

Tiltakshaver: SF Bygg AS

Til:
Vestvågøy kommune

Deres ref.:

Vår ref.:
5164950/Planinitiativ Kartneset.docx

Dato:
2022-11-11

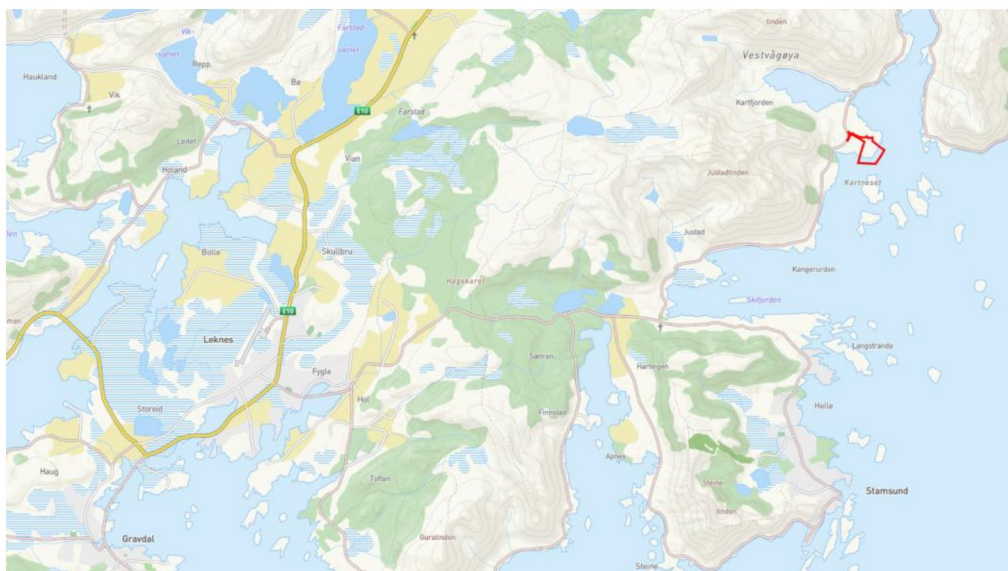
► Planinitiativ detaljregulering hyttefelt Kartneset

På vegne av SF Bygg AS fremmes et planinitiativ i forbindelse med ønske om oppstart av planarbeid for et område på Kartneset. Planinitiativet redegjør for en del av rammene for tiltaket jfr. § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*.

Det vises for øvrig til tidligere avholdt arbeidsmøte i saken den 26.09.22.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for fritidsboliger med naust og småbåtanlegg i sjø i tilknytning til gnr. 132 bnr. 14. Eiendommen har adkomst fra fylkesvei 815 (Valbergsveien). Lokalisering av området fremgår av Figur 1.



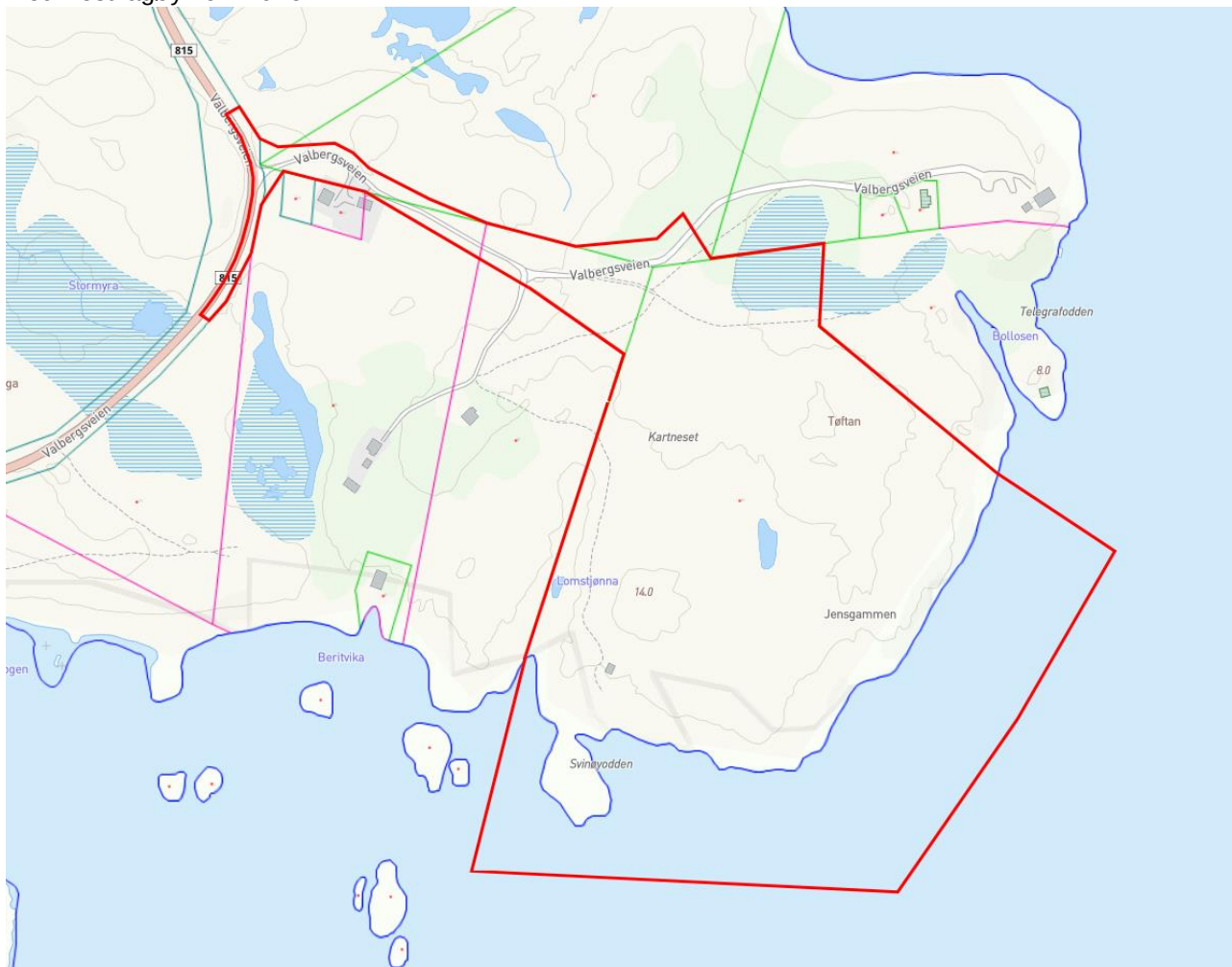
Figur 1. Lokalisering av planområdet (rødmærket område). Kilde: www.kommunenkart.com, bearbejdet av Norconsult AS 2022.

Området som tenkes regulert er på cirka 140 daa og planlegges tilrettelagt for følgende formål: fritidsbolig, utleieenheter/turisme, samferdselsformål og havområde i sjø/småbåtanlegg.

Forslag til planavgrensning/arealskisse

Forslag til planavgrensning fremgår av figurene nedenfor. Fritidsboligene med naust planlegges på gnr. 132 bnr. 14 og småbåtanlegget rett utenfor i sjø. Planarbeidet vil også se på adkomsten til området og derfor er eiendommene med gnr. 132 bnr. 1-2, 4, 5 og 11 medtatt. Her er det tatt med et ganske romslig område som mest sannsynlig vil bli redusert gjennom planprosessen. Det samme gjelder for arealet i sjø.

Planavgrensningen må anses som et diskusjonsgrunnlag og er et av temaene som ønskes drøftet nærmere med Vestvågøy kommune.



Figur 2. Forslag til planavgrensning. Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult AS 2022.



Figur 3. Forslag til planavgrensning. Kilde: www.kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult AS 2022.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området ønskes utviklet ift. de nevnte formål. Planprosessen vil avdekke rammer for fritidsbebyggelsen, tiltak i sjø, adkomst fra fylkesveien, interne veier, parkering, byggegrenser, byggehøyder og utnyttelsesgrad. Dersom kommunen har særskilte føringer som ønskes innarbeidet bes det tydeliggjort i oppstartsmøtet.

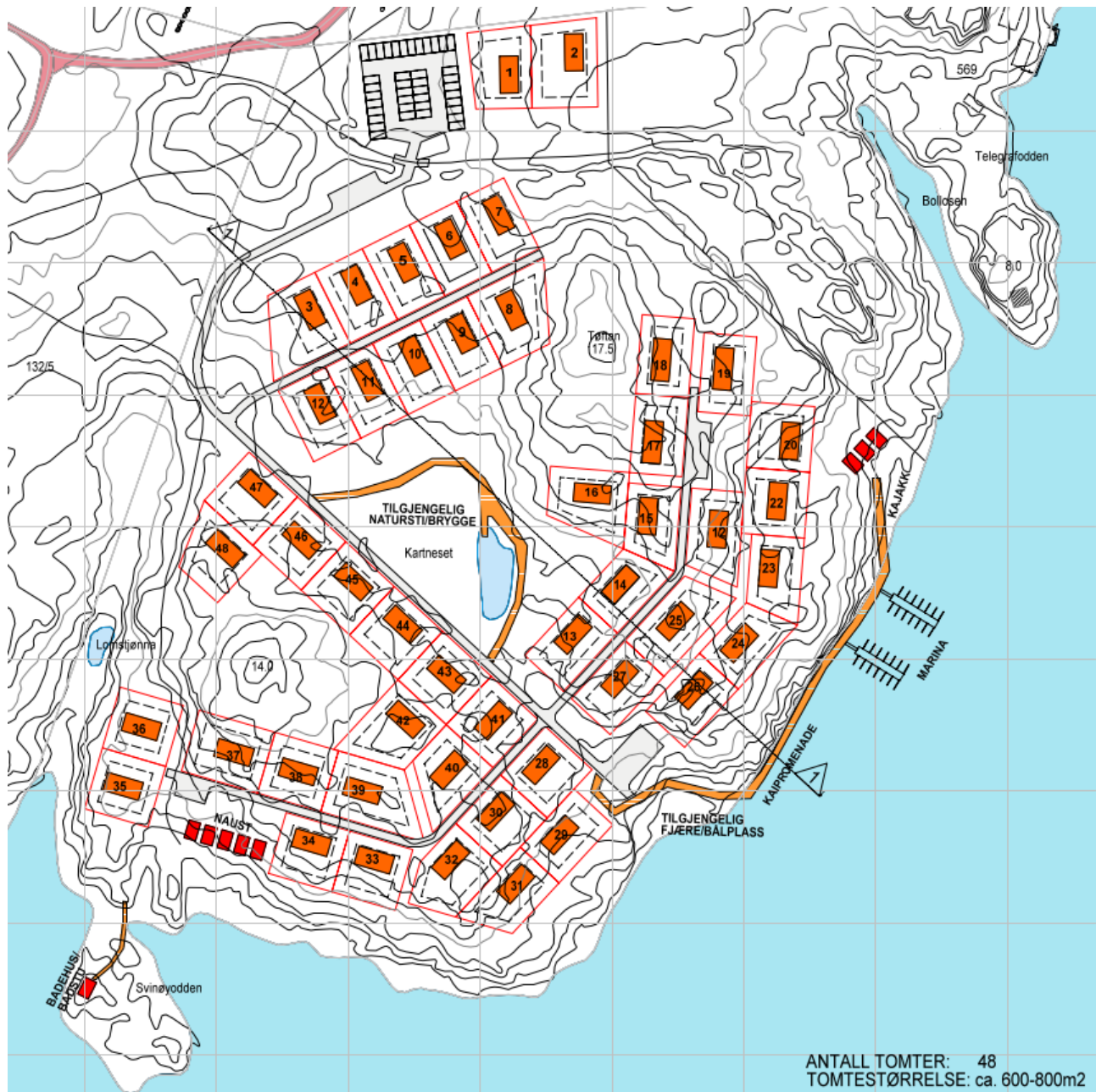
Idehus har utarbeidet en innledende mulighetsstudie som tenkes lagt til grunn for planarbeidet. Mulighetsstudiet inkl. illustrasjonsplan og perspektiver følger som vedlegg til dette planinitiativet.

Mulighetsstudiet foreslår i underkant av 50 frittliggende fritidsboliger hvor hver tomt vil ligge på mellom 600 og 800 m² og med en maks BYA pr tomt på 150 m². Det kan være aktuelt å begrense størrelsen på fritidsboligene etter hvor på området de ligger for å ta hensyn til landskapsbildet og siktlinjer.

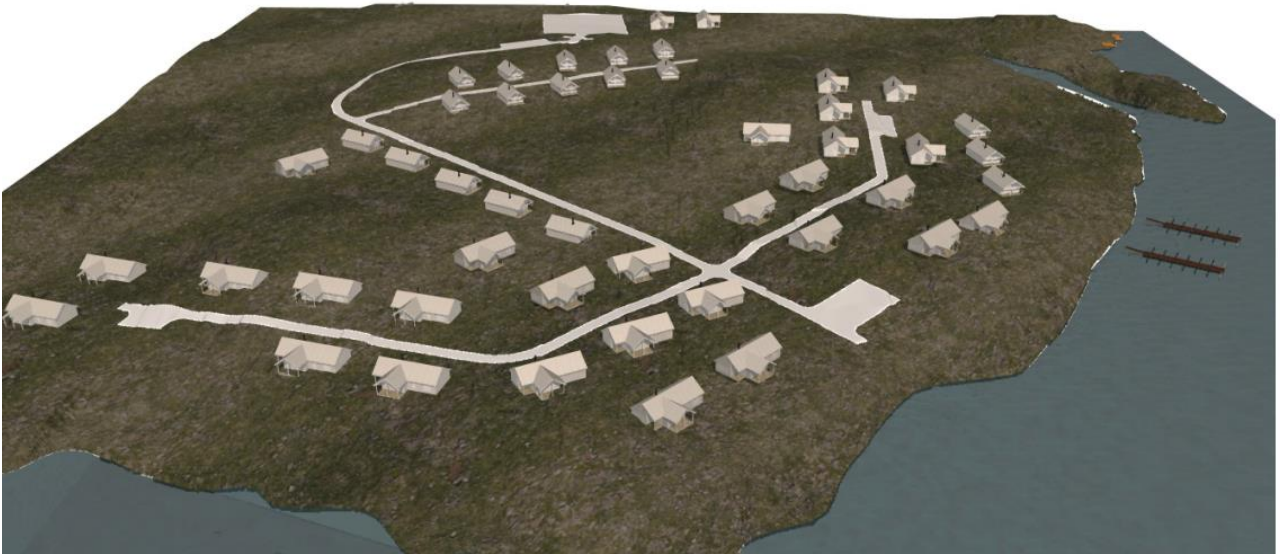
Det tenkes felles parkering nord på området, med mulighet for kjøring til den enkelte tomt ifm. større vareleveringer, flyttelass, HC, etc.

Marinaen tenkes plassert der sjølinjen er brattest og minst tilgjengelig. En brygge langs berget vil forbinde to viktige sjønære området som er egnet for opphold og rekreasjon (grillplass, badeplass, etc). Dette i tråd av tilgjengelig topografi der land møter sjø. Sjøkanten vil derigjennom kunne gjøres tilgjengelig for alle.

Nedenfor fremgår foreløpig situasjonsplan for det tenkte, samt en del illustrasjoner/perspektiver. Disse kan også sees i større format i det vedlagte til dette planinitiativet. Illustrasjonene av bebyggelsen må sees på som høyst foreløpig, og det vil vurderes om det skal åpnes for bebyggelse med et mere moderne uttrykk (flatt/pult- tak).



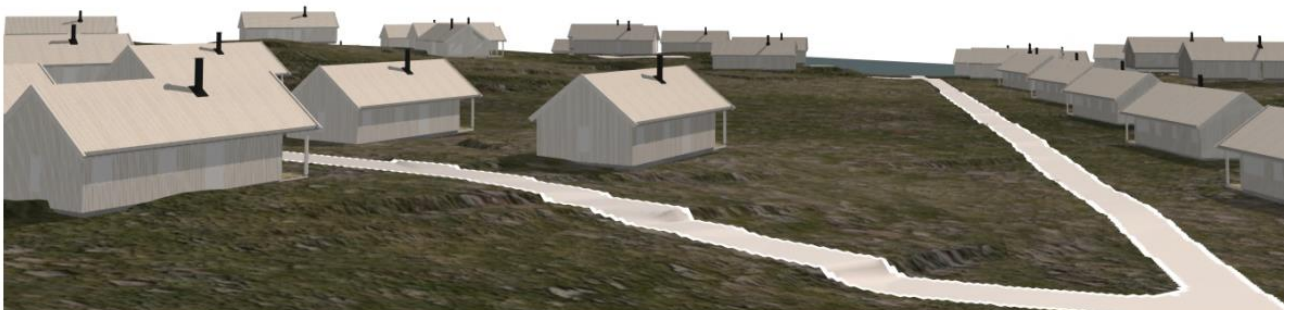
Figur 4. Foreløpig illustrasjonsplan.



Figur 5. Oversikt sett mot nord.



Figur 6. Perspektiv sett mot sør/sørvest.



I MIDTEN

Figur 7. Perspektiv fra midten av området.

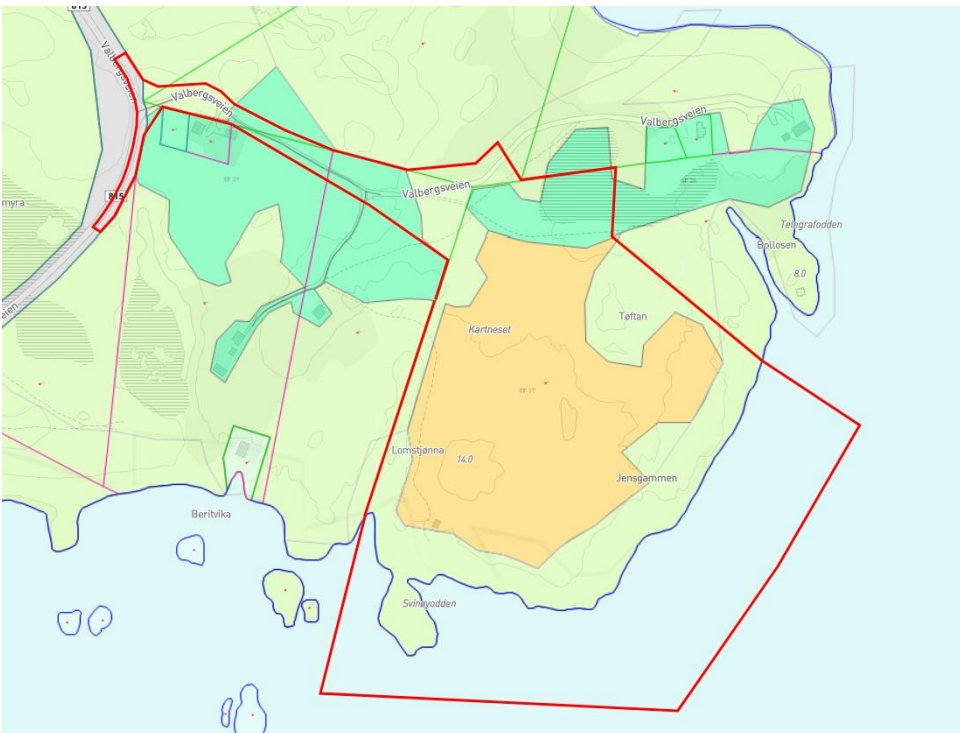


Figur 8. Perspektiv sett mot øst/nordøst.

Nærmere analyse/vurderinger som ligger til grunn for de foreslåtte løsningene kan leses i vedlagte mulighetsstudie.

Planstatus

Utsnitt fra kommuneplanens arealdel (2019-2031) fremgår av Figur 9. Av den går det frem at planområdet er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse (orange 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 9. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Kilde: www.kommunekart.com.

Sjøområdet og øyene øst for planområdet er båndlagt etter loven om kulturminner, se Figur 10 . Planområdet vil ikke berøre dette området og som nevnt tidligere, vil utrekningen av planområdet i sjø med stor sannsynlighet trekkes nærmere mot land i det endelige planforslaget.

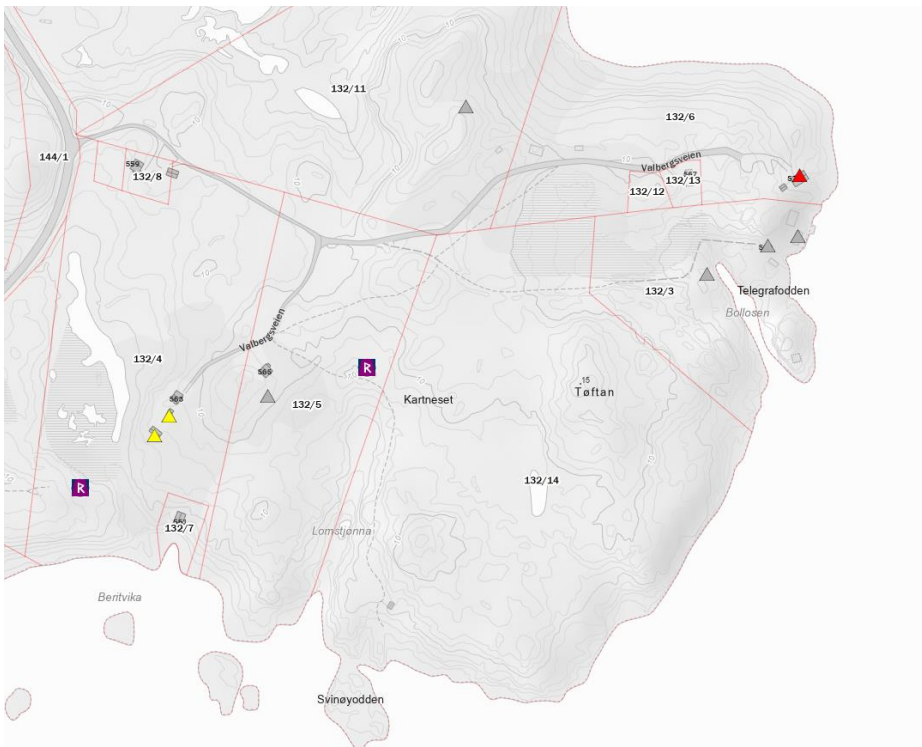
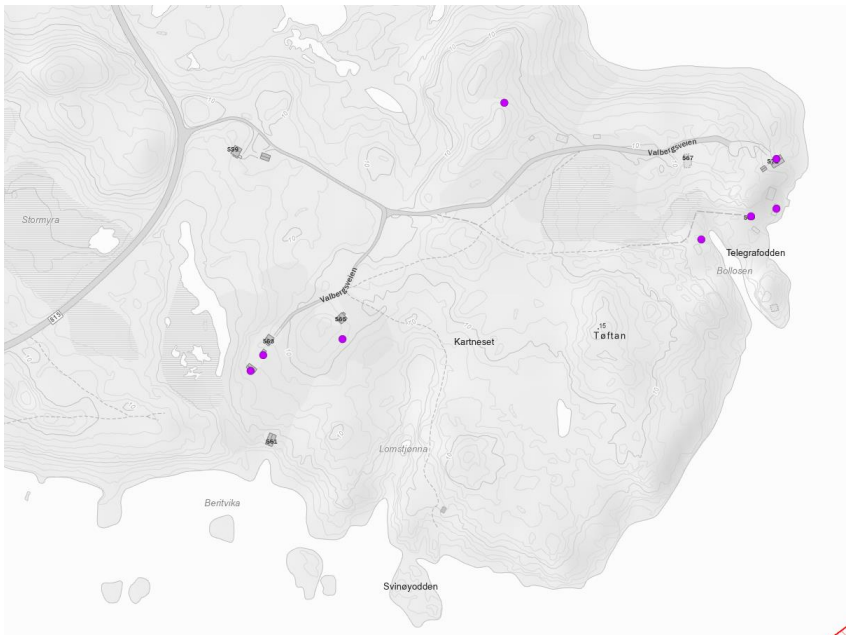


Figur 10. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Kilde: www.kommunekart.com.

Planområdet er ikke regulert og det finnes heller ingen tilgrensende reguleringsplaner.

SEFRAK og kulturminner

Utklipp fra tilgjengelige kartbaser viser at det er SEFRAK registrerte bygg og en del kulturminner i umiddelbar nærhet til planområdet, se Figur 11



Figur 11. Kartutsnitt som viser SEFRAK- registrerte bygg (øverste kartutsnitt) og kulturminner (nederste kartutsnitt).
Kilde: www.nordlandsatlas.co

Risiko og sårbarhet

Av tilgjengelige kartbaser fremgår det ikke at området er utsatt for spesiell risiko og sårbarhet, foruten at området er eksponert for stormflo og bølgepåvirkning.

Hele det foreslåtte planområdet ligger under den marine grensen. Det er fjellblotninger (båndgneis) i store deler av planområdet og det antas ellers liten løsmassemekktighet i de øvrige delene av området.

Skjema for ROS vil utarbeides som del av planforslaget og andre relevante ROS-temaer vil bli vurdert i forbindelse med planarbeidet.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Kulturminner

Se tidligere beskrivelse ift. at det er en del kulturminner i nærliggende områder til planområdet.

Natur

I planområdet er det registrert storspove som er en art av særlig stor forvaltningsinteresse.

Friluft

Sjøområdene utenfor planområdet er registrert som et viktig friluftslivsområde med følgende beskrivelse:

Skokkelvikøyen - skjærgård utenfor Valberg bestående av mange små og store øyer. Svært populært blant kajakkpadlere. Rester etter tidligere bygninger på noen av øyene.

Forholdet til disse verdiene vil beskrives som del av planforslaget.

Medvirkningsprosess og varsling

På oppstartsmøtet er det ønskelig at Vestvågøy kommune innkaller de representanter de mener bør delta fra kommunen slik at nødvendig/riktig informasjon kan utveksles og nødvendige avklaringer tas.

Kommunen bes oversende adresseliste for berørte grunneiere og naboer når planavgrensningen er endelig avklart, samt en liste over eventuelle andre interessenter som skal motta oppstartsvarselet.

På nåværende tidspunkt vurderer vi det ikke nødvendig å avholde folkemøte i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid. Behov for ytterligere medvirkning vil bli nærmere vurdert etter at innspill til planoppstart er gjennomgått og behandlet.

Virksomheter utenfor planområdet

Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser vil bli vurdert nærmere i planarbeidet.

Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger

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. Strandlinjen planlegges fortsatt å være allment tilgjengelig. Forholdet til bølger og stormflo vil bli utredet som del av planarbeidet.

Tiltaket vurderes med bakgrunn i ovenstående å ikke falle innenfor forskriftens vedlegg I eller II, da ønsket bruk er avklart i overordnet plan. Det vurderes derfor dit hen at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning.

Avsluttende kommentar

Vi håper planinitiativet gir en tilstrekkelig redegjørelse av tiltaket og rammene for videre planarbeid og ber med dette om et oppstartsmøte i saken. Ta gjerne kontakt med undertegnende dersom dere har spørsmål eller behov for ytterligere informasjon.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS



Gøran Antonsen

goran.antonsen@norconsult.com

+47 45 40 47 75