

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	11.03.2024	029/24

Arkivsak ID 22/1689

Saksbehandler

Nikolay Hjertaas

1. gangsbehandling - Detaljregulering for Kartneset hyttefelt - planid 202303

Sammendrag

Saken omfatter et forslag til detaljreguleringsplan for å tilrettelegge for 46 fritidsboliger på Kartneset. I tillegg ønskes det å tilrettelegge for adkomst, uteareal, kai, småbåthavn med flytebrygge, samt teknisk infrastruktur.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, men det bør tas med noen føringer som sikrer at planen er tilstrekkelig sikret og dokumentert før den kan vedtas.

Kommunedirektøren bemerker at planforslaget viser en tydelig forbedring fra det illustrerte prosjektet ved planinitiativ. I etterkant av planinitiativet har det kommet ny kunnskap om rødlistede fuglearter og naturtype i planområdet, og kommunedirektørene mener at basert på landskapshensyn og vurderingen av påvirkning for naturmangfold burde planforslagets omfang vært ytterligere redusert. Planforslaget burde også gitt tydeligere bestemmelser som sikrer tilpasning av den enkelte fritidsbolig med hensyn til landskap, samt å bevare natur.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, planID 1860 202303 med tilhørende plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser datert 16.01.2024.
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, planID 1860 202303, og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn med følgende føringer:
 - a. Byggegrense mot sjø skal sikres i plankart og i nødvendig grad i bestemmelsene.
 - b. Geoteknisk stabilitet for området skal være vurdert og tilfredsstillende stabilitet i nødvendig grad dokumentert før planforslaget kan tas til 2. gangsbehandling.
 - c. Det skal legges inn bestemmelse om maksimalt 20 båtplasser som etableres langs maksimalt 1 flytebrygge.
 - d. Plangrensen skal plasseres slik at den sammenfaller med f_ATV langs felles adkomstvei f_KV2, slik at grunneiere i størst mulig grad kan benytte

- eiendommene i tråd med kommuneplanens arealdel.
- e. Antallet fritidsboliger skal ikke overstige 40 stk. slik at det i større grad kan tas hensyn til naturmangfoldet.
 - f. Fritidsbebyggelsene skal ikke være større enn 100 m² BRA.
 - g. Bestemmelse om naturtomt med minimale inngrep skal konkretiseres.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget oppfyller kravene til å bli 1. gangsbehandlet og Vestvågøy kommune ønsker å legge til rette for fritidsbebyggelse i området, i tråd med kommuneplanens arealdel.
 4. Dette vedtaket har hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

Saksdokumenter

23.01.2024	Planinitiativ Kartneset	1695117
23.01.2024	Planvarsel_Kartneset	1695118
23.01.2024	Varselbrev (33)	1695119
23.01.2024	Fiskeridirektoratet	1695120
23.01.2024	Kystverket	1695121
23.01.2024	Naturvernforbundet	1695122
23.01.2024	Nordland fylkeskommune	1695123
23.01.2024	Norges fiskarlag	1695148
23.01.2024	NVE	1695125
23.01.2024	Sametinget etter befaring	1695126
23.01.2024	Sametinget	1695127
23.01.2024	Statens vegvesen	1695128
23.01.2024	Statsforvalteren i Nordland	1695129
23.01.2024	Willy Rasmussen	1695131
23.01.2024	Øyvind Kileng	1695132
23.01.2024	Bjørnar Pettersen (132_4)	1695133
23.01.2024	Reguleringsbestemmelser_Kartneset	1695135
23.01.2024	202303_Planbeskrivelse Kartneset hyttefelt	1695137
23.01.2024	Plankart_Kartneset	1695140
23.01.2024	01	1695142
23.01.2024	02	1695143
23.01.2024	VAO-rammeplan_E01	1695144
23.01.2024	Z-20-78-01_E01	1695145
23.01.2024	J03_Kartneset naturmangfold	1695146
23.01.2024	Notat_Risikovurdering for flom_Kartneset	1695147
01.03.2024	SF41 KARTNESET DD 15.01.24	1700495

Saksopplysninger:

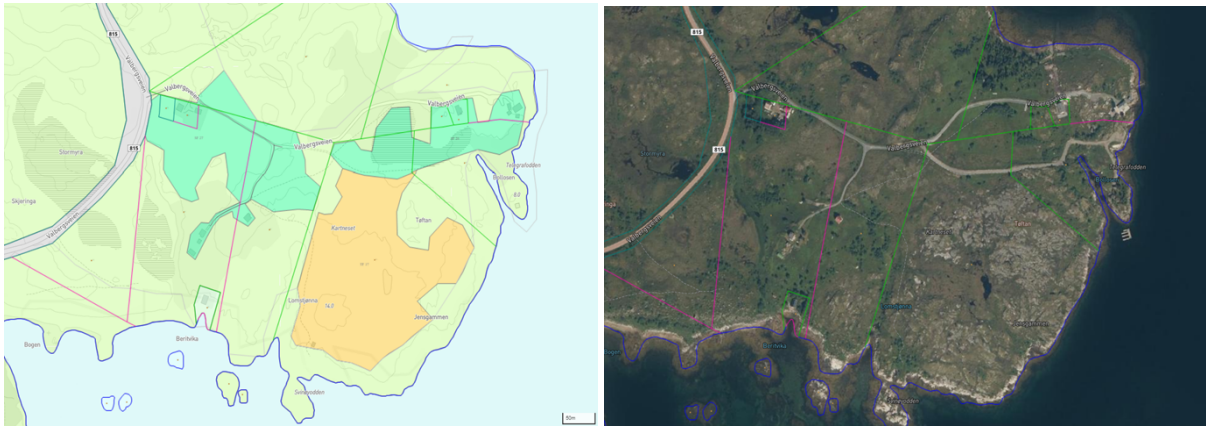
Vestvågøy kommune mottok den 19.01.2024 privat forslag til detaljreguleringsplan for Kartneset hyttefelt. Saken har planID 1860 202303 og omfatter et areal på ca. 146,9 dekar. Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av SF Bygg AS.

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsboliger 46 fritidsboliger (inkludert utleie/turisme), serviceanlegg/ lager, fast kai og småbåtanlegg i sjø, utearealer og tilhørende vei og teknisk infrastruktur. Planen omfatter hele gnr/bnr 132/14, men også deler av 132/1-2, 132/4, 132/5, 132/11 og 144/1. Hyttefeltet er i dag ubebygget, men er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbolig.

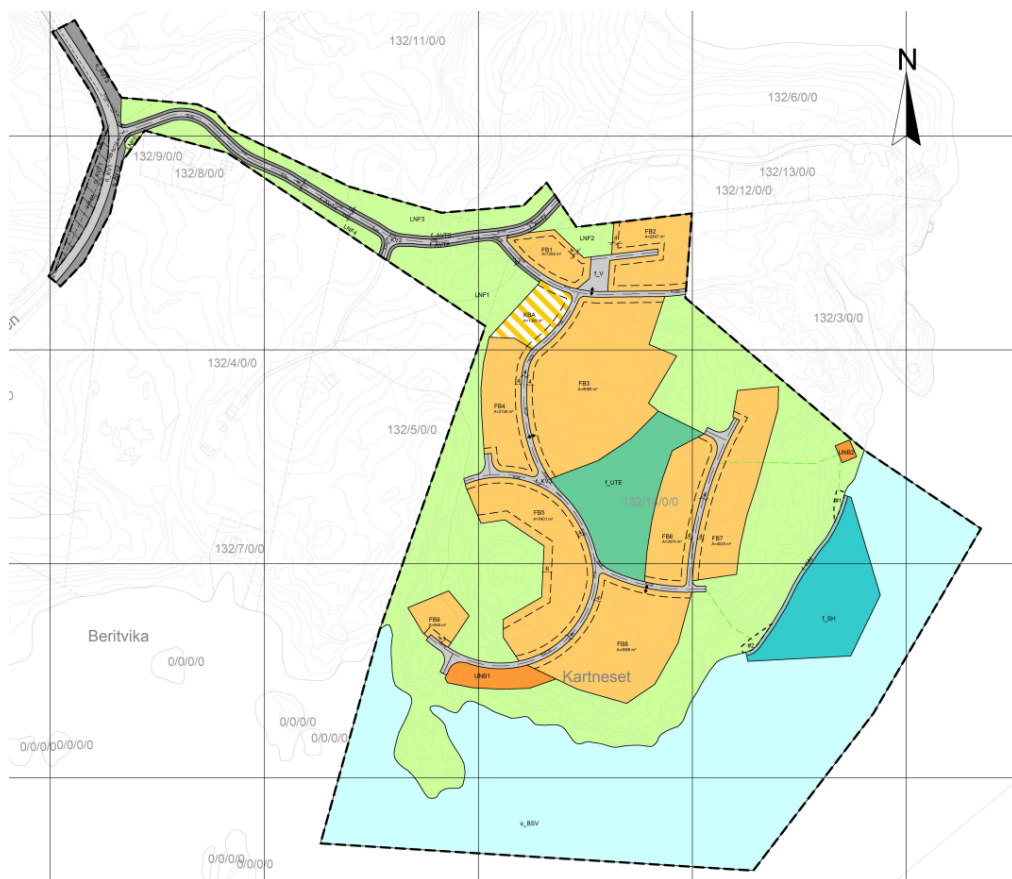
Planforslaget legger opp til 46 fritidsboliger innenfor 9 delfelt. Bestemmelsene har satt krav om maks BYA 150 m² (bebygget areal per tomt), og BRA 100 m² (bruksareal per fritidsbolig), men åpner for at 25 av boligene kan tillates med BRA 150 m². Generell byggehøyde er satt til 7,5 meter for mønehøyde og 6,5 for gesims, mens uthus/garasje kan tillates med mønehøyde og gesimshøyde på henholdsvis 4,5 og 3,5 meter.



Figur 1 Oversiktskart



Figur 2 venstre: oversiktskart; høyre: dagens situasjon på Kartneset



Figur 3 Planforslaget

Alternative forslag:

1. Kommunen sender forslag til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, datert 16.01.2024 på høring og offentlig ettersyn. Vedtak er fattet i medhold av plan- og bygningsloven §12-10.
2. Kommunen sender planforslaget tilbake til kommunedirektøren for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: utvalget angir selv føringer/endringer.

Planstatus:

Kartneset er i dag uregulert. I den gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA), planID 1860 201810, er deler av Kartneset avsatt til arealformålet fremtidig fritidsbebyggelse (ca. 45,6 dekar). Reguleringsforslaget er stort sett i tråd med kommuneplanens arealdel. Enkelte av områdene i planforslaget er plassert med noe forskyvning fra arealformålet i KPA. To av delfeltene i planforslaget ligger innenfor arealformålet landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) med spredt fritidsbebyggelse (SF26) i KPA. Forslaget inneholder også et regulert formål til småbåthavn med tilstøtende kai.

Planprosess:

Vestvågøy kommune mottok planinitiativet 14.11.2022. Planinitiativet ble behandlet av forvaltningsutvalget i møte 01.02.2023, som sak FO-004/23. Oppstartmøtet ble holdt 15.02.2023 og oppstart ble varslet 28.02.2023, med annonse i lokalavis 01.03.2023. Til planoppstart ble det mottatt 12 innspill. Se planbeskrivelsens kapittel 2.3 for innspill og planleggers kommentarer. I innspillet fra Naturvernforbundet var det lagt ved en videofil, denne kan lastes ned her: <https://www.vestvagoy.kommune.no/f/p1/if75b6864-da60-4017-ad2d-b2da61499aaa/kartneset.mp4>

Beskrivelse av området:

Planområdet ligger på Kartneset langs Valbergsveien, ca. 14 km nordøst for Leknes og ca. 10 km nord for Stamsund. Planområdet er i dag ubebygget. Fra fylkesveien går det i dag en privat grusvei gjennom deler av planområdet, og fører frem til Telegrafodden og eksisterende fritidsboliger. I nærområdet ligger det 6 fritidsboliger. I tillegg er det mulighet for oppføring av 3 nye fritidsboliger/tomter innenfor SF 27 og 1 innenfor SF 26 iht. gjeldene KPA.

Området består av heilandskap og ligger på en odde ved Rolvsfjorden. Kartneset er et relativt flatt område i landskapsrommet, men inneholder flere små knauser. I området hvor fritidsbebyggelsen ønskes regulert er landskapet i hovedsak preget av grunnlendt mark, heilandskap, myr, tjern og berg i dagen. De høyere partiene har lite vegetasjon, og mot sjøen skråner terrenget stedvis bratt. Området er også et økologisk funksjonsområde for storspove og flere andre rødlistede fuglearter. Det er registrert kystlynghei, som er en rødlistet naturtype, innenfor planområdet.

Beskrivelse av planforslaget:

Planområdet strekker seg fra Valbergsveien til sørøstlig ende av Kartneset ved Rolvsfjorden. Hovedformålet med planen er å tilrettelegge for 46 fritidsboliger, med mulighet for utleie/turisme. Planen legger i tillegg til rette for tilhørende vei, utearealer og teknisk infrastruktur, samt naust, servicebygg, kai og småbåthavn. Maksimal mønehøyde og gesimshøyde er henholdsvis 7,5 og 6,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Det er ikke regulert plassering av bygninger eller inndeling av tomter i planforslaget, men det er levert illustrasjoner av hvordan området kan bebygges.

Fritidsbebyggelse (FB):

Det kan etableres 46 fritidsboliger, fordelt på 9 delfelt, hvor hver fritidsbolig skal etableres på egen tomt. Utleie og turisme tillates i tilknytning til disse. Hver tomt kan bebygges med maksimalt 150 m² (BYA), dette inkluderer parkeringsareal og uthus/garasje. Det er satt generelt krav til maks 100 m² bruksareal (BRA), men det åpnes for at 25 av boligene kan ha opp til 150 m² BRA. Uthus/garasjer kan ha maks mønehøyde og gesimshøyde på henholdsvis 4,5 og 3,5 meter.

Uthus/naust/badehus (UNB1-2):

Hvert naust kan oppføres med BYA 32 m². De skal være tilpasset terrenget, ha maks mønehøyde 5 meter, takvinkel mellom 25 og 35 grader og skal ikke innredes for varig opphold. Maks tre naust kan være sammenhengende.

Uteoppholdsareal (f UTE):

Området kan tilrettelegges som felles rekreasjons- og uteoppholdsareal for eiere/brukere av fritidsboligene. Myren skal i størst mulig grad bevares, og natursti og brygge kan anlegges på stolper eller ved klipping.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål (f KBA):

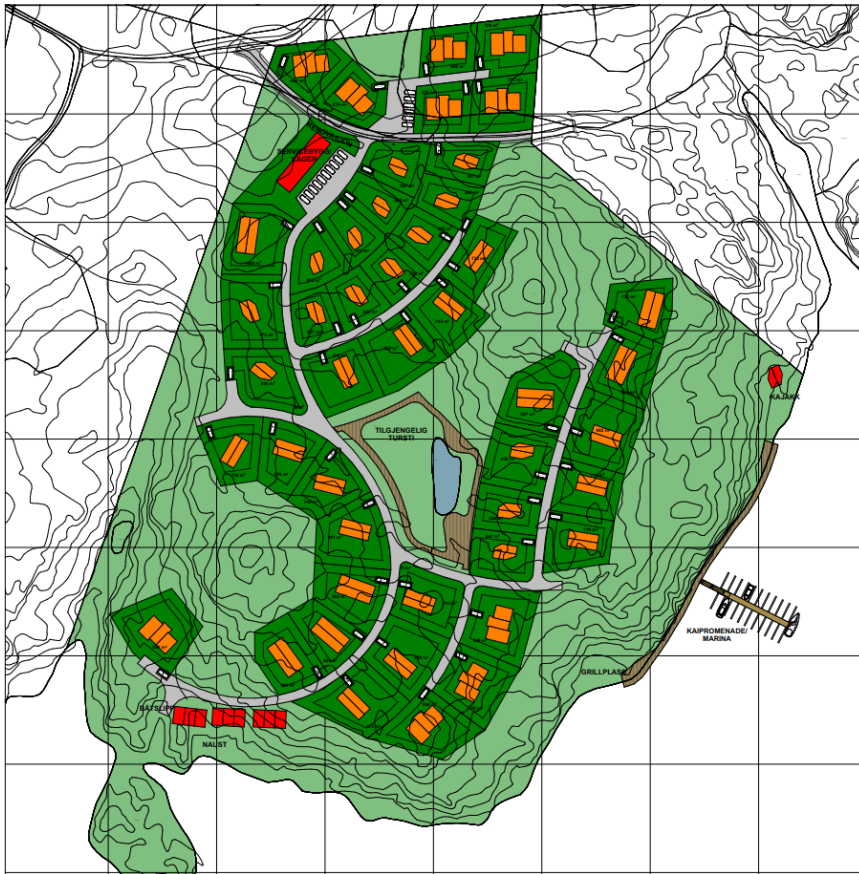
Det tillates etablering av servicebygg/lager, naust, renovasjon, samt parkering for brukere og gjester i området.

Infrastruktur:

Planforslaget legger opp til at eksisterende grusvei skal oppgraderes og benyttes som adkomst til hyttefeltet. Veien reguleres med 4 meters bredde, med 2 meter sideareal langs eksisterende trasé. Innad i hyttefeltet reguleres hovedtrasé frem til delfeltene, mens internveier kan plasseres og avklares innenfor FB3 og FB8 ved byggesøknad. Deler av fylkesveien skal også reguleres for å sikre avkjørselen og frisikten langs hovedveien.

Kai/småbåthavn:

Det kan opparbeides kai på ca. 134 meter, og kaien skal bygges på stolper. Tilstøtende kaien er det regulert et område for småbåthavn, hvor det kan etableres flytebryggeanlegg.



Figur 4 Illustrasjonsplan

Se planbeskrivelsens kapittel 5 for planforslagets fulle beskrivelse.



Figur 5 Perspektivillustrasjon



Vurdering av konsekvenser

Historikk

På kartneset ble det avsatt arealer til fritidsbebyggelse i den tidligere gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA), vedtatt i juni 2008. I gjeldende KPA, vedtatt mai 2020, ble arealformålet for fritidsbebyggelse kraftig redusert, samtidig som deler av arealet ble avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) med spredt fritidsbebyggelse. Det ble også lagt inn byggegrense mot sjøen ved revideringen av KPA. Planprosessen for å detaljregulere Kartneset hytteområde startet vinteren 2022/2023.

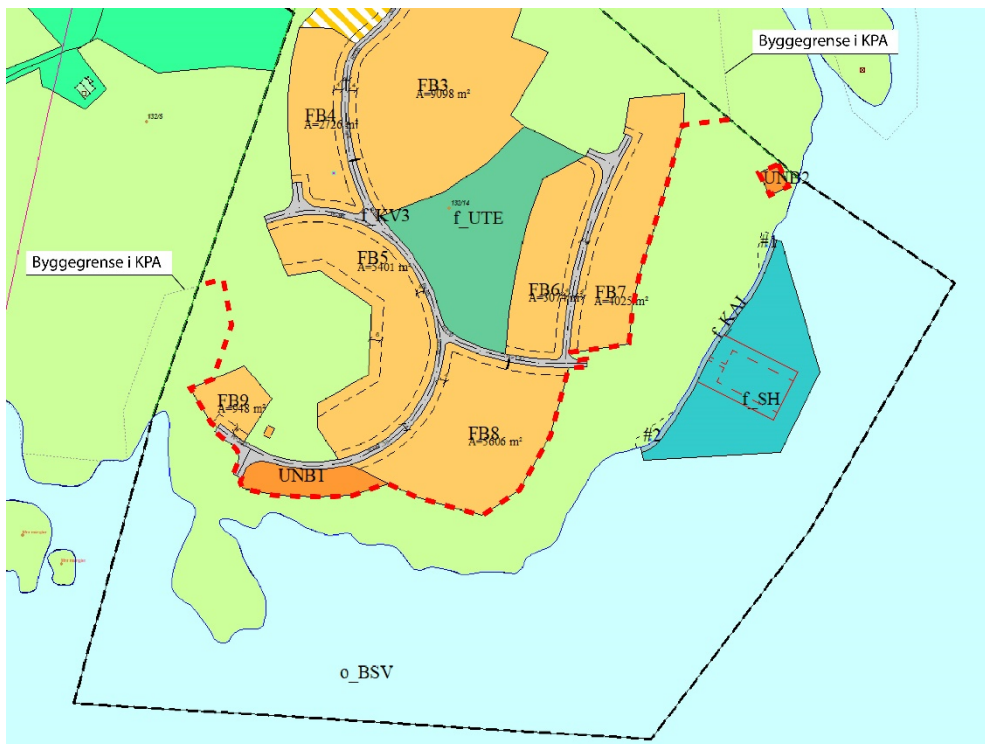
Faglige og generelle forhold

Planområdet:

Hoveddelen av planforslaget ligger innenfor dagens eiendom gnr 132 bnr 14. I tillegg reguleres det ca. 50 dekar areal i sjø, hvor hovedmengden medfører uendret bruk fra kommuneplanens arealdel. Planområdet omfatter også en del av fylkesveien, samt adkomstveien fram til hyttefeltet. Langs adkomstveien (f_KV2) reguleres også i varierende grad arealer på eiendommene gnr/bnr 132/4, 132/5 og 132/11, hvor deler av disse eiendommene i KPA er avsatt til LNF-område med spredt fritidsbebyggelse (SF 27). Planene foreslår å regulere arealet til LNF (markert i plankart: LNF1, LNF3 og LNF4). Kommunedirektøren bemerker at reguleringsplanen vil gjelde foran kommuneplanens arealdel, og at arealene som i KPA er avsatt til SF 27 ikke vil kunne benyttes til spredt fritidsformål der eiendommene er inkludert i reguleringsplanen. Samtidig legges det til grunn at veiens plassering og utforming bør være avklart gjennom planprosessen, og at det således fremstår som et unødvendig hinder for grunneiere dersom arealer tilstøtende veien reguleres til LNF. Kommunedirektøren mener at plangrensen bør følge formålsgrensen til sidearealet (f_AVT).

Byggegrense:

I planforslaget er det regulert inn byggegrense mot vei. Kommunaldirektøren bemerker at det ikke er regulert byggegrense som definerer hvor nært sjøen tiltak kan plasseres. Ifølge plan- og bygningsloven § 1-8 må det være satt en grense i gjeldende arealplaner, som uttrykkelig viser hvor nært sjø og vassdrag tiltak kan plasseres, dersom det generelle 100-meters byggeforbudet ikke skal gjelde. Byggegrensen i gjeldende KPA følger formålsgrensen til avsatt fritidsbebyggelse, hvilket betyr at deler av regulert areal ikke vil kunne bebygges dersom det ikke reguleres inn byggegrense mot sjø. For å kunne anlegge flytebrygge innenfor småbåthavn må det enten være definert byggegrense eller inntegnet plassering av flytebrygge i plankartet. Byggegrense som ikke kan vises entydig på kart, kan spesifiseres i bestemmelsene. Den største konsekvensen av å ikke regulere byggegrense mot sjø i planen, vil være at betraktelige deler av prosjektet potensielt ikke kan gjennomføres.



Figur 7 Eksempel (fra Vestvågøy kommune) på hvordan byggegrense kan sikres for utbyggingsområdet, og hvordan flytebrygge kan markeres. Svart stiplet linje: plangrense; rød stiplet linje: byggegrense mot sjø; røde linjer innenfor f_SH viser utstrekning av flytebryggeanlegg.

Fritidsbebyggelse:

Planforslaget legger opp til fritidsbebyggelse fordelt på 9 delfelt (FB1-9). Totalt medfører dette 46 fritidsboliger når planen er ferdig utbygd. Se illustrasjon ved figur 4. Planforslaget har i hovedsak tatt inn bestemmelsene som er satt for fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. I tillegg åpner planen for at totalt 25 av fritidsboligene kan oppføres med maksimalt bruksareal på 150 m², spesifisert innenfor de ulike delfeltene. Kommunedirektøren bemerker at det gjennomsnittlige bruksarealet for påbegynte fritidsboliger i Vestvågøy kommune har fluktuert de siste 10 årene, fra 49 til 90 m² (SSB tabell 13633). Det nasjonale gjennomsnittet lå i 2023 på 103,8 m² for fullførte fritidsboliger. Kommunedirektøren mener at bestemmelsene om tillatt bruksareal bør reduseres før planen vedtas, slik at fritidsboligene får et bruksareal som er nærmere gjennomsnittet for denne type bebyggelse. Hvilket fotavtrykk som tillates for fritidsboligene bør kunne forsvares opp mot et sterkt hensyn til bevaring av naturmangfold, vegetasjon og terreng, samt landskapspåvirkning.

Den generelle byggehøyden er satt til 7,5 meter mønehøyde og 6,5 meter gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng. Bestemmelsene om byggehøyde burde være mer tilpasset stedlig plassering, for eksempel ved at det settes egne bestemmelser om byggehøyde for enkeltfeltene. Fritidsboligenes tillatte grunnflate, høyde, plassering og estetikk vil ha stor påvirkning på landskapet, og det kommer ikke frem av innsendte illustrasjoner hvorvidt disse fremstiller fritidsboligenes tillatte maksimale volum. Av hensyn til landskapstilpassing og fremtidige tomtekjøpere burde eiendommene vært regulert i plankartet. Kommunedirektøren kan ha forståelse for at det ønskes en plan som gir en viss fleksibilitet, men bemerker samtidig at en detaljreguleringsplan skal være beskrivende nok til at konsekvensene planen medfører kommer tydelig frem i planarbeidet. Plankartet og bestemmelsene skal gi forutsigbarhet for de som skal bygge og eie innenfor planen, naboer og den øvrige allmennheten som benytter området, sågar de som besker planområdet. Det burde også vært utformet bestemmelser som begrenser lysforurensende kilder. Det burde ikke legges opp til at garasje skal tillates. Å tillate garasjer vil medføre ytterligere problematikk rundt tilpasning til terreng og landskapspåvirkning, samtidig som nyttefunksjonen anses som relativt lav i et hyttefelt. Samtidig som det burde det vært satt maksimal BYA og eventuelt antallsbegrensning for

frittliggende uthus/bod.

Planbestemmelsene vil åpne for at fritidsboligene kan benyttes til utleie. Kommunedirektøren mener at det generelt er positivt at bygningsmassen i kommunen planlegges på en slik måte at den i størst mulig grad kan sikres bruk gjennom hele året. For hytte- og fritidsbebyggelse innebærer dette at man kanskje til en viss grad vil kunne redusere noe av etterspørselen for nybygging/bruksendring for fritidsboliger. Samtidig kan det oppstå interessekonflikter i områder som kombinerer en privat bruk og utleie. Forutsigbarheten til den faktiske bruken av hver enkelt fritidsbolig blir i så måte redusert. Arealet kunne også vært avsatt til kombinert formål fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål.

Det er vedlagt illustrativt situasjonsplan og perspektiver som viser området kan opparbeides innenfor planens rammer, men illustrasjonene vil i seg selv ikke være bindende for gjennomføring av tiltak.

Småbåthavn/kai:

Planforslaget legger opp til at det kan etableres kai og småbåthavn med flytebrygge. Kaien vil plasseres på et sted hvor terrenget heller bratt mot sjøen. Minste avstand mellom kai og areal for fritidsbebyggelse vil være ca. 40 meter. Kommunedirektøren mener at kaiens beliggenhet i planforslaget vil gjøre at den vil fremstå som fritt tilgjengelig for allmennheten.

I tilknytning til kaien er det regulert et areal i sjø for småbåthavn, hvor det kan anlegges flytebryggeanlegg. På illustrerende situasjonsplan er det tegnet inn 20 båtplasser. Omfanget av flytebryggeanlegget er dog ikke definert i planforslaget. Kommunedirektøren mener at omfanget av flytebrygge og båtplasser må holdes lavt, samt tydelig defineres i planen. Omfanget av tilrettelagte båtplasser bør ikke økes fra det illustrerte forslaget på 20. Det ble lagt til grunn at det i liten grad skal tilrettelegges for økt motorisert ferdsel på sjø som en del av planen, og at omfanget av småbåtanlegget skulle reduseres slik at det kunne anses som et mindre anlegg, da vurdering av krav til konsekvensutredning ble gjort i oppstartsmøtet. Kommunedirektøren mener derfor at det skal settes vilkår om at omfanget av flytebrygge skal være vist i plankart, samt at det settes bestemmelse som sikrer at det maksimalt kan etableres 20 båtplasser fordelt langs én flytebrygge.

Trafikk:

Parkering skal i hovedsak løses på egen eiendom. Det legges opp til at det kan etableres maks to parkeringsplasser på hver tomt. Kommunedirektøren bemerker at på enkelte tomter kan dette komme i konflikt med hensynet til terrengtilpasning. Det er viktig at gjennomføringen av planen ikke medfører en «terrassering» av terrenget. Det vises også til at parkering må plasseres i tråd med byggegrense mot vei, som er lagt inn langs veiarealene i planen.

Økonomiske konsekvenser

Selve planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

HMS: Organisasjons-/personnlemmessige konsekvenser

Blir ivare tatt iht til lov- og avtaleverk

Miljøkonsekvenser

Friluftsliv:

På Kartneset er det ikke kartlagt friluftslivsområder på landarealer. I naturbase fremgår det at det er registrert et areal på ca. 15,8 dekar, inkludert holmer og skjær, som er vurdert som et viktig friluftslivsområde. Området strekker seg fra Kangerurden og ca. 8 km østover, og beskrives som svært populært blant kajakkpadlere. Kartleggingen er gjort i 2014 i regi av Nordland fylkeskommune. Brukerfrekvensen er ganske stor, tilgjengeligheten er god og

egnetheten er vurdert som god. Opplevelseskvaliteter er vurdert som litt, området er inngrepsfritt og kunnskapsverdier ganske få.

Konsekvensen av tilrettelegging for fritidsboliger på Kartneset, med småbåtanlegg, båtutsett, og tilrettelegging for kajakkpadling vil føre til en noe økt bruk av sjøarealene og trolig noe økt ferdsel på holmer. Kommunedirektøren finner det sannsynlig at brukerne av fritidsboligene trolig vil benytte seg av øvrige friluftslivstilbud i hele kommunen, og at utfart fra planområdet i hovedsak vil skje med kjøretøy.

Landbruk:

Det ligger ca. 1,5 dekar innmarksbeite innenfor planområdet. Dette arealet er i planforslaget regulert til LNF, foruten et mindre areal hvor eksisterende vei reguleres. Det er ikke registrert andre former for landbruksinteresser innenfor planforslagets avgrensning.

Naturmangfold:

Kartneset ligger i et område som er artsrikt for fugl, og det er flere hekkeområder for ulike fuglearter i nærheten. Innenfor selve planområdet er det registrert tre observasjoner av totalt 5 individer av storspove. Det er også registrert fiskemåke, gråmåke, rødstilk og grønnfink. Alle observasjonene er gjort i 2023. I nordre del av planområdet ble i 2017 observert fiskemåke og rødstilk.

Listen under viser rødlistede arter som er registrert i kystområdene rundt Kartneset, fra Bakjordøyan og ca. 1 km nord for planområdet, samt i Kartfjorden. Dataene er hentet fra Artsdatabanken og Naturbase.

Art:	Status:	Mulig reproduksjon:	Funnår:
Storspove	Sterkt truet	Ja	2020, 2021, 2022, 2023
Ærfugl	Sårbar	Ja	1988, 2013, 2023
Gråmåke	Sårbar	Ja	1982, 2013, 2022, 2023
Fiskemåke	Sårbar	Ja	1982, 2013, 2017, 2021, 2023
Havelle	Nær truet		2019
Gjøk	Nær truet	Ja	2015
Teist	Nær truet	Ja	2019, 2020, 2022
Tjeld	Nær truet	Ja	2013, 2020, 2021, 2022, 2023

Storskarv	Nær truet		2021, 2023
Rødstilk	Nær truet	Ja	2015, 2017, 2021, 2023
Grønnfink	Sårbar		2023
Svartand	Sårbar		2016

Med bakgrunn i registrert naturmangfold på Kartneset ble det vurdert behov for utvidet vurdering av planens påvirkning på naturmangfold. Norconsult ved biolog Hauk Liebe befarte området i juni 2023, og har utarbeidet en rapport etter feltarbeidet. Gjennom feltarbeidet ble arealer på 48 dekar kartlagt som den rødlistede naturtypen kystlynghei, som er kategorisert som stekt truet. Tilstanden, naturmangfold og lokalitetskvalitet for naturtypelokaliteten er vurdert som moderat. Lokaliseringen av naturtyper begrenser seg til det varslede planområdet, men det beskrives i rapporten at det er observert at lokalitetene for kystlynghei fortsetter utenfor planområdet. I rapporten vises det samtidig til at områdene for kystlynghei og boreal hei i begrenset utstrekning er kartlagt i Vestvågøy kommune (område fra Ballstad til Borge), samtidig som det beskrives som en vanlig naturtype i Lofoten. Kommunedirektøren vil her bemerke at det høsten 2023 ble meldt inn kartleggingsbehov til Statsforvalteren, for naturtyper i øvrige områdene som kommunen anser som pressområder.

Vedrørende fugleartene registrert innenfor tiltaksområdet kommentere rapporten følgende: *«Tiltaksområdet kan sies å være et økologisk funksjonsområde for arter tilknyttet heilandskapet langs kysten, inkludert de rødlistede artene storspove, rødstilk, gråmåke og fiskemåke. Økologiske funksjonsområder for sterkt truede arter skal i henhold til Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredninger tillegges svært stor verdi.»* Det fremgår videre av rapporten at fuglene trolig vil ikke lenger benytte området for hekking, men vil trolig fortsatt benytte området til næringssøk. Storspoven vil trolig kun passere over området ved forflytning til andre leveområder. Økt ferdsel på øyer og holmer, som følge av etablering av småbåthavn, vil også kunne føre til forstyrrelser blant hekkende sjøfugl.

Rapporten sier videre at naturtypelokaliteten med kystlynghei innenfor planområdet i stor grad vil forsvinne som følge av utbyggingen, og at denne lokaliteten (det kartlagte arealet) trolig utgjør en vesentlig del av denne naturtypen kystlynghei på odden hvor Kartneset ligger. Det må også forventes noe slitasje på areal som ikke direkte nedbygges, som følge av økt menneskelig aktivitet. Det bemerkes også at under feltarbeidet 2023 var naturtypen under gjengroing, men fremdeles vil være mulig å få kystlyngheien tilbake til høy kvalitet dersom det beites eller brennes.

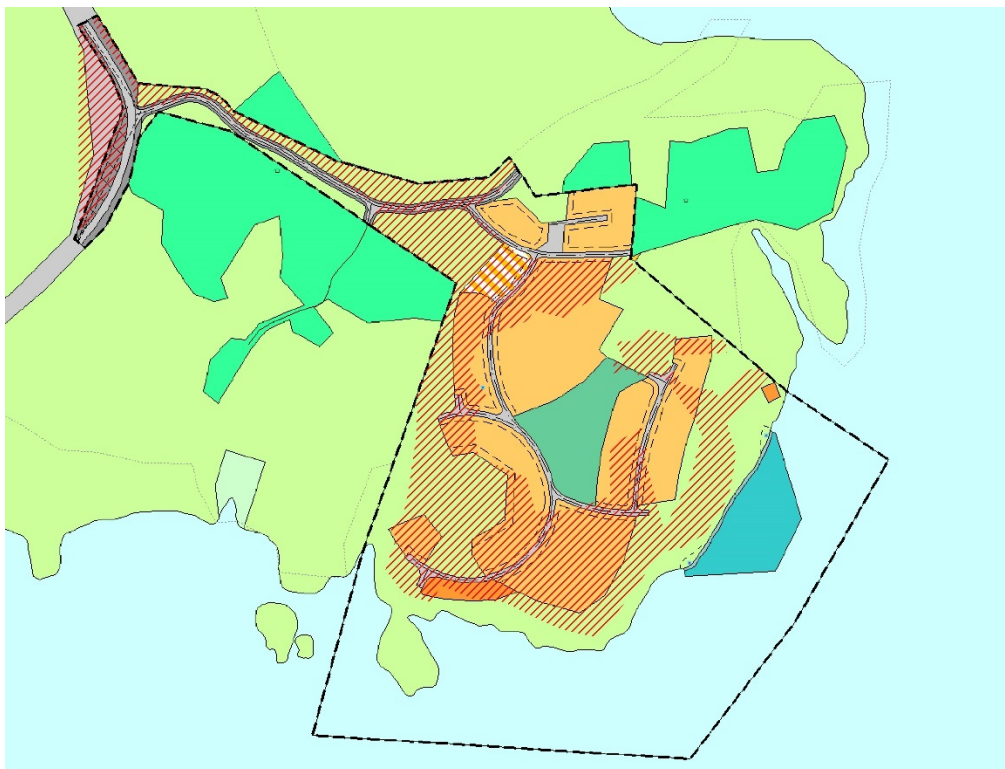
I vurderingen er det også omtalt skadereduserende tiltak. Hovedmomentene oppsummeres her.

- Det bør unngås at myren dreneres.
- Trekke bebyggelsen vekk fra sjøkanten vil ha en positiv effekt på lokalt naturmangfold, spesielt fuglearter som tjeld og rødstilk.
- Inngrepene i strandsonen og fjærebeltet bør minimeres. Kai bør anlegges på stolper.
- Tilrettelegging i myrområdet sentralt i planområdet bør anlegges på stolper eller

klopper.

- Lokal vegetasjon bør ivaretas i størst mulig grad frem til hytteveggen. Grunnmur bør støpes tilpasset terrenget. Plassering av hytte bør ikke medføre oppfylling av masser, slik at fotavtrykket ikke blir større enn nødvendig. Anleggsarbeidet bør føre til minst mulig slitasje på terreng.
- Utfylling og tilførsel av masser bør minimeres. Ved evt. bruk av tilførselsmasser bør man være sikker på at disse er frie for fremmede arter.
- Tiltak for å redusere forstyrrelser for hekkende fugl i influensområdet bør iverksettes. Dette kan eksempelvis være forbud, eller informasjon og oppfordringer.

Det vises til den vedlagte rapporten i sin helhet.



Figur 8 Rød skravur viser registrering av den rødlistede naturtypen kystlynghei; Svart stiplet linje viser grensen til planforslaget. Kun arealene innenfor planområdet er kartlagt, og naturtypens mulige utstrekning utenfor planforslaget vil ikke være vist.

Kommunedirektørens bemerker at med bakgrunn i konklusjonen og skadereduserende tiltak som fremmes i rapporten, burde plankartet og bestemmelsene tatt ytterligere til skadereduserende tiltak og virkninger slik beskrevet i rapporten. Kommunedirektøren mener det er svært viktig at bestemmelsene utformes på en slik måte at de sikrer stedlig tilpasning og hensyn til natur for den enkelte fritidsbolig. Det bør også vurderes å redusere antallet fritidsboliger, spesielt innenfor feltet FB8, samt trekke arealformålet ytterligere tilbake fra sjølinje, da den minste avstanden mellom sjølinje og areal for fritidsbebyggelse vil være ca. 30 meter. Slik vist i situasjonsplan vil også noen av de skisserte boligene innenfor FB8 forde stor omhu ved tilpasning til terreng. Det vises for øvrig til kommunedirektørens kommentarer om fritidsbebyggelse under *faglige og generelle forhold*.

Kulturminner/-miljø:

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det er registrert et arkeologisk minne nær eiendommens vestre grense. Sørøst for planområdet ligger det en hensynssone for kulturmiljø H570_54, med navn Bakjordøyan. Ved varsel om oppstart

har fylkeskommunen uttalt at de ikke har noen foreløpige merknader med hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Sametinget har befart område uten at det ble registrert automatisk fredete samiske kulturminner, og har derfor innen merknader til varselet. Det er i planforslaget lagt inn bestemmelser (2.7) om at arbeidet skal stanses og kulturminnemyndigheten varsles ved funn av gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området.

Landskap:

Kommunedirektøren mener at planforslaget, med tilhørende illustrasjoner, viser en forbedring med hensyn til landskapstilpasning, til sammenligning med skissert situasjonsplan som ble levert ved planinitiativ. Imidlertid bør det gjøres noen grep for å få planforslaget mer i tråd med landskaphensynet. Kommunedirektøren mener det er svært viktig at utbyggingen planlegges med hensyn til å minimere inngrep i naturen, samtidig som den underordner seg landskapet. For å få til dette er et tilstrekkelig detaljert plankart og planbestemmelser vesentlig. Det er positivt at det er lagt inn bestemmelse som har til hensikt å redusere terrenginngrep. Bestemmelsen burde imidlertid vært tydeligere formulert med tanke på når terrengendring kan tillates. Enkelte av de skisserte tomtene vil ha behov for utfylling eller større terrengarbeid dersom det skal fundamenteres med støpt plate på mark. Bestemmelsene bør heller utformes slik at de setter krav til at fritidsboligen skal tilpasses terrenget, hvor terreng ikke faller naturlig flatt.

Det bør tas inn bestemmelser om takform og takvinkel, samt tillatt byggehøyde knyttet til delfeltene. Det bør ikke åpnes for flate tak, da dette kan gi større påvirkning på landskapsbildet ved stor byggehøyde. Kommunedirektøren bemerker at bebyggelsen vist på innsendte perspektiver i liten grad viser maksimal tillatt byggehøyde. Det bør vurderes å redusere tillatt mønehøyde til ca. 5 meter for fritidsboliger, og etter kommunedirektørens estimeringer vil dette i stor grad være i tråd med den illustrerte bebyggelsen. For å redusere fjernvirkningene av utbyggingen mener kommunedirektøren at det kan burde vært satt bestemmelser om krav til overflater (eksempelvis at overflater skal være matte) og at fargesettingen skal være mørke jordfarger, slik at bebyggelsen harmoniserer med omgivelsene. Det vises videre til øvrige kommentarer om fritidsbebyggelse.

Vann, avløp og overvann:

Det er utarbeidet en VAO-rammeplan for planforslaget. Rammeplanen viser to alternativer for etablering av vanntilførselsledning i sjø fra Skifjorden. Begge alternativene tar utgangspunkt i påkobling til det kommunale nettet, med etablering av kum på kommunal grunn i skifjorden. Det legges opp til at vannkummen ved påkoblingspunktet skal overtas av kommunen, mens resterende deler av VVA-anlegg, inkludert ledningsnett, skal være privat. I det ene alternativet vil vannledningen føres over fjorden via Kangerurden, og så via sjø til Kartneset. Det andre alternativet legger opp til at ledningens trasé legges dypere i fjorden, og i hovedsak direkte frem til Kartneset. Tilførselsledningen skal levere 15 l/s til slukkevannsuttak på Kartneset. Spillvann planlegges med selvrens til fjorden som resipient, og skal planlegges slik at det tilfredsstilles iht. forurensningsloven. Det planlegges for at utslippet skal skje på kote -10. Dersom utslippsledning blir lang, skal det vurderes pumping av spillvann til resipient. Overvann håndteres lokalt, med utslipp til sjøen. Kommunedirektøren bemerker at overordnet planlegging, samt prosjektering av det enkelte byggeprosjekt og internveier må legges opp til at overvannsproblematikk skal løses med minimalt behov for terrengendring og tilførsel/ending av masser.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er vurdert iht. forskrift om konsekvensutredning § 6 – *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*, bokstav b. Ettersom

planforslaget anses å være i tråd med kommuneplanens arealdel, vurderes det å ikke omfattes av punkt 25 – *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan*, eller øvrige punkter i vedlegg I. Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter § 6. Planen vurderes ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter § 7, da den ikke omfattes av referert lovverk.

Planen er vurdert etter § 8 – *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn*. Planer eller tiltak som følger av bokstav a eller b skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding. Planen er aktuell å vurdere opp mot vedlegg II punkt 12 bokstav b – *lystbåthavner*, for å vurderes om den omfattes av § 8 bokstav a.

Småbåtanlegg har vært diskutert i møte med plankonsulent og forslagsstiller for å få klarhet i omfanget av det skisserte planinitiativet. Det ble da opplyst om at tilrettelegging av båtplasser var skissert større enn tiltenkt, og hva som var ønsket å levere ved planforslag. Det ble også opplyst om at anlegget ville bestå av kun en flytebrygge. Da det ikke er kommunen kjent at det finnes noen uttrykkelig definisjon av størrelsesgrense for lystbåt- eller småbåthavn, har kommunen lagt til grunn at et småbåtanlegg med en felles flytebrygge i tilknytning til fritidsboligene, med maks antall 20 båtplasser, ville anses å være et småbåtanlegg av mindre skala, og som ville falle utenfor punkt 12 bokstav b i vedlegg II. Ved mottatt planforslag opprettholder kommunen sin vurdering av § 8.

På bakgrunn av registreringer av rødlistede arter innenfor planområdet i etterkant av oppstart av planarbeidet, er det utarbeidet en vurdering av påvirkning på naturmangfold. Det er utarbeidet egen rapport for risikovurdering av flom og egnethetsanalyse for småbåtanlegg.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er foretatt en forenklet ROS-analyse, se planbeskrivelsen (pkt. 5.18 side 48). Det ble vurdert risiko for grunnforhold, radon, brannslukking, flom, hendelse på veg. Plankonsulent har vurdert at risikofaktorene havner i kategori som er akseptable når avbøtende tiltak sikres.

Grunnforhold: Grunnforholdene må dokumenteres i byggesak.

Radon: Fra 01.07.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.

Brannslukking: Dokumentasjon skal foreligge ved igangsettingstillatelse.

Flom: Det er utarbeidet egen risikovurdering for flom og egnethetsanalyse for småbåtanlegg. I vurderingen konkluderes det med at fritidsboligene og servicebygg vil være tilstrekkelig sikret når gulvnivå plasseres minst + 3,5 meter over NN2000 eller høyere og med avstand 5,0 meter eller lenger fra vannkanten. Uthus, naust og bygning for kajakk må plasseres minst ca. 3 meter fra vannkant med høyde +3,1 meter over NN2000, og dette medfører noe heving av terreng slik plassert i planforslaget. Kai må ha en høyde på minst ca. 3,4 meter over NN2000, og dette forutsetter at kaien ikke benyttes av personer under ekstreme (vær)hendelser. Det trengs dermed ikke å gjennomføres avbøtende tiltak for å plasseres fritidsboligene slik vist i planforslaget. Bølgehøyde er vurdert noe høyere enn anbefalte verdier for godt skjermet småbåthavn. Egnetheten uten bølgedempende tiltak er vurdert som krevende, men akseptabel. Det kommenteres også at det kan benyttes flytemolo/bølgedempere for å skjerme båtene.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren anser det ikke som tilstrekkelig at grunnforhold, herunder hvorvidt området er utsatt for geoteknisk ustabilitet, skal dokumenteres i etterkant at planvedtak. Det legges derfor inn vilkår om at grunnforholdene skal være vurdert, og stabilitet i nødvendig grad dokumentert, før planen kan tas til sluttbehandling.

- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**

Planen legger opp til at utearealer, bygninger, samt adkomst til disse skal følge krav om universell utforming så lang det er mulig.

- **Folkehelse**

Den planlagte utbyggingen ligger i nærhet til natur og gode turmuligheter. Planen åpner for noe tilrettelegging av rekreasjonsareal innenfor f_UTE, så frem dette ikke skader myren. Det etableres kai, samt to mindre arealer i tilknytning til denne hvor det kan tilrettelegges for blant annet sitteplasser. Det følger en forventning om at eiere/brukere av fritidsboligene vil benytte nærområder, sågar øvrige friluftsområder i kommunen, for rekreasjonsaktiviteter.

Som følge av utbyggingen vil det eksisterende området på Kartneset få redusert kvalitet som friluftsområde for eksisterende hytteeiere i område, samt andre besøkende. Det skal imidlertid være mulig for allmennheten å benytte seg av strandsonen.

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant.

- **Andre fagområders vurdering**

Foreligger ikke uttalelse. Ivaretas planarbeidet.

- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**

Planinitiativet ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 004/23 den 01.02.2023.

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med kommuneplanens arealdel.

- **Barn og unges interesser**

Innenfor planområdet er det avsatt et areal på 5,3 dekar til felles uteoppholdsareal. Innenfor dette arealet kan det tilrettelegges med elementer for rekreasjon som ikke fører til skade på myren. Sti og brygge kan etableres på stolper eller ved klopping. Øvrige arealer rundt fritidsbebyggelsen reguleres til LNF-område og skal ikke tilrettelegges for spesiell aktivitet. I tilknytning til kai vil det dog kunne etableres to mindre områder hvor det tilrettelegges for sitteplasser, bålområde ol.

Kommunen har ikke kjennskap til at området i dag benyttes av barn og unge i særlig grad. Planen åpner i liten grad for tilrettelegging av uteaktiviteter innenfor planområdet, men vurderes samtidig å gi barn og unge som benytter planområdet tilstrekkelig tilgang på områder for møte og lek i naturomgivelser. Kommunedirektøren mener dette faller innenfor forventningene til et område regulert til fritidsbebyggelse.

Konklusjon:

Fremlagt planforslag for detaljregulering av Kartneset hyttefelt legger til rette for fritidsboliger innenfor et område som avsatt til dette formålet i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren bemerker at planforslaget viser en tydelig forbedring fra det illustrerte prosjektet ved planinitiativ. I etterkant av planinitiativet har det kommet ny kunnskap om rødlistede fuglearter og naturtype i planområdet, og kommunedirektørene mener at basert på landskapshensyn og vurderingen av påvirkning for naturmangfold burde planforslagets omfang vært ytterligere redusert. Planforslaget

burde også gitt tydeligere bestemmelser som sikrer tilpasning av den enkelte fritidsbolig med hensyn til landskap, samt å bevare natur. Noen deler av den regulerte fritidsbebyggelsen ligger ikke innenfor arealet som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. For å ta bedre hensyn til rødlistet naturmangfold og landskap fremmer derfor Kommunedirektøren vilkår om at antallet fritidsbebyggelse skal reduseres til, samt å redusere tillatt størrelse på fritidsbebyggelses BRA.

11.03.2024 Teknisk utvalg

Pål Krüger FRP fremmet følgende endringsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Pkt 2 f tas ut.

Votering alternativt mellom kommunedirektørens innstilling og endringsforslag fra Pål Krüger:

Pål Krügers endringsforslag vedtatt med 4 mot 3 stemmer. Kurt Atle Hansen SV, Linda Amundsen R og Eva-Karin Busch voterte for kommunedirektørens innstilling.

TKU-029/24 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, planID 1860 202303 med tilhørende plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser datert 16.01.2024.
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering for Kartneset hyttefelt, planID 1860 202303, og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn med følgende føringer:
 - a. Byggegrense mot sjø skal sikres i plankart og i nødvendig grad i bestemmelsene.
 - b. Geoteknisk stabilitet for området skal være vurdert og tilfredsstillende stabilitet i nødvendig grad dokumentert før planforslaget kan tas til 2. gangsbehandling.
 - c. Det skal legges inn bestemmelse om maksimalt 20 båtplasser som etableres langs maksimalt 1 flytebrygge.
 - d. Plangrensen skal plasseres slik at den sammenfaller med f_ATV langs felles adkomstvei f_KV2, slik at grunneiere i størst mulig grad kan benytte eiendommene i tråd med kommuneplanens arealdel.
 - e. Antallet fritidsboliger skal ikke overstige 40 stk. slik at det i større grad kan tas hensyn til naturmangfoldet.
3. f. Bestemmelse om naturtomt med minimale inngrep skal konkretiseres.
4. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget oppfyller kravene til å bli 1. gangsbehandlet og Vestvågøy kommune ønsker å legge til rette for fritidsbebyggelse i området, i tråd med kommuneplanens arealdel.
5. Dette vedtaket har hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10.

Leknes, 22.02.2024