

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	21.09.2021	063/21
Kommunestyret	28.09.2021	073/21

Arkivsak ID 20/407

Saksbehandler

Martin Reigstad

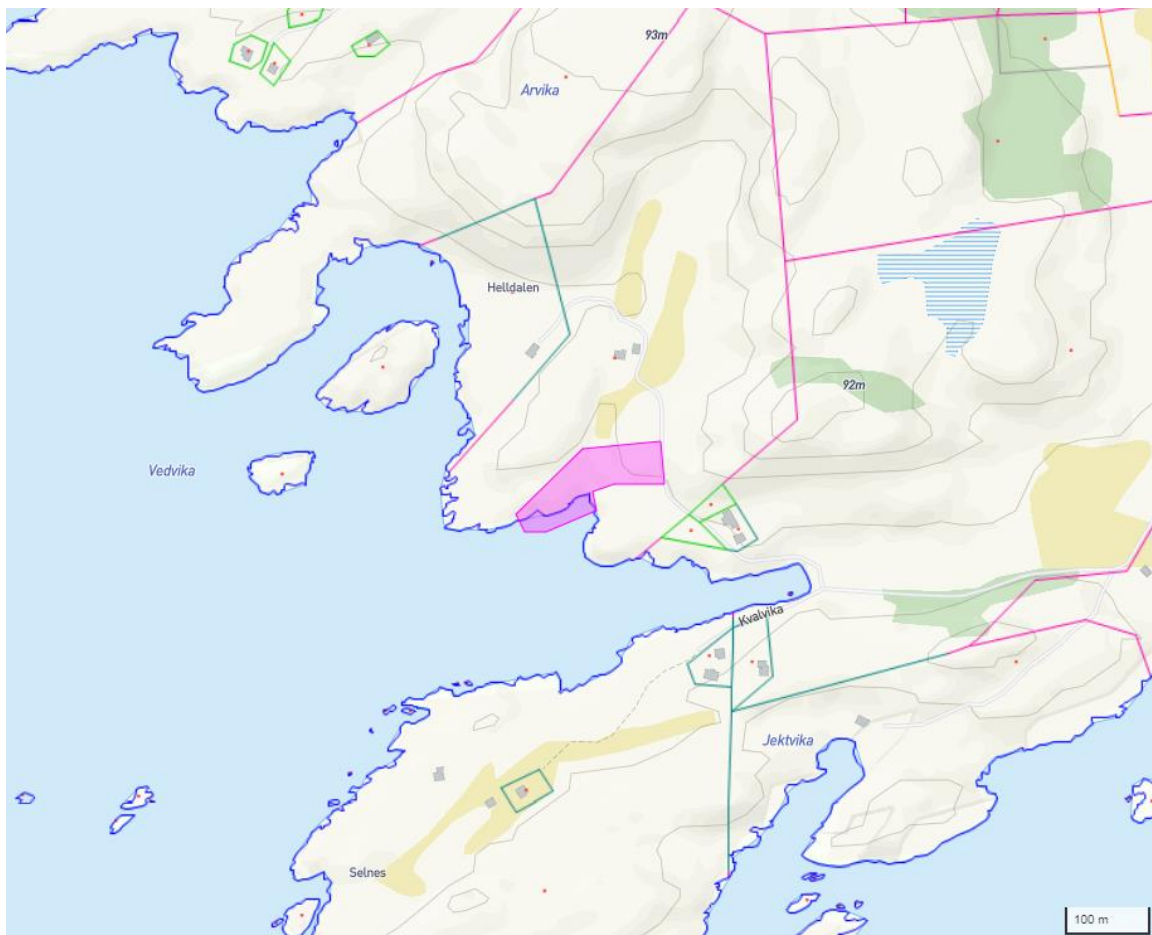
2. gangsbehandling - detaljreguleringsplan Heldalen

Saksdokumenter

06.09.2021	svar ang bestemmelser til reguleringsplan Heldalen	1557892
09.06.2021	Planbeskrivelse_03.03.21.pdf	1549023
09.06.2021	Plan201905_A3_090621.pdf	1549021
09.06.2021	Profiltegninger.pdf	1549026
09.06.2021	Illustrasjonsskisse.pdf	1549027

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 01.07.2019 planinitiativ for reguleringsplan for Heldalen. Reguleringsplanen omfatter et område på ca. 8,6 daa og hele planområdet er innenfor eiendom gnr 64 bnr 15. Formålet med planen er å bygge en representasjonsbolig for grunneiers virksomhet, samt kai/flytebrygge med tilhørende naust. Bebyggelsen vil i perioder fungere som gjestehus for tilreisende kunder og samarbeidspartnere. Reguleringsformålene i planen er fritidsbebyggelse, grønnsstruktur, småbåtanlegg og naust. Det legges opp til en hovedbygning på maks 120 m² innenfor formål fritidsbebyggelse, med tilhørende parkeringsplass. Innenfor naustformålet kan det etableres to naust opp inntil 32 m².



Oversiktskart. Planområdet markert i rosa.

Planstatus:

Planområdet er i dag ikke regulert, og det er ingen reguleringsplaner i nærheten. I gjeldende kommuneplanens arealdel, planID 1860 201810, er areal på land avsatt til fremtidig LNF-områder med spredt bebyggelse, mens sjøarealet er lagt ut til bruk og vern av sjø.

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljreguleringsplan Heldalen, med plankart og bestemmelser datert 24.06.2021 og bestemmelser datert 06.09.2021. Vedtaket er fattet i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Kommunestyret sender planforslaget tilbake til rådmannen for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: utvalget angir selv føringer/endringer.

Planprosess:

- Vestvågøy kommune mottok den 01.07.2019 planinitiativ for reguleringsplan Heldalen.
- Forvaltningsutvalget i Vestvågøy kommune behandlet planinitiativet som utvalgssak 034/19 den

27.08.2019 med følgende vedtak:

FO-034/19 Vedtak:

På bakgrunn av det ovenstående anbefales forvaltningsutvalget å ta planinitiativet til følge, med vilkår at fritidsbebyggelsen forholder seg til bestemmelsene i gjeldende plan. Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 og kan ikke påklages, men reguleringsspørsmålet kan kreves forelagt for kommunestyret for endelig avgjørelse jfr pbl. § 12-8

- Oppstartsvarsel ble sendt til berørte naboer og offentlige instanser i skriv av 21.02.2020. Oppstartsvarsel ble annonsert i Lofotposten den 24.02.2020. Til oppstartsvarsel kom det inn 6 merknader. Uttalelser og merknader fra oppstartsvarsel er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsens kapittel 10.1.
- Planforslaget ble fremmet til 1. gangsbehandling i Forvaltningsutvalget den 23.03.2021 som utvalgssak 018/21 hvor følgende ble vedtatt:

FO-018/21 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljreguleringsplan for Heldalen representasjonsbolig, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 04.03.21

2. Med hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslaget til detaljreguleringsplan

Heldalen representasjonsbolig, til offentlig ettersyn.

- Reguleringsplanen ble sendt på høring og offentlig ettersyn den 06.04.2021 med frist for å komme med innspill/merknader til 18.05.2021. Det kom inn 4 innspill/merknader til høringsbrevet og disse er gjengitt i planbeskrivelsens kapittel 10.2.
- Reguleringsplanen ble meldt opp til 2. gangsbehandling i Forvaltningsutvalget 15.06.2021 som utvalgssak 046/21, men pga møte med forslagsstiller ikke hadde latt seg avholde ble saken vedtatt utsatt. Saken fremmes herved på ny.

Beskrivelse av planområdet:

Planområde ligger i Heldalen, omtrent 5 km sør for Leknes sentrum, langs Vedvika og Kvalvika. Planområdet ligger vest for Fv. 7732, via privat vei. Området er ikke bebygd, men tilstøter privat vei i øst. Videre er området ned mot sjø dominert av bart fjell (åpen fastmark) omkranset av små busker og trær. Planen grenser mot overflatedyrket jord i nord. For ytterligere informasjon om planområdet, vennligst se planbeskrivelsens kapittel 5.



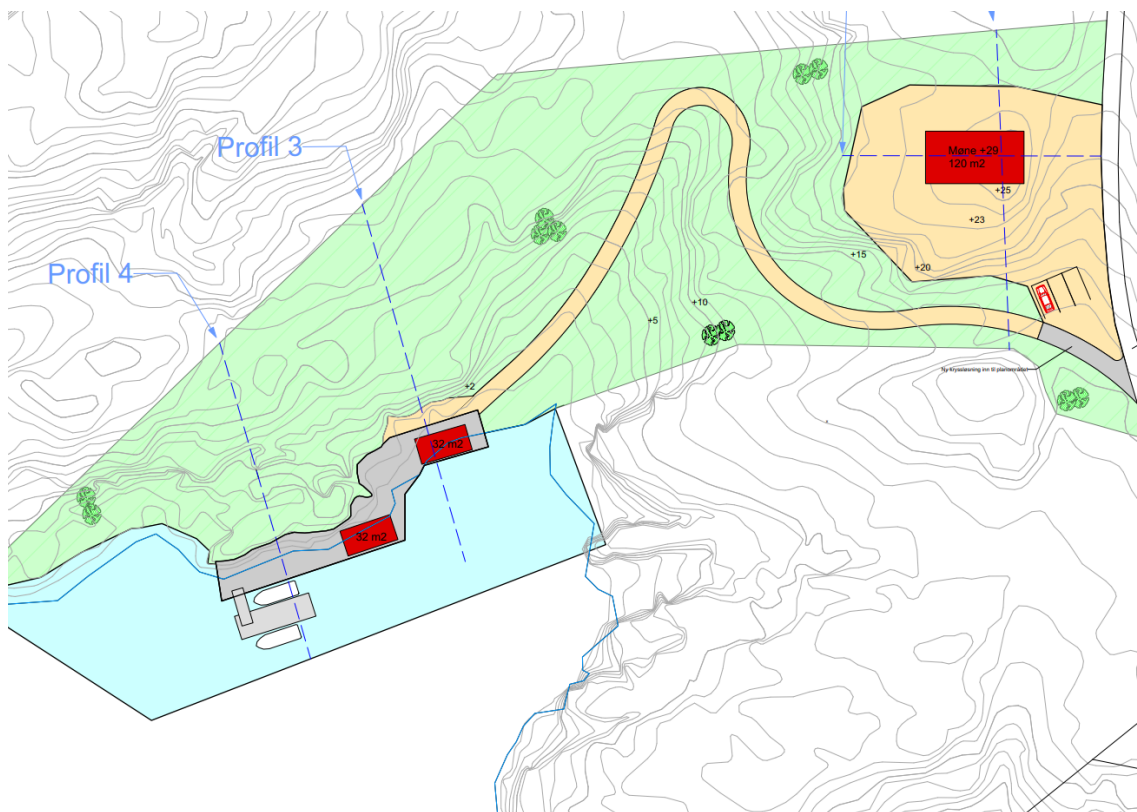
Planområdet og landskapet rundt slik det vises i 3D i Google Maps. Einangen ses i bakgrunnen.

Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget legger opp til etablering av en fritidsbolig med parkering, en gangveg fra fritidsbolig ned til et kaiområde hvor det kan etableres to naust og en flytebrygge. Fritidsbolig skal benyttes i sammenheng med presentasjon av grunneiers bedrifter, samt gjestehus for tilreisende kunder/samarbeidspartnere. Fritidsbolig skal føres opp på kotehøyde 22m, +/- 0,5m og maksimal byggehøyde er satt til kotehøyde 29m. Fritidsboligen kan dermed bli maksimalt 7,5m høy. Fritidsbolig skal føres opp slik at den får en god planløsning etter universell utforming for fellesareal. Terrenget i området skal påvirkes i minst mulig grad, hvor fyllinger/skjæringer skal kamoufleres hvor dette er mulig og hvor murer høyere enn 2,5 m må avtrappes.

Adkomst til planområdet blir fra privat veg fra fv. 7732. Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene at før midlertidig igangsettingstillatelse kan bli gitt må det foreligge avtale med nabo/grunneier om veirett og bruks-rett over gnr 64 bnr 8 til planområdet. Dette er av privatrettslig karakter og løsning må utarbeides av partene.

Naustene har maksimal størrelse satt til 32 m², mønehøyde 5m og takvinkel på mellom 25 og 35 grader, med matt taktekke. De skal i tillegg tilpasses terrenget og være plassert mot sjøen, slik at de blir utformet etter tradisjonell nauststil. Naustene skal brukes i forbindelse med oppbevaring og lagringsplass av diverse utstyr og som en samlingsplass. Det tillates ikke varig opphold eller overnatting i naustene. Kai og småbåtanlegget blir på til sammen 1,7 daa. Planen legger opp til at det skal være mulig for folk å gå langs strandsonen i området og det åpnes ikke opp for stengsler i form av bom eller gjerder som skal hindre allmenhetens ferdselsrett i strandsonen.



Illustrasjonsskisse over tenkt utnyttelse av planområdet. Ligger også vedlagt saken.

Vurdering av konsekvenser

· Historikk

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 0034/19 den 27.08.2019.

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 018/21 den 23.03.2021.

Faglige og generelle forhold

Planforslaget gir grunneier mulighet til å utvikle bedriften sin videre ved å ha et lokale hvor det kan tilbys overnatting/oppvarthning for tilreisende besøkende og forretningspartnere. Det er etter administrasjonens vurdering positivt at det utarbeides en reguleringsplan for området slik at man får belyst ulike positive og negative sider med utbyggingen.

Grunnet planens begrensede omfang vil det trolig være liten økning i trafikkmengde. Veien til planområdet er for øvrig privat og vei/bruksrett må avklares med grunneiere. Det burde ha vært en dialog tidligere i prosessen rundt dette for å unngå misforståelser.

Videre er det positivt at planen legger opp til at fritidsbolig blir utformet slik at personer med nedsatt funksjonsevne kan ta den i bruk. I tillegg vil anleggelse av gangveg ned til kaiarealet øke tilgjengeligheten til sjøen i området. Det er ikke satt noen bestemmelser i planen som sikrer universell utforming av gangveg, men dette må ses opp mot ønsket om å tilpasse gangveg til landskapet og slik unngå store skjæringer.

- **Økonomiske konsekvenser**
Planforslaget medfører ingen negative økonomiske konsekvenser for kommunen.
- **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser (ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk)**
Blir ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk.
- **Miljøkonsekvenser**
Det er gjort en vurdering av påvirkningen planen har på naturmangfoldet i planbeskrivelsen. Det er ikke registrert sårbar natur/arter i selve planområdet, men noen tilstøtende registreringer er gjort. Grunnet det begrensede omfanget av planen vil den trolig ikke ha negativ påvirkning på noen av de tilgrensede registrerte artene. Ytterligere informasjon om dette finnes i planbeskrivelsens kapittel 6.10. Planen i seg selv vil ikke medføre nye, store utslipp av klimagasser.
- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**
ROS-analysen ligger i planbeskrivelsens kapittel 9.
- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**
Planområdet er i dag ikke tilrettelagt eller særlig tilgjengelig, og planen vil bedre dette for personer med funksjonsnedsettelse gjennom å legge gangveg ned til kaiområdet. Hovedbygget på eiendommen skal i tillegg innredes slik at det blir mulig for personer med funksjonsnedsettelse å oppholde seg i fellesarealet samt minst ett soverom.
- **Folkehelse**
Planlagt utbygging innebærer at det blir økt tilgang til rekreasjon i strandsonen.
- **Forebygging av kriminalitet**
Vil ha lite betydning for planen. Eventuelle sikringstiltak mot tyveri på kaianlegget/innbrudd i hytte bør forekomme.
- **Andre fagområders vurdering**
Ikke relevant.
- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**
Planen er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel 2019-2031.
- **Barn og unges interesser**
Planen kan sikre økt tilgang til sjøområder i området. Ellers er planen lite relevant for barn og unges interesser ettersom bruken hovedsakelig vil være rettet mot grunneiers bedriftsinteresser.

Konklusjon:

Fremlagt forslag for detaljreguleringsplan for Heldalen legger til rette for økt tilgang til strandsonen og bidra til å gi lokal bedrift bedre tjenestevilkår for sine forretningsforbindelser. Rekkefølgekrav i bestemmelsene sikrer at veirett og bruksrett blir sikret før det kan gis midlertidig igangsettingstillatelse. Planen er av et slikt omfang at det vurderes at den ikke vil ha særlige negative konsekvenser for landskapet.

Rådmannens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Heldalen, planID 201905 med plankart og beskrivelse datert 24.06.2021 og bestemmelser datert 06.09.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Heldalen, planID 201905.

3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er tilfredsstillende og legger til rette for økt tilgjengelighet til sjøen i området samt bidrar til å utvikle lokalt næringsliv.
4. Veirett og bruksrett over gnr 64 bnr 8 må avtales mellom grunneierne i området før det kan gi igangsettttngstillatelse, slik beskrevet i planbestemmelsene.
5. Dette vedtaket har hjemmel etter Plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 21.09.2021

1. Det vises til forslag til detaljregulering Heldalen, planID 20190 med plankart og beskrivelse datert 24.06.2021 og bestemmelser datert 06.09.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Heldalen, planID 201905.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er tilfredsstillende og legger til rette for økt tilgjengelighet til sjøen i området samt bidrar til å utvikle lokalt næringsliv.
4. Veirett og bruksrett over gnr 64 bnr 8 må avtales mellom grunneierne i området før det kan gi igangsettttngstillatelse, slik beskrevet i planbestemmelsene.
5. Dette vedtaket har hjemmel etter Plan- og bygningsloven § 12-12.

21.09.2021 Forvaltningsutvalg

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-063/21 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Heldalen, planID 20190 med plankart og beskrivelse datert 24.06.2021 og bestemmelser datert 06.09.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Heldalen, planID 201905.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er tilfredsstillende og legger til rette for økt tilgjengelighet til sjøen i området samt bidrar til å utvikle lokalt næringsliv.
4. Veirett og bruksrett over gnr 64 bnr 8 må avtales mellom grunneierne i området før det kan gi igangsettttngstillatelse, slik beskrevet i planbestemmelsene.
5. Dette vedtaket har hjemmel etter Plan- og bygningsloven § 12-12.

28.09.2021 Kommunestyret

Votering:

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-073/21 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Heldalen, planID 20190 med plankart og beskrivelse datert 24.06.2021 og bestemmelser datert 06.09.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Heldalen, planID 201905.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er tilfredsstillende og legger til rette for økt tilgjengelighet til sjøen i området samt bidrar til å utvikle lokalt næringsliv.
4. Veirett og bruksrett over gnr 64 bnr 8 må avtales mellom grunneierne i området før det kan gi igangsettttngstillatelse, slik beskrevet i planbestemmelsene.
5. Dette vedtaket har hjemmel etter Plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 31.08.2021