

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	07.10.2024	080/24

Arkivsak ID 24/3948

Saksbehandler

Aapo Rautio

Planinitiativ - Oppstart av detaljregulering Vågan Fritidsområde - gnr 24 bnr 10

Kommunedirektørens innstilling:

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsplanarbeid for etablering av fritidsboliger på arealer som er i kommuneplanens arealdel avsatt til dette formål, men med forutsetning at bygging på dyrka jord unngås i størst mulig grad. Dette gjelder for både bygging av fritidsboliger og etablering av vei. Området på øvresiden av fylkesveien, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål, tillates ikke regulert til fritidsbebyggelse, spesielt når det finnes alternative lokasjoner avsatt til dette formålet i nærheten.

Vedtaket har hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-8. Vedtaket kan ikke påklages, men regulerings spørsmålet kan kreves forelagt for kommunestyret for endelig avgjørelse, jf. Pbl. § 12-8.

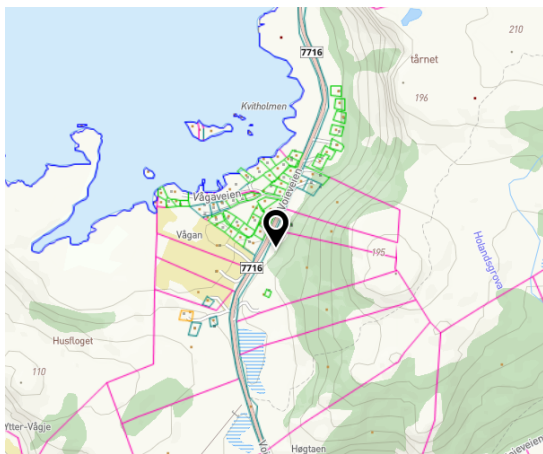
Saksdokumenter

06.08.2024 Planinitiativ Vågan Fritidsområde

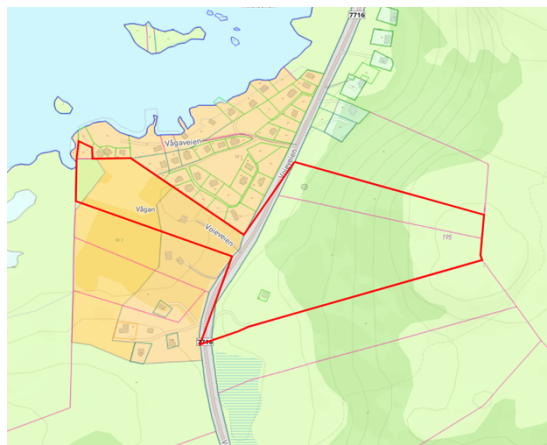
1731000

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har den 06.08.2024 mottatt forespørsel om igangsetting av detaljreguleringsplan Vågan fritidsområdet. Området som søkes regulert ligger i Vågan, på begge sider av Voieveien/fv7716, og omhandler gnr 24 bnr 10. Hensikten med reguleringsplanen er å etablere fritidsboliger. Arealet som ligger på vest side av Voieveien (ca. 88 daa) er lagt ut til nåværende og framtidig fritidsbebyggelse, og liten arealet ved havet er lagt ut til landbruks- natur- og friluftsmål (LNF-formål). Arealet som ligger på øst side av Voieveien (ca. 26 daa) er lagt ut til LNF-formål. Tiltaket er dermed delvis i strid med kommuneplanens arealdel. Arealet er Forespørsel er sendt av plankonsulent Lofotr Bygg & Anlegg AS på vegne av grunneiere Karina Johnsen, Helge Johnsen, Svein Kåre Johnsen og Linda Vibakk.



Oversiktskart



Søkers forslag til planavgrensning på kommuneplankart

Søkers redegjørelse av planforslaget:

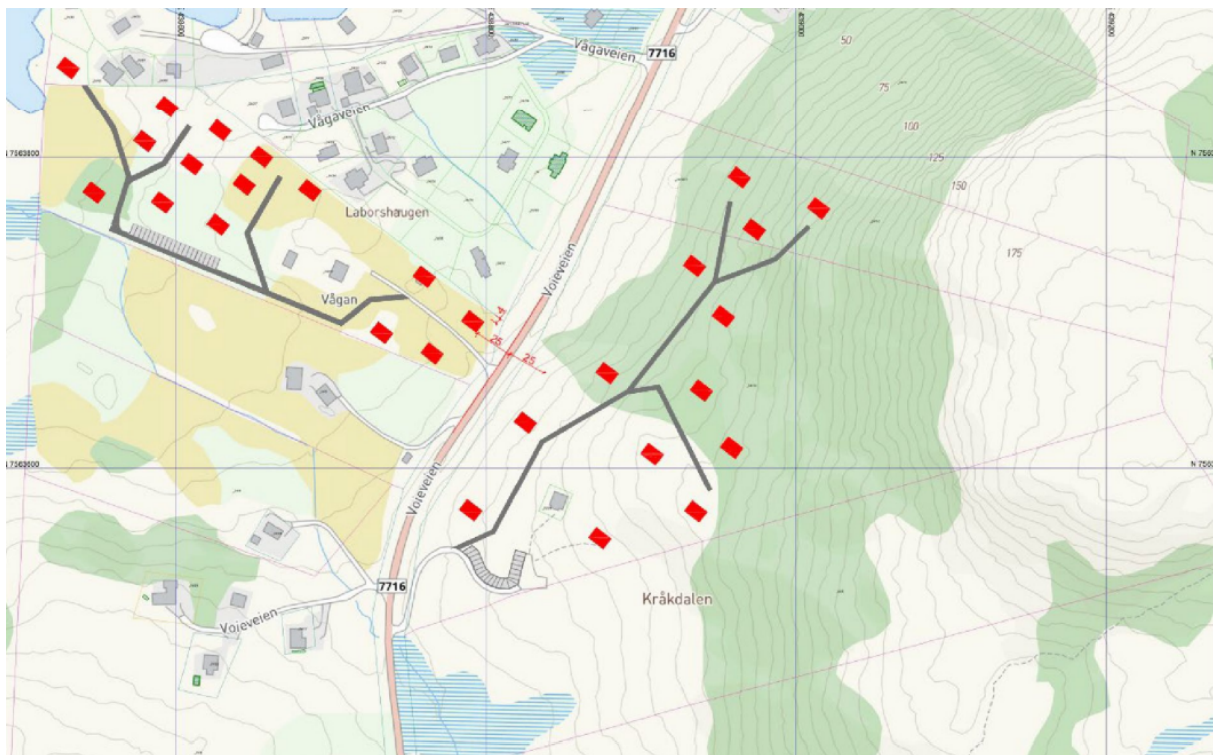
Området ligger meget attraktivt til med direkte adkomst til naturterreng både mot Holandsmelen og mot vest og med Vik og Hauklandstrendene 1,5 til 2,5 km mot nord. Området har stor rekreasjonsverdi og gir en unik opplevelse både for fritidsbebyggelse og for friluftsliv. Områdes umiddelbare nærhet til allerede regulert og planlagt fritidsbebyggelse er med på å gi område en egen kvalitet. Området gir rikelig tilkomst for friluftaktiviteter både til vanns og på land.

Området vil trenge privat vann og avløpsløsning med separat utslippsanlegg. Utslippsfasilitetene vurderes som utfordrende og rensing med utslipp til sjø anses som eneste løsning. Vannforsyning må løses i området ved boring. EL forsyningen til området avklares med Elmea as.

Området på oversiden av veien er vel egnet for fritidsbebyggelse og ligger på den slakke delen av området et stykke ovenfor veien. Området tilrettelegges og bygges ut med fritidsbebyggelse for salg eller utleie. Med bakgrunn i områdets begrensede muligheter med hensyn til naturfare, så vil planprosessen måtte ta stilling til antall nye hytter, samt plassering av disse. Planen vil utrede de videre muligheter, men en kan se for seg 15-20 nye hytter i området. Det vil i plansammenheng vurderes antall hytter samt parkering i felles parkeringsområde eller parkering for hver fritidsbolig.

Området på nedsiden av veien er i arealplan regulert til fritidsbebyggelse og egner seg meget godt til utbygging. Områdets topografi og helning gjør at det vil kunne etableres 10-15 fritidsboliger, i tillegg til eksisterende bygninger som kan inngå i en helhet for området.

Utvidelse blir en naturlig del av eksisterende hytteområde og bidrar til en naturlig utvikling av Vågan som et område for fritidsbebyggelse. Planarbeider må ta stilling til utnyttelsesgrad, og bidra til at bygningsmassen gis et helhetlig preg. Denne må også tilrettelegge for at terrenginngrep blir minimale. Bygningsmassen søkes tilpasset stedlige forhold og det tas sikte på at utbygd område skal ha en gjennomgående høy og ens standard. Det settes ikke særskilte krav til eksisterende fritidsbolig som inngår i planen, men det gis rom for utvikling av eiendommen i tråd med eiers interesser.



Søkers ideutkast

Ideutkastet er basert på en foreløpig vurdering av muligheter, hvor det er vektlagt plassering av hytter tilpasset terrenget, samtidig som det gir utviklingsmulighet. I området på nedsiden av veien er bevaring av dagens gårdstun vektlagt. Gården forteller på sitt vis en unik historie om fiskerbonden og dens beskjedne kår. For utbygger er det ønskelig å både ivareta det unike samtidig som det skapes noe nytt.

Illustrasjonen viser muligheter opp mot det maksimale på nedsiden av veien, mens det på oversiden av veien kun foreslås en forholdsvis beskjeden utbygging. Illustrasjonen er ment som et innspill, og det forventes at i planprosessen vil kunne komme vesentlige endringer.

Det bør i planprosessen utarbeides et mulighetsstudie/planillustrasjoner med ulike alternative utnyttelser av området. Utbyggers ønske er å øke attraktiviteten og å se på muligheter, uten at dette går på bekostning av området unike kvalitet.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune er positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av fritidsboliger.
2. Vestvågøy kommune er negativ til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av fritidsboliger.

Vurdering av konsekvenser

· Historikk

Det er tidligere forsøkt å etablere fritidsboliger på øversiden av fylkesvegen i området sør for planarealet gjennom å søke om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 2008-

2012, og ved planinitiativ for etablering av camping område og fritidsboliger (arkivsak detaljregulering Grønngrotta fritidsområde 20/1611). Dispensasjonssøknaden ble avslått av administrasjonen og klagebehandling i forvaltningsutvalget, med siste vedtak i juni 2020. Søknaden ble avslått fordi ulempene ved tiltaket ble vurdert til å være klart større enn fordelene, ved at fritidsbebyggelsen vurderes å forringe naturlandskapet og friluftslivet. Tiltaket ble også vurdert som innspill til ny kommuneplanens arealdel, men ikke tatt til følge. Forvaltningsutvalget i møte i 2021 innstilt seg positivt til planinitiativet for etablering av campingplass for å avlaste Vik/Haukland/Uttakleiv, men var negativ for etablering av fritidsboliger i strid med kommuneplanens arealdel. Planinitiativet ble ikke utviklet videre.

Faglige og generelle forhold

Planområdet

Området er i dag i kommuneplanens arealdel (planID 1860-201810, vedtatt 20.05.2020) regulert til fritidsbebyggelse, nåværende og framtidig TF2, LNF-formål og veiformål. Området har ingen eksisterende reguleringsplan. Tilstøtende til området er reguleringsplan Vågan hytteområde (planID 1860-200601, vedtatt 21.03.2007). Resterende del som grenser mot området vest for veien, er i kommuneplanens arealdel avsatt til eksisterende og framtidig fritidsbebyggelse TF2. Planinitiativet søker om å utvide dette fritidsbebyggelsesområdet til også å gjelde øst for fylkesveien. Dette er i strid med arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Hele foreslåtte planområde er omfattet av hensynssone landskap H550_1, Haukland/Vik/Uttakleiv. Innenfor område angitt som hensynssone H550 bør det, med sikte på å bevare opplevelseskvaliteter i karakteristiske landskapstrekk, gjennomføres en landskapsanalyse og i reguleringsplan gis retningslinjer for skjøtsel av viktige områder. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Bygging på kollelandskapet ved nærmeste eksisterende gården og bygging høyt i terrenget er i strid med hensynssone landskap.

Arealer på øst side av fylkesveien er av NVE definert med fare for snøskred. På grunn av skred fare og bratt terreng vurderes dette arealet å være lite egnet for bygging.

Store deler av planarealet som er i dag avsatt til fritidsboliger er registrert som dyrka jord. Bevaring av dyrka jord er av nasjonal interesse. Bygging på dyrka jord skal unngås i størst mulig grad.

Adkomst

Det er eksisterende adkomst fra fv7716 til planarealet på begge sider av fylkesveien.

Vann og avløp

Det er ikke kommunalt vann- og avløpsanlegg i området. Det er beskrevet i planinitiativet at utslippsfasilitetene vurderes som utfordrende og rensing med utslipp til sjø anses som eneste løsning. Vannforsyning må etableres via brønn/boring.

Strøm

Det er strømforsyning ved adkomst til planområdet. Strømforsyning må løses i reguleringsplan og avklares med Elmea AS.

Utbyggingsavtale

Det vurderes at det ikke er behov for utbyggingsavtale tilknyttet teknisk infrastruktur. Dersom kommunen vurderer at dette likevel er aktuelt skal det redegjøres for i reguleringsplanen.

Krav til konsekvensutredning

Planforslaget strider mot kommuneplanens arealdel. Planforslaget utløser krav om

konsekvensutredning, jf. «forskrift om konsekvensutredning».

- **Økonomiske konsekvenser**

Tiltaket vil ikke medføre umiddelbare kostnader for kommunen.

- **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser (ivaretatt i hht til lov- og avtaleverk)**

Ikke relevant/ivaretas iht. lov- og avtaleverk.

- **Miljøkonsekvenser**

Det finnes registreringer av rødlistede fuglearter i området. Registreringer har lokalitet på eksisterende hytteområde Vågan og på granfeltet i sørøst av planarealet. Fritidsboliger vil kunne påvirke denne arten i noe grad. Planforslaget vil ha noe påvirkning på klimagassutslipp. Det vil bli mer støy- /lysforurensing som følge av nye fritidsbebyggelse.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Vil bli ivaretatt i reguleringsarbeidet. Planen må også konsekvensutredes. Følgende punkter vurderes som relevant for KU og ROS: landskapsmessige endringer, fjernvirkninger av fritidsboligene, nedbygging av natur, påvirkning på naturmangfold, påvirkning til sjøarealet, skredfare og økt trafikk.

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

Vil bli ivaretatt i reguleringsarbeidet.

- **Folkehelse**

Det må redegjøres for hvilke konsekvenser etablering av fritidsboliger har for friluftslivet i området. Arealet øst før foreslått planarealet og stien opp til Holandsmælen er registrert som et viktig friluftsområde i regi av Nordland fylkeskommune.

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant/vil bli ivaretas i reguleringsarbeidet.

- **Andre fagområders vurdering**

Landbruk: Gnr. 24 bnr. 10 har et jordbruksareal på ca. 12 dekar fulldyrka jord og 6 dekar innmarksbeite. Den fulldyrka jorda som ligger nærmest veien består av mindre god kvalitet, mens teigen som ligger nærmest havet består av god jordkvalitet. En bør unngå

nedbygging av de dyrka arealene. spesielt den fulldyrka jorda. Bygging av fritidsboliger har ingen store samfunnsmessige interesser, og en må finne arealer som ikke består av dyrket jord til slike formål. Fritidsboligene som er tenkt bygd på østsiden av Voieveien må gjerdes inn for å unngå konflikter med beitedyr i området.

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

Planinitiativet er delvis ikke i tråd med Nordland fylkeskommune sine arealpolitiske retningslinjer som uttaler bl.a: «Nybygging av boliger og fritidsbebyggelse bør skje i form av fortetting av eksisterende områder framfor å ta i bruk nye områder innenfor LNFR-områder.» Plankonsulent viser til at planinitiativet vil være en forlengelse av eksisterende fritidsbebyggelse i Vågan hyttefelt. Ved Vågan hyttefelt er det lagt ut nye områder til utvidelse av hyttefeltet i kommuneplanens arealdel.

- **Barn og unges interesser**

Må ivaretas i planprosess. Temaet vil være mest knyttet opp til barn og unges interesser i friluftslivet.

07.10.2024 Teknisk utvalg

Kurt Atle Hansen SV fremmet følgende tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Det skal ikke bygges på dyrkamark. For at LNF-areal skal kunne bevares skal det tilrettelegges for høsting av aktive gårdbrukere, eventuelt brukes som felles parsellhage for boligene i området.

Pål Krüger FRP fremmet på vegne av posisjonen følgende endringsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsplanarbeid for etablering av fritidsboliger på arealer som er i kommuneplanens arealdel avsatt til dette formål, men med forutsetning at bygging på dyrka jord unngås i størst mulig grad.

Dette gjelder for både bygging av fritidsboliger og etablering av vei.

Området på oversiden av fylkesveien, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål, tillates regulert til fritidsbebyggelse. Det er allerede etablert en hytte i området, og i tillegg grenser området i nord mot flere hytter. En begrenset utbygging vil dermed bidra til en helhetlig utbygging også på denne siden av fylkesveien. Det skal i plansammenheng tas stilling til en begrenset utnyttelse av området.

Vedtaket har hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-8.

Vedtaket kan ikke påklages, men reguleringsspørsmålet kan kreves forelagt for kommunestyret for endelig avgjørelse, jf. Pbl. § 12-8.

Votering over tilleggsforslag fra Kurt Atle Hansen:

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

Votering alternativt mellom kommunedirektørens innstilling og endringsforslag fra posisjonen:

Endringsforslag fra posisjonen vedtatt med 4 mot 3 stemmer. Pål Krüger FRP, Arne Martin Finstad FRP, Hilde Grande FRP og Terje Wiik KRF voterte for posisjonens forslag.

TKU-080/24 Vedtak:

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsplanarbeid for etablering av fritidsboliger på arealer som er i kommuneplanens arealdel avsatt til dette formål, men med forutsetning at bygging på dyrka jord unngås i størst mulig grad.

Dette gjelder for både bygging av fritidsboliger og etablering av vei.

Området på oversiden av fylkesveien, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-formål, tillates regulert til fritidsbebyggelse. Det er allerede etablert en hytte i området, og i tillegg grenser området i nord mot flere hytter. En begrenset utbygging vil dermed bidra til en helhetlig utbygging også på denne siden av fylkesveien. Det skal i plansammenheng tas stilling til en begrenset utnyttelse av området.

Vedtaket har hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-8.

Vedtaket kan ikke påklages, men reguleringsspørsmålet kan kreves forelagt for kommunestyret for endelig avgjørelse, jf. Pbl. § 12-8.

Leknes, 26.09.2024