter som allerede er utsatt for stort press, og som allerede har hatt stor tilbakegang. Vi vedlegger video tatt fra området der man kan høre storspoven i bakgrunnen:

### Reguleringsplan Kartneset

Med dette viser vi til ovenstående innledning og bestemmelsene for kommunedelplanens arealdel. En plan om massiv utbygging som dette, i et område med viktig naturmangfold i nærhet til sjø, er ikke i tråd med verken bestemmelsen i kommuneplanen eller nasjonale føringer.

Planene om kaipromenade med marina og naust vil føre til økt aktivitet i strandsonen. Utbygger tilkjennegir også at det skal inngå utleie/turistformål i planene. Slik virksomhet med utleie som air bnb og lignende vil resultere i stor ferdsel med mennesker som har liten kjennskap til eller forståelse for stedets særegenheter og sårbarhet.

Marina/kaianlegg eller flytebrygger vil øke motorisert ferdsel, fortrenge dyreliv og føre til en privatisering av området. Så langt vi kan se er dette også utenfor avsatt arealformålsområde i kommunedelplanen.

Vi merker oss at det er konkludert med at saken ikke faller inn under forskriften om konsekvensutredning ettersom ønsket bruk av området i hovedsak er i samsvar med overordnet plan. Mye av planen ligger utenfor avsatt område, og vi ber derfor om innsyn i tidligere konsekvensutredninger gjort da arealformålet for området sist ble endret, eller tidligere konsekvensutredninger.

En utvidet bruk med et slikt omfang som dette, vil måtte resultere i grundigere undersøkelser av naturverdier siden det i dag ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap. En utbygging med et omfang på nærmere 50 hytter vil være svært dominerende og helt endre stedets uttrykk. Dette vil også kunne fremstå som skjemmende for nærliggende område med hensynssone for kulturminner.

### Konklusjon

Det å «bryte nytt land» uten å tilstrebe gjenbruk av allerede bebygde områder er i strid med kommunens bestemmelser i kommunedelplanen. En slik utbygging kommer i konflikt med naturmangfoldloven § 8 som setter krav om kunnskap, og § 9 (føre – var – prinsippet) med fare for irreversible skader på naturmangfold.

Den er også i strid med planbeskrivelsen i kommunedelplanens arealdel som skal underbygge friluftslovens formål – Å verne friluftslivets naturgrunnlag og sikre allmenhetens rett til ferdsel, opphold mv. i naturen, slik at muligheten til å utøve friluftsliv som en helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig fritidsaktivitet bevares og fremmes. Plansaken i sin nåværende form bør avvises inntil det foreligger et bedre kunnskapsgrunnlag. Viktige uberørte områder i nærhet til sjø eller i strandsone er i ferd med å bli mangelvare i Lofoten. Bygging av stadig nye «hyttelandsbyer» i hittil uberørte områder vil på sikt skade naturmangfold, være negativt for folkehelsen, og skade Lofotens kvaliteter for fastboende og besøkende.

#### Planleggers kommentar:

*Det er gjort en utredning av planområdet i forbindelse med naturverdier, se kap. 4.6 og 5.17 for funn og konklusjon. Tomtene skal i størst mulig grad være naturtomter der inngrepene minimaliseres, og kyst og myr skal ivaretas så godt det lar seg gjøre.*

### 2.3.3.4 Nordland fylkeskommune, brev datert 29.03.23

#### Forholdet til regionale interesser

Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Fylkeskommunen ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap, 8.5 Kystsonen og 8.6 Klima og klimatilpasning.

#### Konsekvensutredning

Tiltakshaver har konkludert med at saken ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredning begrunnet med at ønsket bruk av området i hovedsak er i samsvar med overordnet plan. Foreløpig vurdering av kommunen i referat fra oppstartsmøte er at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Nordland fylkeskommune minner om at tiltakshaver skal gjøre en foreløpig vurdering av om planen er utredningspliktig etter forskriften §§ 6 og 8. Det er imidlertid kommunen som planmyndighet som har ansvar for å sikre at planforslagets konsekvenser er tilstrekkelig belyst. Dette betyr også at det er kommunen sitt ansvar å foreta den endelige vurdering av om planarbeidet faller inn under forskrift om konsekvensutredninger. Reguleringsplaner for tiltak som er listet opp i vedlegg II skal ha konsekvensutredning dersom planen eller tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (etter § 10 i forskriften).

Nordland fylkeskommune mener at tiltakene kan få betydelig virkninger på myr og verdifulle landskap som har store regionale interesser. Nordland fylkeskommunen ber derfor om at det gjøres en vurdering av

konsekvensutredning etter forskriften § 8-11 og forskriftens vedlegg II, og at kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften kommer klart fram når saken sendes på høring.

### **Vesentlige merknader**

Nordland fylkeskommune vil nå varsle om at planarbeid kan komme i strid med vesentlige regionale interesser slik de fremkommer i regionale arealpolitiske retningslinjer kap. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap, i Fylkesplan for Nordland.

### **Landskap**

Ifølge Nordlandsatlas og kartlaget som viser fylkeskommunens prosjekt «Landskapskartlegging i Nordland», ligger planområdet innenfor landskapsområdet Kartfjorden. Kartfjorden er klassifisert som et kystlandskap med god og typisk utforming av landskapstypen, og er gitt verdien 4 på en skala 1-5, der 5 er høyest.

Nordland fylkeskommune gjør oppmerksom på at det foreligger nedlastbare rapporter fra det nevnte kartleggingsprosjektet og mer informasjon om landskap på fylkeskommunens nettsider.

Nordland fylkeskommune mener at det burde utarbeides skisser og illustrasjoner for å vise nær- og fjernvirkninger av de planlagte tiltakene. Dette ut ifra ulike himmelretninger også. Disse bør utarbeides med tanke på tilpasning av byggets plassering og høyde for å minimere negative landskapsvirkninger.

Slik det framgår av foreløpig illustrasjonsplan, er planlagte bebyggelse ganske omfattende med tett plassering av hytter. Nordland fylkeskommunen mener at hytter og interne veier bør plasseres så skånsomt som mulig i landskapet og tilpasses terrenget. Plassering og omfang av marinaen og brygge bør også vurderes grundig med tanke på å minimisere negative virkninger på strandsonen og landskapet. Landskapstilpasning er særlig viktig i dette planarbeidet med hensyn til landskapsområdets betydning.

Nordland fylkeskommune ber at landskapet hensyntas i videre arbeid og viser særlig til følgende realpolitiske retningslinje fra Kap. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap og Kap. 8.5 Kystsonen:

a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanlegging. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.

f) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.

### **Planleggers kommentar:**

*Situasjonsplanen er bearbeidet etter varslet oppstart, se kap. 5.5 for endringene som er gjort etter innspill. I kap. 7.2 og 7.3 er virkningene rundt landskap og fjernvirkninger forklart og illustrert.*

### **Naturmangfold**

Nordland fylkeskommune gjør oppmerksom på at det er myr innenfor planområdet. Omfang og verdi av myr er ikke kartlagt i Naturbase kart.

Vestvågøy har nylig utarbeidet en kommunedelplan for klima, miljø og energi 2022-2031. Et av målene er å få en balansert arealforvaltning og legge til rette for å forvalte og sikre at alle naturområder bevares for å ha fungerende økosystemer som leverer gratistjenester. Kartlegging av myr og våtmark er et behov som ble nevnt i denne planen.

Slik at det framgår av foreløpig illustrasjonsplan, ser det ut til at det blir vanskelig å ivareta myr og økosystemtjenester i planarbeidet. Et nytt utbyggingsområdet av dette omfanget med en tett plassering som foreslått i illustrasjonsplanen kan føre til at en stor del av myrområde nedbygges. Myr bidrar til å vedlikeholde økosystemets verdier, begrense klimautslipp og håndtere økt nedbør som følge av klimaendringer. Myren vil også kunne bidra til å ivareta området attraktivitet.

Nordland fylkeskommune ber om at det vurderes å ivareta myrområde så langt det lar seg gjøre og eventuelt avbøtende tiltak i videre arbeid. Det vises særlig til følgende politiske retningslinjen fra fylkesplanens kapittel 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap:

b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging

n) Nybygging av boliger og fritidsbebyggelse bør skje i form av fortet ting av eksisterende områder framfor å ta i bruk nye områder innenfor LNFR-områder. Hytter/fritidsbebyggelse skal lokaliseres i gangavstand til vinterbrøytet vei

#### Planleggers kommentar:

*Det er gjort en utredning av planområdet i forbindelse med naturverdier, se kap. 4.6 og 5.17 for funn og konklusjon. Myrområdet vil bli hensyntatt i større grad og tillates ikke utfyllt eller drenert. Det skal etterstrebtes å ivareta naturverdier så godt det lar seg gjøre.*

#### Fylkesveg

Nordland fylkeskommune eier, drifter, vedlikeholder og forvalter fylkesvegene i kommunen. Fylkeskommunen sin interesse her er fremkommelighet og trafiksikkerhet langs fylkesvegene, hvor nullvisjonen, om null drepte eller hardt skadde i vegtrafikken, ligger til grunn. Vegnormalen er hjemlet i vegloven og gjelder for all planlegging og bygging av offentlige veger. Fylkeskommunen har ansvar for å sørge for at vegnormalene, og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planarbeidet. Dersom tiltaket strider mot disse, anses det å stride mot vesentlige nasjonale og regionale interesser.

Fylkesveg 815, Valgbergsveien, har en viktig funksjon som en av hovedvegene på Vestvågøy, i tillegg til E10. Her er gjennomgangstrafikk og lokal trafikk mellom boligområder og arbeidsplasser m.m. på Vestvågøy. Deler av fv. 815 inngår i planen siden avkjørsel fra fylkesvegen til privat veg, inngår i varslet planområde. Det er fartsgrense 80 km/t på fylkesvegen og årsdøgntrafikk ca. 500 kjøretøy, derav 11 % tunge kjøretøy ifølge [www.vegkart.no](http://www.vegkart.no).

Generell byggegrense langs fv. 815 er 30 meter fra senterlinje fylkesveg, i henhold til Rammeplan for avkjørslar og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland 2021.

Siktkravene i avkjørselen er ikke oppfylt i dagens situasjon. Kravet til friskt i avkjørsel der fartsgrensen er 80 km/t, er 115 meter i begge retninger. Dette kravet oppfylles mot nord, men ikke mot sør på grunn av at vegen ligger i kurve. Siktkravet langs fv. 815 er heller ikke oppfylt når man kommer fra nord og skal svinge inn til venstre i denne avkjørselen.

Bergknausen i innerkurven på fylkesvegen medfører at snø legger seg i fonn ved vegen og gjør sikten dårligere og vegen enda smalere enn om sommeren. Mangel på friskt og snøproblemer tilsier at det må gjøres terrengtiltak langs innerkurven på fv. 815, før det kan etableres et større hytteområde som varslet. I kommuneplanens arealdel for Vestvågøy, se fig. 1, er hele vegens eiendomsområde i innerkurven avsatt til vegformål og tiltak i terrenget kan tillates med det som plangrunnlag. Det anbefales likevel at dette arealet

tas med i detaljreguleringsplanen og at det stilles rekkefølgekrav om terrengtiltak for at siktkravene skal oppfylles og for å få fjernet noe av snøproblemene, før det gis igangsettingstillatelse.



Utsnitt fra KPA i Vestvågøy

Når planforslaget blir lagt frem til høring, vil fylkeskommunen sin vurdering som vegmyndighet i hovedsak være trafikale konsekvenser som følge av tiltaket og trafikkssikkerhet, men også om arealbehovet for fylkesvegen er ivarettatt. På nåværende tidspunkt har vi følgende vegfaglige innspill til planarbeidet:

- Planen må innlemme hele fylkesvegen sitt eiendomsområde så langt som det er behov for terrengtiltak, for å oppnå siktkravene langs fv. 815.
- Det må stilles rekkefølgekrav om at terrenget i innerkurven på fv. 815 blir fjernet, slik at siktkravene i avkjørselen og langs fv. 815 er oppfylt, før det gis igangsettingstillatelse.
- For dimensjonering av avkjørselen viser vi til Statens vegvesens sine håndbøker N100, «Veg og gateutforming», og V121, «Geometrisk utforming av veg- og gatekryss». Dimensjonerende kjøretøy må velges ut fra vegens funksjon og trafikkmengde. Geometriske krav må være oppfylt i både horisontalt og vertikalt plan.
- Avkjørsel ved fylkesvegen og annet areal som blir omfattet av frisiktlinje og hensynssone friskt må vises på plankartet, og det skal knyttes bestemmelse til hensynssone friskt.
- Fylkesvegen skal være regulert med formålet «kjøreveg» med offentlig eierform. Arealet mellom vegskulder og eiendomsgrensen, skal være regulert med formålet «annen veggrunn med offentlig eierform». Dette må følges opp både i plankart og bestemmelser.
- Formålsgrensen for offentlig vegformål, skal følge eksisterende eiendomsgrenser, men med minimum avstand til skulderkant vei på 3 meter. I den grad at eiendomsgrensen ikke tar med tilhørende skjæringstopp eller fyllingsfot, må formålsgrensen utvides til også å gjelde dette arealet + 1 meter. Drenering langs fylkesvegen og under avkjørslene må ivaretas.
- Nordland fylkeskommune skal godkjenne byggeplaner for tiltakene som berører fylkesveg 815 med sideområder.
- Siden det skal gjøres tiltak på Nordland fylkeskommune sin eiendom, krever vi at følgende rekkefølgebestemmelse tas med: «Det skal inngås en gjennomføringsavtale mellom utbygger og Nordland fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltakene på/langs fv. 815. Avtalen skal være basert på byggeplaner godkjent av vegmyndigheten.»
- For områder nært fylkesvegen der det tillates konstruksjoner e.l. innenfor planområdet, må byggegrense fremkomme enten på plankart eller i planbestemmelsene. Langs fv. 815 er generell byggegrense 30 meter. Annen byggegrense kan diskuteres med vegeier.

- Det må vurderes eventuelle krav til veglys i avkjørselen.
- Det må omtales mulighet for stoppested og atkomst til planområdet med buss.

Planleggers kommentar:

*Tas til følge. Adkomsten vil utbedres, se nærmere beskrivelser og vurderinger av dette i kap. 5.11.*

**Øvrige merknader**

Klimaendringer og klimatilpasning

Et prosjekt på denne størrelsen bør innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og styrke tilpasningsevnen til et endret klima, i henhold til arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland 2013-2025. En del av planområdet ligger utsatt for stormflo og havnivåstigning.

I tråd med anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) er det viktig at Vestvågøy kommune planlegger for en havnivåstigning på 79 cm frem mot år 2090, jf. Kartverkets havnivåkart. Dette medfører at det som i dag anses som en 1000-års stormflo vil kunne bli en årlig hendelse i løpet av de kommende 70 årene.

Det planlegges kai og småbåtanlegg innen områder som allerede i dag er utsatt for stormflo, og som kan regnes som permanent oversvømt i 2090. Nordland fylkeskommune ber derfor kommunen om å ta høyde for havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning i videre planarbeidet. Det vises spesielt til følgende realpolitiske retningslinjer fra fylkesplanens kapittel 8.6 Klima og klimatilpasning:

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.

g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder

Planleggers kommentar:

*Det er gjort beregninger rundt flom og stormflo, se kap. 4.13 og 5.18.*

Strandsone og friluftsliv

Deler av planområdet er lokalisert i strandsonen og innenfor et viktig friluftslivsområde som er kartlagt i Nordlandatlas (FK00003112 – Skokkelvikøyan). Dette område er svært populært blant kajakkpadlere. Strandsonen har vesentlig regional interesse og nasjonalt vern gjennom det generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen i plan- og bygningsloven § 1-8. Nordland fylkeskommune ber om at strandsonen og friluftslivsområde ivaretas for allmenn bruk i videre arbeid og viser særlig til følgende politiske retningslinjer fra Kap. 8.5 Kystsonen:

c) Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng, og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder.

e) Den funksjonelle strandsonen bør være kartlagt som grunnlag for planlegging av tiltak i sjønære områder.

f) Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel.

h) Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas.

Planleggers kommentar:

*Strandsonen vil fortsette å være åpen for allmenn ferdsel. Kaianlegget vil være med på å gjøre kystlinja mer tilgjengelig ved å koble sammen områder som er vanskelige å komme seg mellom grunnet bratt terreng.*

Vannmiljø

Planområdet omfatter en kystvannforekomst (0363041500-4-C - Rolvsfjorden) som har god miljøtilstand og god miljømål i planperioden 2022-2027.

«Regional plan for vannforvaltning i Nordland og Jan Mayen vannregion 2022-2027» legger føringer for forvaltningen av vannforekomstene i vannregionen. Vannforskriftens §§ 4-7 definerer miljømål for vannforekomstene, og vannforvaltningsplanen har fastsatt de konkrete miljømålene. Av vannforskriftens § 4 fremgår at det ikke er tillatt å forringe miljøtilstanden i vannforekomstene, og dersom tilstanden er dårligere enn god tilstand skal det gjøres tiltak for å forbedre tilstanden. Planarbeidet må derfor utrede hvilken påvirkning planen vil ha på miljøtilstanden for berørt vannforekomst, og om det kan ha konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene. Dersom planforslaget vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep. Det vises til vannportalen for mer informasjon om bruk av vannforskriftens § 12.

Det vises i tillegg til følgende arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland fra kapittel 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap:

l) Forvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann, skal ivaretas gjennom ei helhetlig arealplanlegging, hvor kommunene bør utarbeide helhetlige vannmiljøplaner.

Planleggers kommentar:

*Utslipp til sjø skal renses og vil følge krav i utslippstillatelse, se kap. 5.12.*

Jordbruk

Nordland fylkeskommune gjør oppmerksom på at det er kartlagt innmarksbeite med middels verdi innenfor planområdet. NIBIO kartgrunnlaget er delt inn i fem verdiklasser for jordbruksarealer og dyrkbar jord. Innmarksbeite med middels verdi er areal med gode kvaliteter. Fylkeskommunen ber om at dette tas hensyn til i videre planarbeid og viser særlig til følgende arealpolitiske retningslinjer:

Kap 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap

i) Alternative utbyggingsområder skal vurderes og synliggjøres i planer der dyrket jord eller reinbeiteområder foreslås omdisponert til andre formål. Avsatte byggeområder bør fortettes eller omdisponeres til annen bruk før dyrket jord eller reinbeiteområder omdisponeres.

j) Kommunene bør synliggjøre viktige jordbruksområder i arealplanene.

Planleggers kommentar:

*Det kartlagte området for innmarksbeite er nå hensyntatt og bebyggelsen er nå flyttet ut av dette området.*

### Kulturmiljø og kulturminner

Nordland fylkeskommune har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt det kjennes til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Fylkeskommune har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

### **Veiledning**

Fylkeskommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-2 bistå og veilede kommunene i deres planoppgaver. Kommunen oppfordres til å ta kontakt med aktuelle saksbehandlere ved behov.

#### Planleggers kommentar:

*Bestemmelse om aktsomhetsplikt dersom det kommer frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, er innarbeidet.*

#### **2.3.3.5      Norges fiskarlag, e-post datert 22.03.23**

Nord Fiskarlag viser til oppstartsvarsel om å regulere Kartneset til hytteformål. Innenfor planområdet er det en kartlagt kaste- og låssettingsplass for sild. Nord Fiskarlag har vært i kontakt med Vestvågøy Fiskarlag og medlemmer som har drevet med sildefiske i området, og er godt kjent. Tilbakemeldingene vi har fått er at låssettingsplassen ikke lenger er i bruk, grunnet dybdeforholdene i området. Planene om utbygging og marina kommer derfor ikke i konflikt med fiskeriinteresser i området.

#### Planleggers kommentar:

-

#### **2.3.3.6      NVE, brev datert 27.03.23**

Reguleringsplaner må ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser knyttet til sikkerhet mot flom, erosjon, skred og overvann allmenne interesser i vassdrag og grunnvannanlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft

### Overvann

Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser. NVE anbefaler at kommunen planlegger sin arealbruk i henhold til tretrinnsstrategien. Det må avsettes tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer for å håndtere overvann.

- Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal håndteres uten at det fører til negative konsekvenser for grunnvann, overflateavrenning, bekker, elver og innsjøer (resipient).
- Bestemmelser bør sikre:
  - bruk av tretrinnsstrategien og naturbaserte, åpne løsninger
  - at små og mellomstore regn infiltreres og fordrøyes på egen eiendom, med føringer for hvordan dette skal gjøres
  - at tiltaket ikke blokkerer flomveier fra høyereliggende områder, flomveier bør holdes åpne
  - at avrenningen til naboeiendom ikke øker som følge av utbyggingen
  - forsvarlig forvaltning av bekker og vassdrag for å motvirke korte og spisse flomtopper

- avrenningen fra planområdet skal ledes trygt til kommunens overordnede flomveinett. Hvis slikt nett mangler, kan trygg bortledning sikres gjennom rekkefølgebestemmelser eller utbyggingsavtale
  - Plankart bør vise områder som kan være utsatt for flom og oversvømmelse fra overvann, disse kan f.eks. avsettes som hensynssoner som angir blant annet lukkede vassdrag, flomveier for trygg bortledning og dreneringslinjer.

#### Sikkerhet mot flom

Det er vassdrag i eller nær planområdet. NVE anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdragene, både av hensyn til fare for flom og erosjon, og av hensyn til vassdragsmiljø og biologisk mangfold.

Reell flomfare må avklares og tas hensyn til. Les i TEK 17 § 7-2 i hvilken sikkerhetsklasse tiltaket faller inn i. Se NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar for mer informasjon om videre fremgangsmåte. Alternativt kan det dokumenteres at man i planen forholder seg byggehøyde beregnet på grunnlag av fremgangsmåte beskrevet i NVEs veileder 3/2015 Flaumfare langs bekker.

Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som gir krav om sikring. Reguleringsplanen må vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

#### Sikkerhet mot erosjon

For å unngå fare for erosjon bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse bør være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter (se figur). Dette kravet er uavhengig av anbefalt avstand for sikkerhet mot flom.

#### Sikkerhet mot kvikkleireskred

NGUs kartlegging av marin grense og løsmasser er her laget i for grov målestokk til å angi mulighet for forekomst av marin leire. Det må i utgangspunktet legges til grunn at planområdet ligger under marin grense, og at forekomst av marin leire ikke kan utelukkes. Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jamfør byggt teknisk forskrift § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kravet til sikkerhet er også knyttet til mulighet for at planlagte tiltak ligger i utløpsområde for skred. Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner og gis tilhørende bestemmelser som gir krav om nødvendig sikring. Dersom konsulent gjennom nye grunnundersøkelser får ytterligere kunnskap om eksisterende eller nye faresoner for kvikkleireskred, må dette meldes inn til NVE. Reguleringsplanen må vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

#### Allmenne interesser i vassdrag og grunnvann

Dersom planarbeidet skal legge til rette for vassdragstiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, vil NVE vurdere planforslaget opp mot bestemmelsene i vannressursloven. NVE kan da fatte vedtak om at det ikke er krav om ytterligere behandling etter vannressursloven, se vannressursloven om samordning av tillatelser. Vassdragstiltaket må være godt beskrevet, potensiell skade/ulempe for allmenne interesser i vassdraget eller sjøen må være godt belyst, se vannressursloven om krav til saksutredning. Alternativer til å gjennomføre vassdragstiltaket må være tilfredsstillende utredet – både når det gjelder teknisk løsning og lokalisering/plassering av tiltaket.

Det er registrert myr innenfor planområdet. Tiltak i eller nær myr kan påvirke vannets naturlige kretsløp, infiltrasjon, fordrøyning og flomforhold. Senking av grunnvannstand i myr kan gi økte klimautslipp og skade på naturmangfold. Gjennom planforslaget må det gjøre en vurdering av tiltaket opp mot vannressurslovens §7, 2. ledd, 1. punktum, samt aktsomhetsplikten etter §43a.

### Forbehold

Vi forutsetter at forslagsstiller og planmyndighet sørger for at disse hensyn blir tilstrekkelig ivaretatt før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn. Reguleringsplanen må være gjennomførbar med tilstrekkelig sikkerhet, i henhold til byggt teknisk forskrift, kapittel 7. Det kan ikke utelukkes at de digitale kartanalysene og dette automatisk genererte innspillet har gått glipp av vesentlige forhold knyttet til ivaretagelse av interesser knyttet til NVEs myndighetsområde i det aktuelle planområdet.

#### Planleggers kommentar:

*Overordnet plan for overvann vil utarbeides og må godkjennes før rammetillatelse gis, for generell utredning se kap. 5.12.*

*Det er gjort analyse av området i forbindelse med flom, se kap.4.13 og 5.18.*

### 2.3.3.7 Sametinget, brev datert 21.03.23 og 22.09.23

#### **Brev 21.03.23**

Vi finner det sannsynlig at det kan være automatisk fredete samiske kulturminner i området som ikke er registrert. Sámediggi – Sametinget må derfor foreta en befaring før endelig uttalelse kan gis. Befaringen må gjennomføres når det er snø- og frostfritt og vil bli utført i løpet av kommende feltsesong.

#### **Brev 22.09.23**

Området er befart uten at det ble registrert automatisk fredete samiske kulturminner. Sámediggi – Sametinget har ingen kulturminnefaglige merknader til nevnte detaljregulering.

Skulle det likevel under gravearbeidet komme fram løse eller faste kulturminner, må arbeidet stanses og melding sendes Sámediggi – Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Vi forutsetter at dette pålegget formidles videre til alle som skal utføre gravearbeidet.

#### Planleggers kommentar:

-

### 2.3.3.8 Statens vegvesen, brev datert 29.03.23

#### **Arealpolitiske føringer for planarbeidet**

Viktige arealpolitiske føringer for arbeidet er blant annet vegnormalene og statlige planretningslinjer for samordna bolig-areal og transportplanlegging.

#### **Statens vegvesens innspill til planarbeidet**

Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormaler og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i planen og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes hos vegeier.

#### Planleggers kommentar:

-

### 2.3.3.9 Statsforvalteren i Nordland, e-post datert 04.03.23

Det har i etterkant av vedtakelsen av kommuneplanens arealdel blitt registrert mulig hekking av storspove (sterkt truet) og fiskemåke (VU) på neset. Norge har, blant annet som ledd i oppfølgingen av internasjonale forpliktelser, som mål at ingen arter og naturtyper skal utryddes, og utviklingen til truede og nær truede arter og naturtyper skal bedres. Kartneset vil naturlig måtte sees i sammenheng og muligens som er forlengelse av Straumen våtmarksområde.

Nasjonale føringer som nevnt foran vil, sammen med det generelle strandsonevernet, måtte tillegges vekt i vurderinger av planer og utformingen av disse. Ved all planlegging i hundremetersbeltet langs sjøen plikter kommunene å legge vekt på de særskilte arealdisponeringshensyn som er angitt i § 1-8 første ledd. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 64 fremholder departementet at bygging i strandsonen bare bør tillates på arealer som ikke har verdi for andre formål, som blant annet landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold og kulturmiljø. Det som her er fremholdt i lovens forarbeider, må betraktes som veiledende retningslinjer for kommunenes fremtidige arealplanlegging i strandsonen. Dette vil også gjelde for detaljplannivå.

Hoveddelen av det området som nå planlegges regulert til fritidsboligformål på Kartneset er i kommuneplanens arealdel av 20.05.20 avsatt som område for fritidsbebyggelse (TF17). En sone på ca. 30-50 meter langs sjøen er avsatt som rent LNFR-område, og underlagt forbud mot tiltak, jf. pbl. § 1-8 tredje ledd. Denne sonen er forutsatt holdt fri for bebyggelse. Når det gjelder sjøområdet er dette angitt ved hovedkategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» (SOSI 6001). Dette arealformålet åpner i seg selv ikke for tiltak, og anleggelse av småbåthavn her vil i så fall stride med den juridiske fastlagte arealbruken i overordnet plan.

Avslutningsvis minner vi om at det i en detaljregulering må tas stilling til alle forhold ved tiltaket som krever planavklaring. De fleste detaljreguleringer vil være basert på private planforslag. Slike forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer, jf. § 12-3 tredje ledd. Bestemmelsen tar sikte på å styrke den overordnede planleggingen etter loven.

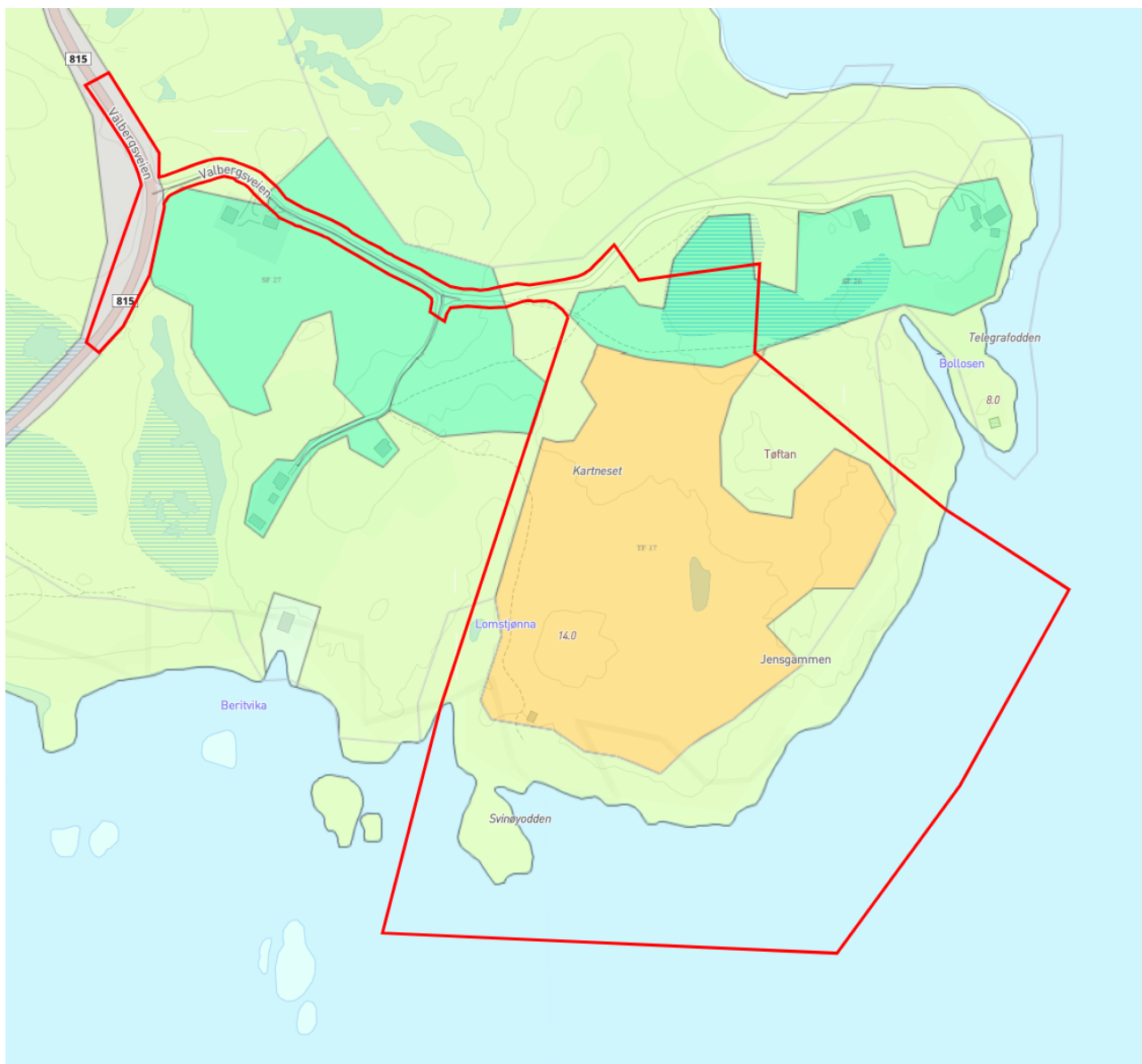
#### Planleggers kommentar:

*Det er gjort en utredning av planområdet i forbindelse med naturverdier, se 4.6 og 5.17 for funn og konklusjon. Kaia vil være med å gjøre området mer tilgjengelig, og vil i tillegg bygges på påler for å gjøre minst mulig inngripen langs kysten.*

## 3 Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Overordnede planer

Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel 2019-2023 (planID 1860 201810) med ikrafttredelsesdato 20.05.2020. Av den framgår det at planområdet er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse (oransje område), spredt fritidsbebyggelse (grønt område), LNRF-område (lysegrønt område), veg (grått område) og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (blått område).



Figur 3 - Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2019-2023. Kilde: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com).

### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeider

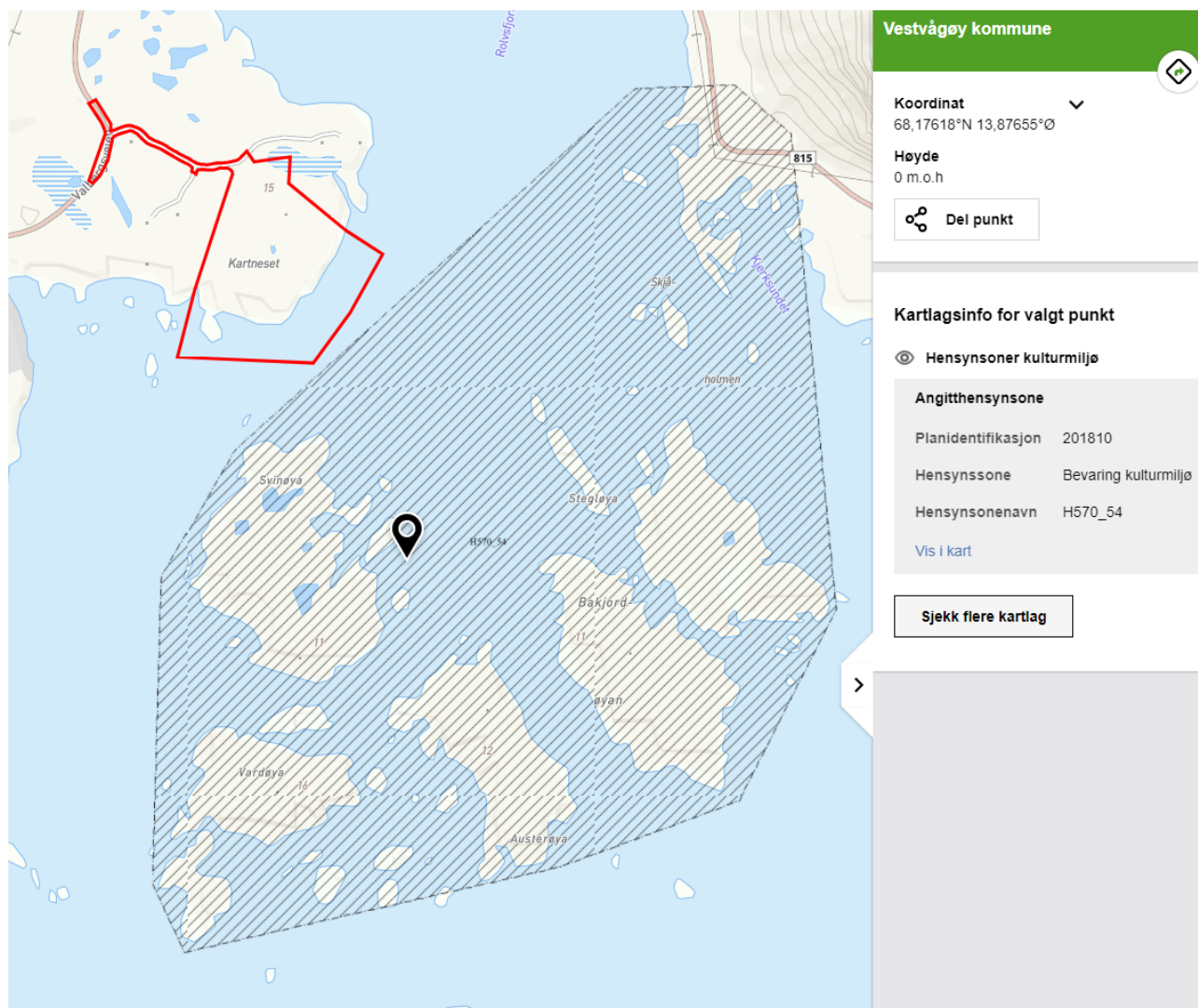
Det er ingen gjeldende reguleringsplaner for planområdet per dags dato.

### 3.3 Tilgrensende planer

Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner.

### 3.4 Temakart

Sjøområdet og øyene sørøst for planområdet ligger i sone for bevaring kulturmiljø, se Figur 4.  
Hensynssonen ligger utenfor planområdet.



Figur 4 - Utsnitt fra kommuneplanens arealdel som viser hensynssone for bevaring kulturmiljø. Kilde: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com).

## 4 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Kartneset på Vestvågøya, ca. 14 km nordøst for Leknes. Se Figur 5. Kartneset er en odde mellom Rolvsfjorden og Valbergsveien.



Figur 5 - Lokalisering av planområdet (rød linje). Kilde: [www.kommunekart.com](http://www.kommunekart.com), bearbejdet av Norconsult AS.

### 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er ikke utbygd eller tilrettelagt for spesiell bruk, men benyttes ifølge naboer som tursted i dag. Området rundt består av spredt bebyggelse med boliger/fritidsboliger og med enkle veger inn til disse.

### 4.3 Stedets karakter

Området består av et stort og åpent landskap omringet av fjord, ruvende fjell og spredt boligbebyggelse, typisk for områder i Lofoten.

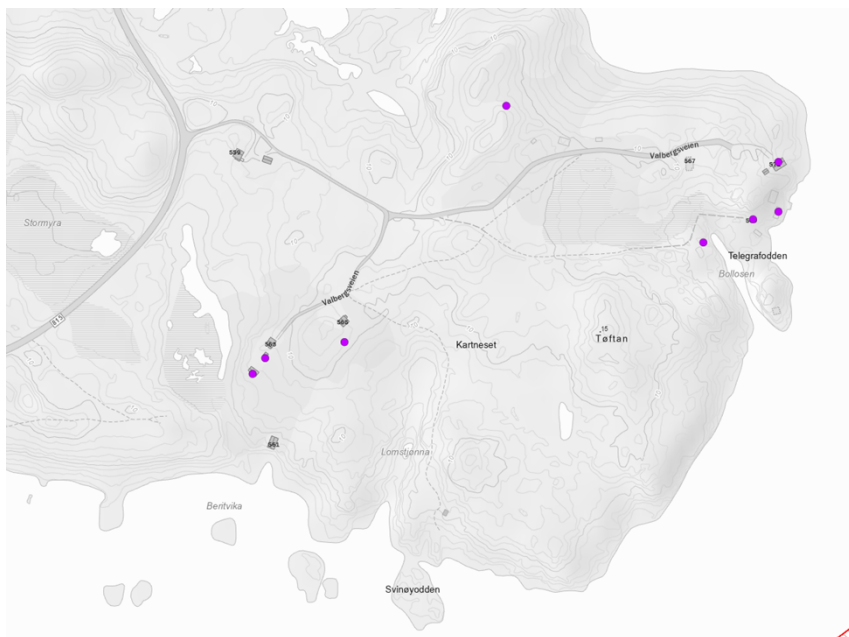
### 4.4 Landskap

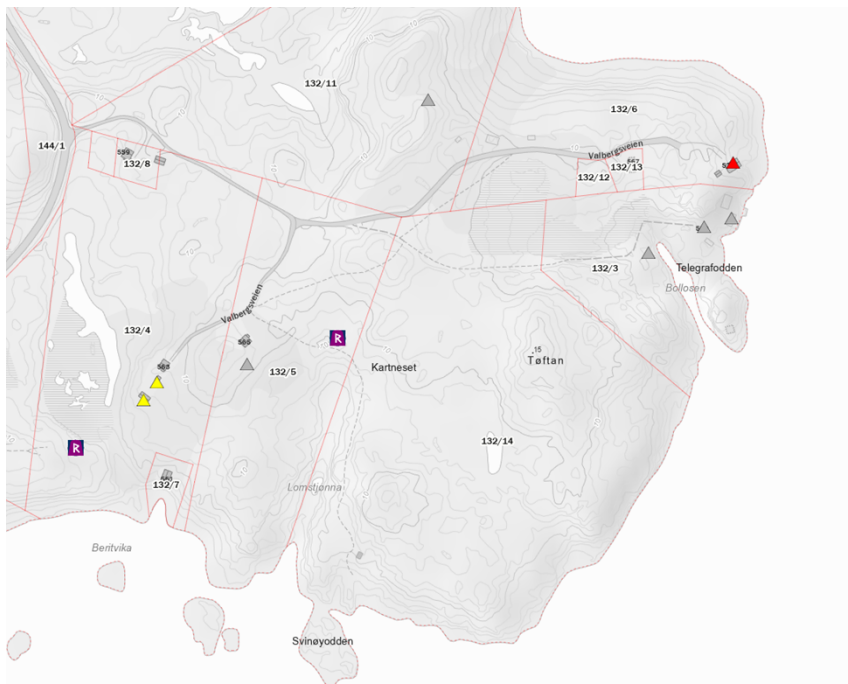
Planområdet oppleves som relativt flatt med ulent terreng og knauser med berg i dagen. Ellers består området av grunnlendt mark og heilandskap, med enkelte myrdrag og små tjern. Selve sjølinja består av

svaberg som skrå bratt ned i fjæra. Området er omringet av Rolvsfjorden i sør og øst, mens det vestover ligger spredt bebyggelse. På andre siden av Valbergsveien strekker Trolldalstindan seg.

#### 4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Tilgjengelige kartbaser viser at det er SEFRAK registrerte bygg og en del kulturminner i umiddelbar nærhet til planområdet, se utklippene i Figur 6. I tillegg ligger hensynssone for kulturmiljø (H570\_54) sørøst for planområdet, se Figur 4. Der er imidlertid ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.





Figur 6 - Kartutsnitt som viser SEFRAK-registrerte bygg (øverste kartutsnitt) og kulturminner (nederste kartutsnitt). Kilde: [www.nordlandsatlas.no](http://www.nordlandsatlas.no).

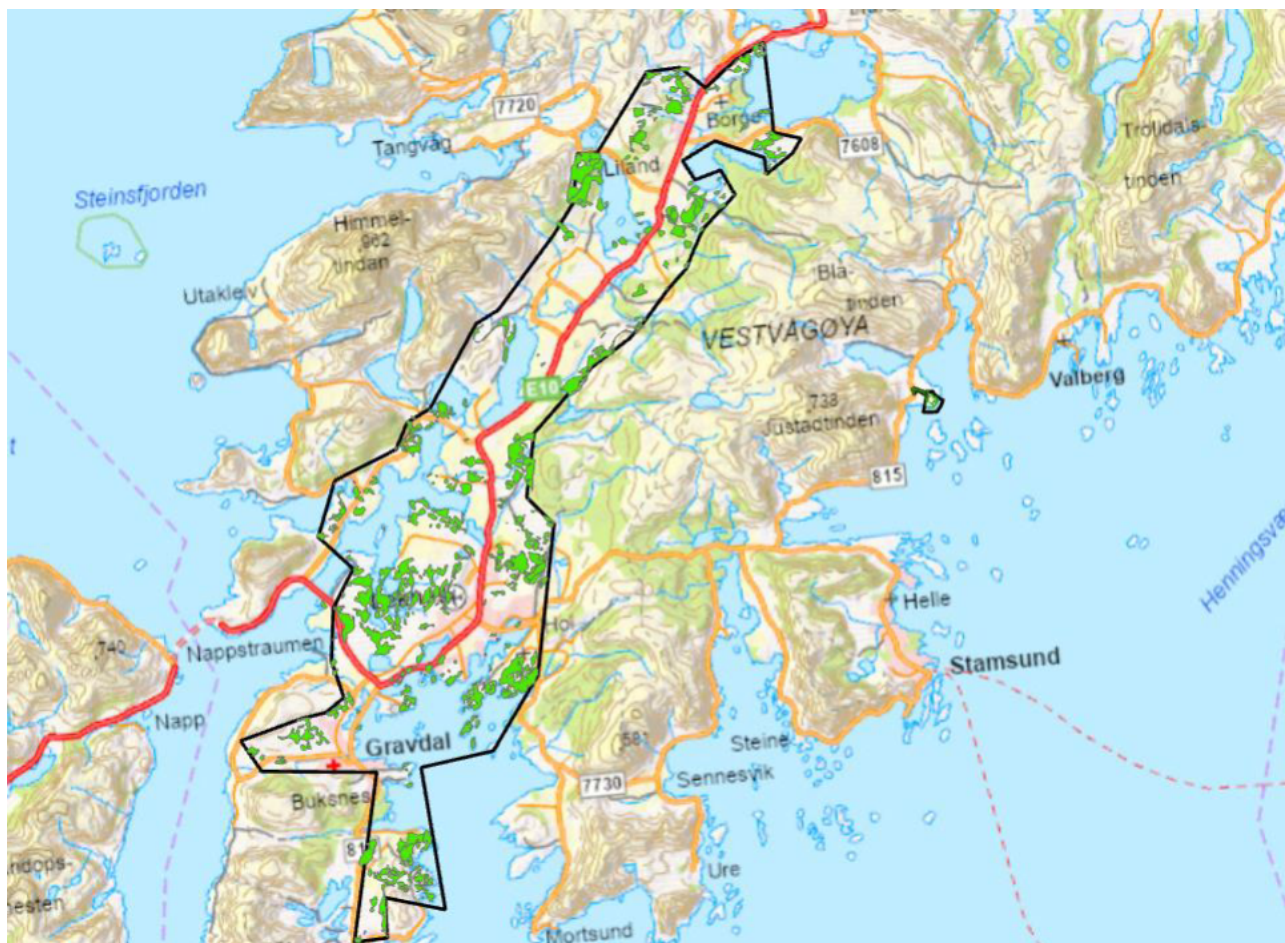
#### 4.6 Naturverdier

Store deler av tiltaksområdet har tidligere blitt beitet, og kan karakteriseres som kystlynghei (naturtype D4-Kystlynghei). Det ble avgrenset to naturtypelokaliteter i tiltaksområdet, én liten lokalitet på vestsiden av Fylkesvei 815, som er avgrenset av tiltaksområdet, og én stor lokalitet på østsiden av veien, som ligger i de arealene det er planlagt hytter.

Den store lokaliteten (kalt Kartneset) er en kystlynghei dominert av fattig vegetasjon, som per nå ikke beites, og som er i brakkleggingsfase. Den er 48 dekar. Det vil si at den er i begynnende gjengroing som følge av opphør av bruk. Dette gir lokaliteten «Moderat kvalitet» etter kartleggingsinstruksen. Den lille lokaliteten vest for fylkesveien er vurdert tilsvarende.

Kystlynghei er en naturtype som finnes over store deler av den norske kysten, og som er avhengig av et regime av beite og lyngbrenning for å opprettholdes. Til tross for at kystlynghei er på Rødlista for naturtyper, med status som sterkt truet, finnes den over store arealer i Norge. Grunnen til at den er på rødlista er først og fremst fordi den tradisjonelle hevden med beite og ikke minst lyngbrenning har avtatt mye, og kystlynghei derfor er i gjengroing, og mister sine kvaliteter som en åpen, heipreget naturtype (Artsdatabanken, 2018).

I Nord-Norge (spesielt i Lofoten), har det vært varierende praksis angående om åpne, heipregete naturtyper skal kartlegges som «D1 Boreal hei» eller «D4 Kystlynghei». I Nord-Norge er det vanskelig å skille disse naturtypene, ettersom tregrensa er lav. Gjeldende praksis ved kartleggingstidspunktet var at det skulle kartlegges som kystlynghei. Lokaliteter som er kartlagt som boreal hei i Lofoten bør som regel ses på som like som de som er kartlagt som kystlynghei, da artssammensetning og hevdregime i stor grad er likt.



Figur 7 - Svart omriss viser hva som er kartlagt etter Miljødirektoratets instruks i Vestvågøy kommune. Grønne polygoner er kystlynghei og boreal hei.

#### 4.6.1 Artsforekomster og økologiske funksjonsområder

Det er ikke kjent og ble ikke funnet rødlistede eller sjeldne arter av fastsittende arter som karplanter, moser, sopp eller lav i tiltaksområdet.

Det er flere registreringer av fuglearter i tiltaksområdet, blant annet de rødlistede artene storspove (EN), grønnfink (sårbar – VU), fiskemåke (VU), gråmåke (VU) og rødstilk (nær truet – NT). Av disse artene ble det observert to storspover i tiltaksområdet den 26. juni 2023. Storspove hekker ofte i heilandskap i kysten, gjerne på steder med innslag av myr, så slik sett passer Kartneset godt som hekkebiotop, i likhet med store deler av kysten i Lofoten.

#### 4.6.2 Fremmedarter

Noen fremmede grantrær er plantet på sørsiden av veien ut på Kartneset, nær bebyggelsen. Disse kan med fordel fjernes dersom de inngår i arealene som omfattes av plan- og anleggsarbeidet.

For nærmere beskrivelse av utredningen av naturmangfold se vedlagte rapport.

#### 4.7 Rekreasjonsverdi og barn og unge

Området er i dag ikke utbygd eller tilrettelagt spesielt for barn og unge, men som et åpent naturområde kan det være brukt som turområde for folk i alle aldre.

#### 4.8 Tilgjengelighet

Området er ikke utbygd og er dermed ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

#### 4.9 Trafikkforhold

Forbi planområdet har Valbergsveien fartsgrense opphevd 60 km/t, og en vegbredde på ca. 6 meter. I følge vegkart.no har Valbergsveien en ÅDT på 460 hvorav 11% er andel lange kjøretøy. Det er ikke etablert fortau langs vegen og ferdsel til fots og sykkel foregår dermed i vegbanen. Vegen har heller ikke gatelys.

Fra fv. 815 og inn til framtidig hyttefelt går det en enkel grussti som i dag er privat blant tomene som berører den. Denne går inn til boligene og ut til Telegrafodden.

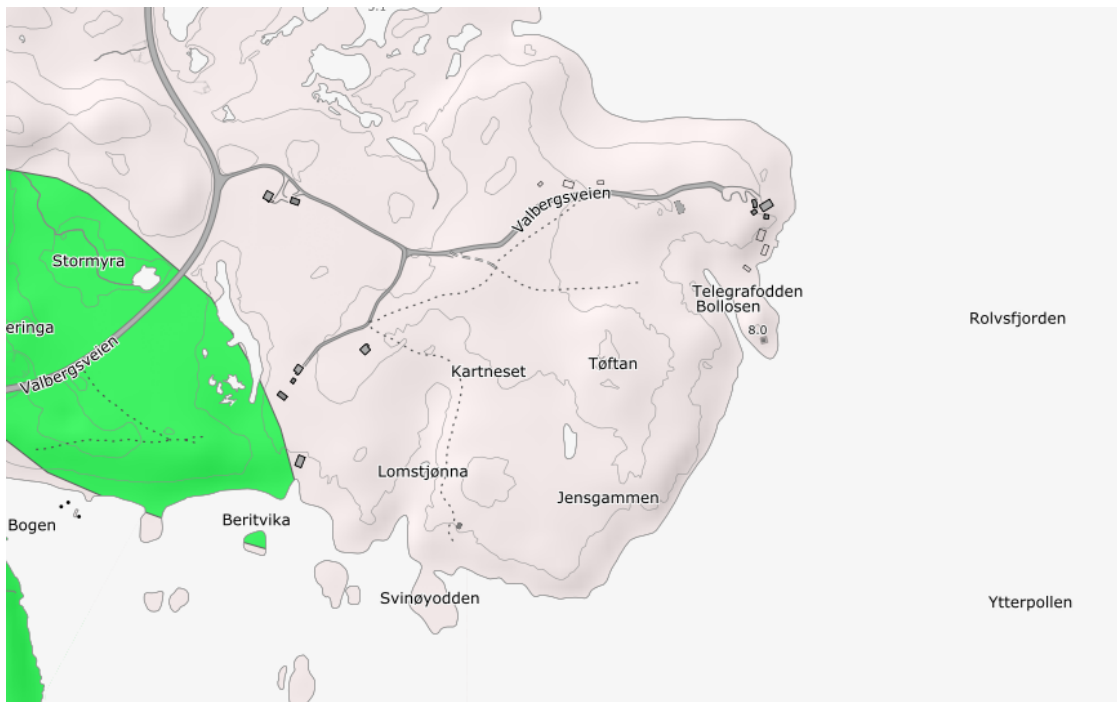
Kartneset ligger midt mellom busstoppene Kangerurden og Strandslett. Disse ligger i overkant av en halvtimes gange unna planområdet.

#### 4.10 Teknisk infrastruktur

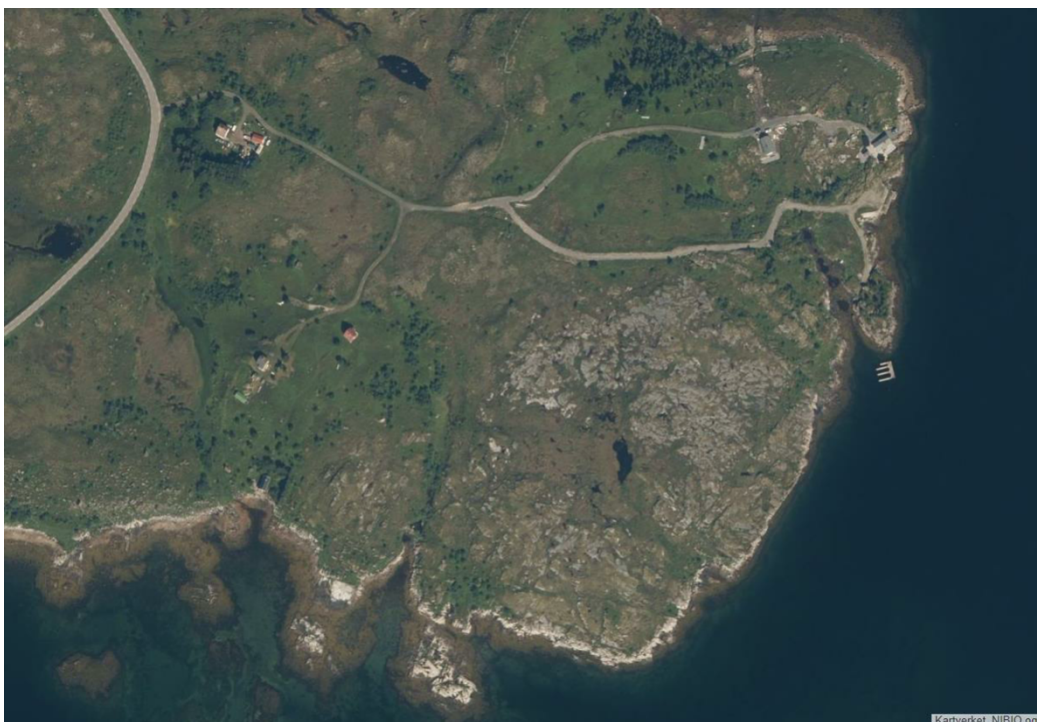
Ettersom området i dag ikke er bebygd er det ingen teknisk infrastruktur på det framtidige hyttefeltet.

#### 4.11 Grunnforhold

Hele tiltaksområdet ligger under marin grense og det kan følgelig ikke utelukkes forekomst av marin leire og sprøbruddmateriale. Iht. løsmassekart fra NGU (Figur 8) ligger prosjektområdet på bart fjell eller stedvis tynt løsmassedekke. Like øst for området er det angitt øverste masser av randmorene. Fra flyfoto (Figur 9) kan en se at prosjektområdet ligger på dekker med bart fjell og grunne løsmasselag med oppstikkende berg.



Figur 8 - Lyserosa område er "bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke". Grønt område er "randmorene". Kilde: [www.geo.ngu.no](http://www.geo.ngu.no).



Figur 9 - Flyfoto fra prosjektområdet viser dekker av bart fjell og grunne løsmasselag med oppstikkende fjell. Kilde: [norgebilder.no](http://norgebilder.no).

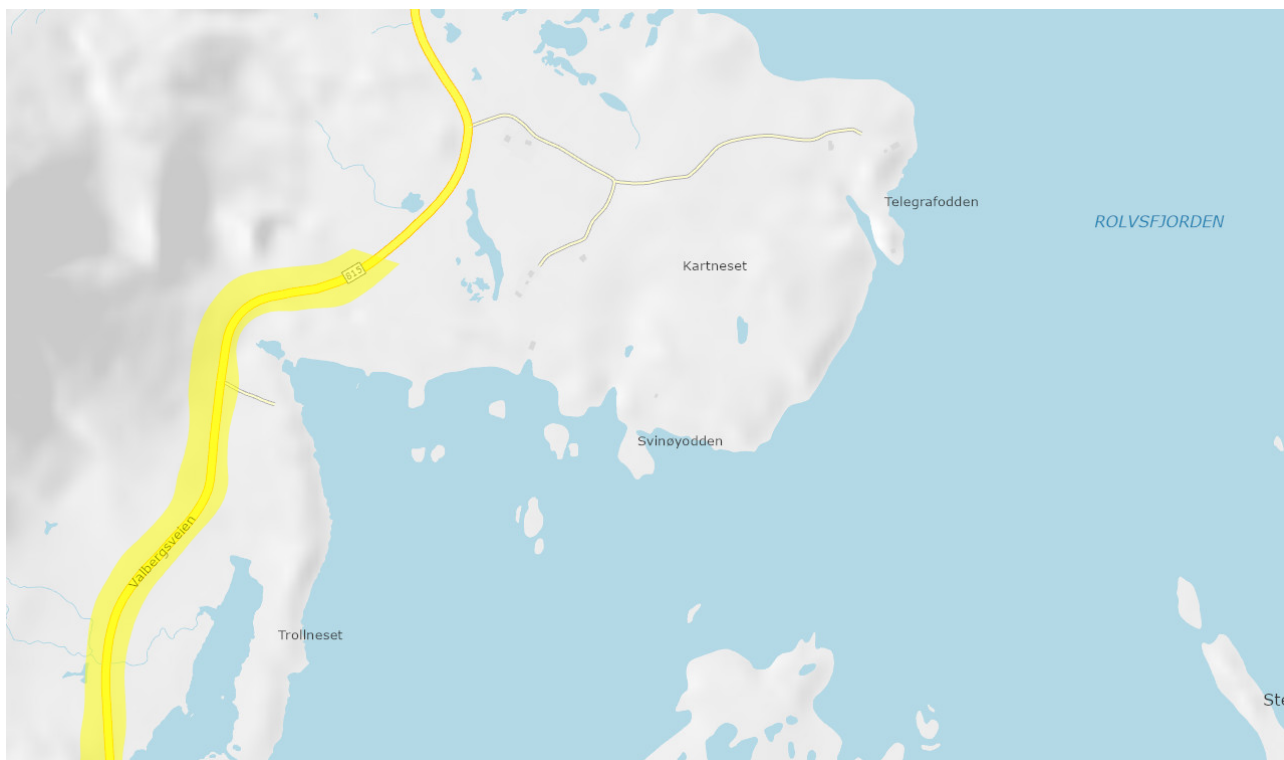
Områdestabiliteten for prosjektområdet er vurdert iht. prosedyre for utredning av områdeskredfare, presentert i NVEs veileder nr. 1/2019. Med bakgrunn i flyfoto, relieffkart og løsmassekart konkluderes det med at prosjektområdet ligger på dekker med påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m).

Av prosedyrens steg 2 konkluderes det med at prosjektområdet ikke ligger innenfor ett aktsomhetsområde for områdeskred. Det konkluderes med at sikkerhet mot områdeskred er ivaretatt for det angitte tiltaksområdet, og utredningen avsluttes. Tiltaket klareres mht. sikker byggegrunn iht. PBL §28-1.

For detaljer, se vedlagte rapport – 52208448-RIG-R01 avklaring av områdestabilitet Kartneset.

#### 4.12 Støy og luftforurensning

Området ligger langt fra hovedvegen og er ikke utsatt for støy og luftforurensning fra denne. Figur 10 viser dagens støysituasjon på et strekke langs Valbergsveien.



Figur 10 - Støysituasjon fra veg. Kilde: [www.vegvesen.no](http://www.vegvesen.no).

#### 4.13 Stormflo

Det er utført en analyse av flom og egnethet for småbåtanlegget som foreslås i planforslaget. Analysen er basert på observerte tall fra Kabelvåg og estimater på framtidig endring av middelvann i Vestvågøy kommune. Dimensjonerende stormflonivå i 2090 (Klasse F2) er 3,3 m NN2000. Planområdet ved Kartneset er utsatt for lokalt genererte vindbølger og dønningsbølger fra åpent hav gjennom Vestfjorden.

Resultatene av vind-data-analysen viser at vind fra 180 (sør)-330(nord) grader dominerer, og at vindhastigheten her er ca. 36 m/s med returperiode på 200 år. Beregningene for vindbølger viser at de høyeste

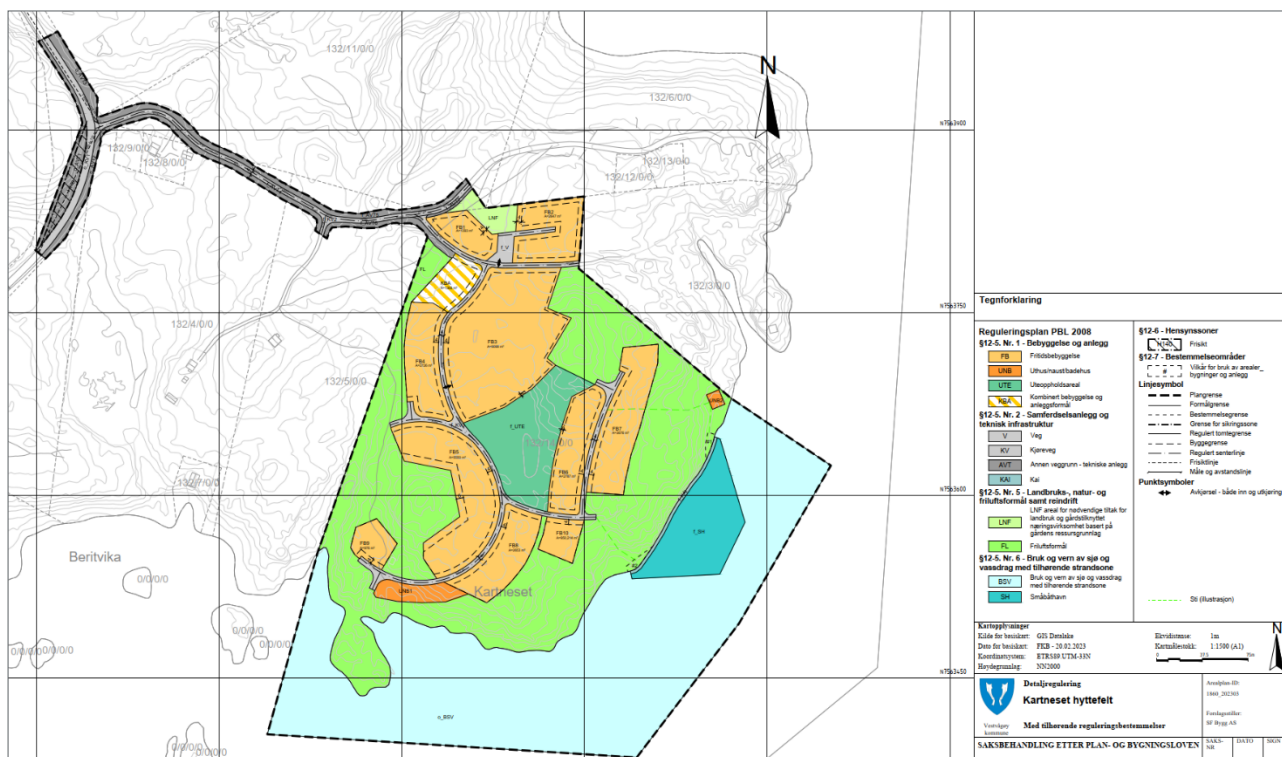
bølgene finnes i sektoren  $240^\circ$ , og at disse kan nå opp til 0,75 m med returperiode på 200 år. Tilhørende spektral topp-periode,  $T_p$  er i nærheten av  $T_p = 2,5$  s for en 200 års returperiode.

Dønningsbølgene ved planområdet er beregnet i to trinn ved bruk av en grov numerisk modell med oppløsning på  $800\text{ m} \times 800\text{ m}$  for å kartlegge den dominerende bølgeretningen og bølgeperioden i Vestfjorden. For å beregne hvordan bølgene sprer seg inn mot planområdet ved Kartneset, er det benyttet en lokal og mer detaljert bølgemodell, CGWAVE. Resultatene viser at dønningsbølgehøyden med en returperiode på 200 år er 0,15 m og bølgeperioden for disse bølgene varierer mellom  $T_p = 10$  og 18 sekunder.

På Kartneset vil de høyeste vindbølgene opptre ved en vindretning fra sørvestlige retning, og ekstrem stormflo vil opptre ved vind (i Norskehavet) fra vest og sørvest-retning. Det vurderes derfor som sannsynlig at bølger generert fra sørlige stormer kan forekomme samtidig som ekstrem stormflo, og samme returperioder for bølger og stormflo bør brukes. Minimum sikringshøyde er beregnet for en situasjon hvor ekstreme bølger og ekstreme stormflo opptre samtidig.

For detaljer over analysen, se vedlagte rapport – risikovurdering for flom og egnethetsanalyse for småbåtanlegg.





Figur 12 - Forslag til plankart. Kilde: Norconsult AS.

### 5.1.1 Reguleringsformål

#### Nr. 1) Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse (felt FB, privat eierform)
- Uthus/naust/badephus (felt UNB, privat eierform)
- Uteoppholdsareal (felt UTE, felles eierform)
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (felt KBA, privat eierform)

#### Nr. 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (felt V, felles eierform)
- Kjøreveg (felt KV, offentlig og felles eierform)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt AVT, offentlig og felles eierform)
- Kai (felt KAI, felles eierform)

#### Nr. 5) Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- LNF areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (felt LNF, privat eierform)
- Friluftsmål (felt FL, privat eierform)

#### Nr. 6) Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt BSV, offentlig eierform)
- Småbåthavn (felt SH, felles eierform)

#### Sikringssone

- Frisiktsone (H140)

#### Bestemmelsesområder

- Vilkår for bruk av arealer \_ bygninger og anlegg (#)

## 5.2 Gjennomgang av reguleringsformålene

### 5.2.1 Fritidsbebyggelse (FB)

Innenfor arealformålet tillates det etablert fritidsboliger, der utleie/turisme knyttet til disse tillates.

Det åpnes for inntil 40 fritidsboliger innenfor feltene. Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom.

Fritidsbebyggelse tillates med inntil 150 m<sup>2</sup> BYA inkl. parkeringsareal og evt. uthus/garasje per tomt. Der ikke annet er angitt skal bruksareal for fritidsbolig ikke overstige 100 m<sup>2</sup> BRA. Følgende er tillatt innenfor det enkelte delfelt:

| Delfelt | Antall fritidsboliger tillatt | Antall fritidsboliger med tillatt bruksareal (BRA) på inntil 150 m <sup>2</sup> |
|---------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| FB1     | 2                             | 2                                                                               |
| FB2     | 4                             | 4                                                                               |
| FB3     | 13                            | 4                                                                               |
| FB4     | 3                             | 1                                                                               |
| FB5     | 6                             | 3                                                                               |
| FB6     | 3                             | 2                                                                               |
| FB7     | 4                             | 3                                                                               |
| FB8     | 3                             | 3                                                                               |
| FB9     | 1                             | 1                                                                               |
| FB10    | 1                             | 1                                                                               |

Enkelttomter tillates ikke større enn 1,0 daa.

Tomtene skal i størst mulig grad være naturtomter der inngrepene begrenses til maksimalt 400 m<sup>2</sup>. Utover det skal naturlig vegetasjon bevares, men busker og trær kan fjernes.

Annen vegggrunn (grøfter, snøopplag, etc.) langs vegene tillates innenfor formålet.

Innenfor felt FB3 tillates det etablert internvei til tomtene. Denne skal etableres med samme standard som de øvrige vegene og med en bredde på 4 m inklusive veiskulder.

### 5.2.2 Uthus/naust/badehus (UNB)

Innenfor arealformålet tillates det etablert naust i tilknytning til fritidsboligene i planområdet.

Maks tillatt bebygd areal (BYA) pr. naust er 32 m<sup>2</sup> og maksimal mønehøyde i forhold til eksisterende terreng er 5,0 meter. Naustene skal ha saltak med vinkel mellom 25 og 35 grader, være uisolerte, i én etasje,

tilpasset terrenget og røstet mot sjøen. Det tillates ikke innredet til overnatting eller varig opphold, og området rundt tillates ikke privatisert.

Det skal være plass til allmenn ferdsel innenfor feltet. Maksimalt kan tre naust være sammenhengende.

### **5.2.3 Uteoppholdsareal (UTE)**

Innenfor arealformålet kan det tilrettelegges for felles rekreasjons- og uteoppholdsareal for beboere/eiere innenfor planområdet. Det tillates elementer knyttet til utendørs opphold og rekreasjon som ikke forårsaker skade på myra som i størst mulig grad skal bevares.

Det tillates etablert natursti/brygge rundt myra/tjernet som skal anlegges på stolper eller som klopper. Myra tillates ikke fylt ut eller drenert.

### **5.2.4 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA)**

Innenfor arealformålet tillates det etablert servicebygg/lager, naust, samt felles renovasjonsanlegg for planområdet.

Det tillates opparbeidet parkeringsareal innenfor formålet, felles for beboere, brukere og gjester på planområdet.

### **5.2.5 Veg (V)**

Arealformålet utgjør adkomstveg og parkering til ny bebyggelse.

Det tillates opparbeidet parkeringsareal innenfor formålet, felles for beboere og gjester på planområdet.

Det tillates adkomst til den enkelte tomt fra formålet.

Mindre justeringer av formålsgrensen tillates og avklares ved søknad om byggetillatelse.

### **5.2.6 Kjøreveg (KV)**

Felt o\_KV1 utgjør eksisterende kjøreveg (fv. 815, Valbergsveien).

Felt f\_KV2-3 utgjør adkomstveg til eksisterende og framtidig bebyggelse, samt veger internt på hyttefeltet.

Fra f\_KV3 tillates det adkomst til den enkelte tomt. Adkomstpiler i plankartet indikerer plassering av internveger. Plasseringen er veiledende og tillates justert ved søknad om byggetillatelse.

Mindre justeringer av formålsgrensen tillates og avklares ved søknad om byggetillatelse.

### **5.2.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o\_AVT)**

Arealformålet utgjør areal til grøfter, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l.

Innenfor f\_AVT4-6 tillates møteplasser i tilknytning til vei.

### **5.2.8 Kai (KAI)**

Innenfor arealformålet tillates det etablert kai/kaipromenade. Denne skal bygges på stolper.

Utbygging langs kysten skal skje høst/tidlig vinter ettersom det er minst aktivitet i sjøen på denne tiden.

Kai/kaipromenaden skal ligge på kote 3,4 m eller høyere.

Tiltak i sjø tillates kun utført høst/tidlig vinter.

#### **5.2.9 LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (felt LNF)**

Feltet LNF reguleres til landbruks-, natur- og friluftsformål. Eierformen er privat. Fyllinger/annen veggrunn i tilknytning til tilstøtende vei tillates i formålet.

Nettstasjon tillates ikke etablert innenfor LNF.

#### **5.2.10 Friluftsformål (felt FL)**

Feltet FL reguleres til friluftsformål. Fyllinger/annen veggrunn i tilknytning til vei, vann- og avløpsledninger, kabelanlegg/nettstasjon, samt opparbeidelse av stier for tilknytning til naust, kai og kyst tillates i formålet. Stiene er illustrert i kartet, men kan justeres mht. avstand og terrengforhold.

Det tillates etablert båtusett i FL fra snuhammer ved UNB1 og til sjø.

#### **5.2.11 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)**

Innenfor formålet tillates tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløp, og eventuelle flytende bølgedempere.

Tiltak i sjø tillates kun utført høst/tidlig vinter.

#### **5.2.12 Småbåthavn (SH)**

Innenfor arealformålet tillates det etablert 20 båtplasser langs ett flytebryggeanlegg, flytende bølgedempere og eventuelle rør- og tekniske installasjoner i tilknytning til vann- og avløp. Det tillates ikke utfylling innenfor formålet.

Tiltak i sjø tillates kun utført høst/tidlig vinter.

#### **5.2.13 Sikringssone – Frisikt (H140)**

Området benevnt H140 utgjør sikringssone for frisikt. Innenfor denne sonen tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over vegbanens nivå, foruten enkeltstående søyler, stolper og lignende som tillates.

#### **5.2.14 Bestemmelsesområder – Vilkår for bruk av arealer \_ bygninger og anlegg**

Innenfor områdene tillates det tilrettelegging for å koble kyst og kai sammen. Områdene tillates tilrettelagt for rekreasjon og opphold (sosialsoner med sitteplasser og bålområde, etc.).

### **5.3 Bebyggelsens plassering og utforming**

Bebyggelsen er plassert på flater og lett skrånende terreng for å gjøre fundamenteringen enklest mulig med minst mulig inngrep. Den er forsøkt konsentrert så mye som mulig for å begrense adkomstveier og annen infrastruktur.

Plasseringen av bebyggelsen er sørvendt, med mulighet for gode uterom i flere retninger/sider av bebyggelsen. Dette gir gode lys- og solforhold til forskjellige tider på døgnet, og utsikt mot fjord- og fjellandskapet rundt på alle kanter.

Bebyggelsen harmonerer med stedets eksisterende bebyggelse i størrelse og volum, samtidig som tomtestørrelsene gir en viss mulighet for variasjon i størrelse og densitet med ulikt fotavtrykk og innbyrdes avstand.

For å hensynta stormflo og havnivåstigning, skal ikke fritidsboligene ligge lavere enn kote 3,5 m.

#### **5.4 Byggehøyder**

Byggehøyder følger dagens KPA, hvor maks tillatt mønehøyde er 7,5 meter og maks gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen. Garasje/uthus kan oppføres i en etasje med maksimal mønehøyde 4,5 m og maksimal gesimshøyde 3,5 m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

#### **5.5 Endringer gjort etter innspill til varslet oppstart**

I opprinnelig planinitiativ lå bebyggelsen mer spredt utover planområdet, og etter innspill fra kommunen er bebyggelsen nå lagt mer i klynger. I tillegg er området for bebyggelse minsket og trukket lenger unna strandsonen, dermed blir bebyggelsen bedre tilpasset eksisterende felt for fritidsbebyggelse etter dagens KPA enn tidligere. Nord i området er det registrert innmarksbeite, og bebyggelse på dette området er nå tatt ut av planen for å ivareta beiteområdet.

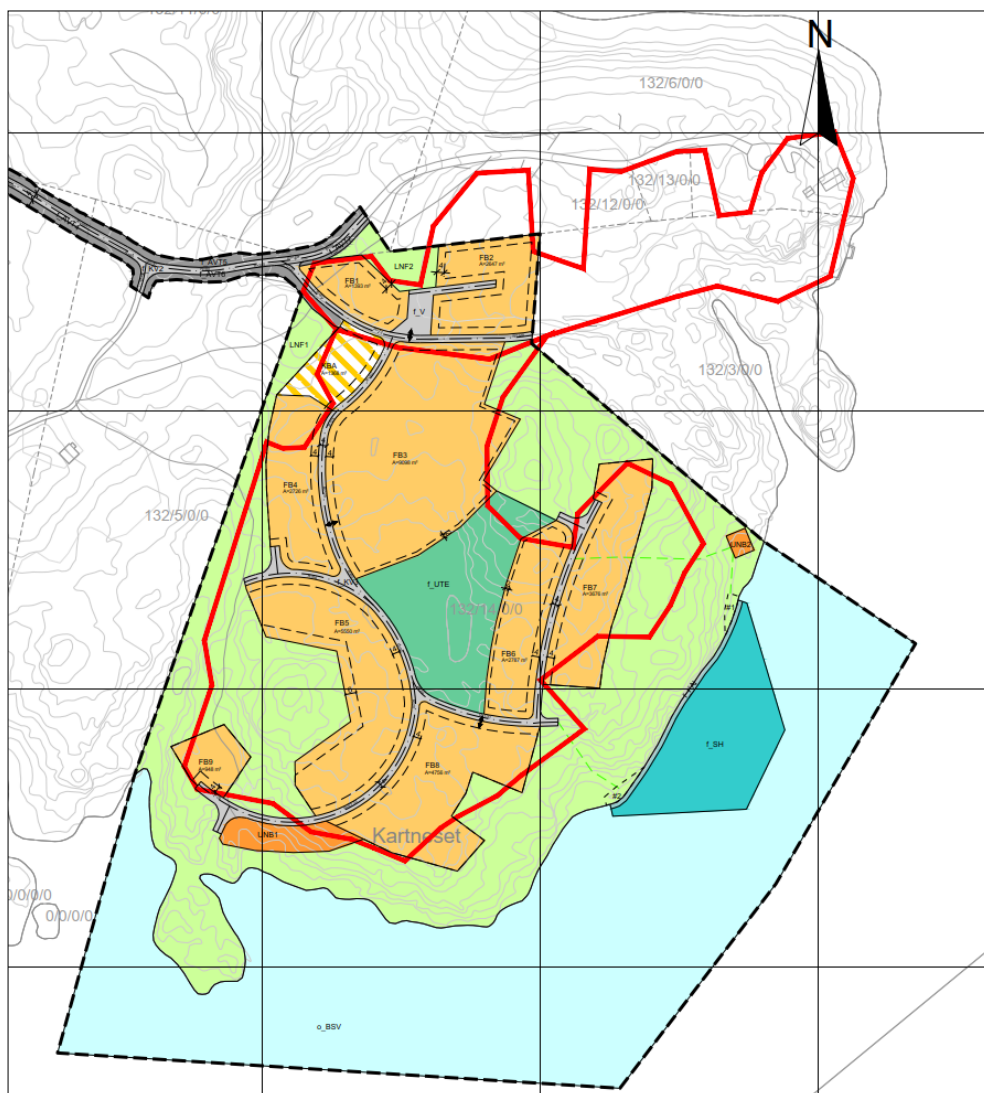
Bebyggelsen og vegene er i større grad tilpasset knausene på planområdet for å unngå større inngripen i terrenget enn nødvendig. Tomtene skal i størst mulig grad være naturtomter der inngrepene minimaliseres. Områdene rundt fritidsboligene vil ikke tillates flatet ut i sin helhet der dette ikke faller naturlig ift. stedlig terreng.

Badstuen på Svinøyodden er tatt ut som oppfølging fra utredningen av naturverdiene. Dette for å begrense trafikken/den menneskelige inngripen på odden.

Antall boenheter er justert ned fra 48 til opp til maksimalt 40 i den nye situasjonsplanen, og marinaen er redusert noe.



2024-08-29  
Side 42 av 57



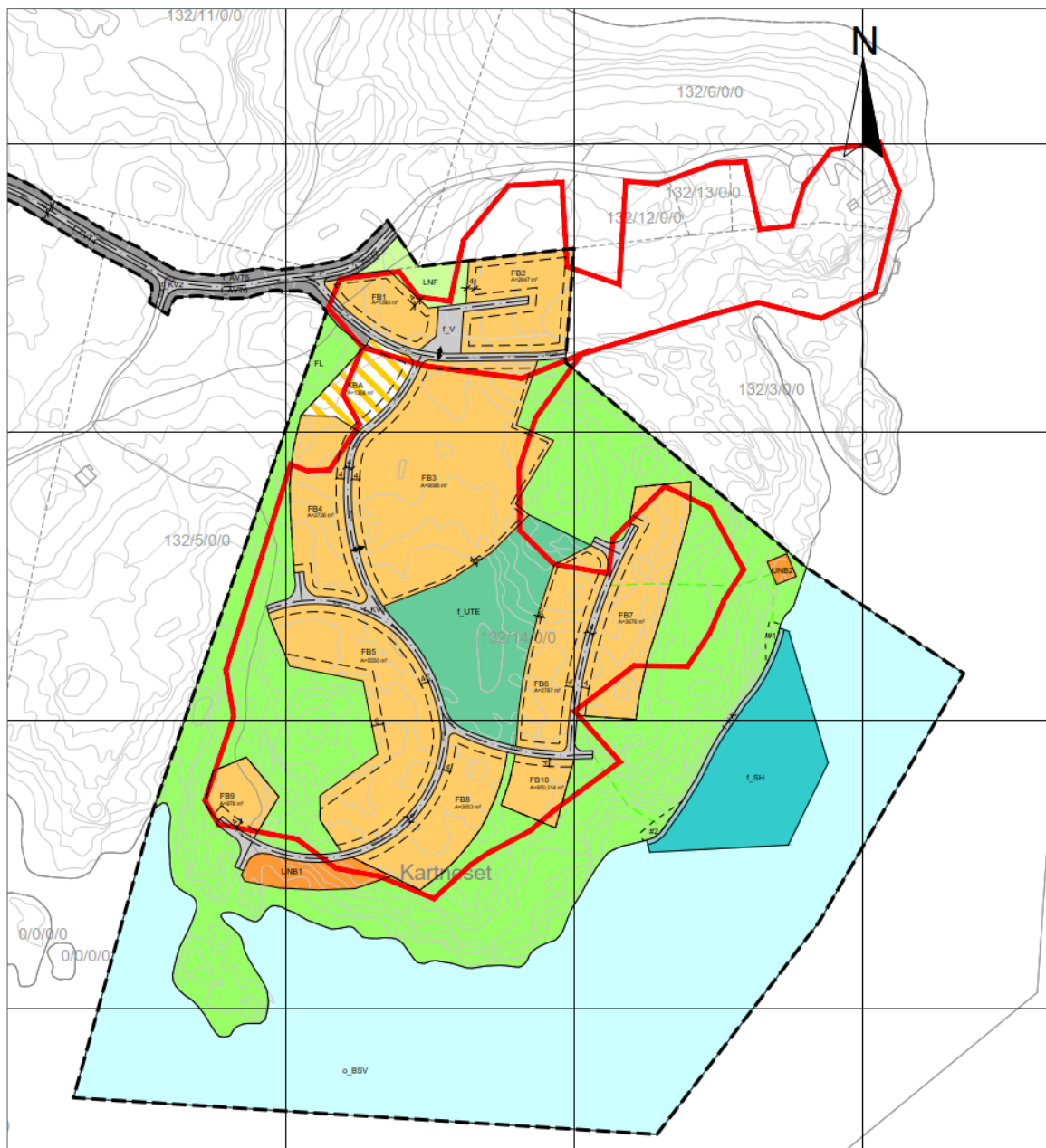
Figur 14 - Utsnitt av reguleringsplan. Rød linje illustrerer formålet for fritidsbebyggelse i dagens KPA. Kilde: Norconsult AS.

## 5.6 Endringer gjort etter innspill til høring og offentlig ettersyn

Plankartet er justert ytterligere etter innspill fra høring og offentlig ettersyn. For å ivareta mer av de registrerte naturverdiene, og for å tilpasse områdene for fritidsbebyggelse bedre etter dagens KPA, er nå det sørligste området av fritidsbebyggelsen (FB8) redusert, og det er lagt inn en ekstra tomt innenfor felt FB3 uten at feltarealet er øket. I tillegg er aktuell adkomstveg på samme sted tatt ut, og tomte i vest (FB9) er avgrenset noe. Se Figur 15.

Det største LNF-området (LNF1) er endret til friluftslivsformål ettersom LNF-formål skal benyttes der hvor det foreligger areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, noe det ikke gjør her. Friluftslivsformål er bedre egnet, og vil ivareta allmennhetens tilgang/interesser og naturverdiene i området. LNF i nord beholdes siden det er registrert innmarksbeite innenfor dette området.

Det er anbefalt at arbeider i sjø gjennomføres om høsten/tidlig vinter når livet i sjøen er mest mulig i ro, og dette er nå innarbeidet som en bestemmelse i reguleringsbestemmelsen under alle punkter som er aktuelle for sjø.



Figur 15 - Utsnitt av reguleringsplan etter høring og offentlig ettersyn. Rød linje illustrerer formålet for fritidsbebyggelse i dagens KPA. Kilde: Norconsult AS.

## 5.7 Sol og dagslys

Bebyggelsen vil ligge såpass spredt at de ikke vil påvirke hverandre i særlig grad med hensyn på sol og dagslys.

## 5.8 Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav til universell utforming som fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift så langt det er mulig.

## 5.9 Uteoppholdsareal

Det stilles ikke krav til opparbeidelse av uteoppholdsareal til fritidsboligene, men det er avsatt et større område som kan benyttes til rekreasjons- og uteoppholdsareal for beboerne, se 5.2.3. Det er mye grøntområder innenfor planområdet, samt mulighet for kaipromenade og flytebrygge som vil kunne bli brukt til rekreasjon for folk i alle aldre. Det tilrettelegges også for tursti midt på planområdet.

## 5.10 Parkering

Parkering skal løses på den enkelte fritidsboligtomt med maksimalt 2 biler. Det tillates også parkering innenfor delfeltet KBA og f\_V.

## 5.11 Trafikkavvikling og trafiksikkerhet

Ettersom det vil bli økt trafikk inn og ut fra planområdet må eksisterende adkomst fra fv. 815 utbedres slik at siktkravene blir oppfylt og slik at adkomsten tåler den økte trafikkmengden. Det vil være behov for å fjerne deler av knausen på vestsiden av fv. 815 som er i konflikt med siktlinja for bilister som kommer fra nord og skal svinge inn på planområdet.

Vegen mellom fv.815 og hyttefeltet må også utbedres for å tåle belastningen av den økte trafikken planområdet vil generere, og vil bygges etter veiklasse 3 - landbruksbilvei med mulighet for å etablere møteplasser og for å kjøre ut på private avkjørsler ved møtende trafikk.

Utbyggingen av Kartneset vil generere flere folk i området, og for eventuelt å redusere bilbruken kan det sees på muligheten for å etablere et busstopp nærmere planområdet. Det naturlige vil være et busstopp langs fv. 815, og må dermed sees nærmere på av vegeier.

## 5.12 Teknisk infrastruktur

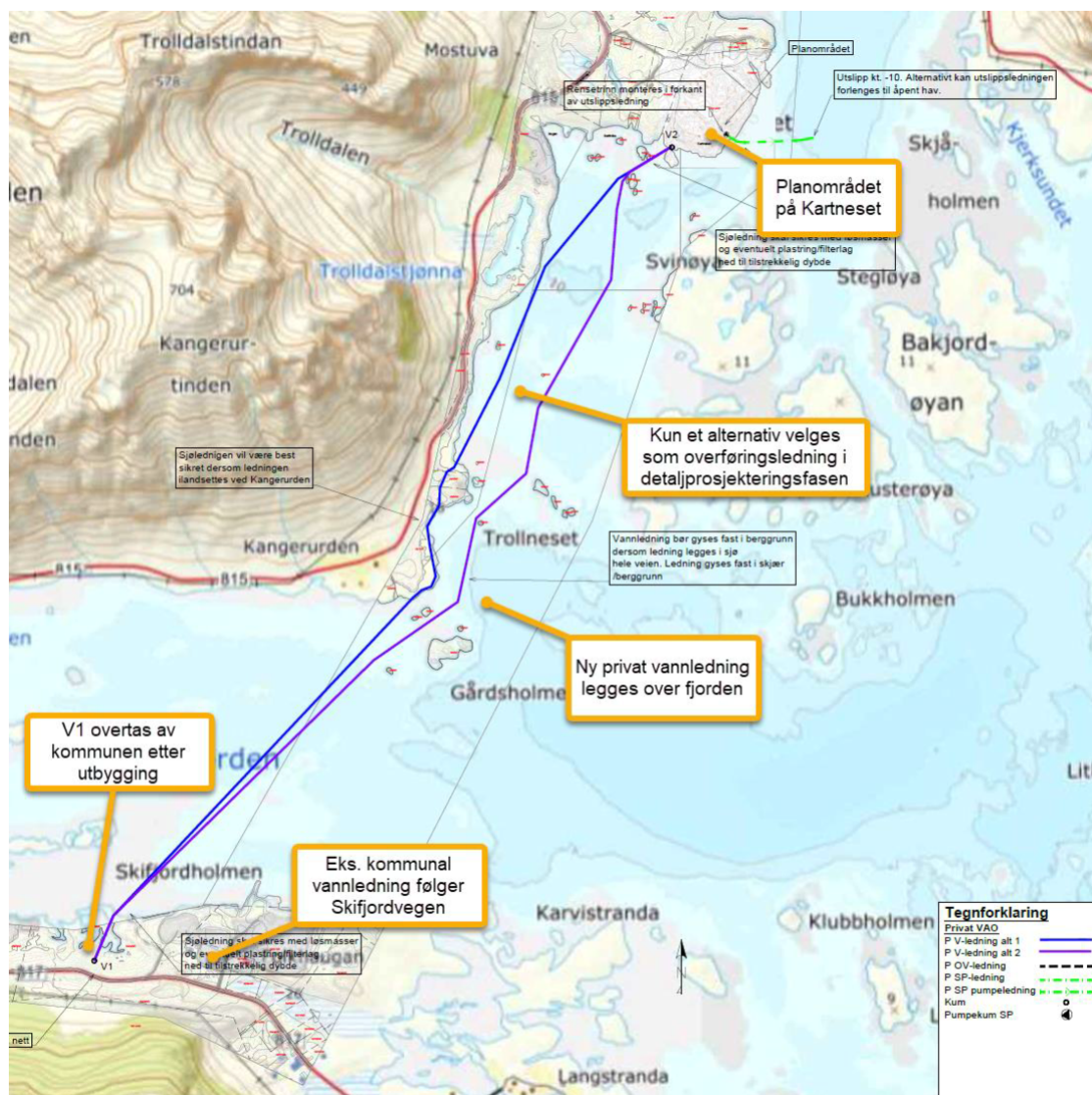
### 5.12.1 Overføringsledning vann

Overføringsledning for vannforsyning skal dimensjoneres med utgangspunkt i et sløkkevannsbehov på 15 l/s etter avklaring med brannvesenet. Dimensjonerende vannforbruk og spillvannsproduksjon er beregnet til 4,92 l/s.

Det må etableres sjøledning fra Skifjorden og over til planområdet. Til nå er det ikke bestemt nøyaktig plassering av vannledningstrase over fjorden. Det er skissert opp 2 alternative traser på tegning Z-20-78-01, (se utsnitt på Figur 16) hvor alternativ 2 er sett på som mest gunstig sett ut ifra et økonomisk perspektiv. Alternativ 1 er vurdert som mer robust, siden alternativet får en lengere strekning på land som vil gi en bedre sikring av ledningen.

Alternativ 1: Vannledning legges over Skifjorden, fra kommunal grunn ved Skifjordvegen til Kartneset, med ilandsetting først i Kangerurden, og deretter i Kartneset. Dette alternativet er markert som alternativ 1 i vedlagt tegning Z-20-78-01.

Alternativ 2: Vannledning legges direkte over til Kartneset fra kommunal grunn ved Skifjordvegen. Dette alternativet er markert som alternativ 2 i vedlagt tegning Z-20-78-01.



Figur 16 - Privat og kommunalt grensesnitt. Blå linje - alt. 1, lilla linje - alt. 2. Kilde: Norconsult AS.

### 5.12.2 Slokkevann

I forbindelse med utbyggingen av planområdet settes det krav til slokkevannsutttak innenfor planområdet tilfredsstiller slokkevannsforskriften §11-17, med dispensasjon fra Lofoten brann- og redningsvesen om uttak på 15 l/s. Dette innebærer blant annet:

- Slokkevannsutttak skal plasseres 25-50 fra inngangen til hovedangrepsvei
- Tilstrekkelig antall slokkevannsutttak slik at alle deler av byggverket dekkes
- Lofoten brann- og redningsvesen stiller krav om at det skal være mulig å ta ut 15 l/s fra hydrant eller kum

### **5.12.3 Spillvannshåndtering**

Det er foreløpig planlagt at spillvann kan slippes ut i østliggende poll for planområdet. For utslipp i dette området må det dokumenteres at resipienten har tilstrekkelig utskifting, og at sedimenter og toalettpapir ikke ender opp lengere nord i fjorden. Utslipp fra planområdet skal ikke virke sjenerende eller forsøple nærliggende områder, med at det ligger avføring og toalettpapir i fjæra.

Ledningsanlegg for spillvann skal dimensjoneres slik at selvrens oppnås. Rensing av spillvann og utslippssted skal som et minimum tilfredsstille forurensningsloven. Det er stipulert en utslippshøyde på kt. - 10. Endelig dybde avklares i detaljprosjekteringsfasen.

### **5.12.4 Overvannshåndtering**

Overvann skal håndteres lokalt på planområdet og utslipp i sjø tillates. Overvann fra trafikkerte områder skal først dreneres i sandfang. Terreng og internveger skal utformes slik at flomvann ikke kan skade bygningsmassen og annen kritisk infrastruktur.

For nærmere beskrivelse av løsningene vises det til vedlagte VAO-rammeplan.

### **5.12.5 Grunnvann**

Det kan bli aktuelt å benytte grunnvann for å forsyne planområdet i en periode før det blir hensiktsmessig å etablere sjøledning. Dette vil særlig gjelde i startfasen, før planområdet er fullstendig utbygd.

### **5.12.6 Forsyning elektrisitet**

Siden planområdet ikke er bygd ut i dag vil det være behov for å etablere kabler for å forsyne bebyggelsen med strøm. Det vil bli plassert en trafo innenfor planområdet.

## **5.13 Planlagte offentlige anlegg**

Ikke kjent med planlagte offentlige anlegg, foruten mindre påkoblingskum til offentlig vannledning.

## **5.14 Renovasjon**

Avfallshåndtering for husholdningsavfall løses i henhold til kommunal standard/praksis. Ved behov kan det etableres felles avfallsstasjon for beboerne innenfor felt KBA.

## **5.15 Støy**

Området reguleres ikke for spesielt støyende aktivitet. Økt trafikk vil generere noe mer støy enn dagens situasjon, men ikke noe som vil utløse behov for støyreduserende tiltak.

## **5.16 Grunnforhold**

Geotekniske vurderinger av stabilitet ift. det enkelte tiltak skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Områdestabiliteten er funnet i orden, se 4.11.

## **5.17 Naturverdier**

### **5.17.1 Økosystemtilnærming og samlet belastning**

Beitet lynghei kartlagt som boreal hei eller kystlynghei er en vanlig naturtype langs kysten i Lofoten og finnes over store arealer. Lofoten er blant Norges største sammenhengende kystlyngheier, men blant annet opphør

av beite samt bygging av for eksempel veier og hytter reduserer naturverdiene, utbredelsen av og sammenhengene mellom naturtypen år for år.

Lokalt i tiltaksområdet på Kartneset vil naturtypen forsvinne, men det er store områder med kystlynghei ellers på Vestvågøya (Figur 7) og i Lofoten. Utbyggingen tar i det perspektivet en liten del av naturtypen på en større skala.

### 5.17.2 Unngå

Myr har mange viktige egenskaper, så man bør derfor unngå drenering av myra sentralt i tiltaksområdet. Det vil spesielt være viktig i anleggsfasen å sørge for at det ikke graves på en måte som fører til at denne dreneres.

I mange norske kommuner er det vanlig at det ikke bygges i 100-metersbeltet fra kysten. Å trekke bebyggelsen vekk fra sjøkanten vil ha en positiv effekt på lokalt naturmangfold, spesielt på fuglearter som tjeld og rødstilk, som gjerne leter etter mat i fjæra. Svinøyodden er gunstig hekke- og oppholdsområde for fugl. Å bygge gangbro og badstue på Svinøyodden vil legge til rette for økt ferdsel, som kan skremme bort hekkefugl. Derfor frarådes det å bygge noe på Svinøyodden.

### 5.17.3 Avbøte

Strandsonen er viktig for mange arter, både marine dyr og fugler. Derfor er det viktig å minimere inngrepene i strandsonen og fjærebeltet. Planlagt kaipromenade bør anlegges på stolper, og ikke med betongfylling, slik at fjæresonen under kaipromenaden fremdeles blir tilgjengelig for artene tilknyttet fjæresonen og grunt vann.

Naturstien/bryggen i myra sentralt i planområdet bør anlegges på stolper eller som klopper i stedet for å fylle ut med grus eller andre masser. Å anlegge på stolper vil i mindre grad ødelegge myra enn å fylle ut, og vil også være mer motstandsdyktig mot erosjon og svingninger i vannivå.

For å ivareta lokal vegetasjon (heivegetasjon) i størst mulig grad, bør det etterstrebes at hyttene ikke bygges ved å fylle ut med en «pute», slik at ikke hyttenes fotavtrykk blir større enn nødvendig. Hyttene bør bygges slik at lokal vegetasjon i størst mulig grad blir ivaretatt inn mot hytteveggen. Ettersom det er kort ned til fjell, kan dette kan her ivaretas ved å støpe grunnmur tilpasset terrenget. Anleggsarbeidet bør også planlegges og gjennomføres slik at det krever minst mulig kjøring i terrenget og etterstrebe å ikke ha noen midlertidige anleggsveier.

Generelt bør man begrense tilførsel av masser og utfylling i størst mulig grad, da dette dekker til lokal vegetasjon og reduserer artsmangfoldet. Ved å innføre masser øker også risikoen for at det etablerer seg fremmede arter, eller «ugras-arter» som hestehov og geitrams, som ofte er uønsket av hytteiere.

For å redusere sannsynligheten for å innføre fremmede arter til tiltaksområdet, bør man kun bruke masser man er sikre på at ikke er infiserte med fremmede arter (dette bør masseleverandøren vite), samt rengjøre maskiner og anleggsarbeidet før de kjører inn på anleggsområdet. Dette siste er for å fjerne jordrester som kan inneholde frø eller plantedeler.

Tiltak bør iverksettes for å sørge for minimale forstyrrelser for hekkende fugl i influensområdet. Dette kan være for eksempel være i form av forbud eller informasjon og oppfordringer.

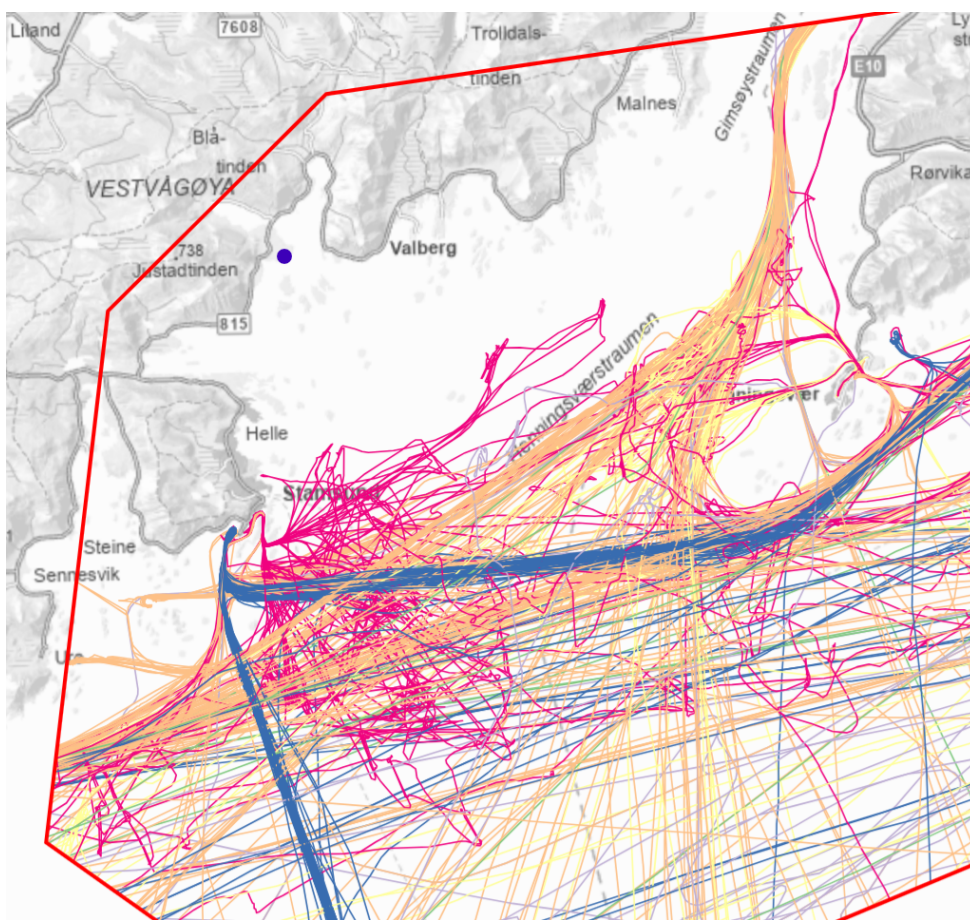
## 5.18 Flom og egnethet for småbåtanlegg i sjø

Fritidsboliger skal tilfredsstille kravene til sikkerhetsklasse F2 i TEK 17 § 7-2 angående naturpåkjenninger fra bølger og stormflo. Et naust eller badehus uten permanent menneskelig opphold faller normalt i sikkerhetsklasse F1. Minimum sikringshøyde er beregnet for en situasjon hvor ekstreme bølger og ekstrem

stormflo opptrer samtidig. Analysen over bølger og stormflo på Kartneset viser dermed at det anbefales å plassere gulvnivået for fritidsboliger og servicebygg/lager på minst +3,5 m over NN2000 og med en avstand på 5,0 m eller mer fra vannkanten. Uthus/naust ved land bør plasseres 3 m fra vannkanten og ha en høyde på +3,1 m NN2000 for å tilfredsstille kravet til klasse F1. En promenade bør ha en høyde på ca. 3,4 m NN2000 for å sikre publikum, men det kan forekomme overskylling under større stormer.

Egnethetsanalyse for småbåtanlegget viser at marinaen, planlagt uten bølgedemper eller flytemolo, kan være krevende, men akseptabel for sjøvante brukere. Norconsult påpeker likevel at forholdene inne i anlegget må betraktes som krevende uten å være farlig.

Planområdet ligger inne i Rolvsfjorden, bak mindre øyer, og kaen og flytebrygga vil dermed ikke ha ferdselsmessige konsekvenser for næringstrafikk o.l. Se utsnitt nedenfor for trafikkdata registrert i perioden 01.12.2021 til 01.12.2023 hentet fra kystdatahuset.



Figur 17 - Registrert ferdsel i farvann perioden 01.12.2021 til 01.12.2023. Kilde: [www.kystdatahuset.no](http://www.kystdatahuset.no).

## 5.19 Nærmere om tiltak i sjø

Tiltak i sjø kan kreve tillatelse etter havn- og farvannsloven § 14. Det er kommunen som har myndighet til å behandle en slik søknad. Ved søknad om tiltak i eller ved sjøen skal søknaden være vurdert, og eventuelt behandlet etter havn- og farvannsloven, før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis.

## 5.20 Risiko- og sårbarhet

| Emne               | Forhold eller uønsket hendelse                                                                                                              | Vurdering |                                                                                                                                            |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    |                                                                                                                                             | Nei       | Merknad                                                                                                                                    |
| Naturgitte forhold | Er området utsatt for snø- eller steinskred?                                                                                                | x         |                                                                                                                                            |
|                    | Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?                                                                                   |           | Områdestabiliteten er sjekket og funnet OK. Grunnforholdene for det enkelte tiltak må dokumenteres ved byggesak.                           |
|                    | Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?                                                                                            |           | Se vedlagt notat – Risikovurdering for flom.                                                                                               |
|                    | Er området utsatt for flom i elv eller bekk/lukket bekk?                                                                                    | x         |                                                                                                                                            |
|                    | Er det radon i grunnen?                                                                                                                     |           | Det er ikke gjennomført målinger. Fra 1.7.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker. |
|                    | Annet (spesifiser)?                                                                                                                         | x         |                                                                                                                                            |
| Infrastruktur      | Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?                      |           |                                                                                                                                            |
|                    | • Hendelser på veg                                                                                                                          |           | Mulig                                                                                                                                      |
|                    | • Hendelser på jernbane                                                                                                                     | x         |                                                                                                                                            |
|                    | • Hendelser på sjø/vann/elv                                                                                                                 | x         |                                                                                                                                            |
|                    | • Hendelser i luften                                                                                                                        | x         |                                                                                                                                            |
|                    | Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området? |           |                                                                                                                                            |
|                    | • Utslipp av giftige gasser/væsker                                                                                                          | x         |                                                                                                                                            |
|                    | • Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser                                                                                      | x         |                                                                                                                                            |
|                    | Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?                                                           |           |                                                                                                                                            |
|                    | • Elektrisitet                                                                                                                              | x         |                                                                                                                                            |
|                    | • Teletjenester                                                                                                                             | x         |                                                                                                                                            |
|                    | • Vannforsyning                                                                                                                             | x         |                                                                                                                                            |
|                    | • Renovasjon/spillvann                                                                                                                      | x         |                                                                                                                                            |
|                    | Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom                                                                                                   |           |                                                                                                                                            |

|                    |                                                                                                                   |   |                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------|
|                    | området:                                                                                                          |   |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?</li> </ul>            | x |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?</li> </ul>            | x |                                       |
|                    | Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?     |   |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Til skole/barnehage</li> </ul>                                             | x |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Til nærmiljøanlegg (idrett etc.)</li> </ul>                                | x |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Til forretning</li> </ul>                                                  | x |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Til busstopp</li> </ul>                                                    | x |                                       |
|                    | Brannberedskap                                                                                                    |   |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Omfatter området spesielt farlige anlegg?</li> </ul>                       | x |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?</li> </ul> |   | Brannvann må dokumenteres i byggesak. |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?</li> </ul>             |   | Atkomst fra fv.815.                   |
| Tidligere bruk     | Er området påvirket/forurensset fra tidligere virksomhet?                                                         |   |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.</li> </ul>                          | x |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.</li> </ul>           | x |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering</li> </ul>                  | x |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Annet (spesifiser)</li> </ul>                                              |   |                                       |
| Omgivelser         | Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?                                      | x |                                       |
|                    | Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?                                     | x |                                       |
|                    | Annet (spesifiser)                                                                                                | x |                                       |
| Ulovlig virksomhet | Sabotasje og terrorhandlinger                                                                                     |   |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?</li> </ul>                 | x |                                       |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Finnes det potensielle sabotasje-</li> </ul>                               | x |                                       |

|  |                       |  |  |
|--|-----------------------|--|--|
|  | /terormål i nærheten? |  |  |
|--|-----------------------|--|--|

## 5.21 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

### 5.21.1 Brannslukking

Tiltak/bestemmelse: Dokumentasjon på at anlegget får tilstrekkelig vann til brannslukking skal dokumenteres før igangsettingstillatelse kan gis.

### 5.21.2 Flo/flom

Tiltak/bestemmelse: Minste kotehøyde og avstand til vannkant settes i bestemmelsen.

## 5.22 Rekkefølgebestemmelser

### 5.22.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Overordnet plan for teknisk infrastruktur (veg, vann- og avløp og overvann). Planen skal være godkjent av Vestvågøy kommune.

### 5.22.2 Før igangsettelsestillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Godkjente detaljplaner for teknisk infrastruktur. Planen skal være godkjent av Vestvågøy kommune.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukning.
- Det skal inngås en gjennomføringsavtale mellom utbygger og Nordland fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på/langs fv. 815. Avtalen skal være basert på byggeplaner godkjent av Nordland fylkeskommune.
- Tiltak med utbedring av siktforholdene langs fv. 815 skal være ferdig utført før det kan gis igangsettingstillatelse for fritidsbebyggelsen.

### 5.22.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse må følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur iht. godkjente planer.

## 6 Konsekvensutredninger

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I), samt §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Ønsket bruk (fritidsbebyggelse) av området er i hovedsak i samsvar med det som er bestemt i overordnet plan.

## 7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 7.1 Overordnede rammer og planer

Ønsket bruk av området er i hovedsak i samsvar med det som er bestemt i overordnet plan. I området er det åpnet for spredt fritidsbebyggelse og fremtidig fritidsbebyggelse. Det vurderes derfor ikke som et nytt område for fritidsbebyggelse, selv om området for fremtidig fritidsbebyggelse vil bli justert noe i forhold til arealdelen av kommuneplan. Småbåtanlegget i sjø tenkes også i et begrenset omfang. Strandlinja planlegges fortsatt å være allment tilgjengelig.

### 7.2 Landskap

Utbyggingsområdene er plassert på de naturlige flatene i terrenget som ligger rundt høydedragene. På denne måten vil de ikke virke dominerende i landskapsbildet eller fremstå som fremmedelementer, samtidig som utbyggingen kan konsentreres til avgrensede deler av tomta. Størrelser og høyder er i godt samspill med eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Utbyggingsområdene bindes sammen av veiforbindelser som følger konturene i landskapet. Slik blir inngrepene minst mulig og bevegelseslinjene naturlige. Innenfor områdene er det lagt opp til en inndeling som gir luft mellom byggene og bevaring av siktlinjer fra utsiktspunkter i landskapet.

Marinaen tenkes plassert der sjølinja er brattest og minst tilgjengelig. En brygge langs berget vil forbinde to viktige sjønære områder som er egnet for opphold og rekreasjon (grillplass, badeplass, etc.). Tiltaket vil dermed være med på å gjøre områdene og sjøkanten tilgjengelig for alle, og sees på som en positiv endring.

Det er stilt krav om at fritidsboligene og bebyggelsen skal ha farger som harmonerer med omgivelsene - matte jordfarger som sikrer at bygningene glir mest mulig inn i landskapet. Lyse farger som hvitt og eggehvitt tillates også.

### 7.3 Fjernvirkning

På avstand fremstår den foreslåtte bebyggelsesstrukturen som en naturlig del av landskapsbildet, der den blir underlagt de viktigste formene i landskapet. Ved bevegelse i randsonen, på land eller til havs, vil de tidligere nevnte siktlinjene og bebyggelsen dukke opp i sekvenser, der man med jevne mellomrom ser igjen holdepunktene i landskapet og lett kan orientere seg. Se Figur 18 for illustrasjoner over hvordan feltet kan se ut når det er utbygd.



Figur 18 - Illustrasjoner for planområdet med hytter. Kilde: Idehusgruppen AS.

#### 7.4 Kulturminner

Det er ikke registrert kulturlandskap eller kulturminner på planområdet. Den generelle aktsomhetsplikten vedrørende kulturminner vil ivaretas i bestemmelsene.

#### 7.5 Trafikale forhold

Utbyggingen av området vil gi økt trafikkbelastning. Dette resulterer i oppgradering av vegen inn til planområdet, samt utbedring av adkomst fra fylkesveien.

#### 7.6 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket vil ikke ha økonomiske konsekvenser utover potensialet for økt skatteinngang og inntekter gjennom turisme. Gjennomføringen vil ikke å berøre kommunalteknisk infrastruktur foruten istandsetting etter arbeider med tilknytning til teknisk infrastruktur.

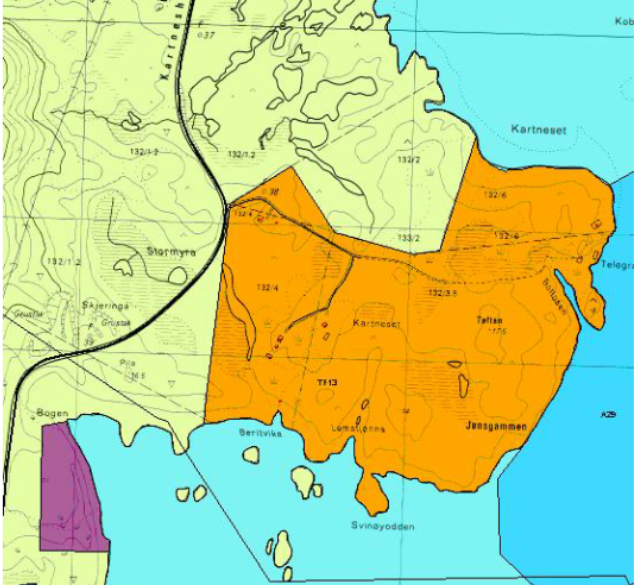
#### 7.7 Interessesmotsetninger

Naboer påpeker hovedsakelig verdien av naturen i området, og ytrer bekymring rundt det å få en større hytteby i nabolaget.

#### 7.8 Avveininger av virkninger

Det er tilsynelatende ingen registrerte heilandskap som tillates nedbygget i dagens KPA, og det finnes flere tilsvarende områder andre steder i Lofoten. Planen skal optimalisere utbyggingen til å ikke ødelegge mer natur enn nødvendig, hvor kystlinje, innmarksbeite og myr blir ivaretatt. Området har vært godkjent som utbyggingsområde for fritidsbebyggelse i flere omganger gjennom tidligere KPAer, så det må kunne antas å være gjort vurderinger som tilsier at dette er et godt område for dette formålet sammenlignet med andre steder i kommunen. Se Figur 19 for KU tilhørende KPA 2007-2011.

Plasseringen av hyttefeltet som ligger i underkant av 20 minutters kjøretur unna Leknes sentrum, samt i umiddelbar nærhet til naturområder både til land og i sjø, gjør området til et veldig attraktivt sted for nettopp det foreslåtte formålet. Stedet byr i tillegg på gode solforhold og nydelig utsikt mot fjord- og fjellandskap rundt.

| Omr.                                                                               | Navn    | Formål | Nytt/Ubvid./Eksist. | Areal (daa) | Nytte | Natur | Jord | Landskap | Kulturminner | Forurensning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Friluftsliv | Barn | ROS | Samferdsel | Tilgjengelighet | Vurdering |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|---------------------|-------------|-------|-------|------|----------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|-----|------------|-----------------|-----------|
| TF13                                                                               | Kartnes | TF     | N                   | 200         | 3     | -1    | 0    | -1       | 0            | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3           | 1    | 0   | 0          | 3               |           |
|  |         |        |                     |             |       |       |      |          |              | <p>Nytte / verdi 1 = Liten verdi ... 4 = Svært stor verdi<br/>Konfliktgraden -4 = Svært store negative 4 = Svært store positive</p> <p>Beskrivelse av forslaget:<br/>Etablering av nytt hyttefelt.</p> <p>Eksisterende situasjon:<br/>Området ligger på Kartneset. Området er småkupert, myrlendt og grenser mot sjøen. Det ligger to boliger innenfor området. Området har avkjørsel til riksvei 815.</p> <p>Vurdering av forslaget:<br/>Området ønskes utviklet til et større hyttefelt. Økt etterspørsel etter hyttetomter i kommunen gjør det nødvendig å tilrettelegge. Det stilles krav om reguleringsplan før utbygging kan skje. Tiltaket kommer ikke i konflikt med viktige landbruks- og friluftslivinteresser. God løsning å etablere en hytteby med tilhørende anlegg fremfor spredt utbygging over et større område. Tiltaket medfører at en del våtmarksområder/myr bygges ned. Vi har ingen registreringer som sier noe om dyre- og fuglelivet i området.</p> |             |      |     |            |                 |           |

Figur 19 - Vurdering av nytt hyttefelt på Kartneset fra KPA 2007-2011 - KU av endringer i revidert plan.

Utbyggingen sees på som positiv for kommunen med tanke på arbeidsplasser, økt turisme og medfølgende økte inntekter, samt skatt. Det gis uttrykk for økt etterspørsel for hyttetomter innenfor kommunen, og til tross for nedbyggingen av gjengroende kystlynghei anses dette som et godt prosjekt som vil være positiv for kommunen og vil ivareta de naturverdier som finnes på området så langt det er mulig.