Vestvågøy kommune

– i forkant

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	17.11.2026	057/26

Arkivsak ID 23/6898 Saksbehandler Aapo Rautio

1. gangsbehandling - Detaljregulering Skokkelvika - planid 1860-202310

Sammendrag

Planforslaget gjelder detaljregulering for Skokkelvika på Valberg og legger til rette for turist- og reiselivsrelatert næringsvirksomhet gjennom etablering av utleiehytter med tilhørende infrastruktur. Planforslaget avviker fra kommuneplanens arealdel, hvor området i hovedsak er avsatt til LNFR-formål.

Som følge av innspill i planprosessen er planforslaget vesentlig revidert. Blant annet er glamping og tiltak i sjø tatt ut av planen, og utbyggingsområdene er redusert og tilpasset registrerte naturverdier.

Det er gjennomført konsekvensutredning for naturmangfold. Selv om det fortsatt foreligger enkelte faglige spørsmål knyttet til blant annet naturmangfold, samlet belastning etter naturmangfoldloven § 10, vannmiljø og landskapsvirkninger, vurderer kommunedirektøren at planforslaget gir et tilstrekkelig grunnlag for høring og offentlig ettersyn.

Måloppnåelse

Saken er vurdert mot følgende aktuelle mål i kommunale planer:

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategier 2017-2029:

Delmål 1 under hovedsatsing 4:

Vestvågøy er en destinasjon for mat, reiseliv og naturbaserte opplevelser og aktiviteter.

Delmål 1 under arealstrategier:

Vestvågøy kommune har næringsvekst og nyskaping.

Kommunedelplan næring:

Delmål reiseliv:

I Vestvågøy er reiselivet en motor for bærekraftig stedsutvikling.

Kommunedelplan for klima, miljø og energiplan vestvågøy kommune:

Delmål næringsliv: Næringslivet i Vestvågøy skal fortsette den grønne omstillingen for å skape grønn konkurransekraft, i samarbeid med Vestvågøy kommune og Lofoten de Grønne øyer.

Planforslaget har som mål å tilrettelegge for næringsutvikling med begrensede terrenginngrep og redusert påvirkning på våtmark og strandsone sammenlignet med opprinnelig konsept. Samtidig innebærer planen omdisponering av LNFR-arealer, og måloppnåelsen må derfor vurderes opp mot hensynet til naturmangfold og bærekraftig arealforvaltning.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Skokkelvika, planID 1860-202310, med tilhørende plankart datert 24.09.2026, og planbeskrivelse og bestemmelser datert 29.09.2026.
2. Teknisk utvalg fremmer forslag til detaljregulering for Skokkelvika, planID 1860-202310, og legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn.
3. Begrunnelsen er at planforslaget vurderes å gi et tilstrekkelig grunnlag for høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i hovedsak følger opp føringene gitt ved behandling av planinitiativet, og at eventuelle gjenværende spørsmål kan belyses nærmere gjennom høringsprosessen før endelig behandling.
4. Det forutsettes at følgende forhold følges opp før sluttbehandling av planen:
    a. Det skal innarbeides bestemmelser som sikrer renseanlegg som løsning for behandling av avløpsvann fra planområdet.
    b. Føringene i punkt 7 og 8 i vedtak om planinitiativ skal følges opp gjennom dokumentasjon av fjernvirkninger ved maksimal utnyttelse, vurdering av alternative utbyggingsløsninger og tiltak som styrker landskapstilpasning og arkitektonisk utforming.
    c. Det skal foretas en nærmere vurdering av samlet belastning på naturmangfoldet etter naturmangfoldloven § 10 før sluttbehandling av planen.
5. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10

Saksdokumenter

05.11.2026	Skokkelvika reguleringsplanbestemmelser 09.03.26 rev. 29.09.26	1866921
05.11.2026	Planbeskrivelse Skokkelvika 27.02.2026 rev. 29.09.26	1866922
05.11.2026	Plankart-RP01-4-A1-L 1_1000-24092026	1866923
05.11.2026	Konsekvensutredning_rev2_naturmangfold_Skokkelvika	1866918
15.10.2026	Gjennomgang av revidert KU for Skokkelvika 151026	1869407
05.11.2026	Reguleringsplan Skokkelvika Illustrasjoner 29.09.26	1866924
05.11.2026	Parkering skokkelvika ver 1	1866920

05.10.2026	133-11 SvarPaaNabovarsel - 2025-05-05T082615.680 (885599)	1866942
05.10.2026	134-9 SvarPaaNabovarsel - 2025-05-05T082724.488 (885601)	1866943
05.10.2026	134-9 SvarPaaNabovarsel - 2025-05-05T082753.742 (885602)	1866944
05.10.2026	134-11 SvarPaaNabovarsel - 2025-05-05T082933.134 (885603)	1866945
05.10.2026	Varsel om planoppstart. Skokkelvika - Kommentarer fra Elmea AS. (885635)	1866946
05.10.2026	Fiskeridirektoratets uttalelse til varsel om oppstart av privat re (885606)	1866947
05.10.2026	Foreløpig marinarkeologisk vurdering Varsel om planoppstart - Sko (885636)	1866948
05.10.2026	Joistein Valberg, merknad (885637)	1866949
05.10.2026	Naturvernforbundet Innspill Skokkelvika (885638)	1866950
05.10.2026	NVE (885639)	1866951
05.10.2026	Rune Benoninsen Innsigelse på reguleringsplanarbeid PlanID1860 202 (885640)	1866952
05.10.2026	Sametinget Detaljregulering for Skokkelvika. Valberg - PlanID 1860 (885641)	1866953
05.10.2026	Statsforvalter Innspill - Oppstart - Reguleringsplan - Vestvågøy - (885613)	1866954
05.10.2026	SVV - Varsel om planoppstart - Reguleringsplan - Skokkelvika - Ves (885643)	1866955
05.10.2026	Varsel om oppstart av detaljregulering - Skokkelvika BirdLif (885644)	1866956
05.10.2026	Nord Fiskarlag sin uttalelse til varsel om planoppstart Skokkelvik (885645)	1866957
15.04.2025	Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering Skokkelvika - planid 202310	1728171
29.01.2024	Planinitiativ - Skokkelvika - planid 202310	1685182
07.08.2026	Annonse Skokkelvika	1855668
07.08.2026	Generelt varsel Planoppstart Skokkelvika adressat etter liste	1855670

Saksutredning

Hensikten med reguleringen

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for turist- og reiselivsrelatert næringsvirksomhet i Skokkelvika gjennom etablering av utleiehytter med tilhørende servicefunksjoner, adkomst, parkering og teknisk infrastruktur. Planen skal samtidig fastsette rammer for utbygging, arealbruk og gjennomføring slik at bebyggelse og anlegg tilpasses landskapet og hensynet til naturmangfold, friluftsliv, eksisterende bebyggelse og allmenn tilgjengelighet ivaretas.

Reguleringsplanen skal videre avklare forholdet mellom utbyggingshensyn og viktige miljø- og samfunnshensyn i området, herunder naturverdier, våtmark, landskapsvirkninger, trafikksikkerhet og teknisk infrastruktur. Planen skal ikke åpne for private fritidsboliger, men legge til rette for næringsmessig drift av utleieenheter i samsvar med føringene gitt ved behandling av planinitiativet.

Eiendomsforhold

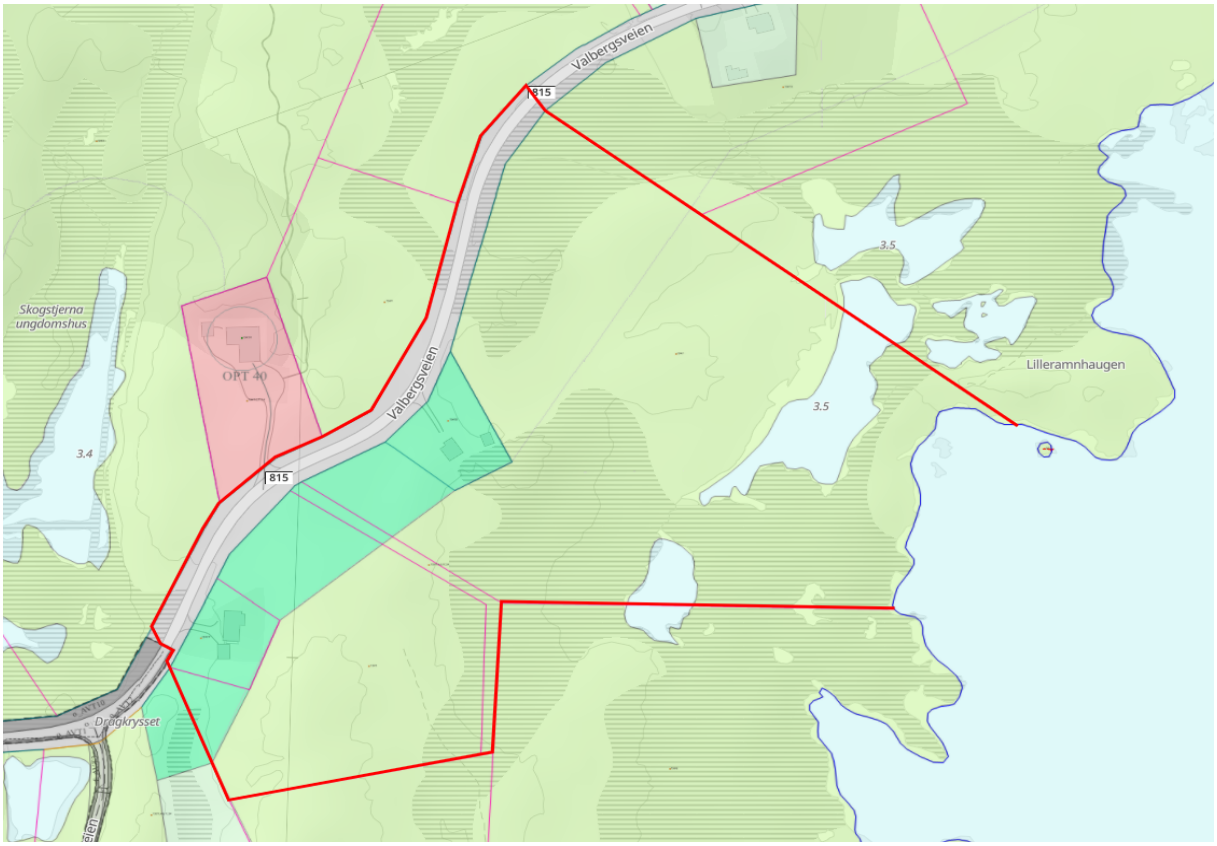
Planområdet omfatter følgende eiendommer i Skokkelvika:

- deler av eiendom gnr 134 bnr 1 (forslagstillers eiendom)
- deler av eiendom gnr 133 bnr 1,4-5,11,24 (privat eiendom)
- deler av gnr 114 bnr 1 (Fv. 815)
- eiendom gnr 134 bnr 17 (privat eiendom, Valbergsveien 1529)

- eiendom gnr 134 bnr 30 (privat eiendom, Valbergsveien 1549)
- sjøareal i Skokkelvika

Overordnede planer

Arealet er i kommuneplanens arealdel (KPA) (planID 1860-201810, vedtatt 20.05.2020) hovedsakelig avsatt til LNF-områder. I tillegg er deler av arealene nærmest Valbergsveien/fv. 815 avsatt til LNF - områder med fremtidig spredt bolig- og næringsbebyggelse SBN 3, Valberg. Valbergsveien/fv. 815 er avsatt til arealformål vei, og sjøarealet og vassdragene ved havet til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Byggegrense mot sjø er avsatt å følge eksisterende bebygde eiendommer.



Utsnitt fra kombinert arealplankart, gjeldende KPA og reguleringsplaner. Planarealet på land vist med rød linje.

Arealet er ikke regulert. Arealet er tilstøtende til nylig regulert fritidsboligområde Odden, Valberg (planID 1860_202301, vedtatt 23.09.2025) på sør-vest.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger i Skokkelvika ved Valberg, langs fylkesveg 815 på sørsiden av Vestvågøya. Området består hovedsakelig av ubebygde naturarealer med lynghei, grasmark, våtmark og mindre myrområder, samt to eksisterende boligeiendommer. Terrenget skråner svakt mot sjøen og inngår i et åpent kystlandskap med utsikt mot havet og omkringliggende fjell.

Området er ikke tidligere regulert og er i kommuneplanens arealdel i hovedsak avsatt til LNFR-formål. Innenfor og i nærheten av planområdet er det registrert naturverdier knyttet til våtmark og fugleliv, herunder flere rødlistede arter.



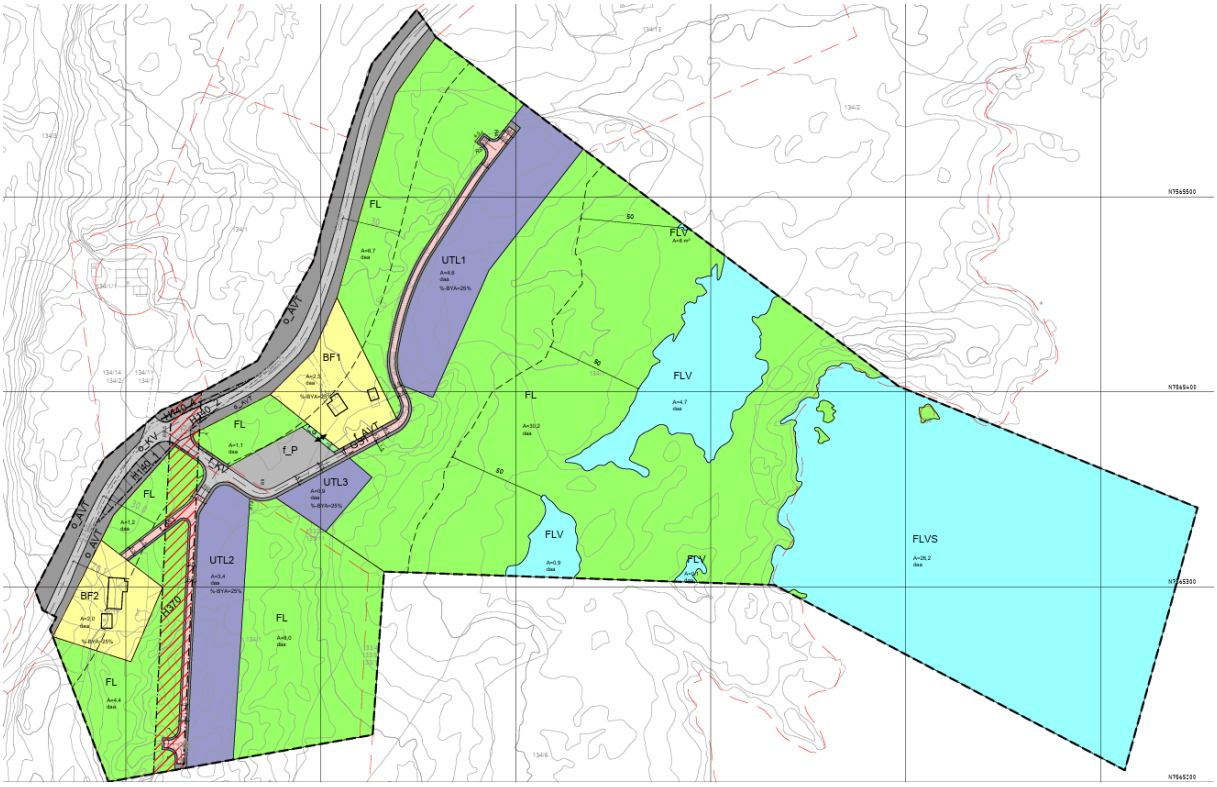
Illustrasjon av området. Forslag med 8 hytter på ca. 100 m2 mot øst og 10 hytter på ca. 70 m2 mot vest

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for turist- og reiselivsrelatert næringsvirksomhet gjennom etablering av utleiehytter med tilhørende servicebygg, adkomst, parkering og teknisk infrastruktur i Skokkelvika. Planområdet reguleres til utleiehytter (UTL1-UTL3), eksisterende boliger (BF1-BF2), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, friluftsformål samt hensynssoner for frisikt og høyspenningsanlegg.

Planforslaget åpner for maksimalt 22 utleiehytter fordelt på tre utbyggingsområder, samt ett servicebygg. Det etableres felles adkomst fra fylkesveg 815 og felles parkeringsanlegg for virksomheten. Det åpnes ikke for private fritidsboliger.

Siden oppstart av planarbeidet er planforslaget vesentlig redusert. Opprinnelig forslag om glamping, brygger, kaianlegg og øvrige tiltak i sjø er tatt ut av planen. Utbyggingsområdene er trukket bort fra de mest verdifulle myr- og våtmarksområdene, mens større deler av planområdet er regulert til friluftsformål for å ivareta naturmangfold, landskap og allmenn tilgjengelighet til strandsonen.



Forslag for plankart.

<u>Planprosess og oppstart av planarbeidet</u>

Vestvågøy kommune mottok den 21.11.2023 planinitiativ for Skokkelvika. Planinitiativet ble behandlet av Teknisk utvalg den 10.01.2024 som sak TKU016/24. Det ble fattet følgende vedtak:

> *Med bakgrunn i planinitiativet ønsker Vestvågøy kommune at det igangsettes reguleringsarbeider for å kunne legge til rette for fritids- og turistformål for deler av gnr 134 bnr 1 i Skokkelvika, Valberg i Vestvågøy kommune.*
> *Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:*
>
> 1. *Formål: Kommunen ønsker at området reguleres som fritids- og turistformål, og at reguleringsplanen ikke åpner for private fritidsboliger.*
> 2. *Konsekvensutredning: Planforslaget omfattes av tiltak som krever konsekvensutredning i samsvar med vedlegg 1, punkt 25, som angår nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Det skal derfor gjennomføres en konsekvensutredning for planforslaget. **
> 3. *Unngå bygging på myr og våtmark: Det bør ikke planlegges for bebyggelse på myr og våtmark.*
> 4. *Fjæra/havsonen: Konsekvensene av å inkludere en større del av fjæra/havsonen for vannaktivitet i planen skal redegjøres for.*
> 5. *Naturverdier: Områder med spesielle naturverdier skal identifiseres i planarbeidet, og nødvendige avbøtende tiltak, som for eksempel klopping for å begrense slitasjen over myr, skal sikres gjennom bestemmelser.*
> 6. *Rekkefølgebestemmelser: Det skal utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendig infrastruktur er på plass før det kan gis brukstillatelse.*
> 7. *Fjernvirkning og alternativer: Planforslaget skal tydelig vise fjernvirkningen av planområdet, inkludert eksempler på maksimal utnyttelse. Flere alternativer bør også presenteres. Det skal følges opp med situasjonssnitt som viser terreng og eksempler på bebyggelse med maksimal tillatt høyde.*
> 8. *Arkitektonisk utforming: Bebyggelse og infrastruktur skal planlegges og utformes slik at de tilpasses naturlig terreng og landskap, og det skal legges vekt på arkitektonisk utforming av*

bebyggelsen.

9. *Tilpasning til terreng og minimalt inngrep: Det skal etterstrebes minimale inngrep i naturen for å bevare det naturlige preget i området. Planarbeidet bør legge vekt på bærekraftig utvikling og minimere visuelle og økologiske konsekvenser av menneskelig aktivitet.*

Oppstartsmøte ble holdt 22.07.2024, og varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut og annonsert i Lofotposten den 15.04.2025. Fristen for å komme med innspill til varsel om oppstart var 19.05.2025. Til varsel om oppstart ble det mottatt 16 innspill fra naboer og myndigheter. Se kapittel 10 i planbeskrivelsen for innspill og forslagstillers/konsulentens kommentarer, og kommunens vurdering av temaene i neste kapittel Vurdering.

Merknader til varsling av oppstart av planarbeidet

Det kom 16 innspill ved varsel om oppstart av planarbeidet. Innspillene omhandlet i hovedsak naturmangfold, fugleliv, våtmark, strandsone, friluftsliv, landskapsvirkninger, trafikksikkerhet og planforslagets avvik fra LNFR-formålet i kommuneplanens arealdel. Flere naboer uttrykte også bekymring knyttet til økt trafikk, støy, innsyn og konsekvenser for bokvalitet. Uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulenten/tiltakshaver i planbeskrivelsens kapittel 10.

Som følge av innspillene er planforslaget vesentlig endret siden oppstartsfasen. Planlagt glamping, brygger, kaianlegg og øvrige tiltak i sjø er tatt ut av planen. Utbyggingsområdene er redusert og trukket bort fra de mest verdifulle myr- og våtmarksområdene, og det er gjennomført konsekvensutredning for naturmangfold med tilhørende avbøtende tiltak.

Vurdering

Forhold til vedtatt planinitiativ og overordnede planer

I planforslaget er arealet regulert til fritids- og turistformål. Det åpnes ikke for private fritidsboliger.

Prosjektet er endret siden planinitiativvedtaket. Det er derfor gjort en ny vurdering av behov for konsekvensutredning under kapittel *Krav til konsekvensutredning*. Konklusjonen er at planen skal konsekvensutredes. Det er utarbeidet konsekvensutredning for naturmangfoldet. Resterende temaer er vurdert som del av planbeskrivelsen. I planforslaget er utbyggingsformålene i hovedsak trukket bort fra arealer registrert som myr. Noe myr areal ønskes regulert til adkomst veier til hyttene. Planforslaget innebærer ikke tiltak i fjæra eller strandsonen utover planlagt utslippsledning til sjøen. For identifiserte naturverdier vises det til *Konsekvensutredning naturmangfold* samt *Andre fagområders vurdering/Miljø.* Det er utarbeidet rekkefølgebestemmelser som sikrer at nødvendig infrastruktur er på plass før det kan gis brukstillatelse. Det er utarbeidet illustrasjoner som viser planens fjernvirkninger i området. Det er satt bestemmelser om byggehøyder og terrenginngrep som ivaretar at bebyggelse og infrastruktur utformes slik at de tilpasses naturlig terreng og landskap.

Kommunedirektøren vurderer at føringene i punkt 7 og 8 i planinitiativvedtaket ikke er fullt ut fulgt opp. Illustrasjonene viser ikke maksimal utnyttelse av planområdet, det er ikke presentert alternative utbyggingsløsninger og det er ikke utarbeidet situasjonssnitt slik vedtaket forutsatte. Videre inneholder planforslaget i begrenset grad bestemmelser som sikrer arkitektonisk utforming og landskapstilpasning.

Faglige og generelle forhold

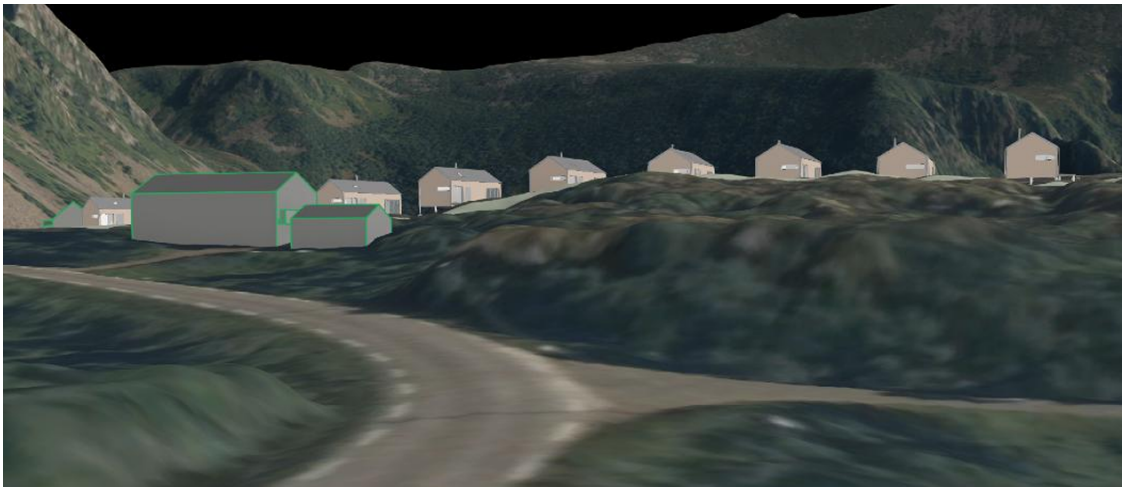
- Visuelle kvaliteter og landskapstilpasning

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget inneholder bestemmelser om byggehøyder og terrengtilpasning som kan bidra til å begrense de visuelle virkningene. Samtidig ligger planområdet i et åpent og eksponert kystlandskap hvor bebyggelsenes utforming og plassering vil ha stor betydning for landskapsopplevelsen.

Illustrasjonene viser en utbyggingsløsning hvor bebyggelsen i stor grad er plassert på rekke i landskapet. Kommunedirektøren vurderer at denne utbyggingsløsningen i begrenset grad er tilpasset landskapets former og naturlige terreng. Kommunedirektøren mener at det i den videre planprosessen bør vurderes ytterligere tiltak for å forbedre landskapstilpasning. Dette kan blant annet gjøres gjennom bestemmelser om takform, materialbruk og fargevalg. Tradisjonelle saltak og en naturtilpasset fargepalett kan redusere fjernvirkningen av bebyggelsen og bidra til at ny bebyggelse i større grad underordner seg landskapet og den eksisterende bebyggelsen i området. I tillegg bør alternative løsninger for plassering av bebyggelsen vurderes nærmere.



Illustrasjon på området sett mot nordvest



Snitt fra Valbergsveien mot nordøst. Eksisterende bolig vises med grønt omriss.

- Overordnede rammer og planer:
  Planforslaget er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel, hvor størstedelen av planområdet er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR). Planforslaget innebærer derfor en omdisponering av arealer til turist- og næringsformål som avviker fra gjeldende arealstrategi. Kun mindre deler av arealet, herunder parkeringsområdet og deler av UTL2, er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanens arealdel.

  Samtidig ble oppstart av planarbeidet behandlet politisk i sak TKU-016/24, hvor det ble gitt tilslutning til å utrede turist- og reiselivsrelatert næringsvirksomhet i området. Planforslaget følger opp denne føringen ved at det kun åpnes for næringsmessig

utleievirksomhet, og ikke private fritidsboliger.

Planforslaget vil kunne bidra til økt verdiskaping, næringsutvikling og aktivitet innen reiselivsnæringen, og støtter flere målsettinger i kommuneplanens samfunnsdel og kommunedelplan for næring. Samtidig berører planen et område med registrerte naturverdier og innebærer utbygging i et område som i dag i hovedsak framstår som ubebygd naturmark.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget representerer en interessekonflikt mellom kommunens mål om næringsutvikling og reiselivssatsing og hensynet til naturverdier og overordnet arealstrategi. Hvor grensen bør trekkes mellom disse hensynene er etter kommunedirektørens vurdering et sentralt spørsmål i den videre behandlingen av planen.

- Vann og avløp:
  Planforslaget legger opp til privat vannforsyning og avløpsløsning med utslipp til sjø. Kommunens miljøfaglige vurdering peker på at Skokkelvika er en relativt lukket vik med begrenset vannutskifting, og at et helårig turistanlegg kan medføre økt belastning på vannmiljøet. Miljøavdelingen vurderer at renseanlegg er eneste aktuelle løsning for behandling av avløpsvann fra planområdet. Kommunedirektøren vurderer at dette bør følges opp som en del av den videre planbehandlingen før sluttbehandling av planen.

- Økt antall besøkende:
  Planforslaget vil medføre økt aktivitet og flere besøkende i området. Dette kan gi positive bidrag til lokal næringsutvikling og reiseliv, men også økt press på naturverdier og landskapskvaliteter, samt mulige negative påvirkninger til eksisterende boligeiendommer. Kommunedirektøren vurderer at saken i stor grad handler om avveiningen mellom disse hensynene, og at høringen vil være viktig for å belyse om den foreslåtte balansen er tilstrekkelig ivaretatt før endelig behandling av planen.

- Påvirkning på eksisterende boligeiendommer
  Planområdet grenser til to eksisterende boligeiendommer. Etablering av utleiehytter og turistrelatert virksomhet vil kunne medføre økt aktivitet, ferdsel og trafikk sammenlignet med dagens situasjon. Dette kan påvirke opplevelsen av privatliv, ro og bokvalitet for nærliggende boliger. Samtidig er planforslaget redusert gjennom planprosessen, og det er innarbeidet avstand mellom utbyggingsområdene og eksisterende boliger. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i hovedsak ivaretar hensynet til nærliggende boligeiendommer, men at de faktiske virkningene for naboene vil være et relevant tema for høringen og den videre behandlingen av planen.

- Parkering:

  Planforslaget legger opp til at det skal etableres 1 parkeringsplass per utleiehytte og i tillegg 3 parkeringsplasser for servicebygg. Totalt vil dette motsvare 25 parkeringsplasser. Planen legger ikke til rette for offentlige parkeringsplasser.

<u>Krav til konsekvensutredning</u>

Det er i forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) beskrevet hvilke tiltak som skal konsekvensutredes. Det ble i oppstartsmøtet med kommunen 22.07.2024 (se vedlagt referat fra oppstartsmøtet) vurdert om planforslaget utløser krav om konsekvensutredning. Planen omfattes av forskrift om konsekvensutredninger § 8 *Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få*

vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. vedlegg II, 11. *Andre prosjekter*, bokstav j) *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*. Etter en vurdering av kriteriene i § 10 vurderes tiltaket å kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette gjelder særlig naturmangfold, registrerte rødlistede arter, friluftsliv, landskap, og strandsone. Det kreves derfor konsekvensutredning som en del av planarbeidet. Det er utarbeidet konsekvensutredning for naturmangfoldet. Resterende temaer er vurdert som del av planbeskrivelsen.
Konsekvensutredningen konkluderer med at planforslaget samlet vil kunne gi middels negativ konsekvens for naturmangfoldet. De viktigste utfordringene er knyttet til registrerte naturverdier, våtmark og forekomster av rødlistede fuglearter i og ved planområdet. Som følge av dette er planforslaget revidert gjennom planprosessen ved at glamping, tiltak i sjø og deler av den opprinnelige utbyggingen er tatt ut av planen. Videre er det innarbeidet flere avbøtende tiltak gjennom planutforming og planbestemmelser.

Kommunens miljøfaglige rådgiver peker fortsatt på usikkerhet knyttet til kunnskapsgrunnlaget, vurderingen av samlet belastning etter naturmangfoldloven § 10 og mulige virkninger for registrerte naturtyper og fuglearter. Samtidig er planforslaget vesentlig redusert gjennom planprosessen og det er innarbeidet flere avbøtende tiltak som følge av de registrerte naturverdiene. Kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget og de tilhørende fagutredningene gir et tilstrekkelig grunnlag for høring og offentlig ettersyn. Høringen vil gi berørte fagmyndigheter og interesseorganisasjoner anledning til å vurdere om kunnskapsgrunnlaget og konsekvensvurderingene er tilstrekkelige før endelig behandling av planen.

<u>Miljøkonsekvenser</u>

- Landskap:
  Planområdet ligger i et åpent og eksponert kystlandskap med utsikt mot Vestfjorden, Skokkelvikøyan og omkringliggende fjellområder. Etablering av utleiehytter, servicebygg, adkomstvei og parkering vil medføre endringer i landskapsbildet og øke graden av tekniske inngrep i et område som i dag i hovedsak fremstår som ubebygd naturmark.

  Sammenlignet med planinitiativer er utbyggingsomfanget redusert. Glamping, tiltak i sjø og deler av den planlagte utbyggingen i nærheten av våtmarksområder er tatt ut, og større arealer er avsatt til friluftsformål. Det er videre fastsatt bestemmelser om byggehøyder, terrengtilpasning og begrensning av terrenginngrep.
  Kommunedirektøren vurderer at planforslaget fortsatt vil ha en viss fjernvirkning i landskapet, særlig fra sjøen og nærliggende områder. Samtidig vurderes de innarbeidede begrensningene å redusere de visuelle konsekvensene sammenlignet med tidligere planforslag. Det er ikke utarbeidet situasjonssnitt slik det ble forutsatt i planinitiativvedtaket, noe som medfører en viss usikkerhet knyttet til vurderingen av planens samlede landskapsvirkninger. Kommunedirektøren vurderer likevel at illustrasjoner, terrengprofiler og øvrig dokumentasjon gir et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere landskapspåvirkningen ved 1. gangs behandling.

- Naturmangfold og vannmiljø:
  Planområdet omfatter naturarealer med registrerte naturverdier knyttet til våtmark, myr og fugleliv. Konsekvensutredningen vurderer samlet konsekvens for naturmangfold som middels negativ, hovedsakelig knyttet til mulig påvirkning på registrerte fuglearter og våtmarksområder. Som følge av dette er planforslaget endret gjennom planprosessen, blant annet ved at glamping og tiltak i sjø er tatt ut, og utbyggingsområdene er redusert og

trukket bort fra de mest sårbare arealene.

Kommunens miljøfaglige rådgiver peker samtidig på at endret arealbruk forventes å gi negative konsekvenser for naturtyper og arter sammenlignet med nullalternativet. Det er også reist spørsmål knyttet til samlet belastning etter naturmangfoldloven § 10 og betydningen av gradvis nedbygging av natur gjennom enkeltutbygginger. Disse forholdene vil være sentrale tema for videre høring og sluttbehandling av planen.

- Friluftsliv:
  Planområdet benyttes i begrenset grad til friluftsliv, hovedsakelig til ferdsel og rekreasjon i nærområdet. Planforslaget vil medføre økt aktivitet og bruk av området, men store deler av planområdet avsettes til friluftsformål og allmenn tilgang til strandsonen opprettholdes. Kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget vil ha begrensede til moderate konsekvenser for friluftslivet. Samtidig må det påregnes noe påvirkning på områdets opplevelsesverdi som følge av økt bebyggelse og aktivitet.

- Klima og energi:
  Planforslaget innebærer omdisponering av ubebygde naturarealer og vil medføre noe økt energibruk og transport knyttet til turistvirksomheten. Sammenlignet med det opprinnelige planforslaget er utbyggingsomfanget redusert, og de mest verdifulle myr- og våtmarksområdene er i hovedsak unngått. Kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget vil ha begrensede konsekvenser for klima og energi. Samtidig er det viktig at videre prosjektering og gjennomføring legger vekt på energieffektive løsninger og begrensning av terrenginngrep.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-sjekkelisten (*Planbeskrivelse 8 ROS analyse, Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet*) peker på at følgende tema kan få innvirkninger på planområdet:

- Sårbar Flora
  Det er registrert naturverdier knyttet til myr, våtmark og annen sårbar vegetasjon innenfor og i tilknytning til planområdet. Utbyggingsområdene er redusert gjennom planprosessen for å begrense inngrep i de mest verdifulle naturarealene, og det er innarbeidet bestemmelser om begrensede terrenginngrep.

- Sårbar fauna/fisk
  Planområdet berører områder med registrerte fuglearter, herunder rødlistede arter. Det er gjennomført konsekvensutredning for naturmangfold og innarbeidet avbøtende tiltak i planforslaget. Det er likevel knyttet noe usikkerhet til den langsiktige påvirkningen av økt aktivitet og ferdsel i området.

- Brann/politi/sivilforsvar

  ROS-analysen peker på utfordringer knyttet til manglende slokkevannsforsyning og relativt lang utrykningstid for brannvesenet. Dette er søkt ivaretatt gjennom krav til avstand mellom bygninger, krav om brannalarmanlegg og bestemmelser som skal sikre nødvendig infrastruktur. Forholdene må følges opp videre i den tekniske prosjekteringen og gjennom byggesaksbehandlingen.

Kommunedirektøren vurderer at ROS-analysen har identifisert relevante risiko- og sårbarhetsforhold for planområdet. Det foreligger fortsatt usikkerhet knyttet til enkelte tema, særlig naturmangfold, men disse vurderes tilstrekkelig belyst til at planforslaget kan legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Folkehelse, og barn og unges interesser

Planforslaget vurderes å ha begrensede konsekvenser for folkehelsen og barn og unges interesser. Området benyttes i liten grad til lek og organiserte aktiviteter, og planforslaget opprettholder allmenn tilgjengelighet til strandsonen og større naturområder gjennom regulering til friluftsformål. Økt aktivitet i området vurderes ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for barn og unge eller folkehelsen.

Andre fagområders vurdering

- Miljø:
  Planforslaget og tilhørende konsekvensutredning er revidert etter innlevering av første utkast til planforslaget. Kommunens miljøfaglige rådgiver vurderer at deler av konsekvensutredningen er forbedret og at flere tidligere innspill er fulgt opp. Samtidig pekes det fortsatt på usikkerhet knyttet til kunnskapsgrunnlaget, samlet belastning etter naturmangfoldloven § 10, konsekvenser for registrerte naturtyper og fuglearter samt virkninger av gradvis nedbygging av natur. Det legges til grunn at endret arealbruk vil ha negative konsekvenser for naturmangfoldet sammenlignet med nullalternativet. Videre anbefales det at eventuell avløpsløsning baseres på renseanlegg fremfor slamavskiller.

Alternative løsningsforslag:

1. Fremme planforslaget og legger det ut til høring og offentlig ettersyn (kommunedirektørens innstilling).

   Teknisk utvalg legger forslag til detaljregulering for Skokkelvika, planID 1860-202310, med plankart datert 24.09.2026, og planbeskrivelse og bestemmelser datert 29.09.2026, ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av Plan- og bygningsloven § 12-10. Planforslaget vurderes å være tilstrekkelig opplyst til at berørte myndigheter, organisasjoner og private interesser kan ta stilling til planforslaget gjennom høring og offentlig ettersyn. Høringsprosessen vil bidra til ytterligere belysning av spørsmål knyttet til blant annet naturmangfold, landskap og forholdet til overordnet plan.

2. Fremme planforslaget, men ikke legge det ut til høring og offentlig ettersyn før politiske føringer/endringer er innarbeidet.

   Teknisk utvalg legger forslag til detaljregulering for Skokkelvika, planID 1860-202310, med plankart datert 24.09.2026, og planbeskrivelse og bestemmelser datert 29.09.2026, ut til høring og offentlig ettersyn, men med følgende føringer:
   (Utvalget angir selv hvilke føringer eller endringer skal innarbeides.)

3. Ikke fremme planforslaget, dette betyr at saken stoppes.

   Teknisk utvalg vedtar å ikke fremme forslag til detaljregulering for Skokkelvika, planID 1860-202310.

Teknisk utvalg vurderer at planforslaget ikke i tilstrekkelig grad er i samsvar med kommuneplanens arealdel og kommunens overordnede arealstrategi. Utvalget vurderer videre at hensynet til naturmangfold, landskap og friluftsliv har større vekt enn hensynet til næringsutvikling i denne saken.

Konklusjon
Planforslaget er vesentlig revidert siden oppstart av planarbeidet, blant annet gjennom reduksjon av utbyggingsomfanget og økt hensyn til naturverdier, landskap og friluftsliv. Samtidig innebærer planen en omdisponering av LNFR-arealer og aktualiserer en avveining mellom hensynet til næringsutvikling og hensynet til naturmangfold, landskap og overordnet arealstrategi.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget og tilhørende fagutredninger gir et tilstrekkelig grunnlag for høring og offentlig ettersyn. Det foreligger fortsatt enkelte faglige spørsmål knyttet til naturmangfold, samlet belastning, vannmiljø og landskapstilpasning, men disse vurderes å kunne belyses nærmere gjennom høringsprosessen før sluttbehandling av planen.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at Teknisk utvalg fremmer planforslaget og legger det til detaljregulering for Skokkelvika, planID 1860-202310, ut til høring og offentlig ettersyn.

Begrunnelsen for innstillingen er at planforslaget vurderes å være tilstrekkelig opplyst til at berørte myndigheter, organisasjoner og private interesser kan ta stilling til planforslaget, samtidig som høringsprosessen vil bidra til ytterligere avklaringer før sluttbehandling av planen.

17.11.2026 Teknisk utvalg
Votering:
Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

TKU-057/26 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering for Skokkelvika, planID 1860-202310, med tilhørende plankart datert 24.09.2026, og planbeskrivelse og bestemmelser datert 29.09.2026.
2. Teknisk utvalg fremmer forslag til detaljregulering for Skokkelvika, planID 1860-202310, og legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn.
3. Begrunnelsen er at planforslaget vurderes å gi et tilstrekkelig grunnlag for høring og offentlig ettersyn. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i hovedsak følger opp føringene gitt ved behandling av planinitiativet, og at eventuelle gjenværende spørsmål kan belyses nærmere gjennom høringsprosessen før endelig behandling.
4. Det forutsettes at følgende forhold følges opp før sluttbehandling av planen:
    a. Det skal innarbeides bestemmelser som sikrer renseanlegg som løsning for behandling av avløpsvann fra planområdet.
    b. Føringene i punkt 7 og 8 i vedtak om planinitiativ skal følges opp gjennom dokumentasjon av fjernvirkninger ved maksimal utnyttelse, vurdering av alternative utbyggingsløsninger og tiltak som styrker landskapstilpasning og arkitektonisk utforming.
    c. Det skal foretas en nærmere vurdering av samlet belastning på naturmangfoldet etter naturmangfoldloven § 10 før sluttbehandling av planen.
5. Vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10

Leknes, 16.10.2026