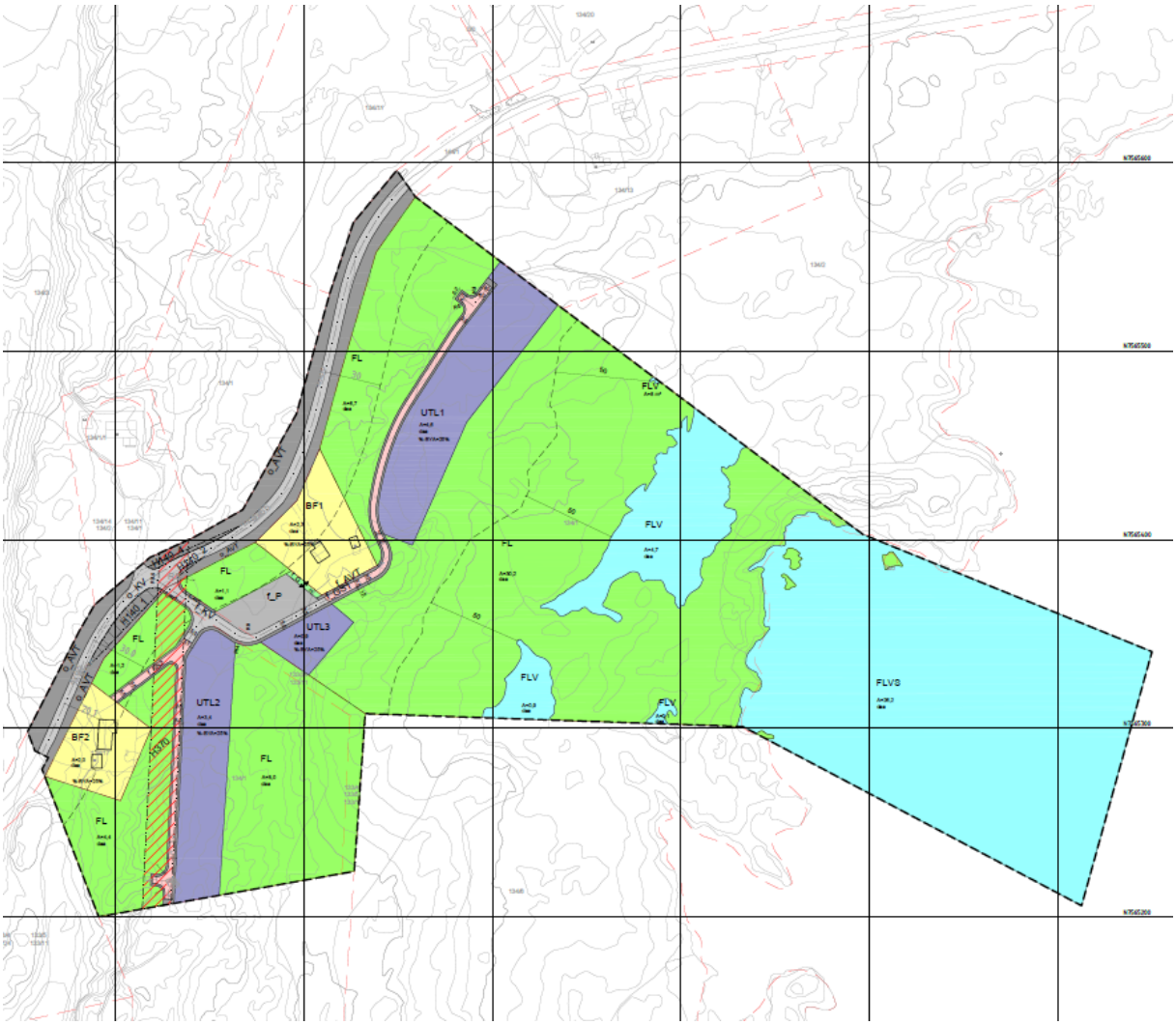
Skokkelvika



Reguleringsplan

Planbeskrivelse

Rev. 29.09.2026

Innhold

1 Sammendrag 4
2 Bakgrunn 4
2.1 Glamping – Endring fra planinitiativ til plan 5
2.2 Hensikten med planen 6
2.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 6
2.4 Tidligere vedtak i saken 6
2.5 Utbyggingsavtaler 7
2.6 Krav om konsekvensutredning 7
3 Planprosessen 8
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart. 8
4 Planstatus og rammebetingelser 2
4.1 Overordnede planer 9
4.2 Gjeldende plan og tilgrensende planer 9
4.3 Tilgrensende planer 9
4.4 Temaplaner 9
5 Beskrivelse av planområdet: Eksisterende forhold 9
5.1 Beliggenhet 9
5.2 Arealbruk og tilstøtende arealbruk. 10
5.3 Stedets karakter 11
5.4 Kulturminner og kulturmiljø. 12
5.5 Naturverdier. 13
5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder 13
5.7 Landbruk 14
5.8 Trafikkforhold 14
5.9 Barns interesser 15
5.10 Sosial infrastruktur 15
5.11 Universell tilgjengelighet 16
5.12 Teknisk infrastruktur 16
5.13 Grunnforhold 16
5.14 Støyforhold 17
5.15 Luftforurensing 17
5.16 Næring 17
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) 18

6 Beskrivelse av planforslaget 18
6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål 18
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 19
6.3 Boligmiljø/bokvalitet 25
6.4 Tilknytning til infrastruktur 25
6.5 Trafikkløsning 26
6.6 Miljøoppfølging/renovasjon 26
6.7 Universell utforming 26
6.8 Kulturminner 26
6.9 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett 26
6.10 Elektrisitet 29
6.11 Støy 29
6.12 Trinnvis utbygging 29
7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget 30
7.1 Forhold til overordnede planer og rikspolitiske retningslinjer 30
7.2 Trafikkanalyse 31
7.3 Miljø, landskaps- og naturverdier 33
7.4 Naturfare 35
7.4 Forhold til eksisterende bebyggelse 36
7.5 Illustrasjoner 38
7.6 Oppsummering av virkninger og konsekvenser 51
8 ROS analyse, Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet 52
8.1 Sjekkliste for identifisering av mulig uønskede hendelser 52
8.2 Risikovurdering av forhold/uønskede hendelser 54
8.3 Risikoreduserende tiltak 55
9 Konsekvensutredning 57
10 Innkomne innspill 59
11 Vedlegg 83

1 Sammendrag

PLANDATA:

Navn på plan:	Skokkelvika
Plan-ID:	PlanID 202310
Sted:	Valberg, Vestvågøy kommune
Koordinater:	
Tiltakshaver:	John Eilert Skonseng
Plantype:	Detaljreguleringsplan etter plan og bygningsloven § 12-1. 12-8, 17,-4
Plankonsulent:	Lofotr Bygg & Anlegg As v/Sibell R. Åland og Reidar Samuelsen i samråd med Vestvågøy kommune.
Varsel om planoppstart:	14.04.2025
Vedtak om ettersyn:	
Sluttbehandling:	
Saksbehandler:	
Arkivsak ePhorte:	
Arkivsak 360:	

Tiltakshaver startet prosessen med planinitiativ med utgangspunkt i en større utnyttelse av området, hvor hyttene var plassert i flere rekker ned mot sjøen. I tillegg var deler av området tiltenkt Glamping. Etter at planarbeidene startet, og innspill og konsekvensene var vurdert, er planområdet og planen endret.

Planen som fremmes er i tråd med de konsekvenser som er belyst i konsekvensutredningen.

I tillegg har tiltakshaver sett på endret behov slik at glamping nå ikke er en del av planen.

Reguleringsplanen for Skokkelvika legger opp til en næringsrelatert utvikling for feriehytter. Området tilpasses og terrengavtrykket søkes minimert. Utleiehyttene plasseres lang eksistere bebyggelse og fylkesveien og det stilles strenge krav til byggehøyder, utnyttelse og ikke minst bruk av friluftsområdene.

2 Bakgrunn

John Eilert Skonseng har fremmet ønske om å utvikle sin eiendom gnr./bnr. 134/1 i Vestvågøy kommune til fritids- og turistformål. Planområdet ligger i Skokkelvika i Valberg, og inkluderer i tillegg til 134/1 også deler av naboeiendommene 134/30, 134/4, 134/5, 134/11, 134/17 og 134/24, samt deler av fylkesvei 815.

Formålet med planarbeidet var å legge til rette for utvikling av et turistanlegg bestående av glamping, utleiehytter og tilhørende funksjoner som adkomstvei, parkering, servicebygg og kaianlegg.

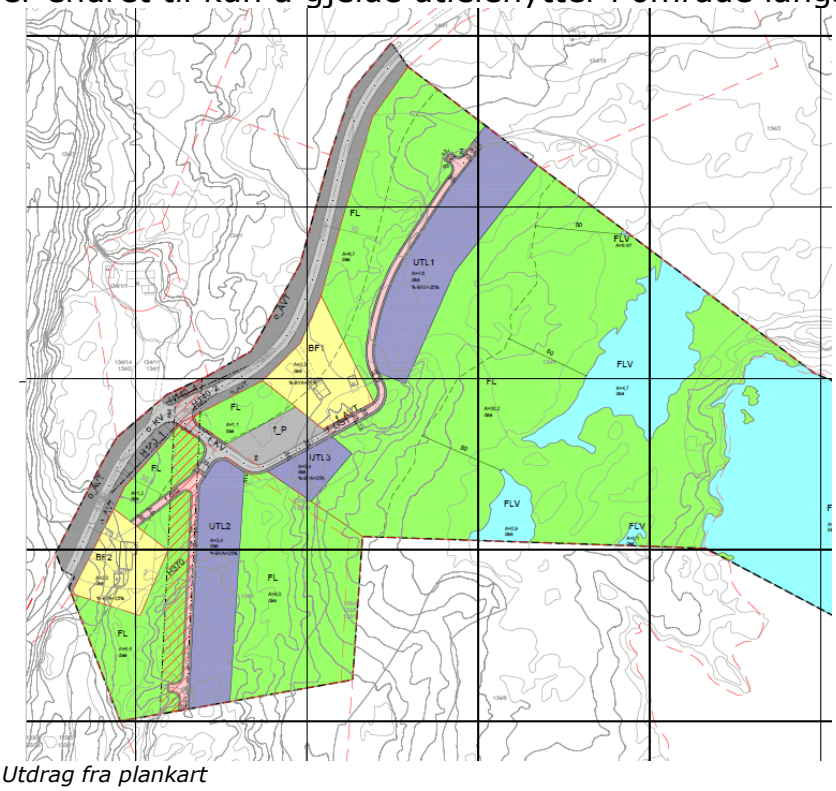
Det skal fortsatt ikke åpnes for etablering av private fritidsboliger.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF(R). Det foreligger ingen eldre reguleringsplaner for området. Planområdet ligger sør for fylkesvei 815, med nærhet til sjøen og et større sammenhengende natur- og friluftsområde. Ungdomshuset Skogstjerna ligger på motsatt side av veien.

Planinitiativet ble behandlet i Teknisk utvalg i sak TU-016/24 den 07.02.2024, hvor det ble vedtatt at planarbeidet kunne igangsettes. Oppstartsmøte ble gjennomført med kommunen den 22. juli 2024. Det er krav om konsekvensutredning etter forskrift, og dette er varslet i forbindelse med kunngjøringen av planoppstart.

2.1 Glamping – Endring fra planinitiativ til plan

Etter at oppstartsvarselet var sendt ut og innkomne merknader vurdert, har tiltakshaver besluttet å redusere omfanget av plan. Planlagte tiltak i strandsone og sjø er tatt ut av plan. Likeledes er Glamping tatt ut. Planen er endret til kun å gjelde utleiehytter i område langs veien.



Utdrag fra plankart

2.2 Hensikten med planen

Formålet med reguleringen er å legge til rette for turistnæring i Skokkelvika, herunder utleiehytter. Det legges vekt på lav miljøbelastning og god tilpasning til natur og landskap. Planarbeidet skal sikre nødvendige avklaringer for bruk, utbyggingsmønster, infrastruktur og hensynssoner.

2.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planforslaget fremmes av tiltakshaverne John Eilert Skonseng. Han er eier av 134/1.

Planforslaget er utarbeidet av Lofotr bygg & anlegg AS, som har ansvar for planfaglig utarbeidelse, koordinering av plankart, bestemmelser og teknisk dokumentasjon. Plankonsulenten bistår også med koordinering av kontakt med kommunen og øvrige offentlige instanser gjennom planprosessen. Planarbeidet gjennomføres i tråd med plan- og bygningsloven § 12-3, og i henhold til nasjonale krav til kart- og planforskrifter.

2.4 Tidligere vedtak i saken

Overordnet plan Kommuneplanens arealdel, planId 1860-201810 Ikrafttredelse 20.05.2020.

Saken ble første gang behandlet i teknisk utvalg den 29.01.2024. Dette danner grunnlaget for planarbeidet og planen er tilpasset følgende vedtak:

Melding om vedtak - Planinitiativ - Skokkelvika - planid 202310

Teknisk utvalg i Vestvågøy kommune har i møte 29.01.2024 behandlet deres anmodning om oppstart av reguleringsarbeid for fritidsbebyggelse mv. på Kartneset, som sak TU--016/24: Det er fattet følgende vedtak:

TU-016/24 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.*

Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8. Vedtaket kan ikke påklages, men reguleringsspørsmålet kan kreves forelagt for kommunestyret for endelig avgjørelse jfr. pbl. § 12-8..

2.5 Utbyggingsavtaler

Det er i utgangspunktet ikke hensiktsmessig med utbyggingsavtale. Dette kan imidlertid bli aktuelt dersom det under planprosessen viser at en felles parkering for området kan gjøres offentlig tilgjengelig.

2.6 Krav om konsekvensutredning

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.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

Varsel om oppstart av privat reguleringsplanarbeid ble sendt ut i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-8, 14-2 og 17-4. Oppstart ble kunngjort på Vestvågøy kommunes nettsider, og skriftlig varsel ble sendt til berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter ved brev datert 14.04.2025. Frist for å komme med merknader ble satt til 19. mai 2025.

Planarbeidet gjelder detaljregulering for Skokkelvika i Valberg, med planID 202310, og har som formål å tilrettelegge for fritids- og turistformål, herunder etablering av glampinginstallasjoner, utleiehytter og tilhørende teknisk infrastruktur. Planforslaget vil ikke åpne for private fritidsboliger.

Det er fattet politisk vedtak om oppstart i Teknisk utvalg 07.02.2024 (sak TU-016/24), der det samtidig ble slått fast at planarbeidet er konsekvensutredningspliktig, jf. forskriftens vedlegg I, punkt 25.

Det er varslet i oppstartsbrevet at det skal utarbeides konsekvensutredning, og dette vil inngå i den samlede planbeskrivelsen.

Planområdet omfatter ca. 79 dekar på land, hovedsakelig på eiendom gnr. 134/1, men også delvis på gnr. 134/30, 134/17, 134/4, 134/5, 134/11 og 134/24, samt deler av gnr. 114/1. (Fv815)



Varsel om oppstart av planarbeid

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-8, 14-2, 17-4 varsles oppstart av privat reguleringsplan for Skokkelvika, Valberg med planID 1860 202310 i Vestvågøy kommune.

Vestvågøy kommune har i sak TU- 016/24 den 29.01.2024 vedtatt anbefalt at det igangsettes detaljregulering for Skokkelvika. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritids- og turistformål. Planen åpner ikke for private fritidsboliger. Berørt eiendommer deler av 134/1. Videre vil eiendommen 34/30, 4,5,11,24 samt 17 berøres av plan. Likeledes deler av 114/1 Fv. 815

Tiltakshaver er John Eilert Skonseng. Utførende plankonsulent er Lofotr bygg & anlegg as.

Det stilles krav om utarbeidelse av konsekvensutredning for planarbeidet. Det varsles med dette om det. Eventuell utbyggingsavtale vil bli vurdert under arbeidet gang.

Planområdet er ca. 79 daa på land og ligger i hovedsak på gnr. 134/1. Avgrensing av området vurderes under selve planarbeidet.

Reguleringsområdet omrammet med rød strek.
Området avklares og tilpasses under planarbeidets gang.

Formålet med planutredningen er å tilrettelegge for etablering av utleiehytter, Glamping og annen aktivitet som naturlig kommer inne under begrepet turistformål. Det tas sikte på å etablere avkjørsel fra vei, parkeringsplass, samt nødvendige servicebygg for planlagt virksomhet på eiendommen. Det antas at eksisterende boligeiendommer innenfor planområde vil få endret adkomst.

Eventuelle merknader eller opplysninger som kan ha betydning for planarbeidet sendes til Lofotr bygg & anlegg as ved Reidar@lofotrba.no innen 19. mai 2025. Her vil en også kunne få nærmere opplysninger.

Varselet vil bli lagt ut på kommunens nettsider www.vestvagoy.kommune.no

Likelydende brev sendes til alle berørte eiendommer

Med hilsen
Reidar Samuelsen
Lofotr bygg & anlegg AS
Sign.

Den endelige avgrensningen vurderes og tilpasses gjennom det videre planarbeidet.

Tiltakshaver er John Eilert Skonseng, og ansvarlig plankonsulent er Lofotr bygg & anlegg AS. Eventuell utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen vil vurderes i løpet av planprosessen.

4 Planstatus og rammebetingelser

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) for Vestvågøy kommune avsatt til LNFR-formål (landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift). Planforslaget vil legge til rette for turistformål, og innebærer endret arealbruk i tråd med plan- og bygningsloven § 12-3. Dette er et brudd med eksisterende formål i KPA og gjør at planen utløser krav om konsekvensutredning, jf. vedlegg I, punkt 25 i forskrift om konsekvensutredning.

Planområdet omfatter i hovedsak gnr./bnr. 134/1, og strekker seg ned til strandsonen i Skokkelvika. Planforslaget omfatter også deler av tidligere nevnte eiendommer, samt deler av fylkesveien (Fv. 815). Dette for å sikre

at adkomst, frisikt og nødvendig infrastruktur blir ivaretatt gjennom reguleringen.

Området er i dag ikke regulert gjennom noen eldre eller gjeldende reguleringsplaner, og detaljreguleringen vil derfor være førstegangs regulering for hele området.

4.1 Overordnede planer

- Fylkesplan for Nordland, da særlig kap. 8 Arealpolitikk i Nordland
- Kommuneplanens arealdel, plan av 2020
- Kommunedelplan for klima, miljø og energi Vestvågøy kommune 2023-2030

4.2 Gjeldende plan og tilgrensende planer

KPA er eneste gjeldende plan for området. Området er avsatt som LNFR i overordnet plan.

4.3 Tilgrensende planer

Det er ingen tilgrensende arealplaner, men planID 202301, Odden, ligger i umiddelbar nærhet.

4.4 Temaplaner

- Temaplan for kulturminner Vestvågøy kommune
- Naturmangfoldplan for Vestvågøy kommune.
- Kommunedelplan for klima, miljø og energiplan vestvågøy kommune
- Strategisk jordvernplan 2023-2033

5 Beskrivelse av planområdet: Eksisterende forhold

I det følgende vil planområdet i all hovedsak bli beskrevet for den eiendommen John Eilert Skonseng besitter. Eiendommer som i dag er bebygd eller som ikke er innenfor det området ny bebyggelse planlegges blir kun beskrevet hvor dette er hensiktsmessig.

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Skokkelvika langs Valbergsveien, på sørsiden av Vestvågøya i Lofoten. Området har kystnær beliggenhet og grenser mot havet i sør og øst. Området ligger ved fylkesvei 815 (Valbergsveien), som utgjør hovedadkomst til planområdet. Nærmeste tettsted er Stamsund, som ligger cirka 21 km vest for planområdet, mens Leknes, som er kommunesenter og regionsenter, ligger ca. 24 km unna.

Planområdet inngår i et spredtbebygd og åpent kystlandskap, preget av svakt skrånende terreng ned mot sjøen. Området har meget gode solforhold, med eksponering mot sør og vest, og byr på særlig gode utsiktsforhold mot hav og omkringliggende fjell. Den landskapsmessige kvaliteten gir området høy opplevelsesverdi, noe som er viktig for det planlagte formålet knyttet til reiseliv og fritidsbruk.

Planområdet omfatter i hovedsak eiendommen gnr./bnr. 134/1, men berører også eiendommene 134/30, 134/17, 134/4, 134/5, 134/11 og 134/24, samt deler av sjøarealet og fylkesvei 815. Den foreløpige arealavgrensningen er ca. 79 dekar, men endelig avgrensning vil avklares og tilpasses gjennom det videre planarbeidet.

5.2 Arealbruk og tilstøtende arealbruk.

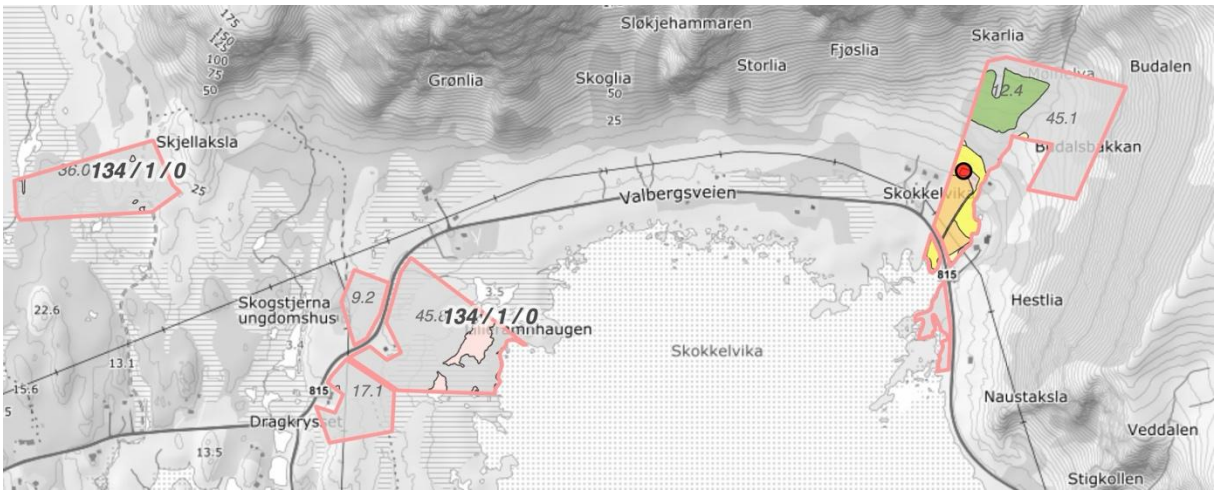
Planområdet er på til sammen 79 daa. Deler av gnr. 114/1 (fylkesvei 815) er også inkludert i planen for å sikre trafikksikker tilkomst og nødvendig areal for teknisk infrastruktur og frisiktsoner.

I kommuneplanens arealdel for Vestvågøy kommune (vedtatt 20.05.2020) er planområdet i hovedsak avsatt til følgende formål:

- LNF(R)-område (landbruk, natur og friluftsliv)
- Samferdselsformål (fylkesvei 815)

Det meste av området er avsatt som LNF(R), mens den delen av området som omfatter fylkesveien er avsatt til samferdselsformål. Den ubebygde delen av området er registrert som hei og åpen vegetasjon og våtmark. Om dette tidligere vært brukt til beiteland er vanskelig å si. Området består i all hovedsak av kratt og lyng, med en del gressdekte og delvis gjengrodde flater. Boligeiendommene i området omfatter en fritidsbolig og en bolig. Det er ikke etablert reguleringsplan for området fra tidligere.

Tilstøtende arealbruk består hovedsakelig av åpen utmark, fjæresone og havområder, samt spredt bebyggelse mot øst og sør. Nærmeste nabo utenfor planområdet er ungdomshuset Skogstjerna, som ligger på motsatt side av fylkesveien. Øvrige tilgrensende områder er i hovedsak regulert eller disponert til landbruks- og naturformål, med lav utnyttelse og begrenset teknisk infrastruktur.



NIBIO kart. gnr./bnr. 134/1.

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	Ikke klassifisert	Sum grunneiendom
1860-134/1 Areal i dekar									
1860-134/1	7	7,1	6,9	0,9	12,4	158,6	7,8	0,0	193,7
Sum	**7**	**7,1**	**6,9**	**0,9**	**12,4**	**158,6**	**7,8**	**0,0**	**193,7**

NIBIO forklaring, gnr./bnr. 134/1.

Som det vises av NIBIO-kartutsnittet består det kun av "bebygd, samf., vann, bre" og "annet markslag".

Dette gjelder også for de mindre eiendommene som inngår i planområdet.

5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i et åpent og kystnært landskap ved Skokkelvika i Valberg, sørøst på Vestvågøya. Området har en eksponert beliggenhet mot havet i sør og preges av en rolig og lite bebygd kystsone med høy opplevelsesverdi. Det åpne landskapsrommet gir vide utsyn mot horisont og fjell, og det finnes få tekniske inngrep i området i dag.

Terrenget har en svakt skrånende høydeprofil, med høyeste punkt i nord og laveste mot sjøen i sør. Den gradvise overgangen mellom høyereliggende lyng,- og grasmark og lavtliggende strand- og våtmark gir området en naturlig romfølelse, og bidrar til god visuell tilgjengelighet gjennom hele landskapet. Lokale høydedrag og småknauser gir enkelte partier utsikt i flere retninger.

Eksisterende bebyggelse i området består av enkelte bolighus og uthus på eiendommene 134/30 og 134/17. Disse er lavtliggende og enkelt utformet, og fremstår som godt tilpasset topografi og omgivelsenes skala. Det er ingen tett utbyggingsstruktur eller utforming som dominerer landskapsbildet.



Vestlig/østlig akse. Kartutsnitt fra kommunekart.



Høydeprofiler i *vestlig/østlig akse.*

5.4 Kulturminner og kulturmiljø.

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete eller vedtaksfredete kulturminner innenfor planområdet i Askeladden eller Kulturminnesøk, og det finnes ingen kjente bygninger, anlegg eller strukturer med nasjonal eller regional vernestatus innenfor området. På motsatt side av Valbergsveien like nord for planområdet, er det registrert funn av automatisk fredet kulturminne; Skokkelvika bosetnings- og aktivitetsområde, hvor minnet består av en steinaldertuft (kulturminneID: 53445).

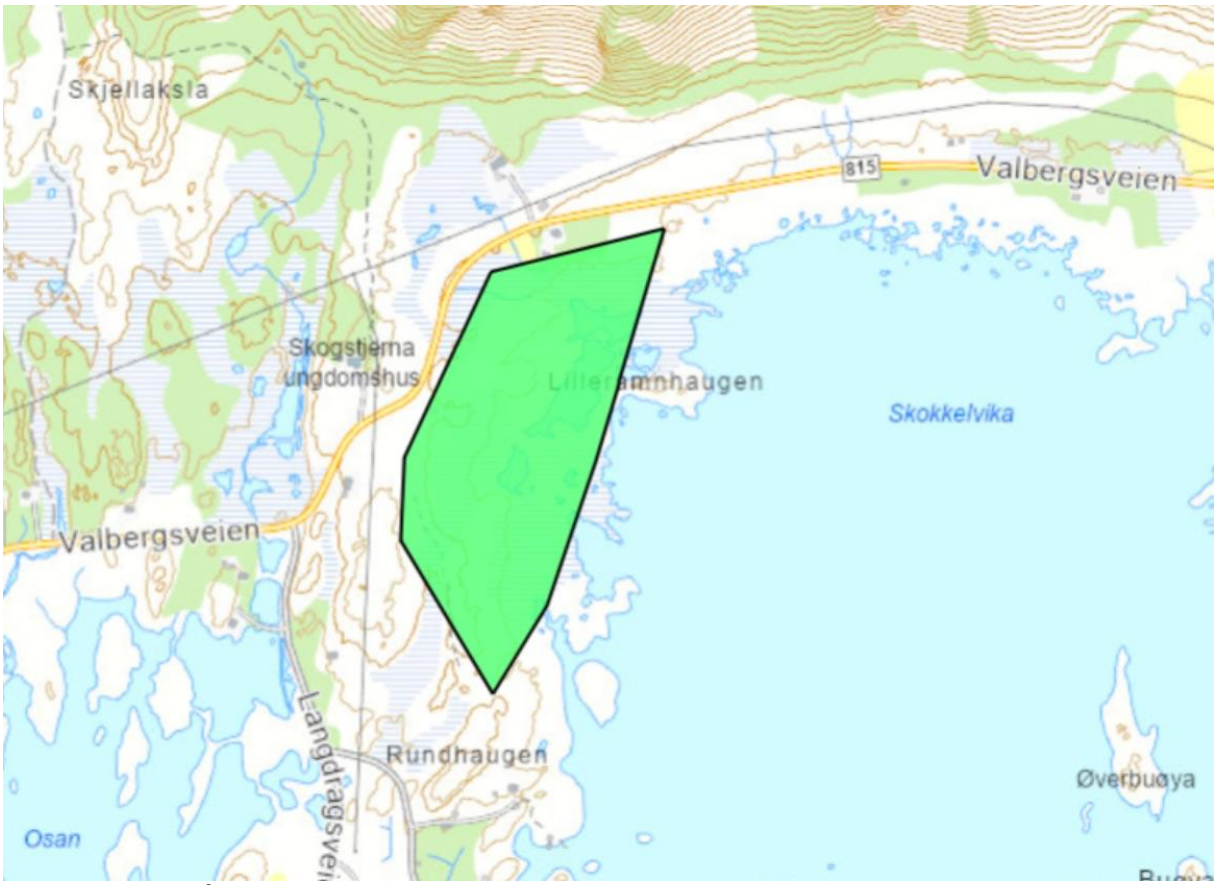
Selv om det ikke er kjent automatisk fredete kulturminner i området, gjelder aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8 for hele planområdet.

5.5 Naturverdier.

Området er i dag i hovedsak ubebygd og registrert som hei og åpen vegetasjon og våtmark. Terrenget består i hovedsak av tørrbakker og lynghei, samt bergknauser og gressmark. Området har muligens tidligere vært brukt til beite og jordbruksformål, men er i dag preget av gjengroing.

Deler av det opprinnelige planområdet ligger innenfor myrareal, noe som ikke bør bygges ned på grunn av myrens viktige funksjon som karbonlager. Dette er forsøkt unngått gjennom justering og innskrenking av planavgrensningen.

Planområdet er også en del av registrert leveområde for grågås og storspove (sterkt truet), hvor det vurderes at området egner seg som hekkeområde for sistnevnte art.



Registrert område for storspove. Kilde: Naturbase.

5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ingen kartlagte friluftsområder innenfor planområdet. Det er heller ikke spor av tilrettelagte stier, løyper eller merkede turmål. Det opplyses av tiltakshaver om at området på begge sidene av veiene brukes til

bærplukking, men at det er lite tilrettelagt for dette i forhold til parkeringskapasitet.

Planområdet ligger i nærhet til sjøen, men strandsonen i området er steinet og dermed ikke spesielt egnet til bading eller opphold. Det er ikke registrert noen badeplasser, brygger eller lignende innenfor området eller i umiddelbar nærhet.

5.7 Landbruk

Planområdet omfatter arealer som historisk kan ha vært en del av utmarks- og beitelandskap tilknyttet eiendommen 134/1. Det forekommer ikke aktiv jordbruksdrift innenfor planområdet i dag, og arealet har preg av å være lite i bruk. Terrenget er delvis småkupert, med noe lyngmark, gressbevokste partier og innslag av myr og fjell. Det er ikke synlige spor etter nyere maskinell drift eller jordbruksproduksjon.

Ifølge data fra NIBIO (Kilden) finnes det ca. 7 dekar dyrka jord registrert på eiendommen 134/1, men dette arealet ligger utenfor den foreslåtte plangrensen. Innenfor planområdet finnes det ingen registrerte forekomster av dyrka eller overflatedyrka jord.

Området fremstår i dag som preget av gjengroing, og benyttes i liten grad til aktiv ressursutnyttelse. Det foreligger ikke kjent informasjon om pågående driftsforhold, leieavtaler eller landbruksinteresser innenfor plangrensen.

Planområdet inngår i dag som del av en større utmarkseiendom, men fungerer ikke som del av et aktivt driftsareal for jord- eller husdyrhold.

5.8 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet skjer fra fylkesvei 815 (Valbergsveien), som er en tofelts fylkesvei med en relativt lav trafikkmengde. ÅDT er på 550 kjøretøy i døgnet, mens andel lange kjøretøy er på 11% (per 2024). Fv. 815 er eneste bilvei inn til området. Veiens utforming og sikt er generelt god, men det finnes enkelte partier med begrenset frisikt og smal veikant. Det er dog ikke gul midtstripe på veien.

Innenfor planområdet finnes det i dag eldre private avkjørsel fra fylkesveien, som benyttes til de eksisterende boligeiendommene på 134/17 og 134/30. Det er ikke etablert noen formell parkeringsplass i området, og dagens parkering foregår i praksis på private tun eller langs veikanten.

Det er ikke etablert gang- eller sykkelvei langs Fv. 815 i området, og det finnes ingen fysiske tiltak i området som ivaretar fotgjengere og myke

trafikanter, slik som gangvei, belysning, skilt eller fartsreduserende tiltak. Myke trafikanter må derfor ferdes langs kjørebanen.

5.9 Barns interesser

Det finnes i dag ingen tilrettelagte møteplasser eller aktivitetsområder for barn og unge innenfor planområdet. Det er heller ikke etablert lekeplasser, ballbaner, turstier eller annen infrastruktur som særlig retter seg mot barn og unge.

Planområdet ligger i et spredtbebygd område med enkel bebyggelse og uten umiddelbar nærhet til skoler, barnehager eller boligområder med større barnebefolkning. Det er ikke kjent at området benyttes regelmessig av barn og unge til lek, fritid eller organiserte aktiviteter.

Det er heller ikke etablert trafikksikre adkomstløsninger som gangvei, fortau eller belysning i området. Tilgang til området skjer via fylkesvei 815, som mangler tiltak for å ivareta fotgjengere og syklende.

Videre planarbeid og konsekvensutredning vil vurdere om tiltak i området kan påvirke barns oppvekstmiljø, ferdsel og tilgang til naturområder, i tråd med plan- og bygningslovens krav om særlig hensyn til barn og unges interesser.

5.10 Sosial infrastruktur

Det finnes ingen sosial infrastruktur som skole, barnehage, nærbutikk eller helsetjenester innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Nærmeste grunnskole er i Stamsund (21 km unna), og nærmeste videregående skole er i Leknes (kommunesenteret), som ligger omtrent 24 km unna. Nærmeste dagligvarebutikk befinner seg i Stamsund, mens diverse andre handelstilbud finner sted på Leknes.

På motsatt side av fylkesveien ligger ungdomshuset Skogstjerna, som benyttes til enkeltstående arrangementer og fritidsaktiviteter i lokalmiljøet. Det finnes for øvrig ingen etablerte møteplasser eller nærmiljøanlegg i direkte tilknytning til planområdet.

Det er heller ikke kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Nærmeste bussholdeplass er plassert langs fylkesvei 815, men det finnes ingen tilrettelagt adkomst fra planområdet. Kollektivtilbudet er begrenset og forutsetter bruk av bil til holdeplass.

Det finnes heller ingen fast helsestasjon, legetjenester eller andre velferdstjenester i Valberg. Slike funksjoner er konsentrert i Stamsund (ca. 21 km) og Leknes (ca. 24 km) unna.

Samlet sett ligger planområdet utenfor gang- og sykkelavstand til offentlig tjenestetilbud. Det er heller ikke tilknyttet noe eksisterende boligmiljø eller skolekrets med høy aktivitet, og området har i dag ingen funksjon knyttet til sosial infrastruktur.

5.11 Universell tilgjengelighet

Området er lokalisert langs fylkesvei 815 og har lett tilgjengelighet via denne.

5.12 Teknisk infrastruktur

Planområdet er i dag ikke tilknyttet offentlig teknisk infrastruktur. Det foreligger ingen offentlig vann- og avløpsløsning i området. Eksisterende bebyggelse benytter i dag private anlegg.

Utslippsresipient Skifjorden-ytre har vannkategori kystvann og har god økologisk og kjemisk tilstand. Resipienten er registrert med ingen risiko.

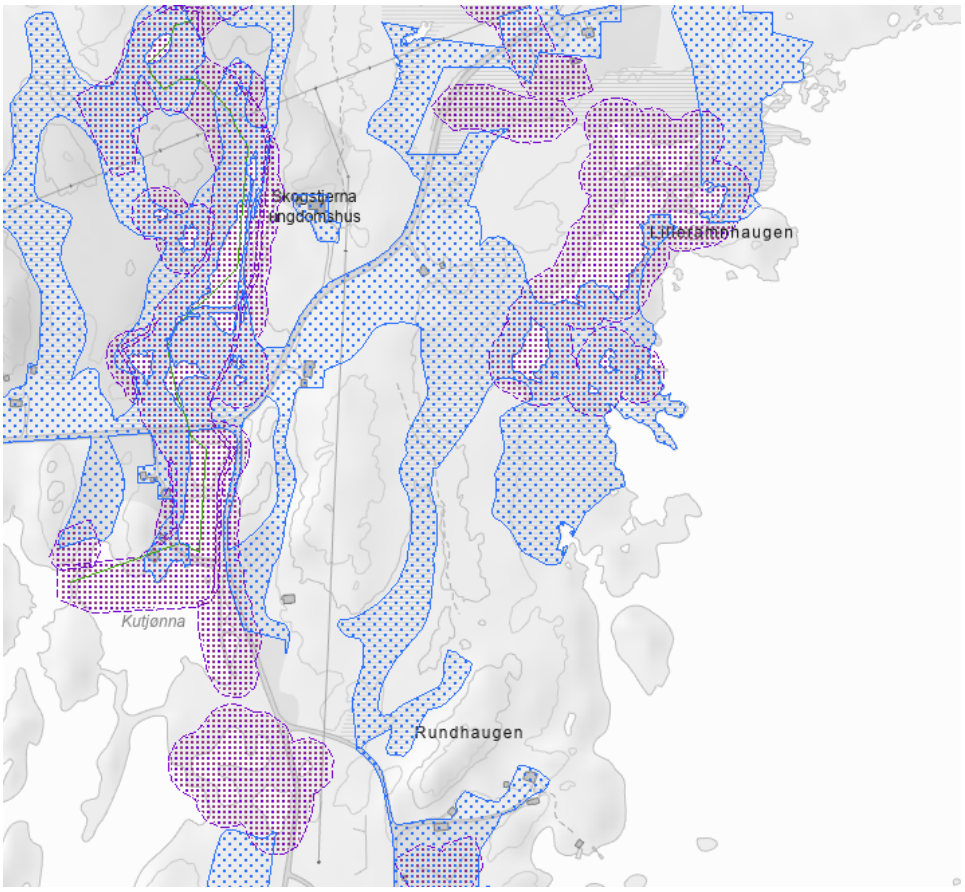
Det er strømtilførsel i området, med luftstrekk langs fylkesvei 815. Eksisterende bebyggelse i området har tilknytning til strøm, og det antas at ny utbygging vil kunne kobles på eksisterende lavspentnett, forutsatt at kapasitet og nettløsning avklares med nettselskapet. Eventuelle utvidelser eller oppgraderinger av nettet må vurderes i samråd med Elmea AS.

5.13 Grunnforhold

Terrenget preges av lyng og krattbevokst berggrunn i de høyereliggende delene, samt mykere partier i forsenkninger. Vegetasjonen består av spredt buskvekst, lav og enkelte trær, men området er ikke i aktiv landbruksdrift.

Det er per i dag ikke avdekket områder med utfordrende grunnforhold innenfor planområdet. Området ligger under marin grense, og består i hovedsak av hav-, fjord- og strandavsetninger, med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Berggrunnen i området består hovedsakelig av monzonittisk gneis.

Området ligger også innenfor aktsomhetsområder for flom og kvikkleire, noe som indikerer at det potensielt kan være fare for flom og kvikkleire i området. Det er i området fjell i dagen, noe som indikerer at risikoen for kvikkleire er lav.



Kartutsnitt som viser aktsomhetsområder for flom og kvikkleire (NVE temakart).

5.14 Støyforhold

Støyforholdene for området er ikke særskilt utredet, men tatt i betraktning at utbyggingsområdet er lokalisert langs Valbergsveien med en beskjeden ÅDT antas det å være minimalt med trafikkstøy.

5.15 Luftforurensing

Planområdet ligger i et kystnært og spredtbygd område, uten større trafikkårer eller punktutslipp i nærheten. Det er ingen industri, forbrenningsanlegg eller annen virksomhet i nærområdet som bidrar til vesentlig lokal luftforurensning.

Det er heller ikke grunn til å anta at området påvirkes av bakgrunnsbelastning fra langtransportert forurensning i et omfang som har betydning for arealbruken. Luftkvaliteten i området anses som meget god, i tråd med nasjonale normer (ref. Miljødirektoratets klassifisering for rene områder – «grønn sone»).

5.16 Næring

Det foregår i dag ingen næringsaktivitet innenfor planområdet. Området har tidligere vært benyttet til utmark og delvis jordbruk, men er i dag

uten aktiv drift. Det finnes heller ikke bygg eller anlegg innenfor området som i dag benyttes til næringsformål.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Temaet er omhandlet i overordnet plan.

6 Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanen med planbeskrivelse og bestemmelser er i tråd med Vestvågøy kommune sin veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner datert februar 2013, samt nasjonale tegneregler.

Plankart datert 28.11.2025 i målestokk 1:1000 med bestemmelser følger som vedlegg.

6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Planområdet skal brukes til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
   a. Utleiehytter (UTL1, UTL2 og UTL3)
   b. Boliger eksisterende (BF1 og BF2)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
   a. Kjørevei (o_KV) Offentlig
   b. Kjørevei (f_KV) Felles
   c. Gang og sykkelvei (f_GS1-2)
   d. Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_AVT)
   e. Annen veggrunn – teknisk anlegg (f_AVT)
   f. Parkering (f_P)

3. Grønnstrukturen f_G (pbl § 12-5, nr. 3)
   a. Buffersone mellom parkering og BF1

4. Landbruk –, natur– og friluftsformål (FL) (pbl § 12–5, nr. 5)
   a. Friluftsformål

5. Landbruk –, natur– og friluftsformål (FLV og FLVS) (pbl § 12–5, nr 6)
   a. Friluftsområde i sjø og vassdrag
   b. Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6. Hensynssoner (pbl § 12–6)
   a. Frisikt
   b. Høyspenningsanlegg

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Fellesbestemmelser

Dokumentasjon til byggemelding

1. *Ved søknad om byggetillatelse (ramme eller ett-trinns søknad) skal det legges ved tegninger av plan, snitt og fasader, profiler og situasjonsplan i målestokk der bl.a. bygningens plassering, avkjørsel, uteareal og terrenginngrep for den enkelte enhet vises.*

Utfyllende kommentar:

Situasjonsplan viser at de strenge regler som er satt er ivaretatt. Området er sårbart og som en del av de avbøtende tiltak skal situasjonsplan vise hvilke grep som tas.

Rekkefølge

1. *Før det gis igangsettingstillatelse for bygging av tiltak som berører fv. 815, skal byggetegninger godkjennes av Nordland fylkeskommune og det skal inngås en gjennomføringsavtale med Nordland fylkeskommune. Vegnormalen N100 om Vei og gateutforming gir ramme for utforming.*
2. *Før det gis brukstillatelse skal vei, vann og avløp være ferdigstilt og driftsatt.*
3. *Før det gis brukstillatelse skal krav i §2.7 være oppfylt*

Utfyllende kommentar:

Komplette byggetegninger for vei oversendes Nordland Fylkeskommune for godkjenning før arbeid på vei eller adkomst fra denne kan etableres.

Byggegrenser

1. *Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Byggegrensen faller sammen med formålsgrensen på begge sider av utbyggingsområdet.*

Utfyllende kommentar:

Byggegrense gjelder i hovedsak mot Fv815. Innenfor de øvrige områder går byggegrensen i formålsgrensen. Det er også satt byggegrense på 50 m FLV. Dette for å sikre at ingen tiltak igangsettes nærmere enn 50 m fra vassdrag.

Krav til utforming

1. *Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at terrenginngrep minimeres. Større terrenginngrep som skjæringer og fyllinger skal unngås. Hytter settes fortrinnsvis på peler.*

Utfyllende kommentar:

Hyttene skal fortrinnsvis settes på peler, unntak kan tillates dersom de spesifiseres og begrunnes. Kun nødvendige terrenginngrep for adkomst tillates for hyttene. Her skal adkomsten i størst mulig grad tilpasses terrenget. Nødvendige terrenginngrep skal revegeteres med stedlige masser. Se forøvrig KU side 30.

Parkering

1. *For UTL1til 3 etableres det felles parkering.*

Utfyllende kommentar:

Det er ikke parkering til hver hytte slik at trafikk til og fra i all hovedsak gjelder av og pålessing mv.

Avfallshåndtering

1. Det etableres felles avfallssystem for alle utleiehytter ved servicebygg.

Utfyllende kommentar:

Det etableres felles avfallsanlegg ved servicebygget. Hvilken løsning som velges avtales med LAS

Sikkerhet ved brann

1. Hyttene skal ha installert heldekkende brannalarmanlegg, med øyeblikkelig varsling til beboere, varling til vaktsentral eller brannvesen

Utfyllende kommentar:

Hytter for korttidsutleie medfører at beboere ikke er tilstrekkelig kjent i området. For å øke sikkerheten for leietakere skal hyttene ha brannvarslingsanlegg som både varsler den enkelte beboer og som varsler vaktselskap eller brannvesen. Anlegget bør utformes slik at ved hendelse så blir alle hyttene varslet etter en tid. Hyttene plasseres med min. 8 m innbyrdes avstand. Dette for å skape rom mellom dem og sikre tilstrekkelig sikkerhet ved brann.

Universell utforming

1. *Universell utforming skal vektlegges ved prosjektering av utleiehytter.*

Utfyllende kommentar:

Det skal i størst mulig grad tilrettelegges for allmenn tilgjengelighet og det skal i byggesøknad dokumenteres av krav til dette er oppfylt for 40% av hyttene.

Aktsomhet kulturminner og kulturmiljø

Jamfør Kulturminnelovens § 8 andre ledd, skal denne bestemmelsen bringes videre til den eller de som utfører arbeid i marken.

1. *Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidene stanse og melding sendes til Sametinget omgående jf. Lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven).*
2. *Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonstruksjoner må Nordland Fylkeskommune underrettes umiddelbart.*

Utfyllende kommentar:

Krav satt av kulturmyndighetene. Dette gjelder også for samiske og maritime kulturminner.

Støyende arbeider

1. *Støyende utbyggingsarbeid, (anleggsarbeid, boring, sprenging og graving, samt kraning) vil av hensyn til hekkende fugler ikke tillates i perioden 01. april – 01. august.*

Utfyllende kommentar:

Det stilles strenge krav til arbeid i området. De registrerte arter har en hekkeperiode fra primo april til ultimo juli. Bestemmelsen gjelder spesielt, men unntar ikke utbygger å vise aktsomhet hele året.

Anleggsarbeidene må tilpasses hekkesesong. Det skal i hele anleggsperioden vektlegges å beskytte og ivareta natur, fugl og dyreliv i området.

Bebyggelse og anlegg, Pbl § 12-5, nr.1

Boligbebyggelse UTL1 til 3 og BF1

1. Innenfor områdene tillates oppført følgende:
   a. UTL1: Det tillates 10 utleiehytter med BRA på inntil 100 m2
   b. UTL2: Det tillates 10 utleiehytter med BRA på inntil 75 m2
   c. UTL3: Det tillates inntil 2 utleiehytter og servicebygg med BRA på inntil 100 m2
   d. BF1 og 2. Eksisterende bolig og fritidsbebyggelse.
2. Byggehøyder og utnyttelse
   a. UTL1: Maks 6 m. BYA 25 %
   b. UTL2: Maks 5,5 m. BYA 25 %
   c. UTL3: Maks 7 m. BYA 25 %
   d. BF1 og 2: Maks 9 m (maks gesimshøyde 8 m) BYA 25%
   e. Byggehøyde regnes til møne eller høyeste gesims, og skal beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
   f. ULT 1-3. Hyttene i område skal plasseres med en innbyrdes avstand på min. 8 m.

Utfyllende kommentarer:

Hyttestørrelsen, antall hytter, avstand mellom hytter, byggehøyder og %-BYA er valgt ut fra hensyn til beliggenhet og eksponering. Området mot nordøst er større og mer åpent, mens området mot sørvest er lokalisert på et høydedrag. I utgangspunktet skal det ikke parkeres ved hyttene. Her tilrettelegges kun for av og påstigning/lasting og lossing.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 ledd nr 2)

Kjørevei

1. o_KV er offentlig og eksisterende Fv. 815
2. f_KV er ny fellesadkomst for UTL1-3 og BF1-2

3. f_GS er felles gang og sykkelvei for adkomst til hyttene. Det tillates transport frem til hyttene på denne.

Utfyllende kommentarer:

For å ivareta kryss med fylkesveien er også denne inkludert i planen. Naturinngrep i forbindelse med etablering av samferdselsanlegg skal minimaliseres. Stedlige landskapsformasjoner skal vektlegges.

<u>Annen veigrunn - Teknisk anlegg</u>

1. o_AVT er offentlig Annen veggrunn – teknisk anlegg til Fv. 815
2. f_AVT er felles Annen veggrunn – teknisk anlegg.

Utfyllende kommentarer:

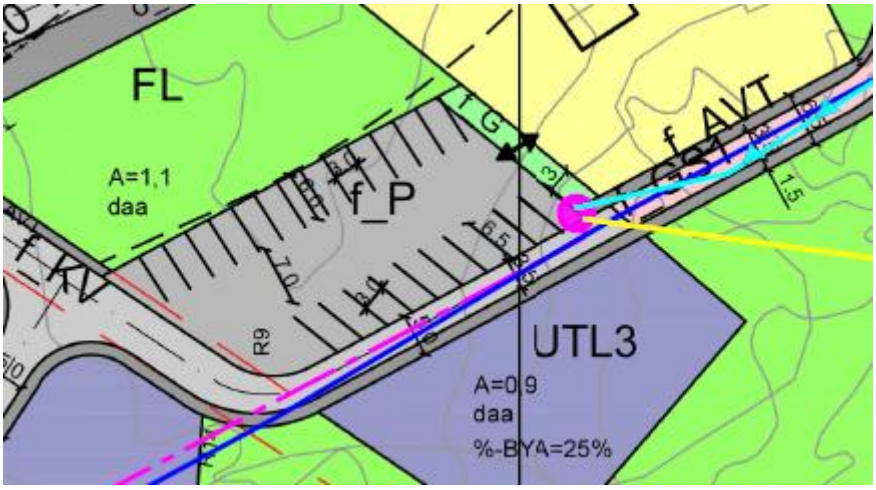
Skråninger skal ikke tilsåes, men gjødsles og tilrettelegges for reetablering av stedlig natur.

<u>Parkeringsplasser</u>

1. *I f_P tillates felles parkering for området. Det settes av 1 parkeringsplass per utleiehytte, i tillegg til 3 parkeringsplasser for servicebygg.*

Utfyllende kommentarer:

Det tilrettelegges for fellesparkering for området. Denne vil kunne være åpen for allmenferdsel og være tilgjengelig for besøkende til området. Eventuell kommunal overtakelse eller avtale om plassen avklares gjennom utbyggingsavtale.



Grønnstrukturen (pbl § 12-5, nr. 3)

Buffersone mellom parkering og BF1 (f_G)

1. *Området skal opprettholdes som grønn buffersone med vegetasjon som bidrar til å redusere innsyn og andre ulemper mellom parkeringsareal og tilgrensende eiendom.*
2. *Nødvendig avkjørsel til tilgrensende eiendom tillates etablert gjennom området.*

Utfyllende kommentarer:

For å redusere eventuelle virkninger for tilgrensende eiendommer er parkeringsarealet trukket bort fra østre eiendomsgrense. Mellom parkeringsarealet og naboeiendommen er det avsatt en buffersone på om lag 3 meter som opprettholdes som grøntareal. Det er samtidig vist adkomst til eksisterende eiendom øst for planområdet slik at dagens tilkomstforhold videreføres.

Landbruk-, natur- og friluftsliv (pbl § 12-6, nr. 5)

Friluftsformål (f_FL)

1. *Området skal bevares som naturområde.*
2. *Nødvendige inngrep for VA og EL/Fiber tillates.*
3. *Etter inngrep skal området revegeteres med stedlige masser, og tilbakeføres til nåværende standard*

Utfyllende kommentarer:

Friluftsområdet har som hensikt å ivareta eksisterende naturmangfold. Eneste inngrep som er lovlig i området er etablering av vann, avløp, el og fiber. Dette vil også gjøres på mest mulig skånsom måte. Det er viktig at etablering av ledningstraseer ikke drenerer ut området. Grøftene skal fortrinnsvis være grunne og tilbakefylles med tette masser. Tildekking etter gravearbeider skal foregå med stedlige masser, som er tatt av og sidelagret. Se KU side 30.

Landbruk-, natur- og friluftsliv (pbl § 12-6, nr. 6)

Friluftsområde sjø (FLV og FLVS)

1. *Strandsonen skal være tilgjengelig for allmennheten.*
2. *Utslippsledning for avløp tillates*
3. *Etablering av utslippsledning skal ikke drenere området*

Utfyllende kommentarer:

Friluftsområdet sjø ivaretar tilgjengeligheten for allmennheten. Tiltak i sjø som flytebrygge eller liknende tillates ikke. Se KU side 30

Hensynssoner (pbl § 12-6)

Frisiktsone veg

I området med frisiktlinje og vei (frisiktsone H140_1) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilgrensende vei sitt plan.

Høyspenningsanlegg

Innenfor hensynssone for Høyspenningsanlegg (H370) er det restriksjoner for anleggsutstyr og annen aktivitet. Lofotkraft skal kontaktes dersom det skal foregå aktivitet innenfor dette området

Utfyllende kommentarer:

Det tillates ikke beplantning eller annen installasjon som hindrer fri sikt i området som er innenfor frisiktsonen.

Formålet gjelder arealet innenfor byggegrense, hvor det legges spesielle restriksjoner både på lagring og vedrørende høydebegrensinger for aktivitet. Lofotkraft skal konsulteres før tiltak innenfor hensynssonen kan finne sted.

6.3 Boligmiljø/bokvalitet

Utleiehyttene (UTL1 til UTL3) etableres i et område med utsikt til vakker natur og sjø, men har ikke egne utearealer tilknyttet hver hytte. Dette for å ivareta naturmangfold og sårbare fuglearter.

Hyttene skal leies ut til turister og besøkende, og er ikke boenheter ment for langtidsleie. Derfor er det heller ikke de samme kravene til bomiljø og tilhørende ute- og lekearealer som for boliger.

B-4 er eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

6.4 Tilknytning til infrastruktur

Adkomst til planområdet vil skje fra fylkesveg 815, via parsell avsatt til adkomst for området. Det legges opp til at det etableres en felles adkomstløsning fra fylkesveien som er tilpasset krav til frisikt og trafikksikkerhet. Adkomst til de eksisterende boligene vil i utgangspunktet ikke bli berørt, men det gis mulighet for en felles adkomst til området. Eventuelle pålegg og bestemmelser fra veieier eller kommune vil kunne medføre endret adkomstmønster.

Vann- og avløpsløsning vil måtte etableres lokalt.

I forbindelse med utbygging av området vil det bli klargjort for etablering av bredbånd/fibernett til hver enkelt hytte.

6.5 Trafikkløsning

For tiltaket er adkomst til planområdet tenkt etablert fra fylkesvei 815, med utgangspunkt i nytt tilknytningspunkt som reguleres med krav til frisikt og trafikksikkerhet.

Det legges opp til etablering av ny intern adkomstvei gjennom planområdet, dimensjonert for personbiltrafikk og drift. Intern veiutforming skal tilpasses eksisterende terreng for å redusere behov for større masseuttak og inngrep.

6.6 Miljøoppfølging/renovasjon

Det vil etableres en felles avfallsløsning for utleiehyttene (UTL1 til UTL3) i tilknytning servicebygget (UTL3). Avfallsløsning for eksisterende bebyggelse (BF1) vil fortsatt håndteres på vanlig måte for husholdningsavfall.

6.7 Universell utforming

Bygninger etableres i tråd med krav til universell utforming. Gjeldende teknisk forskrift danner grunnlaget for alle søknadspliktige tiltak innenfor planområdet.

6.8 Kulturminner

Normal aktsomhet utvises og krav om varsling dersom mistanke om kulturminne påtreffes. Dersom det under arbeidet med tiltaket blir gjort funn av kulturhistorisk interesse, skal arbeidet straks stanses og melding sendes til Nordland fylkeskommune.

6.9 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Planområdet har i dag hverken offentlig vannforsyning eller tilknytning til kommunalt avløpsnett. Det er videre lite trolig at området vil kunne få kommunalt vann og avløp. Det må derfor etableres egne løsninger innenfor planområdet.

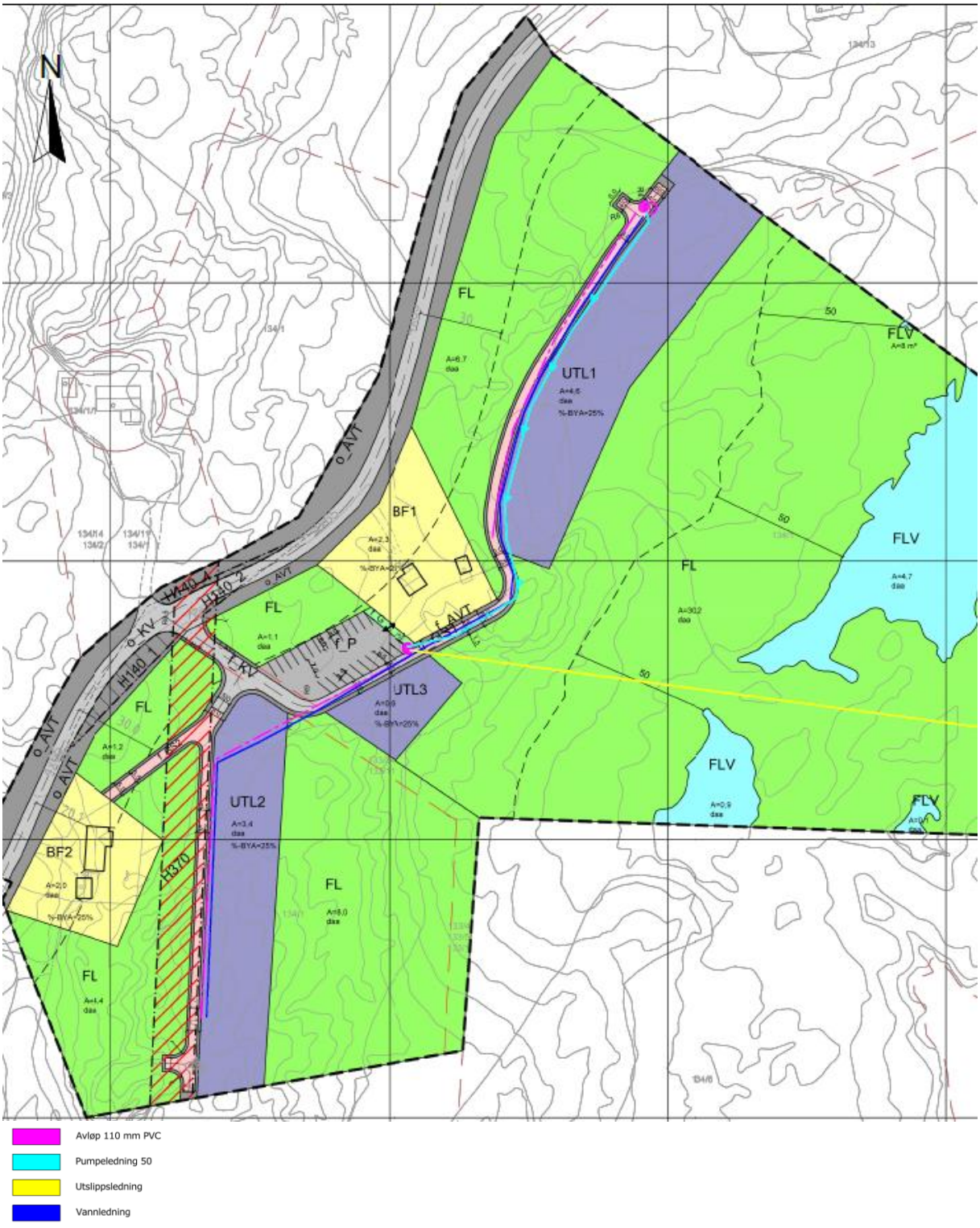
Vannforsyning planlegges løst ved tilkobling til eksisterende privat vannverk eller ved boring av grunnvannsbrønn(er). Det forutsettes at hovedledninger og fordelingsnett utformes i samsvar med Vestvågøy kommunes VA-norm.

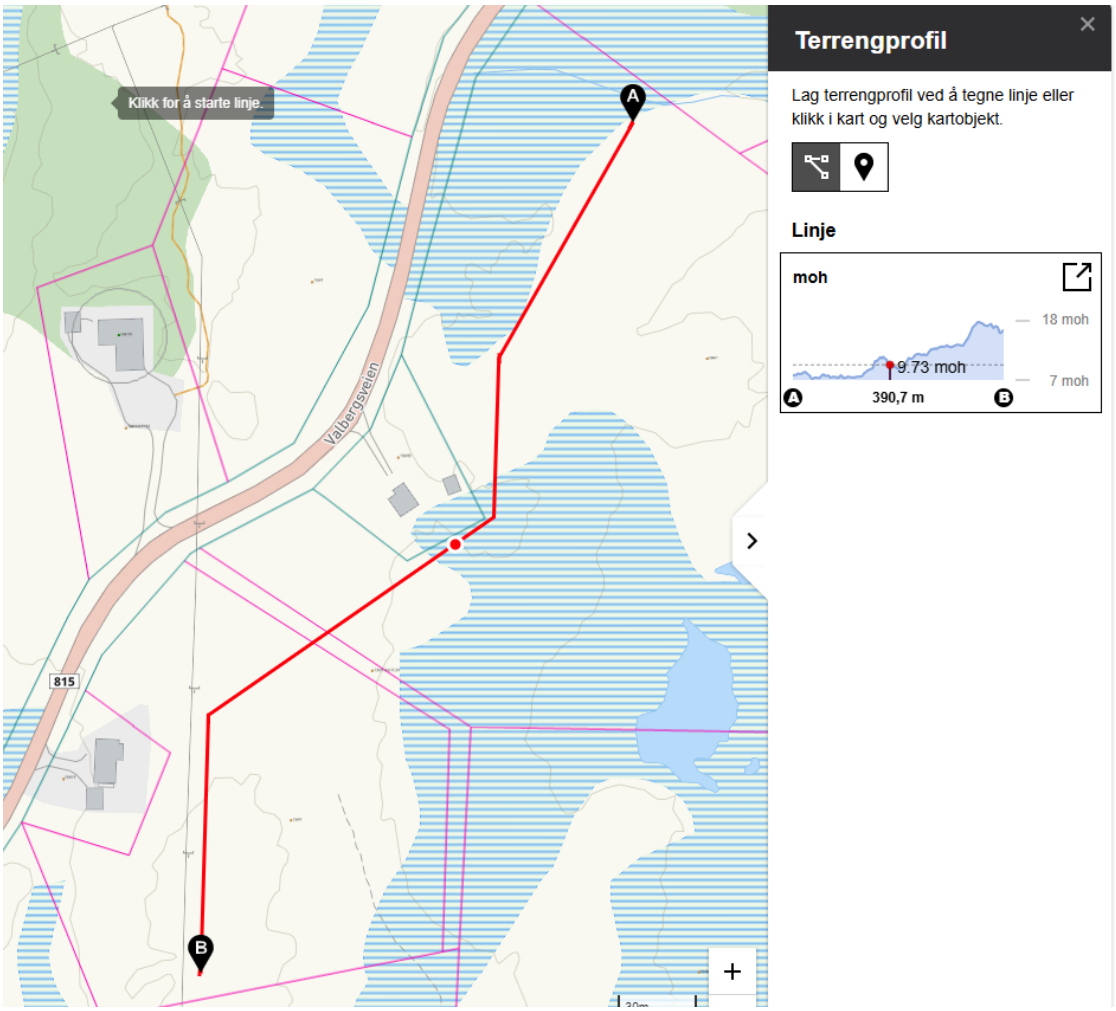
Avløp vil måtte etableres som en separat løsning. To alternative løsninger vurderes som aktuelle:

1. Slamavskiller med utslipp til sjø (Skifjorden-ytre)
   Løsningen har forholdsvis lav investerings- og driftskostnad, men stiller krav til resipient og sikkerhet for utslippspunkt. Krever jevnlig tømming og tilfredsstillende innlagringsvolum.
2. Minirenseanlegg med utslipp til sjø (Skifjorden-ytre)
   Gir høyere rensegrad og dermed større fleksibilitet for valg av utslippspunkt. Medfører høyere investerings- og driftskostnader samt krav til serviceavtale.

Begge alternativene vil innebære utslipp til Skifjorden-ytre, som vurderes å ha gode resipientforhold med hensyn til vannutskiftning og sjøstrømmer. Valg av løsning må avklares med Vestvågøy kommune og vil bli konkretisert i en forenklet avløpsplan for området.

Valg av løsning:
I utgangspunktet vil begge alternativene ha utslipp til sjø, mens for løsningen med slamavskiller kreves større sikkerhet for innlagring av utslippsvannet. Dette skyldes da i hovedsak at en slamavskiller har lavere rensegrad enn et minirenseanlegg. Slamavskilleren eller et minirenseanlegg har omtrent samme volum og vil i så måte være like plasskrevende. Et minirenseanlegg medfører mer drift og vedlikehold, mens en slamavskiller bare tømmes en til to ganger hvert andre år. Driftsmessig vil derfor en større slamavskiller være å foretrekke.


N
FL
UTL1
FLV
BF1
UTL3
UTL2
BF2
FP
o AVT
o KV
H140_1
H140_2
H370
50
Avløp 110 mm PVC
Pumpeledning 50
Utslippsledning
Vannledning



Utkasta VAO plan.

Ledningsdimensjonene avklares ved detaljprosjektering. Det etableres en slamavskiller i område ved parkeringsplassen. Det legges selvfallsledning fra UTL2 og det legges pumpeledning fra UTL1. Med bakgrunn i lengden på utslippsledningen må det vurderes at det pumpes på utslipp. Ledningen skal legges ut til -2,0 under laveste lavvann. Dersom dette ikke hensiktsmessig lar seg løse, må minirenseanlegg vurderes.

6.10 Elektrisitet

Strømforsyning til området kan løses enten med egen nettstasjon eller ved å oppgradere eksisterende nettstasjon.

6.11 Støy

Området påvirkes ikke i dag av noe trafikkstøy. Det vil heller ikke etter utbyggingen kunne påregnes vesentlig økning av denne. Videre er området generelt lite eksponert for støy fra ut kjente støykilder.

6.12 Trinnvis utbygging

Det tillates trinnvis utbygging, men rekkefølgebestemmelsene vedr. infrastruktur skal ivaretas.

7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Planforslaget legger til rette for etablering av utleiehytter innenfor et avgrenset område i Skokkelvika. Med unntak av 2 boliger er planområdet ubebygd. Området er hovedsakelig benyttet som natur- og utmarksområde. Forslaget medfører endringer i arealbruk og vil ha innvirkninger både for landskap, naturmiljø og eksisterende omgivelser.

Planområdet har en gunstig beliggenhet med nærhet til sjø og fjell, og har gode solforhold og utsikt. Det er samtidig hensyn å ta knyttet til naturverdier og landskapstilpasning. Planområdet er etter justeringer ikke lenger i konflikt med hverken strandsonen eller arealer med myr.

Planforslaget er vurdert å kunne realiseres med begrensede negative virkninger, forutsatt at nødvendige avbøtende tiltak gjennomføres og at landskapstilpasning og rekkefølgebestemmelser ivaretas.

7.1 Forhold til overordnede planer og rikspolitiske retningslinjer

Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel for Vestvågøy kommune (vedtatt 25.05.2020). Innenfor planområdet er det i gjeldende kommuneplan avsatt arealer til LNF(R)-formål og vei. Det foreligger per i dag ingen gjeldende reguleringsplan for området.

Planområdet ligger delvis i område avsatt til LNF-Spredt boligbebyggelse SBN 3 eller i randsonen til dette. Videre grenser området mot SBF 6, LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. Området fremstår som en naturlig utvidelse av områder som i KLP er tilrettelagt for næringsaktiviteter. I tillegg grenser området til eksisterende bebyggelse, hvor det i dag er et bolighus og en fritidsbolig som blant annet brukes til utleie.

Langs Fv. 815 er det flere områder som i all hovedsak har arealformål som LNF, med ispedd enkeltområder med LNF spredt. De fleste av disse med formål bolig eller fritidsbebyggelse. Område Langedrag og Odden har større partier med LNFR-areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. Det aktuelle området vil i så måte inngå i dette.

I kommunaldirektørens innstilling til planinitiativet heter det blant annet:

Kommunedirektøren anbefaler at teknisk utvalg stiller seg positiv til planinitiativet, og at det bør igangsettes reguleringsarbeid for å legge til rette for en etablering av fritids- og turistformål i Skokkelvika på Valberg, i Vestvågøy kommune.

Planforslaget vil kunne bidra til næringsaktivitet som gir positive ringvirkninger for kommunen ved å kunne tilby overnatting for besøkende gjennom hele året, samt legge

til rette for arbeidsplasser. Det er positivt at forslagsstiller har ambisjoner innenfor bærekraft, og ønsker å etablere bebyggelse med et minimalt fotavtrykk.

Det bemerkes samtidig at Vestvågøy kommune ikke ønsker regulering av området til private fritidsboliger, men område for fritids- og turistformål. Dette er begrunnet i ønsket om å støtte bærekraftig turisme og stimulere til lokal økonomisk utvikling som bidrar til reiselivsnæringen. I tillegg til at kommunen har flere hytteområder under regulering, samt flere områder avsatt til fritidsbebyggelse hvor det vil være plass til fritidsboliger.

Planarbeidet er basert på kommunens positive innstilling til nærings-, og turistutvikling i Valberg. Området er en forlenging av blant spredt næringsbebyggelse i KPA. Vurderingene som ligger til grunn i KPA vil også være gjeldende for dette området. Vurderinger i forhold til LNF og LNF-Spredt er i så måte de samme for dette området som for naboeiendommen. Ringvirkninger for nærområdet vil i all hovedsak være det samme.

En tilrettelegging i samsvar med plan vil bidra til økt aktivitet og utvikling i en del av kommunen som i lang tid har hatt stor fraflytting.

Tiltakshavers ønske om å skape aktivitet og arbeidsplasser er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel som omhandler utvikling i hele kommunen.

Tiltaket er i tråd med kommunens overordnede mål om å tilrettelegge for bærekraftig reiselivsutvikling og turistbaserte næringsaktiviteter i randsonene av eksisterende infrastruktur.

7.2 Trafikkanalyse

Adkomst og trafikkforhold

Adkomst til planområdet skjer via fylkesvei 815 (Valbergsveien), en tofelts fylkesvei med en relativt lav ÅDT. Veistandarden er gjennomgående god, men enkelte partier har begrenset frisikt og smale veikantsoner. Det er dog ikke gul midtstripe på veien. Det er ikke etablert gang- eller sykkelveg eller andre tiltak for myke trafikanter.

Eksisterende privat avkjørsel til boligeiendommer i området er smal, og vurderes ikke egnet som hovedadkomst. Planforslaget legger derfor opp til ny felles avkjørsel fra Fv. 815, utformet etter Statens vegvesens vegnormaler med tilstrekkelige frisiktsoner. Internt etableres ny adkomstveg tilpasset terreng og dimensjonert for personbiltrafikk og mindre servicekjøretøy.

Parkeringsareal legges nær hovedadkomst for å begrense intern kjøring. Trafikksikkerheten forventes bedret sammenlignet med dagens situasjon gjennom regulert adkomst, bedre siktforhold og tilrettelagt internvei.

Eksisterende adkomster

Eksisterende bebyggelse beholder i utgangspunktet sine adkomster. Dette med bakgrunn i bebyggelsens plassering og tomtenes arrondering. Eksisterende bebyggelse er også gitt mulighet for å kunne tilknyttes ny adkomst i plankartet.

Dersom det skal gjøres søknadspliktige tiltak på eksisterende eiendommer kan det kreves at adkomst endres.

Trafikkgrunnlag og metode

Trafikkanalysen for Skokkelvika bygger på en kombinasjon av registrerte trafikkdata, erfaringstall og observasjoner av eksisterende bosetting i området. Det finnes ingen registrert årsdøgntrafikk (ÅDT) for denne delen av fylkesveg 815, men basistrafikken på fylkesveg 815 er registrert til å ha en ÅDT på ca. 550 kjøretøy. Trafikkanalysen bygger derfor på erfaringsverdier og forventet turproduksjon for fritids- og turistformål.

Turproduksjon for planområdet er beregnet med utgangspunkt i Statens vegvesens Håndbok V713. Det finnes ikke etablerte erfaringstall for turproduksjon for utleiehytter i Statens vegvesens håndbøker. Som utgangspunkt er det derfor benyttet erfaringstall for boliger, men disse er justert ned. Bakgrunnen er at en bolig genererer daglige reiser til arbeid, skole, innkjøp og fritidsaktiviteter, og har en turproduksjon på 3,5 bilturer per døgn. Utleiehytter har normalt ikke denne typen daglige reiser. Trafikken er i stedet preget av ankomst og avreise ved opphold, supplert med lengre bilturer til andre deler av kommunen og nabokommunene, da Lofoten er preget av store avstander.

Det vurderes derfor som rimelig å anta at utleiehytter genererer noe færre bilturer enn boliger. For beregningene er det lagt en turproduksjon på 2-3 bilturer per enhet per døgn i høysesong.

For beregning av turproduksjon fra ny utbygging er erfaringstall fra Statens vegvesens *Håndbok 146 Trafikkberegninger* benyttet. Derfor er det viktig å understreke at tallene er basert på gjennomsnittlige erfaringsverdier. Beregningene gir derfor et anslag og ikke en eksakt prognose, men er likevel et hensiktsmessig grunnlag for å vurdere størrelsesorden på trafikkøkningen og konsekvensene for lokalvegnettet.

Trafikkmengder og trafikkøkning

Fylkesveg 815/Valbergsveien har en registrert ÅDT på ca. 550 kjøretøy. Med en ÅDT på 550 vil trafikken som følge av tiltaket, kunne øke til ca. 40-60 kjøretøy per døgn i høysesong (basert på en utbygging av 20 utleiehytter). Sammenliknet med dagens ÅDT innebærer dette en økning

på om under 10%. I et overordnet perspektiv vurderes dette å være håndterbart for fylkesveien, men lokalt vil økningen være tydelig siden området i dag ikke genererer trafikk av betydning.

Den største utfordringen knytter seg til sesongvariasjonene. I sommermånedene, når fylkesveien allerede er belastet av turisttrafikk, vil planområdet bidra til ytterligere trafikkpress og flere inn- og utkjøringer i et veinett med begrenset standard.

Trafikksikkerhet og myke trafikanter

Fylkesveg 815/Valbergsveien er ikke tilrettelagt for gående og syklende, og har hverken gang- og sykkelvei eller gangfelt. Planlagt virksomhet vil gi økt ferdsel både internt i området og til nærliggende friluftsområder. Dette gir risiko for konflikt mellom biltrafikk og myke trafikanter, særlig dersom det ikke tilrettelegges for gangforbindelser internt.

For å ivareta sikkerheten må det etableres tydelige interne trafikkarealer med lav hastighet, gangforbindelser mellom parkering, hytter og eventuelle fellesarealer, samt dedikerte parkeringsplasser. Avkjørsel til fylkesveien må ha tilfredsstillende frisiktsoner, og interne veger må dimensjoneres for utrykningskjøretøy.

7.3 Miljø, landskaps- og naturverdier

Landskap

Planområdet i Skokkelvika består av kystnært terreng med lyng, kratt og spredt skog med berg i dagen. Det finnes ikke opparbeidede turstier eller spesifikk rekreasjonstilrettelegging i området, og dagens bruk som rekreasjonsområde er begrenset. Det er likevel oppgitt av tiltakshaver og kommet innspill fra privatpersoner om at området benyttes av turgåere til blant annet bærplukking. Terrenget er likevel kupert og delvis krevende å ferdes i, og det finnes bedre etablerte friluftsområder i nærområdet. Områdets landskapsverdi ligger derfor primært i de visuelle kvalitetene som en del av det åpne kystlandskapet ved Valberg.

Planforslaget legger opp til nærings- og turistformål, med etablering av utleiehytter og servicefunksjoner. Dette vil medføre visse endringer i landskapsbildet. Samtidig vurderes tiltaket å være i tråd med eksisterende arealbruk i området, da Valberg allerede har et innslag av turisme.

Miljø- og naturverdier

Området har ingen registrerte utvalgte naturtyper innenfor planavgrensningen. Opprinnelig avgrensning omfattet både myr og strandsonen, men planområdet er nå justert slik at disse arealene

reguleres til friluftsområde. Dette reduserer konfliktnivået i forhold til naturmangfold og sårbare arealtyper.

Området har likevel et rikt fugleliv, og Statsforvalteren fremmet i sitt innspill til oppstartsvarselet at området og kystsonen rundt Valberg er viktige hekke- og leveområder for en rekke sårbare fuglearter. En av disse er hettemåken, som er registrert som truet. Det kan ikke utelukkes at utbygging kan medføre negative konsekvenser for fuglelivet.

For å redusere risikoen er det viktig at utbyggingen skjer på en måte som tar hensyn til fuglenes bruk av nærliggende sjø- og landarealer. Dette kan innebære å unngå bygging i spesielt sårbare perioder (hekkesesong), samt å plassere bebyggelse og infrastruktur slik at strandsonen skjermes. Utbygging tenkes derfor å finne sted utenom hekkesesongen, som starter i april og slutter i juli/august. Dette vil sikres i planbestemmelsene.

Konsekvensene av planforslaget vurderes på bakgrunn av dette som små til moderate for miljø, landskaps- og naturverdier, gitt at utbygging ikke berører myren eller strandsonen, og at tiltenkte avbøtende tiltak med tanke på hekkesesong gjennomføres.

I tråd med anbefalinger fra innspillene som kom etter oppstartsvarselet, er planområdet justert og innskrenket slik at det ikke omfatter myrdrag, dammer eller strandsonen. Kaianlegg eller annen anleggs aktivitet, med unntak av utslippsledning, tillates ikke i strandsonen. Dette er endret og tatt ut av opprinnelig plan. Hvordan planforslaget vil kunne påvirke fuglelivet er tatt stilling i planens konsekvensutredning.

Samlet belastning

I naturvernforbundas merknad til oppstartsvarselet heter det:

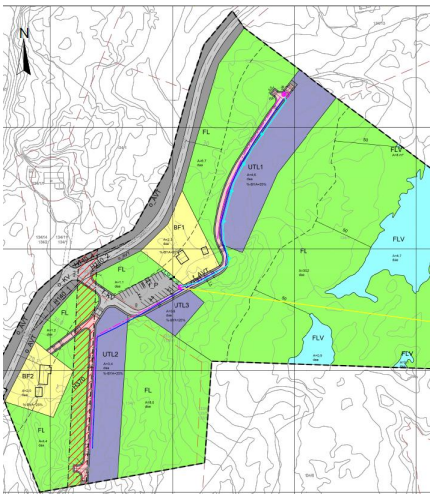
Planområdet inngår i et landskap som allerede er, eller kan bli, betydelig påvirket av turisme og fritidsbebyggelse gjennom vedtatte og foreslåtte etableringer både på Kartneset og Odden i Valberg.

I henhold til naturmangfoldloven § 10, skal det foretas en vurdering av den samlede belastningen økosystemene i området utsettes for, ikke bare virkningen av det enkelte tiltak isolert.

Vi kan ikke se at det i planarbeidet er redegjort for pågående eller planlagte prosesser i nærområdet, og hvordan disse samlet sett påvirker naturverdier og økologisk sammenheng.

Planområdet er etter oppstartsvarselet redusert betydelig. Alla aktivitet knytter seg til områdene langs fylkesveien, og langs eksiterende bebyggelse. Ingen våtmarker eller areal stor naturverdi er berørt. Det er i planbestemmelsenes §3.1-4 heter det:

Støyende utbyggingsarbeid, (anleggsarbeid, boring, sprenging og graving, samt kraning) vil av hensyn til hekkende fugler ikke tillates i perioden april-august.



Tiltakets samlede belastning er omhandlet i konsekvensutredningen. Her konkluderes det med at denne er akseptabel.

7.4 Naturfare

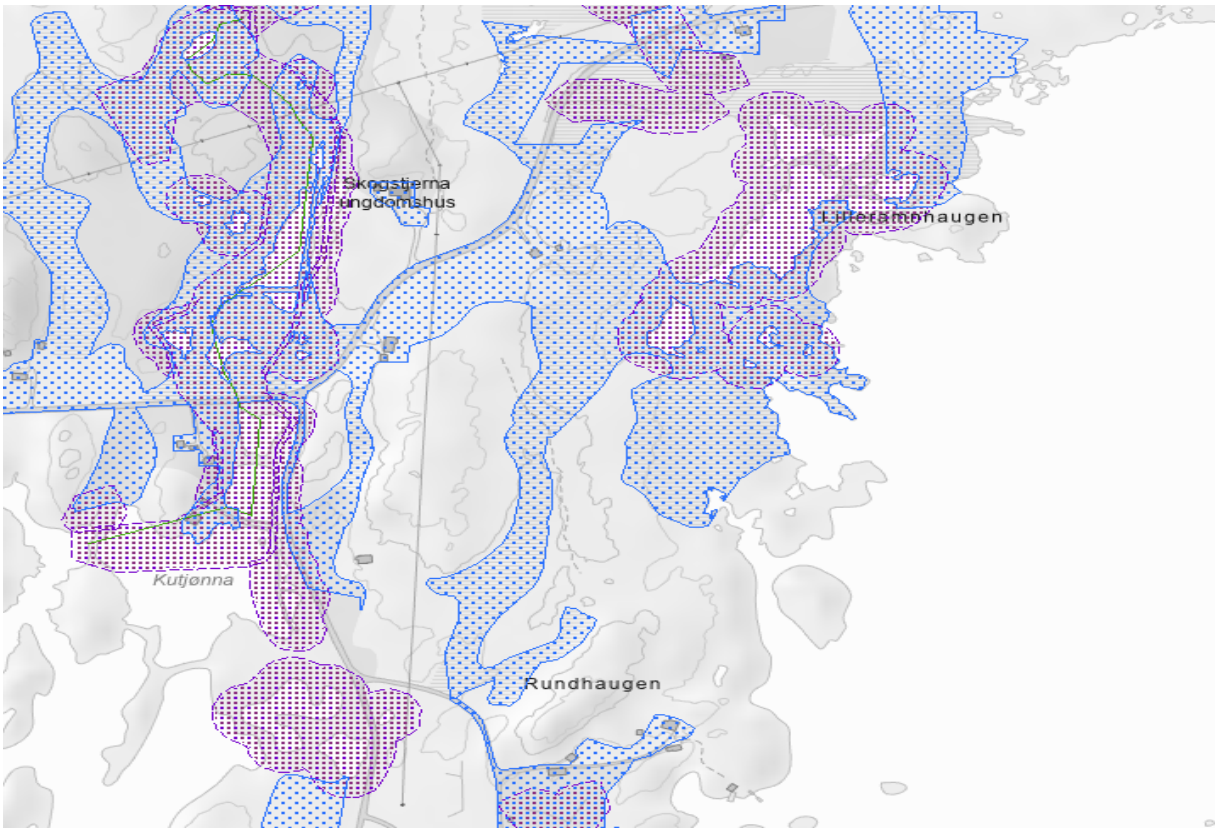
Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom og kvikkleireskred, jf. NVEs aktsomhetskart. Dette innebærer at det foreligger en potensiell risiko knyttet til overvann/oversvømmelse og ustabile grunnforhold.

Flom

Utbygging innenfor flomutsatte arealer kan medføre at bygninger, veg-adkomst og teknisk infrastruktur blir mer sårbare for skader ved store nedbørshendelser eller snøsmelting. Konsekvensen uten avbøtende tiltak vil være økt risiko for oversvømmelser, erosjon og skader på bygg og anlegg. I tillegg kan økt andel av tette flater bidra til raskere avrenning og dermed forsterke problematikken nedstrøms. Med lokal overvannshåndtering og ved å unngå plassering av bygg i de lavestliggende terrengpartiene, vurderes risikoen som håndterbar.

Kvikkleire

Planområdet er også registrert innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire. Dette betyr at det i teorien kan finnes sensitive grunnforhold, men det er ikke kjent eller påvist slik skredhistorikk i området. Det er også i området fjell i dagen. Risiko vurderes på bakgrunn av dette som lav, og det er derfor vurdert at det heller ikke er nødvendig med avbøtende tiltak.



Aktsomhetsområde for flom og kvikkleire (NVE aktsomhetskart). Blå skravør viser potensielle fareområder for flom, mens lilla skravør viser potensielle fareområder for kvikkleire.

7.4 Forhold til eksisterende bebyggelse

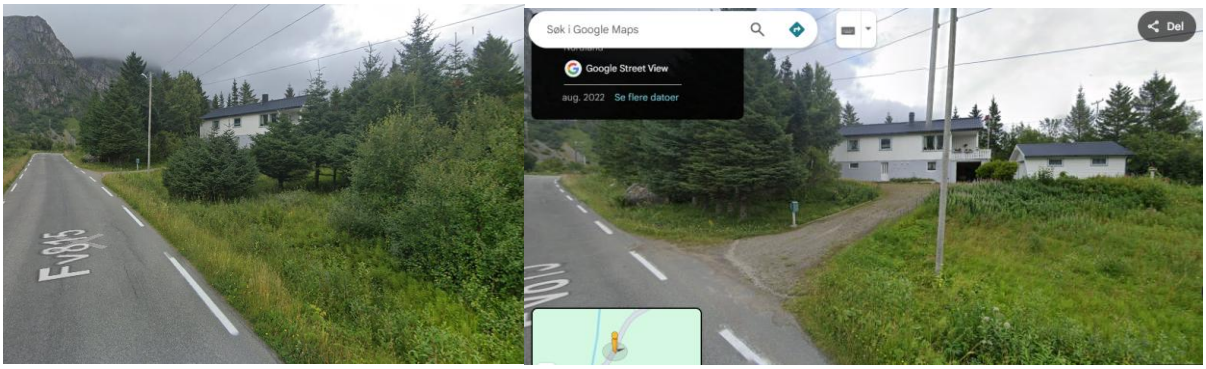
Eksiterende bebyggelse innenfor planområdet ligger langs Fv. 815. En av disse boligene er i dag i bruk til boligformål. Den andre er brukt til korttidsutleie og fritidsbolig.

Innspill fra begge boligen er svart ut i kapittel 10.

Boligeiendommen på gbnr. 134/17 blir i liten grad planmessig berørt. Eiendommen får inntegnet ny adkomst, hvor søknadspliktige tiltak på denne kan medføre krav om endring. Utover dette er det en buffersone mellom eiendommen og det nye regulerte området.

Avstand fra boligen til hytteområdet er ca. 35 m. Boligen er skjermet fra øst av en del skog, men vil helt kart få endret sitt visuelt utsyn i den retningen. Boligen har sine hoveduteplass mot sør og vest og er dermed skjermet for innsyn i sitt uteoppholdsområde.

Eiendommen har fått endret regulering fra spredt bebyggelse til boligformål, BF2. Dette stiller eier friere i forhold til både tomteutnytting, byggehøyde og endringer som måtte komme.

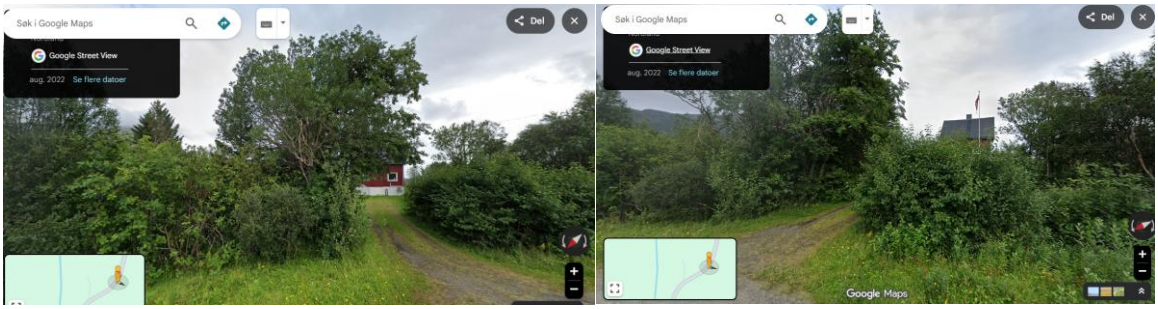


Valbergsveien 1529

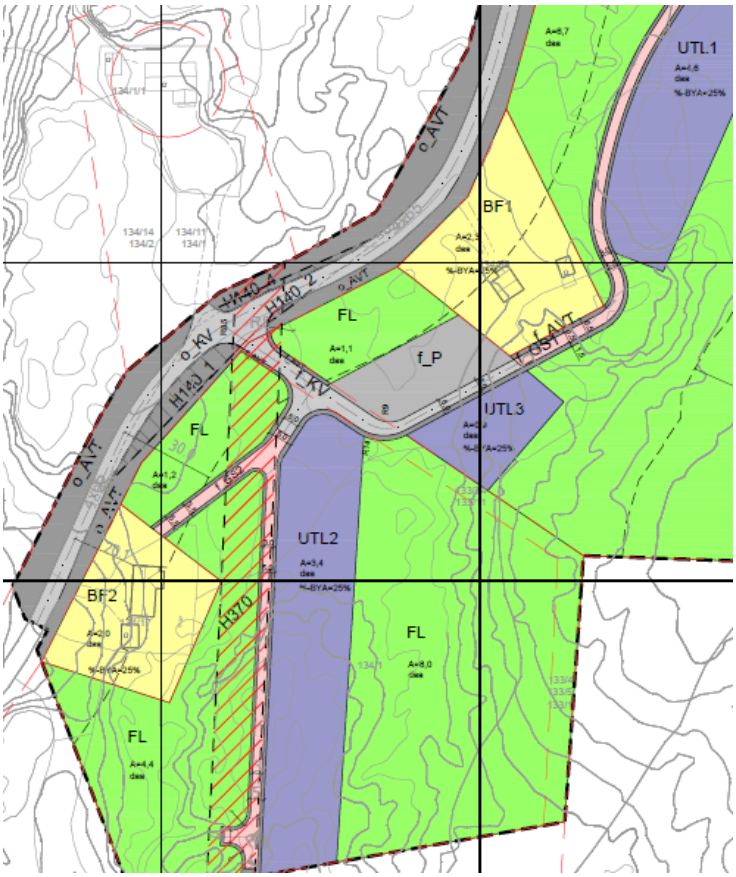
Når det gjelder gbnr. 134/30 er denne berørt, da det er regulert parkering og adkomstvei inntil grensen til eiendommen. Også denne har i utgangspunktet ikke endret adkomst, men vil kunne få dette i forbindelse med søknadspliktige tiltak.

Avstand fra boligen til hytteområdet er ca. 25-30 m. Boligen er skjermet fra øst av en del skog, men vil helt kart få endret sitt visuelt utsyn i den retningen. Innregulert parkeringsplass bli liggende sørvest for boligen. Også denne blir et nytt moment i synsretningen til eiendommen. Denne ligger mot uteområdet mot sør og vest. Boligen vil bli eksponert for innsyn fra den nye bebyggelsen, og som avbøtende tiltak legges en buffersone på 3 m mellom eiendommen og vei/parkering.

Eiendommen har også fått endret regulering fra spredt bebyggelse til boligformål, BF1. Dette stiller eier friere i forhold til både tomteutnytting, byggehøyde og endringer som måtte komme.



Valbergsveien 1549



BF 1 og 2 er regulert til bolig

Utbygging av området vil skape en helt ny situasjon for de eksisterende boligene som er der. Med etablering av et turistanlegg må en påvente både liv og røre og noe økt trafikk. Hyttene er planlagt for næringsrelatert utleie hvor det til tider vil være daglig utskifting av gjester. Boligen i BF2 ligger skjermet for store deler av den aktiviteten som et slik anlegg vil medføre. Boligen i BF1 som i dag brukes til korttidsutleie vil kunne sies å bli en del av et større anlegg. Når eier bruker boligensom fritidsbolig vil en kunne anta at forstyrrelsen vil være merkbare.

Som avbøtende tiltak vil etablering av støyskjermer og/eller vegetasjonsskjerm ved målrettet beplantning, kunne være et alternativt. Om dette er tjenlig for BE1 er vel mer usikkert. For BE2 vil dette kunne være et aktuelt tiltak.

7.5 Illustrasjoner

Det er i planprosessen utarbeidet en del illustrasjoner. Hyttene er i størrelsesorden som oppgitt i planbestemmelsene. Utbygger er ikke bunnet av disse illustrasjonene, men de gir et bilde på hvordan det kan bli. Hyttenes plassering er kun veilengdene og kan endres. Det er laget to ulike illustrasjoner med et nær maksimalt antall hytter og en mer moderat utbygging. Planbestemmelsenes BYA vil være gjeldende og setter klare begrensinger for utnyttelse av områdene.

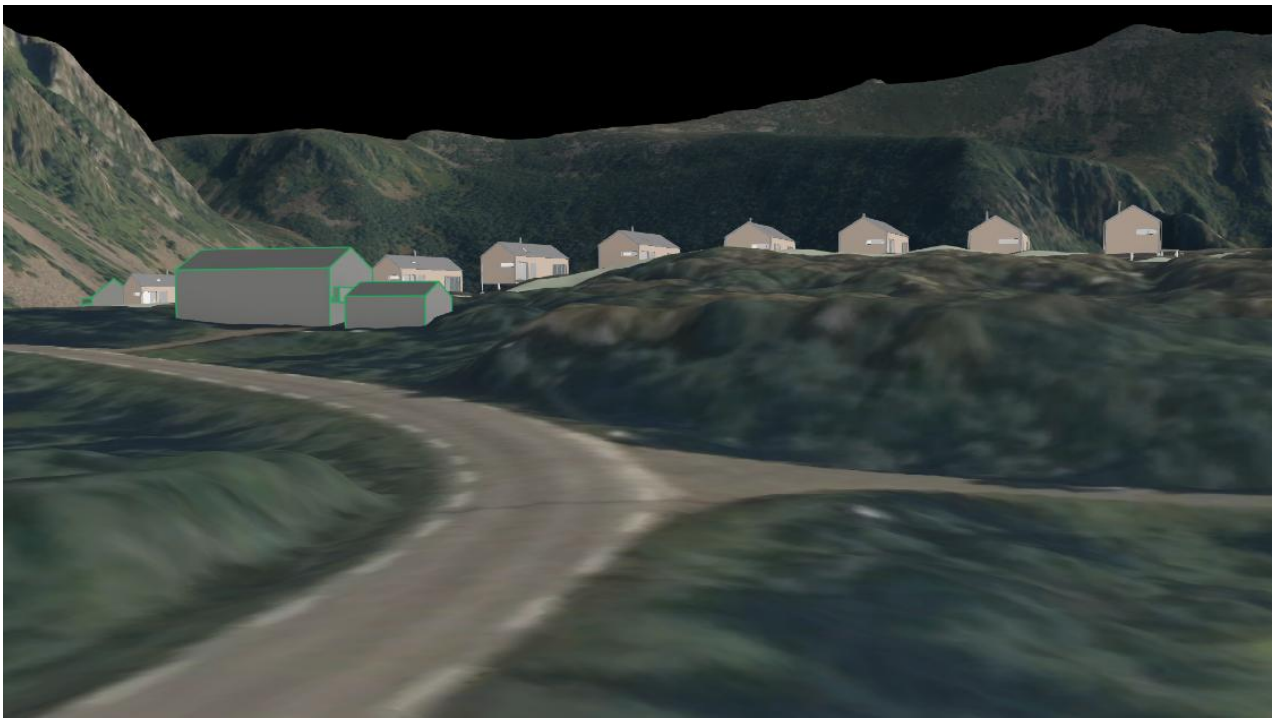
2. Byggehøyder og utnyttelse
   a. UTL1: Maks 6 m. BYA 25 %
   b. UTL2: Maks 5,5 m. BYA 25 %
   c. UTL3: Maks 7 m. BYA 25 %
   d. BF1 og 2: Maks 9 m (maks gesimshøyde 8 m) BYA 25%
   e. Byggehøyde regnes til møne eller høyeste gesims, og skal beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
   f. ULT 1–3. Hyttene i område skal plasseres med en innbyrdes avstand på min. 8 m.

Reguleringsplan Skokkelvika

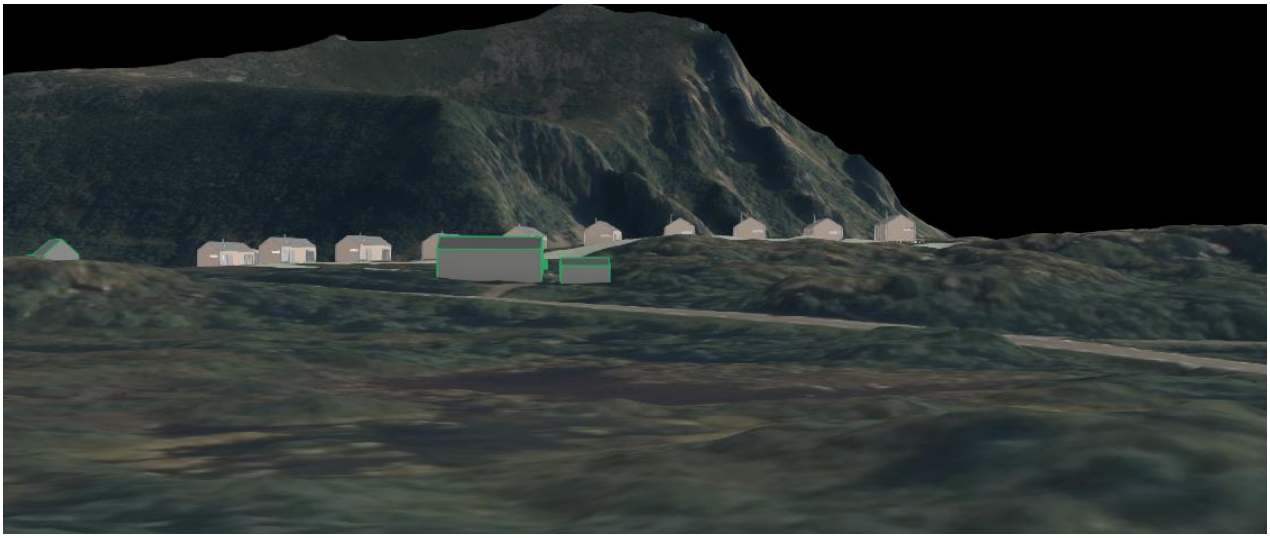
Illustrasjoner



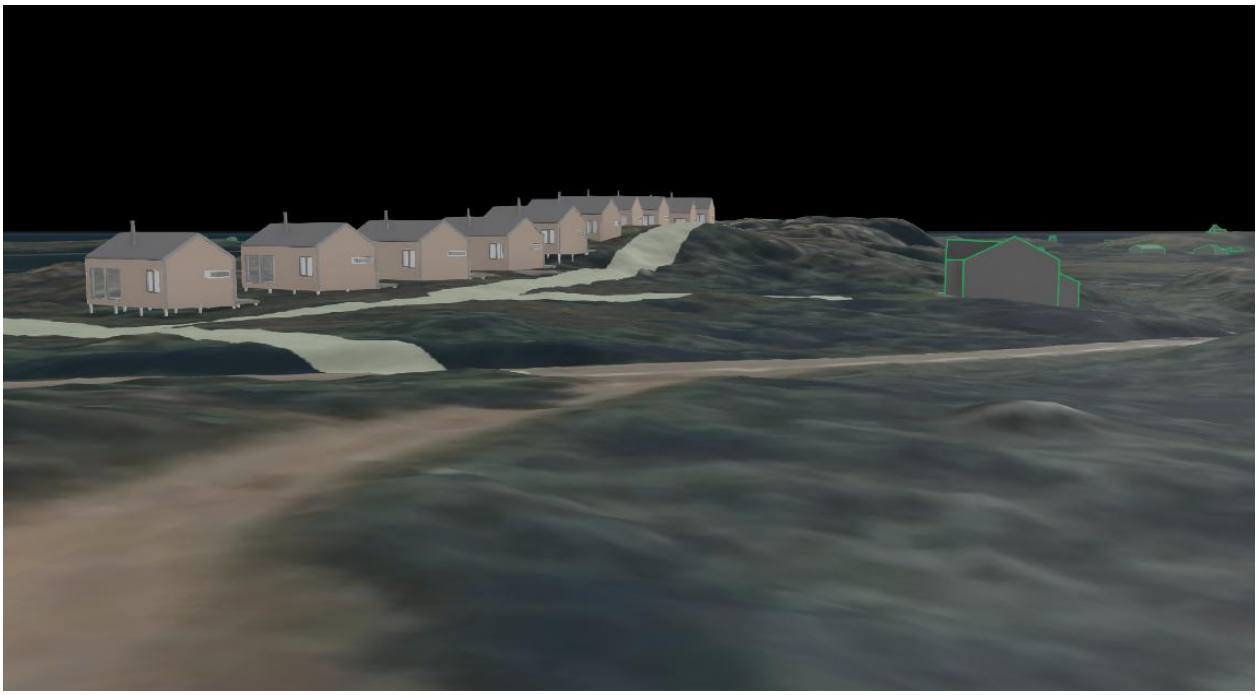
Illustrasjon av området. Utbygd med 8 hytter på ca. 100 m2 mot øst og 10 hytter på ca. 70 m2 mot vest



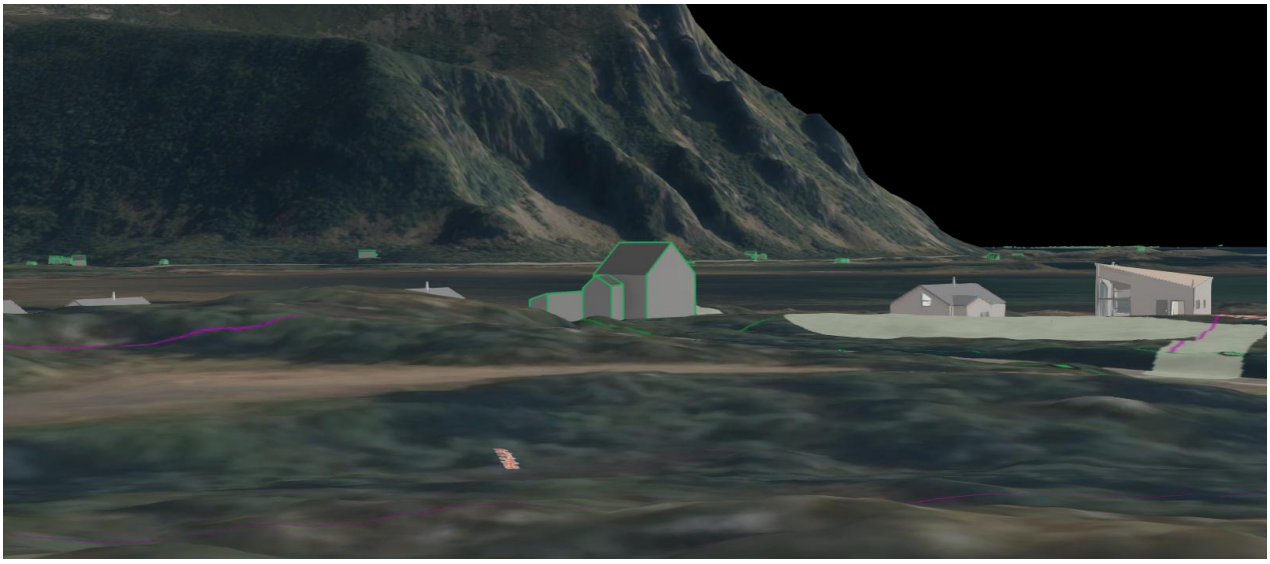
Snitt fra Valbergsveien mot nordøst. Eksisterende bolig vises med grønt omriss.



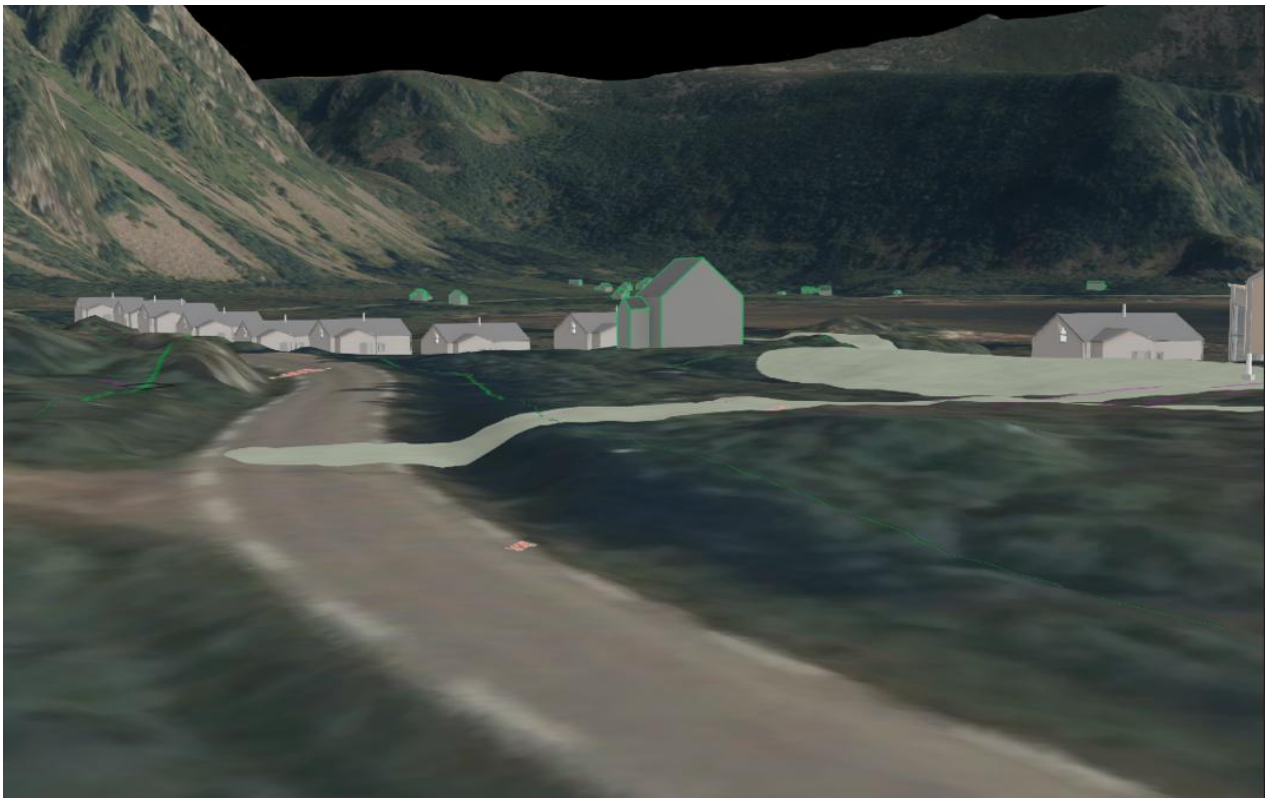
Snitt fra Valbergsveien mot nordøst. Eksisterende bolig vises med grønt omriss



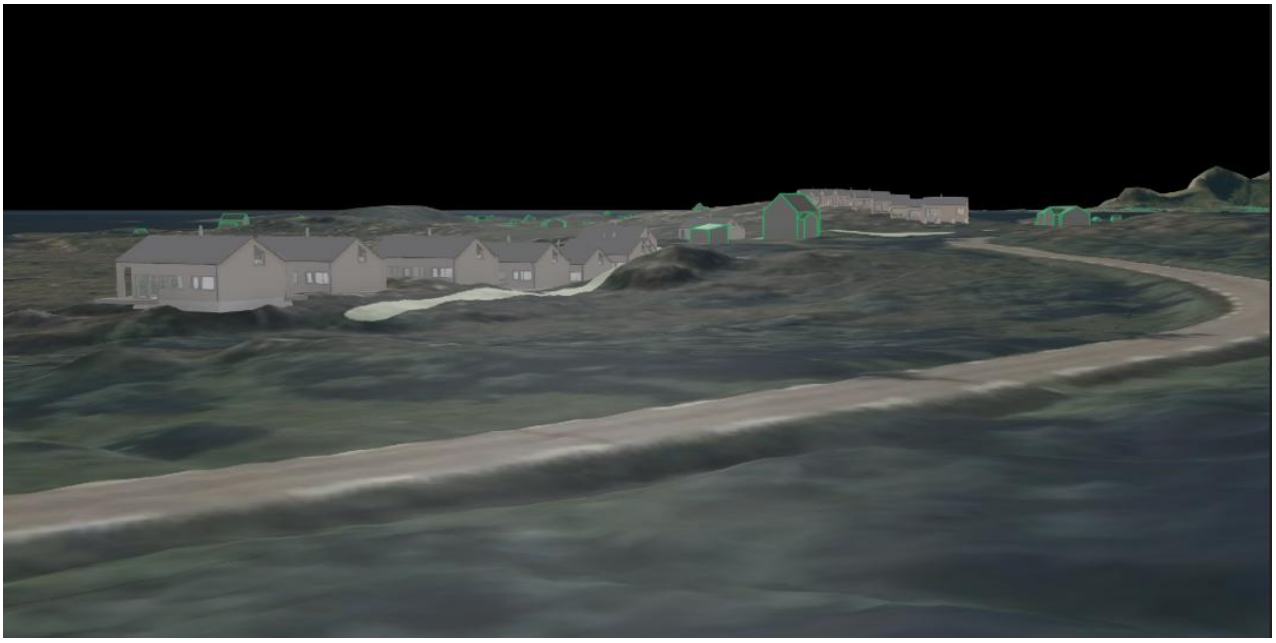
Snitt fra Skogstjerna ungdomshus mot sør. Eksisterende bolig vises med grønt omriss.



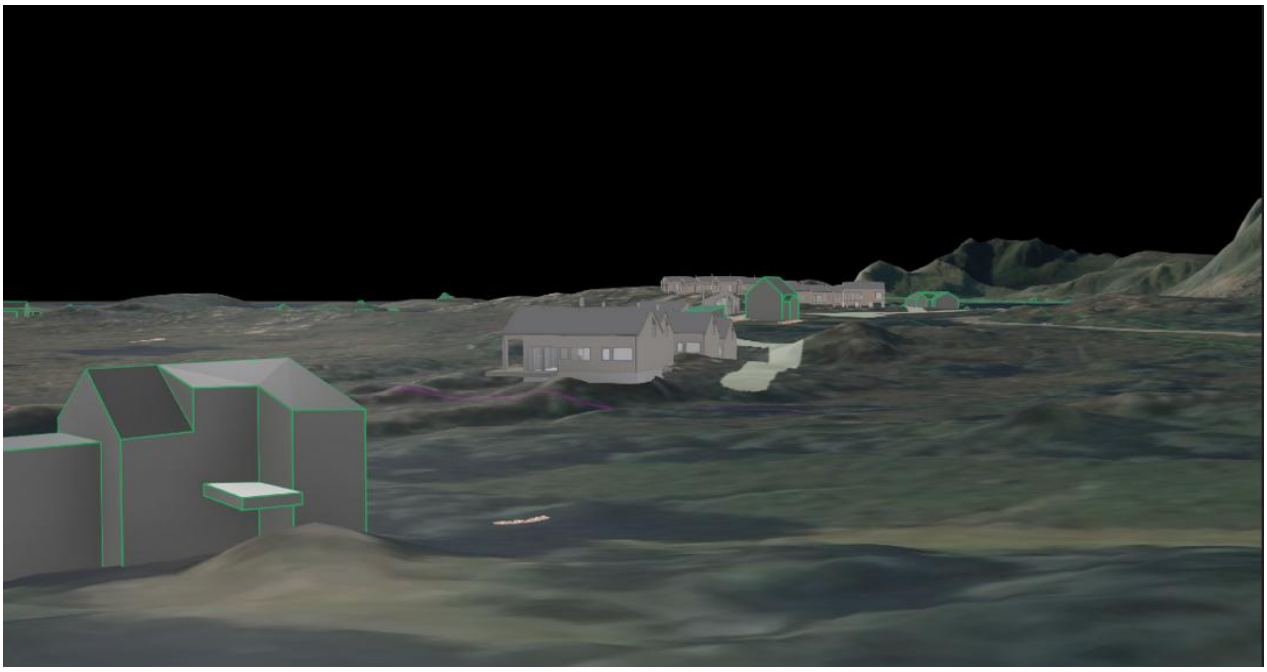
Snitt fra Skogstjerna ungdomshus mot øst. Eksisterende bolig vises med grønt omriss



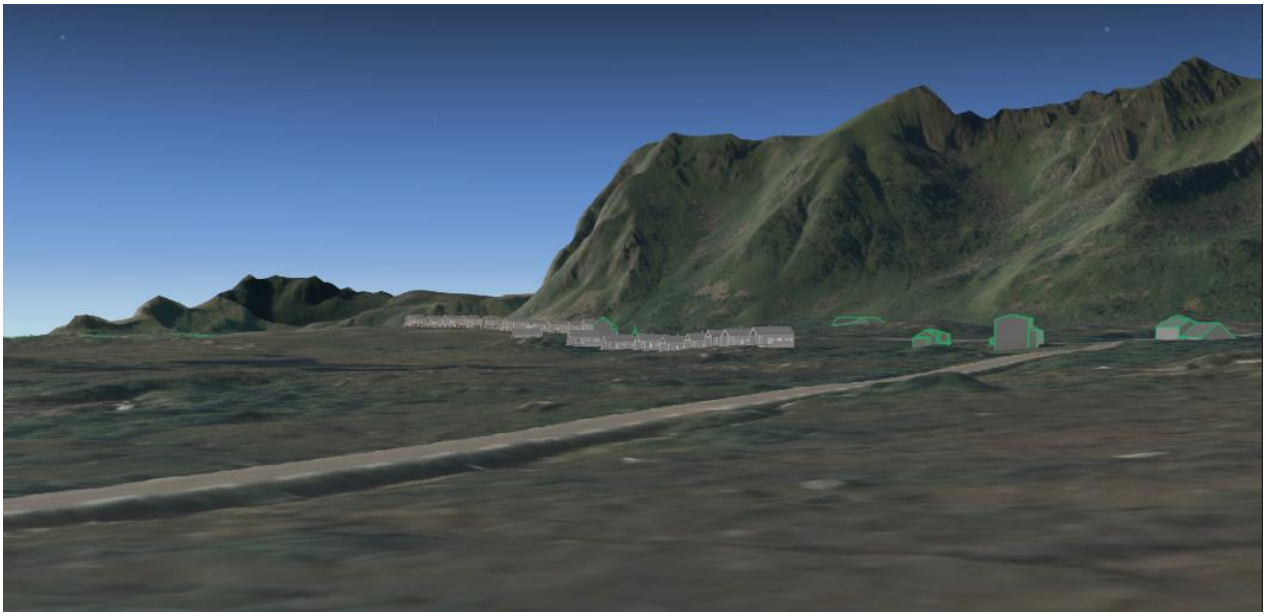
Snitt fra Valbergsveien mot øst. Eksisterende bolig vises med grønt omriss



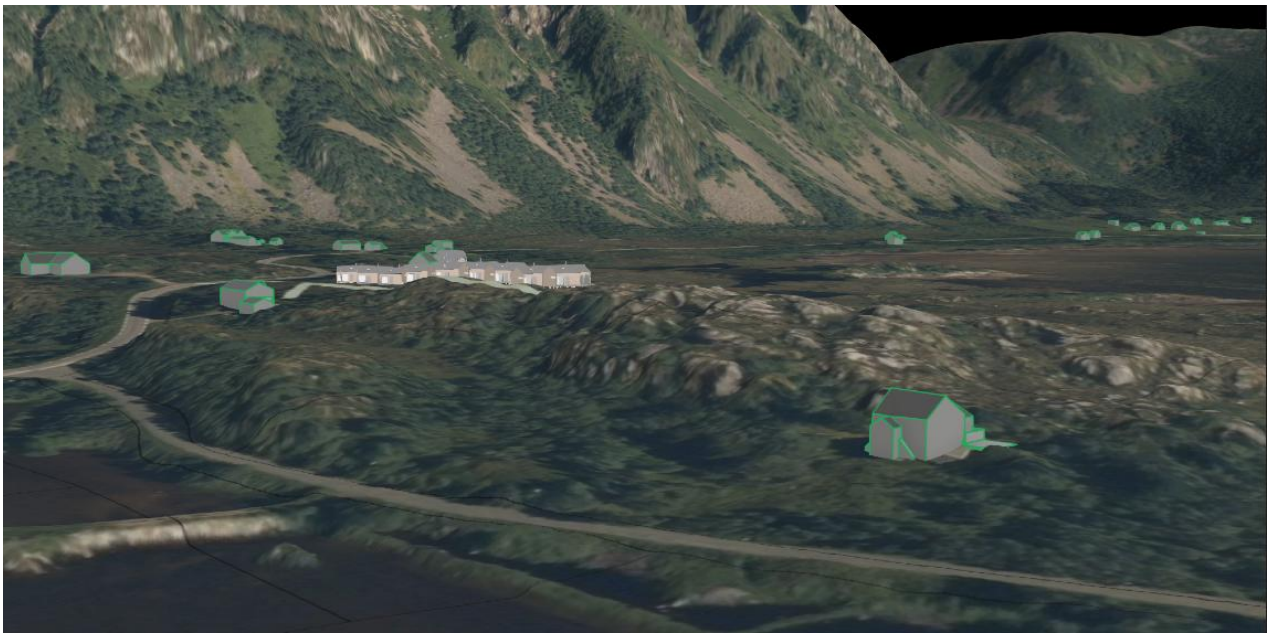
Snitt fra Valbergsveien vestover.



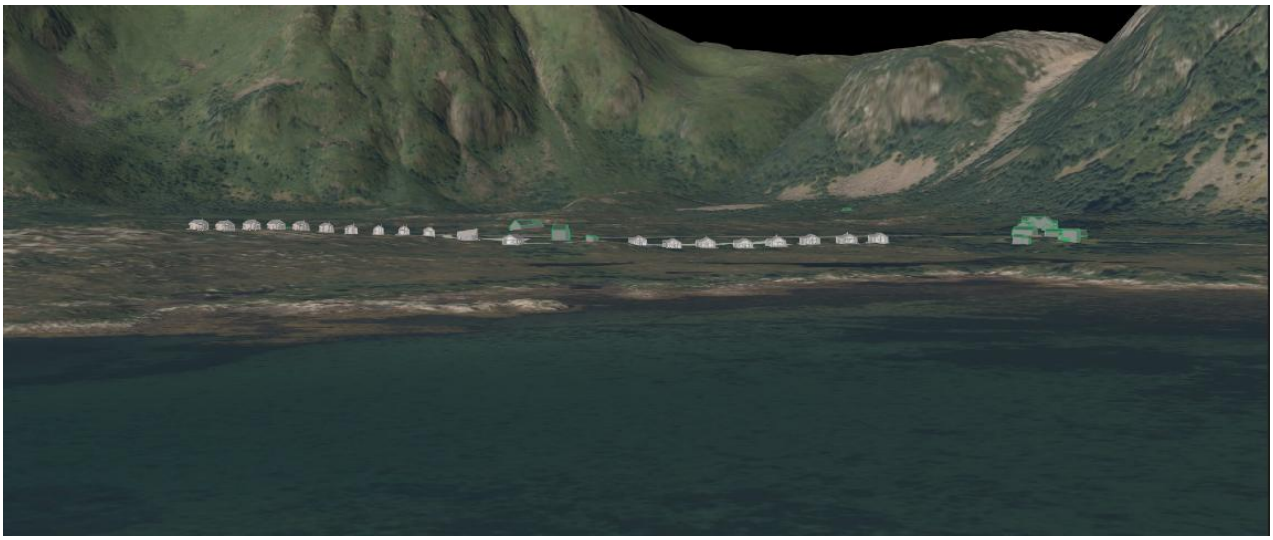
Snitt fa Valbergsveien vestover. Fra eiendommen 134/13



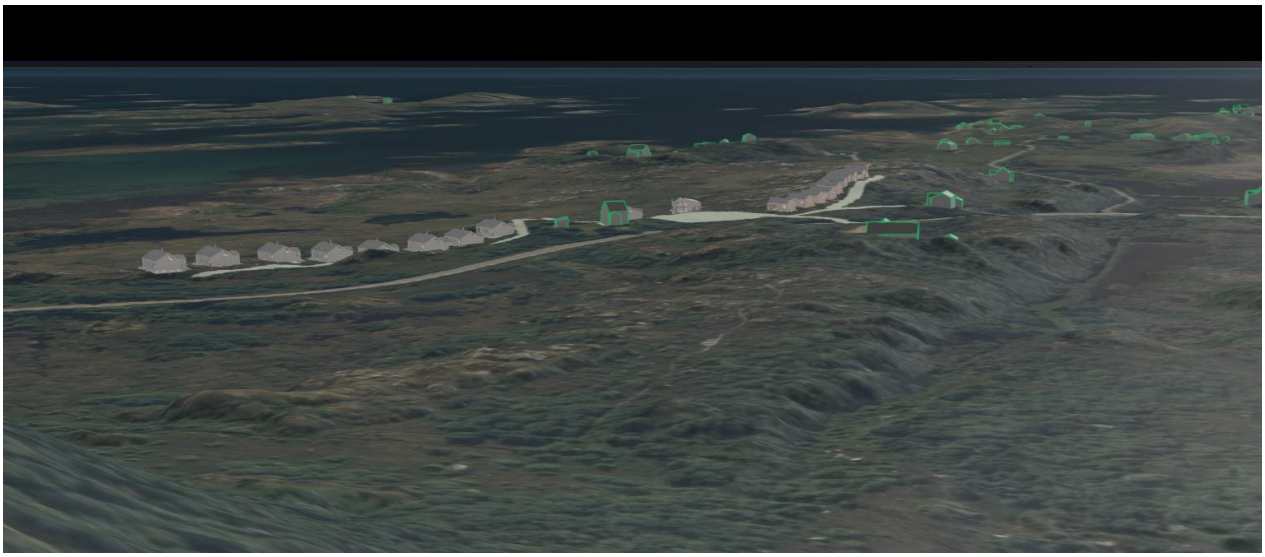
Terrengsnitt mot vest



Terrengsnitt mot nordøst



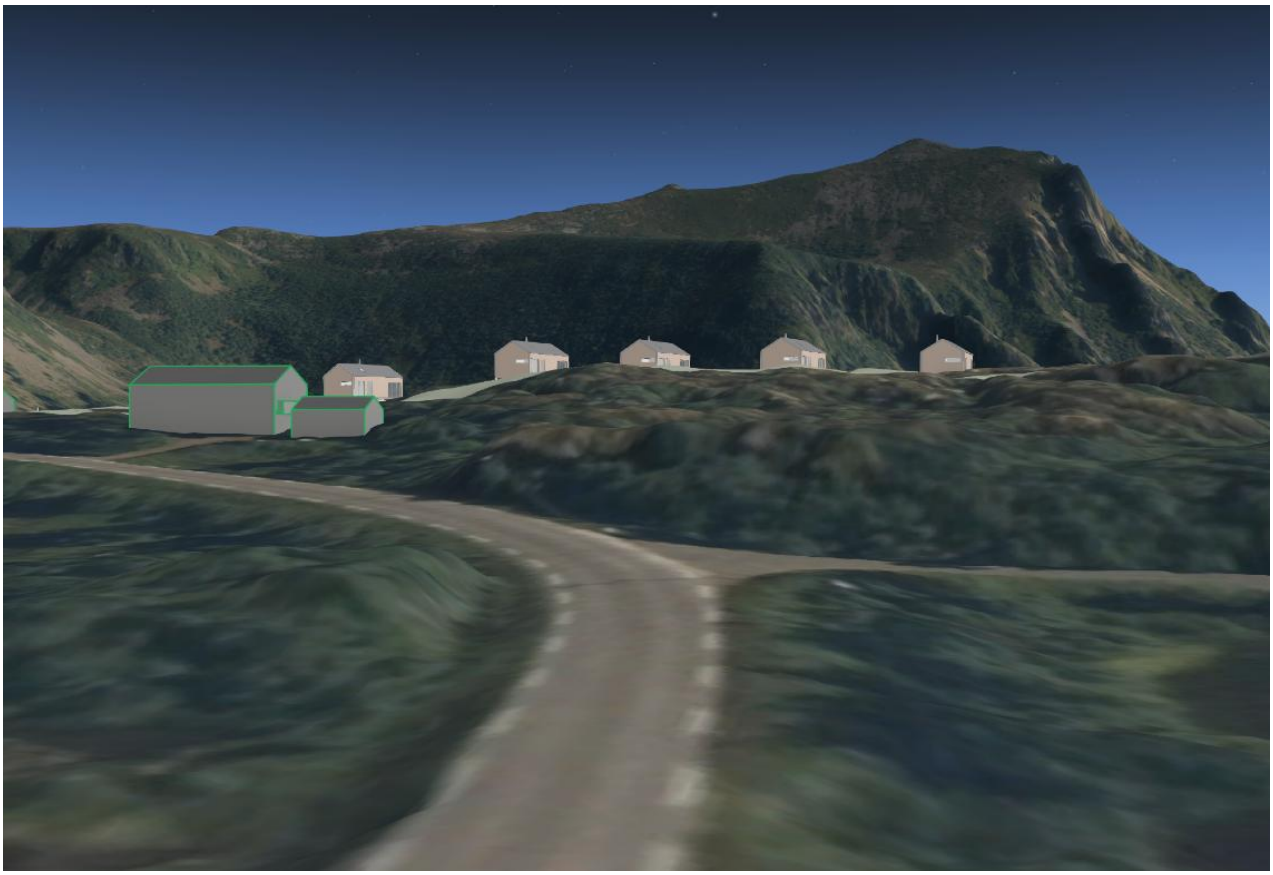
Illustrasjon på området sett mot nordvest



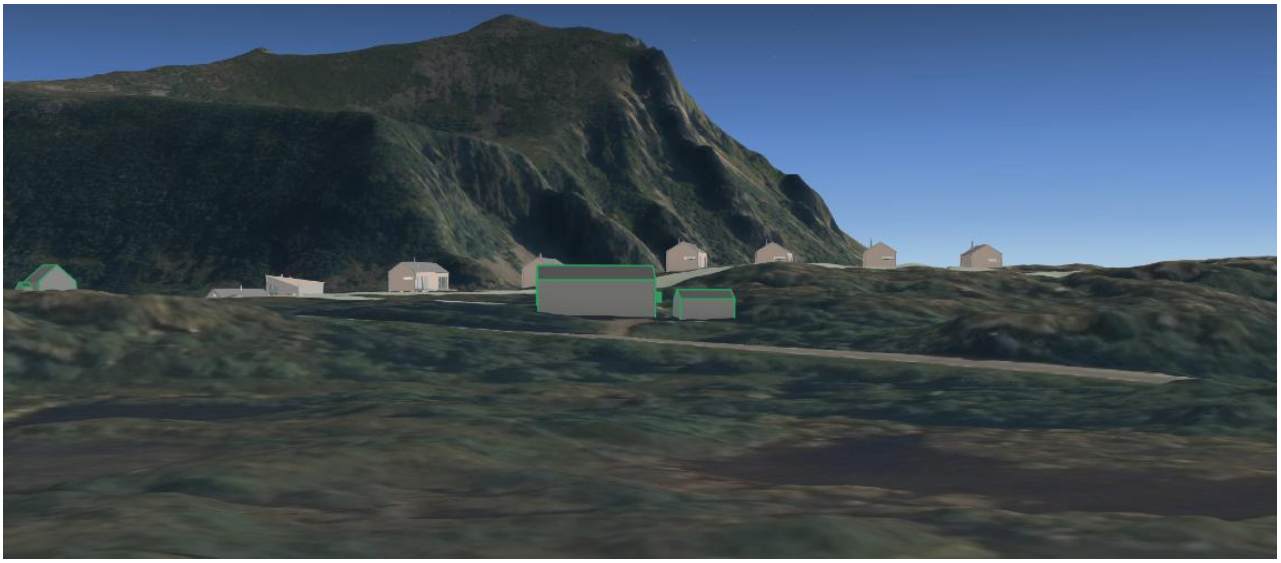
Illustrasjon av området sett mot sør



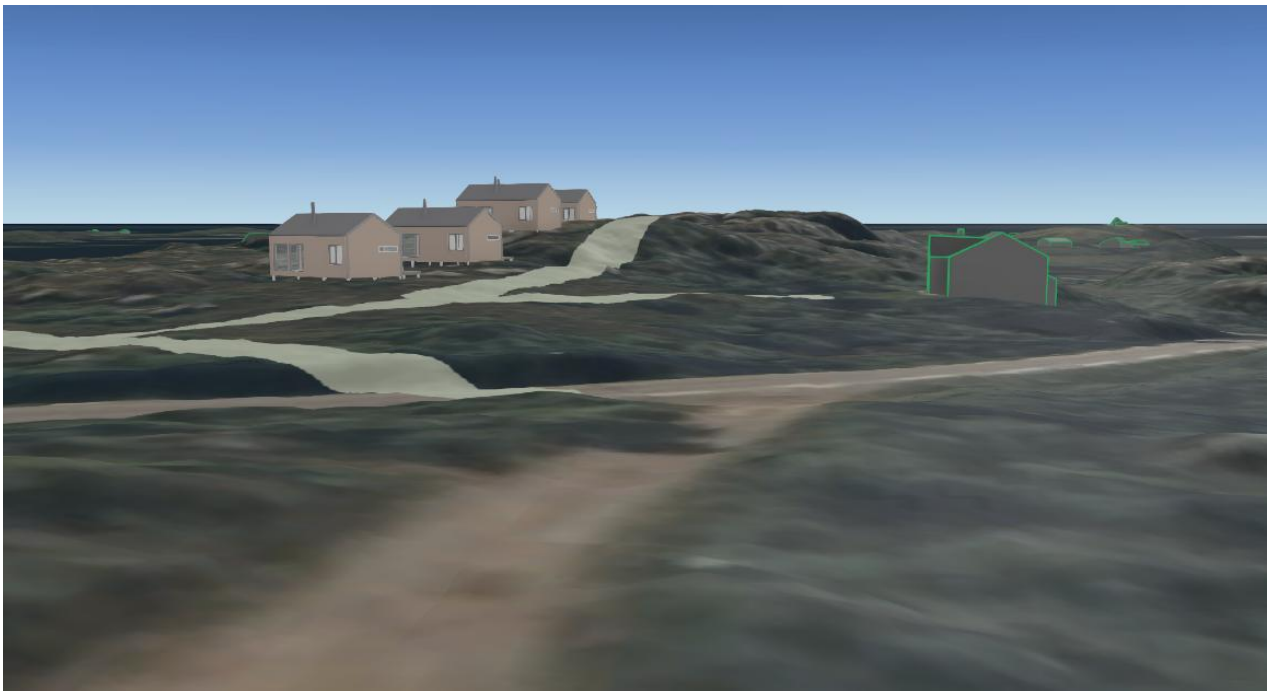
Illustrasjon av området. Utbygd med 7 hytter på ca. 100 m2 mot øst og 6 hytter på ca. 70 m2 mot vest



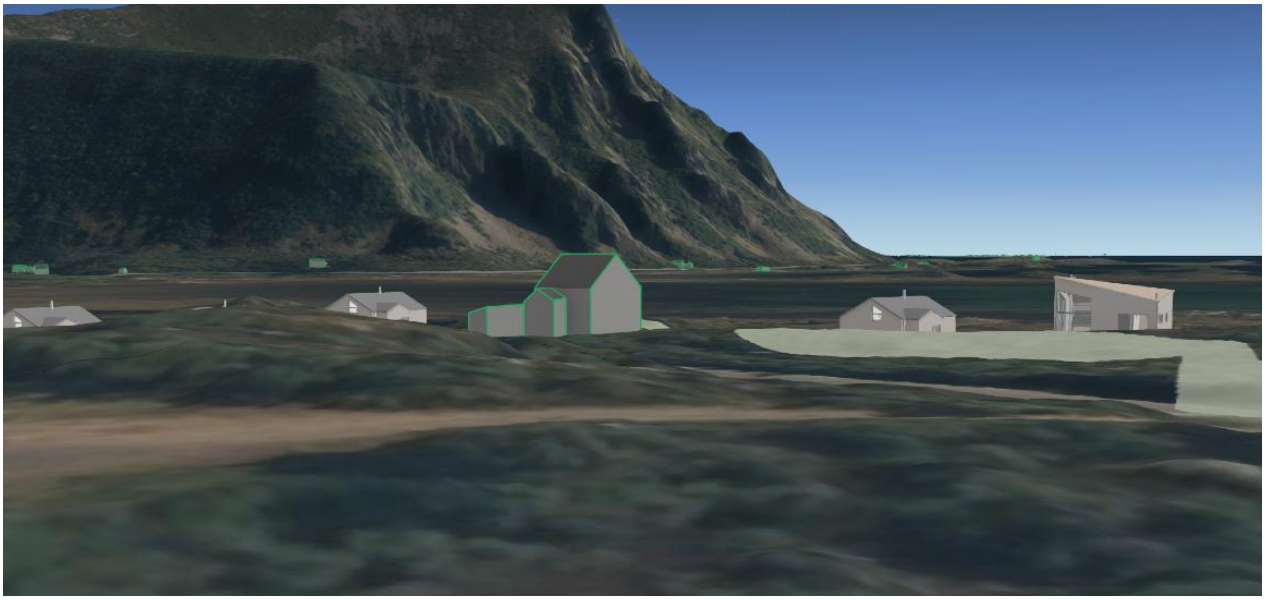
Snitt fra Valbergsveien mot nordøst. Eksisterende bolig vises med grønt omriss.



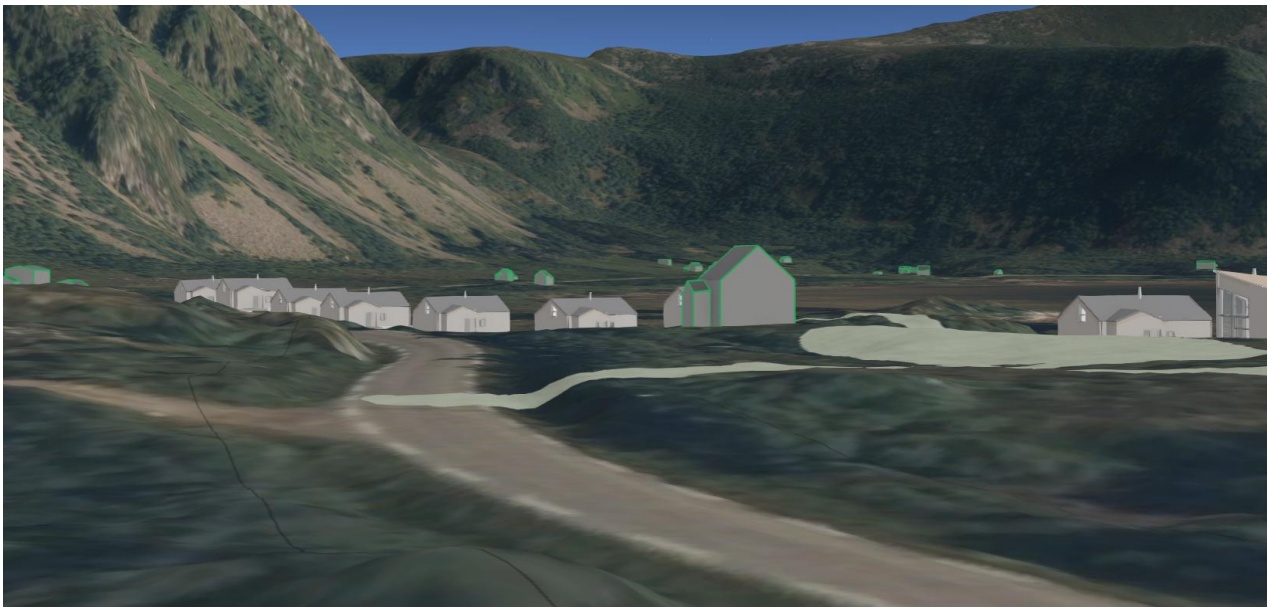
Snitt fra Valbergsveien mot nordøst. Eksisterende bolig vises med grønt omriss



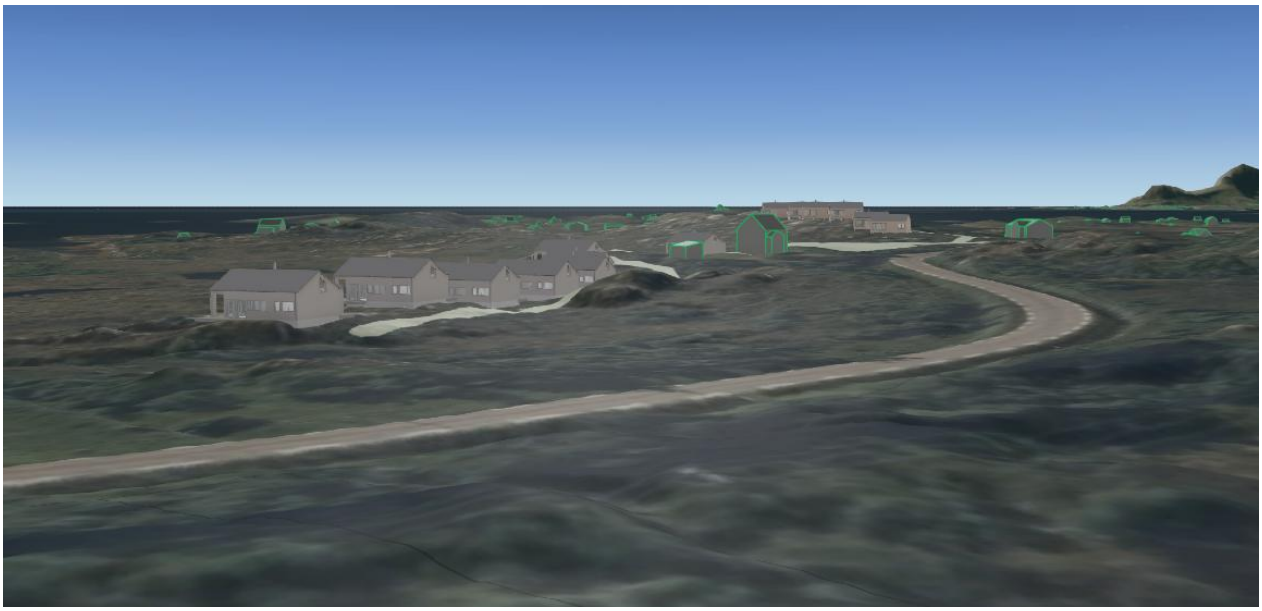
Snitt fra Skogstjerna ungdomshus mot sør. Eksisterende bolig vises med grønt omriss.



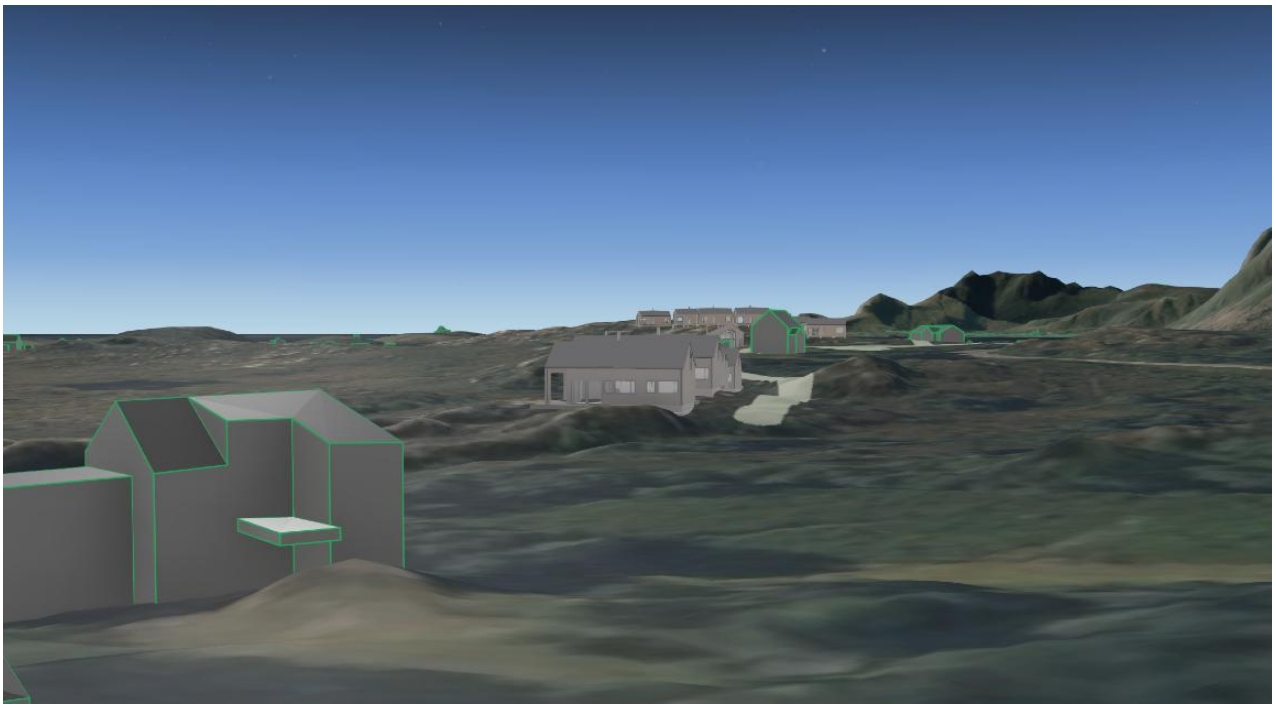
Snitt fra Skogstjerna ungdomshus mot øst. Eksisterende bolig vises med grønt omriss



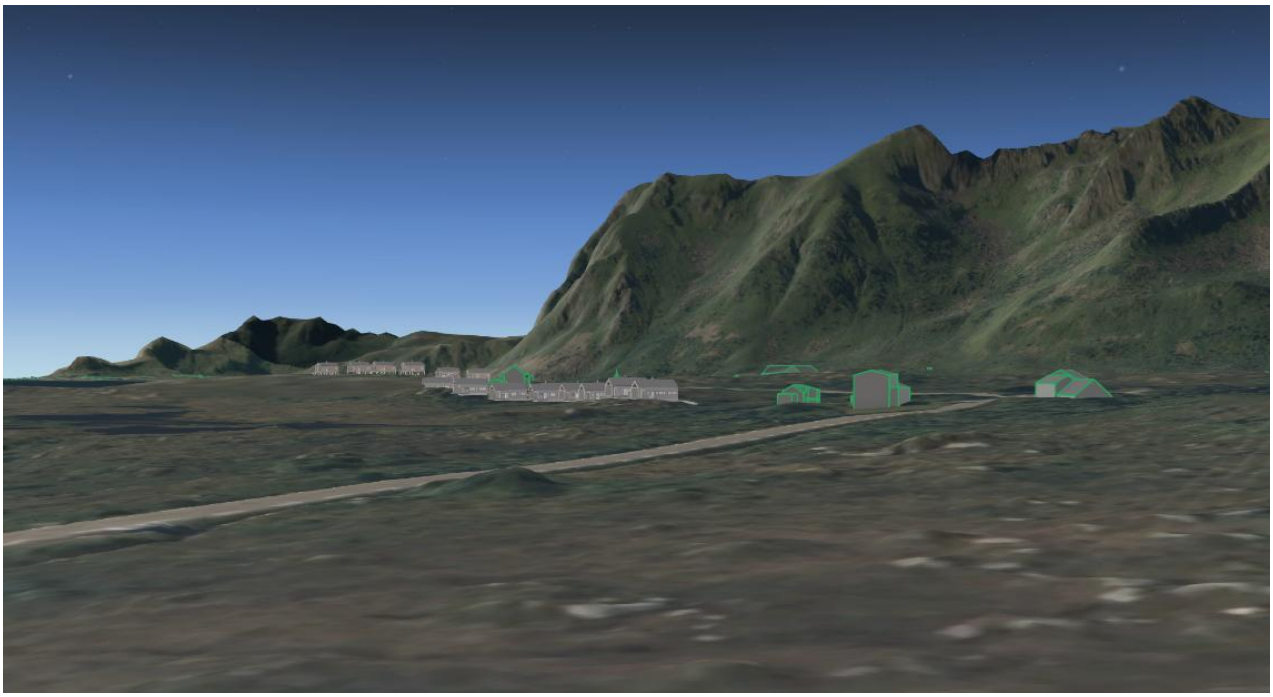
Snitt fra Valbergsveien mot øst. Eksisterende bolig vises med grønt omriss



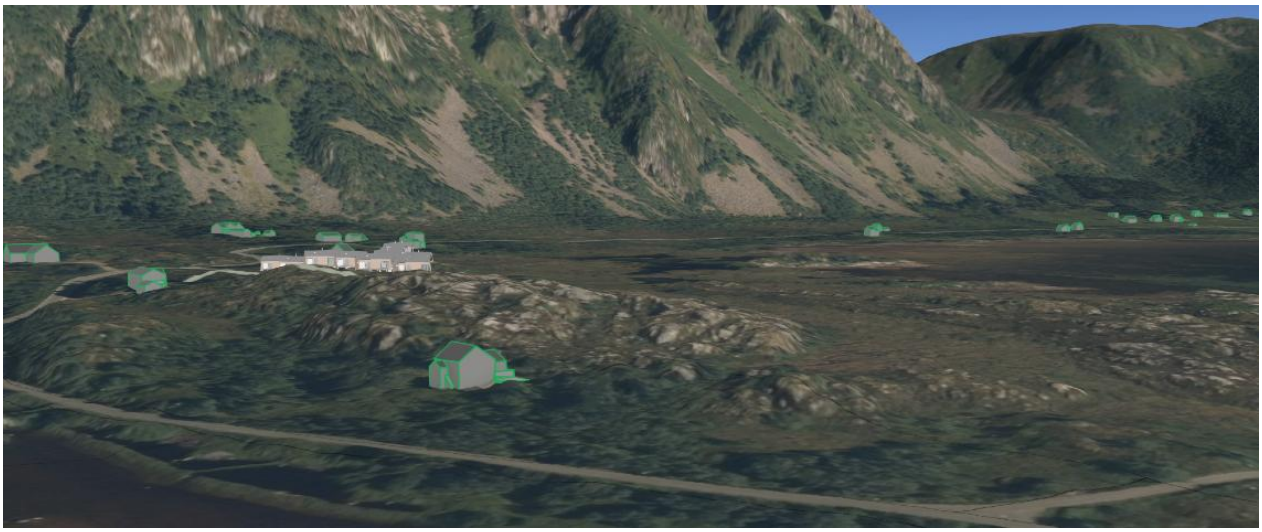
Snitt fra Valbergsveien vestover.



Snitt fa Valbergsveien vestover. Fra eiendommen 134/13



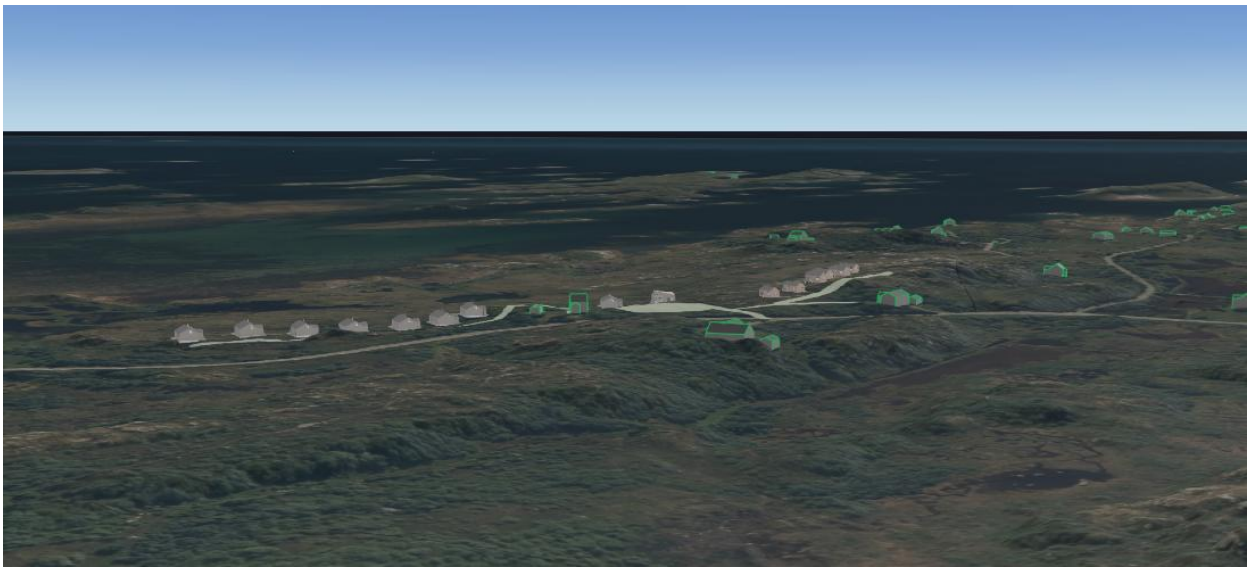
Terrengsnitt mot vest



Terrengsnitt mot nordøst



Illustrasjon på området sett mot nordvest



Illustrasjon av området sett mot sør

7.6 Oppsummering av virkninger og konsekvenser

En utbygging av Skokkelvika er ikke i tråd med overordnet plan, da området i all hovedsak er regulert til LNF(R). En utbygging av utleiehytter i området vil imidlertid styre næringsaktivitetene i en del av kommunen hvor trenden for etablering og næringsaktivitet er nedadgående og til dels fraværende. Etablering av et turistanlegg med utleiehytter vi bidra til økt aktivitet i Valberg og i så måte bidra til nye arbeidsplasser og utvikling. Turismen i regionen er økende, og etablering i Skokkelvika vi i så måte være et positivt bidrag til å imøtekomme denne utviklingen. Området reguleres til nærings-turistformål, og vil være et godt bidrag til regionens stadig pressede turistnæring.

Ved befaring i området kan det synes som at planområdet er mindre, om noe, brukt til rekreasjon. Det er ingen tydelige sti-systemer eller spor etter aktivitet. Dette kan nok skyldes at det er mange områder i Valberg som er lettere tilgjengelig eller mer kjent for slik aktivitet.

En etablering av utleiehytter, med tilhørende parkeringsfasiliteter vil åpne området og gjøre dette mer attraktivt som rekreasjonsområde. Konsekvensen av dette vil klart være økt press på sårbar natur, og ikke minst hekkende fugl.

Det er derfor i planen tatt utgangspunkt at deler av området reguleres til vern. Videre bør det muligens settes opp informasjonstavler på parkeringen som informerer om områdets sårbarhet.

I planarbeidet har plankonsulent sammen med tiltakshaver, konsekvensanalysekonsulent og kommunen foretatt en avveining mellom utbygging og bevaring. Planforslaget tilrettelegger for bevaring og vern samtidig med en beskjeden utbygging av næringsvirksomhet tilknyttet til hytter. Tiltakshaver har i samråd med plankonsulent gått bort fra planen om glamping og kaianlegg, og satser nå kun på utleiehytter. Dette medfører da at behov for servicebygg mv. blir redusert. Det settes av et areal for nødvendige fasiliteter for å kunne betjene utleievirksomheten, mens det etableres ikke servicebygg med toalett og dusjmuligheter.

Den planlagte utbyggingen innebærer ikke lengre tiltak i sjø (slik den gjorde i planinitiativet), og vil dermed ikke bidrar til privatisering av strandsonen. Strandsonen vil være tilgjengelig for allmennheten.

Bebyggelse og infrastruktur vil etableres med minst mulig inngrep, og det er i planarbeidet hatt stort fokus på å bevare myrområdene. Deler av hyttebebyggelsen vil bli etablert på pæler for å minske naturinngrep.

Tiltakshaver har dermed i imøtekommet innspill og vurderinger så vel fra offentlige myndigheter som fra konsekvensutredningen.

Tiltakets virkning på miljø ansees da som akseptabel.

8 ROS analyse, Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

I samsvar med plan- og bygningslovens §4-3 er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Hensikten med ROS-analysen er å avdekke om de planlagte tiltakene som omfattes av reguleringsplanen kan forårsake eller vil påvirkes av uønskede hendelser samt å beskrive avbøtende tiltak til akseptabelt risikonivå.

Reguleringsplan for Skokkelvika er en detaljreguleringsplan hvor det legges til rette for turistnæring i form av hyttebebyggelse.

Ved regulering er det satt krav om å gjennomføre en ROS-analyse. Denne ROS-analysen gjelder da for det gjeldende området. Plankonsulenten har ikke kjennskap til at det er utarbeidet andre ROS-analyser for området.

Analysen er utarbeidet av Lofotr bygg & anlegg AS, ved Sibell Reidarsdatter Åland og Reidar Samuelsen.

Analysen er gjennomført etter sjekkliste og mal utarbeidet av Vestvågøy kommune, og er basert på foreliggende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser. I risikovurderingen er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter.

Gjennomført ROS-analyse for planområdet er basert på metodebeskrivelse i temaveileder for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap: Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, kartlegging av risiko og sårbarhet (2017). Avdekkede team i sjekklisten er vurdert utfra sannsynlighet og konsekvenser. Vurdert risikonivå er lagt til grunn for planforslagets risikoreduserende tiltak i plankart og bestemmelser datert (28.11.2025).

8.1 Sjekkliste for identifisering av mulig uønskede hendelser

HENDELSE/SITUASJON	RELEVANS	SANNS.	KONS.	RISIKO	KOMMENTAR/TILTAK
A. Natur- og miljøforhold					Planlagt bebyggelse etableres på høydedragene innenfor planområdet. Alle bygninger etableres på fjell
Ras/Skred/Flom/Grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/- skred	Nei				
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom					

6. Radongass	Nei				Alle bygninger etableres på peler, med fri lufting under. Bygninger etableres på fjell.
Vær, vindeksponering					
7. Vindutsatt	Nei				Området ligger på innersiden av Vestvågøy inne i en fjord skjermet av landskapet. Hyttenes plassering sett i forhold til fremtredende vindretninger utgjør ikke fare for bebyggelsen utover at TEK skal følges ved etablering av bygninger.
8. Nedbørutsatt	Nei				
Natur - kulturområder					
9. Sårbar flora	Noe	Lite	Ubetydelig	1	Avbøtende tiltak er i hovedsak at inngrep skal gjøres minimale og eventuelt skadet flora skal reetableres.
10. Sårbar fauna/fisk	Ja	Lite	Ubetydelig	1	Avbøtende tiltak i samsvar med KU iverksettes. Alle bygninger trekkes tilbake slik at påvirkningen blir minimal om noen
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13 Fornminner (afk)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Nei				
B. Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Ja	Lite	Alvorlig	3	Brann. Det er ikke tilstrekkelig slokkevann i området og Brann har en responstid på 32,5 minutter. Avbøtende tiltak vurderes
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Område for idrett/lek	Nei				
24. Park-, rekreasjonsområde	Nei				
25. Vannområde for friluftsliv	Nei				
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy fra industri	Nei				
29. Støv og støy fra trafikk	Nei				
30. Støy fra andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn					
32. Forurensning i sjø					
33. Høyspentlinje					
34. Risikofylt industri	Nei				

35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofe	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri mm	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Værføre begrenser tilgjengeligheten til planområdet	Nei				
Trafikksikkerhet					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				
45 Ulykke med gående/syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggsarbeid	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold					
48. Sabotasje og terror					
- er tiltaket i seg selv et mål?	Nei				
er det potensielle mål i nærheten?	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner med spesiell risiko					
50. Naturlige terrengformer som utgjør *spesiell* fare					
51. Gruver, åpne sjakter etc	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

8.2 Risikovurdering av forhold/uønskede hendelser

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse avdekket i sjekkliste er delt i:

1. Lite sannsynlig – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjon/forhold, men det er en teoretisk sjanse
2. Mindre sannsynlig – kan skje (ikke usannsynlig)
3. Sannsynlig – kan skje av og til; periodisk hendelse
4. Svært sannsynlig – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig til stede

Vurdering av konsekvenser av uønsket hendelse avdekket i sjekkliste er delt inn i:

1. Ubetydelig/ufarlig: ingen person – eller miljøskader: systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: få/små person- eller miljøskader: systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
3. Alvorlig: alvorlig/behandlingskrevende person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig: personskade som medfører død eller varige mén; mange skadde, langvarige miljøskader, system settes varig ut av drift

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig, ufarlig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4 Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig	9,10		18	

Rødt felt indikerer uakseptabel risiko hvor tiltak må iverksettes for å redusere risiko ned til gult eller grønt nivå.
Gult felt indikerer risiko på et nivå hvor risikoreduserende tiltak bør vurderes.
Grønt felt indikerer akseptabel risiko hvor behov for avbøtende tiltak drøftes.

8.3 Risikoreduserende tiltak

I henhold til lovverket og nasjonale føringer skal de forhold som risiko- og sårbarhetsanalysen avdekker være med som en premiss når beslutningen om arealbruken fattes av planmyndigheten. Relevante tema fra sjekkliste og risikovurdering er vektlagt spesielt ved utforming av plankart og bestemmelser, hvor følgende avbøtende tiltak er vurdert å redusere risiko til et tilfredsstillende nivå:

9. Sårbar flora

Inngrep i området skal gjøres minimale. Området er begrenset betydelig siden oppstartsvarselet og hyttene skal fortrinnsvis bygges på peler. Skadd flora skal søkes tilbakeført med stedlige masser. Ved etablering av

utslippsledning skal denne legges slik i terrenget at den ikke drenerer området. Vegetasjonslag skal tas forsiktig av og reetableres etter utfør ledningsarbeider. Ledningen legges fortrinnsvis grunn, ca. 1 m dyp, og isoleres. Myr eller bløte områder skal sikres mot drenering ved hjelp av tette masser ved omfylling og tilbakefylling.

10. Sårbar fauna/fisk

Inngrep i området vil kunne ha negative innvirkninger på fuglelivet i området, da Skokkelvika har et stort artsmangfold med flere rødlistede fuglearter av nasjonal forvaltningsinteresse. Området er innskrenket betydelig siden oppstartsvarselet, noe som vil redusere grad av negative virkninger for fuglelivet. I tillegg vil utbyggingsperioden begrenses til å ikke finne sted i perioden første april til første august, som er hekkeperiode for en rekke fuglearter.

18. Brann/politi/sivilforsvar

Området Skokkelvika har privat vannverk. Dette har i utgangspunktet ikke tilstrekkelig kapasitet til å dekke behovet for slukkevann. Lofoten brann- og redningsvesen har den 15.07.2024 gitt følgende uttalelse:

- Det er ikke tilrettelagt for slokkevann i området og dette må en ta hensyn til ved prosjektering og plassering av både hytter og «glamring-telt». Det må være god avstand mellom hver boenhet. Brannvesenet har tankvogn i beredskap på 10 +10 m^3.
- Nærmeste brannstasjon er Stamsund og responstiden vurderes til **32,5 min**. (Responstid = Alarmbehandlingstid: 1,5 min + Innrykningstid: 6 min + Kjøretid: 25 min).
- Tilgjengelighet for rednings- og slokkemannskaper må hensyntas (utforming av veier, parkeringsplass etc.)

I planforslaget er dette innarbeidet, hvor utnyttelsesgraden i hvert av de to områdene er så pass beskjeden at det vil og skal være rikelig avstand mellom hver enhet. Det er i tillegg satt krav til minimum 8 m mellom hyttene. Videre er det satt krav til byggehøyde. I tillegg har tiltakshaver gått bort fra bruk av glamping og området bygges kun ut med hytter. I sum medvirker dette til at spredningsfaren ved en eventuell hendelse er liten. Adkomst til område er konstruert for større kjøretøyer som avfallsbiler, brannbiler mv. Videre er det kjørbar vei på 3 m bredde frem til alle hyttene.

Som avbøtende tiltak skal hyttene utstyres med heldekkende brannvarslingsanlegg med øyeblikkelig varsling til beboere og varling til vaktsentral eller brannvesen. I tillegg utstyres hyttene med brannslukningsapparater og de vil vurderes husbrannslanger.

Hyttene har en byggehøyde som bidrar til sikker rømming. Dette i tillegg til brannvarslingsanlegg, avstand mellom hytter, gir tilstrekkelig sikkerhet mot personskade.

Som sikkerhet mot materielle skader vil tiltak som hindrer spredning være begrensende. Brannvesenets responstid er på i overkant av 30 min. og med en slukkekapasitet 20 m^3 vil brann ha en slukketid på ca. 20-40 min.

Sannsynligheten for at bygningene er overtent allerede ved ankomst er stor.

Slukkekapasitet vil være avhengig av tilkomst til vann I området er det flere tjern som vil bidra. Disse ligger mellom 100-200 m fra bebyggelsen. Brann opplyser at de på slik utrykninger har med nødvendig pumpekapasitet.

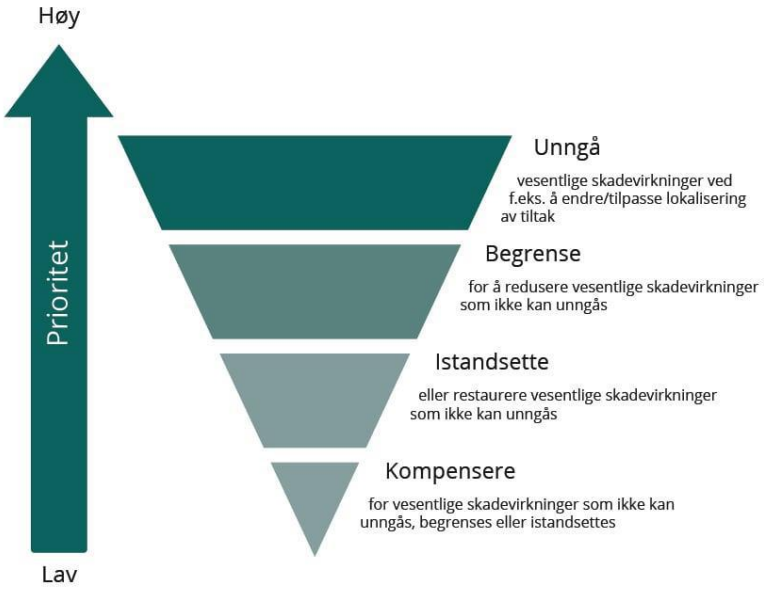
9 Konsekvensutredning

Se vedlagt KU revideret 10.09.2026.

Etter vedtatt planinitiativ, innspill fra overordnet myndigheter, samt øvrige innspill, er planens omfang redusert betydelig. Opprinnelig ønske om Glamping og større bruk av området og strandsonen har tiltakshaver gått bort fra. Likeledes er antall hytter sterkt redusert og det er satt strenge krav til gjennomføring med hensyn til terrenginngrep og tidsperioder for gjennomføring av anleggsarbeidene.

Plan er tilpasset konsekvensutredningens konklusjoner. Avbøtende tiltak jfr. kap. 9 er innarbeidet i planforslaget. Konsekvensene med utbygging ansees da som akseptable.

9. Avbøtende tiltak
Forslag til avbøtende tiltak er vurdert i henhold til tiltakshierarkiet (figur 14).



Figur 4. Tiltakspyramiden hentet fra M-1941.

Unngå arealtap
En bør unngå arealtap av de registrerte naturtypelokalitetene/funksjonsområdene. En bør også bevare en størst mulig kantsone mellom våtmark og hytter/infrastruktur.

Unngå påvirkning for hekkende art
Det bør planlegges i størst mulig grad for å unngå påvirkning på hekkelokaliteten for hettemåke. Hyttene er planlagt og trukket ett stykke unna hekkelokaliteten av hensyn til våtmark og blant annet fuglelivet knyttet til våtmark/vatn.

Unngå nedbygging av areal med våtmark
En bør unngå nedbygging/påvirkning av områder med våtmark.

Se for øvrig konsekvensutredningen.

10 Innkomne innspill

1. Elmea

Viser til dere henvendelse.

Elmea har ingen innvendinger for området øst i planen.

Når det gjelder området sørvest i planområdet som er avsatt til Glamping, har Elmea en høyspenningslinje som går gjennom dette.

For høyspenningslinjer til ev. etablering av bygninger er det avstandskrav. Iht. «Forskrift om elektriske forsyningsanlegg, FEF 2006» § 6-4, tabell 6-2, er minste horisontal avstand fra linje til bygninger 6m. Dvs. at det må legges inn en byggeforbudssone på 6m. fra hver ytterfase, totalt 16m, rundt linja. I dette området vil det da ikke være tillat med bygninger (dette gjelder også «Glamping byggene»).

Dersom området skal benyttes uten restriksjoner, må linjen kables. Kostnadene med dette tilfaller utbygger iht. gjeldende regelverk.

Strømforsyning til området kan løses enten med egen nettstasjon eller ev. ved å oppgradere eksisterende nettstasjon. I tillegg kommer nødvendig lavspenningsnett. Endelig løsning må avklares nærmere.

Vi ser at utbygger allerede har vært i kontakt med oss, men da ingenting er avklart ber vi at utbygger tar kontakt på nytt.

Mer informasjon om tilknytning finnes på våre nettsider https://www.elmea.no/

Elmea kontaktes via vår kundeportal https://www.elmea.no/

Plankonsulentens vurdering:

Tas til orientering.

2. BirdLife Norge

BirdLife Lofoten går sterkt imot planene om å etablere hytter, glamping og aktiviteter med tilhørende vei, parkering og andre fasiliteter ved Skokkelvika. Dette vil være svært ødeleggende i et naturområde med særlige verdier knyttet til naturtyper og artsmangfold. Området er satt av

til LNF-formål. Det er ikke handlingsrom for å gi denne dispensasjonen. Avgjørelser om dispensasjon reguleres av lovverk og juss, ikke politikk. Her blir arealformålet vesentlig tilsidesatt, og dispensasjon kan ikke gis. Dispensasjonsadgangen skal brukes strengt, og være et sjeldent unntak når vilkårene er oppfylt.

Området består av myr, annen våtmark, kulturmark, grunne sjøområder og holmer. I slike heterogene områder er artsmangfoldet særlig stort. Et søk på artsobservasjoner.no avdekker også en rekke fuglearter med stor forvaltningsrelevans inkl. storspove (sterkt truet), hettmåke (kritisk truet) og andre rødlistearter som fiskemåke (true/sårbar), gråmåke (truet/sårbar), tjeld (nær truet) og rødstilk (nær truet).

Registeringer i artsobservasjoner.no

Både sjøfugler, kulturmarksrelaterte og våtmarksfugler vil bli sterkt påvirket. Rundt halvparten av artene tilknyttet våtmark står på rødlisten. Tilstanden for kulturmarksfugler er heller ikke god, her er 45 prosent av fuglene tapt siden årtusenskiftet og et flertall på rødlisten. Antall sjøfugler er ned 80 prosent på 50 år, og 63 av sjøfuglene er på rødlisten.

Fugler bruker ulike deler av terrenget, og det er ikke mulig å se på enkeltelementer i landskapet isolert ved nedbygging. Forstyrrelsene vil også opplagt bli store. Et økende problem for naturen er nettopp forstyrrelser. I landskapet langs kyst og i kulturmark hekker de fleste artene på bakken. Egg og unger befinner seg overalt i terrenget, vår og sommer. Deres leveområder er under svært stort press av økende ferdsel overalt og manglende regulering av dette. En parkeringsplass, tilrettelegging for camping etc. kan være et lite arealbeslag isolert sett, men virkningene på omgivelsene kan bli store i flere kilometers omkrets. Her er det planlagt et større naturinngrep utenom overordnet plan.

Forringelse og ødeleggelse av funksjonsområder for disse artene er i strid med naturmangfoldlovens § 5 (forvaltningsmål for arter) og nasjonale miljømål, blant annet miljømål 1.2 fastsatt av Klima- og miljødepartementet. Vi viser også til Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet (T-2/16).

Vi minner også om krav til kunnskapsgrunnlag forut for offentlige beslutninger, hjemlet i både naturmangfoldloven og forvaltningsloven.

Etter vårt skjønn er dette et prosjekt utbygger ikke bør gå videre med, da det vil bli stoppet i løpet av videre prosess. Skulle planarbeidet fortsette, kreves det detaljerte kartlegginger av både terrestrisk og marint miljø i hekkesesongen. Tidspunktet for registeringene må gjøres på et gunstig tidspunkt (spill og sangtid for ulike arter, noe som varierer mellom artsgruppene) og det må gjennomføres tellinger av sjøfugler gjennom året.

<u>Om planlegging av tiltak og nasjonale miljømål</u>

Den største trusselen mot biologisk mangfold er at artenes levesteder endres på grunn av menneskelige inngrep og påvirkning/endret bruk. Arealendringer beskrives som den største trusselen både i den norske rødlista over trua arter og rapporter fra Det internasjonale Naturpanelet. Kommunene har en nøkkelrolle i å sikre at naturen blir forvaltet på en god måte og gjennom dette bidra til å stanse tapet av naturmangfold. De beslutningene som tas gjennom kommunenes arealplanlegging etter plan- og bygningsloven, har i sum stor betydning for hvordan naturmangfoldet blir ivaretatt. Norske kommuner er forpliktet til å følge overordnede nasjonale eller regionale miljøinteresser.

Vi viser til tre overordnede nasjonale miljømål vedtatt av Klima- og miljødepartementet og styrende for statlig og kommunal forvaltning, der 1.2 er helt essensielt.

- *Miljømål 1.1*

Økosystemene skal ha god tilstand og levere økosystemtjenester

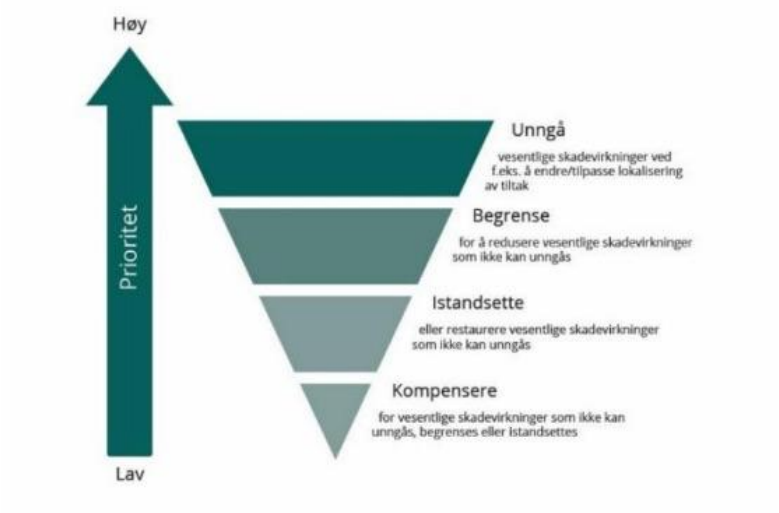
- *Miljømål 1.2*

Ingen arter og naturtyper skal utryddes, og utviklingen til truede og nær truede arter og naturtyper skal bedres

- *Miljømål 1.3*

Et representativt utvalg av norsk natur skal tas vare på for kommende generasjoner

En rekke tiltak skal gjennomføres for å unngå og redusere negative konsekvenser. De omtales som tiltakshierarkiet og er illustrert i denne figuren (kilde Miljødirektoratet):



Figur 1. Tiltakshierarkiet illustrert av Miljødirektoratet.

Først skal man unngå at planen eller tiltaket fører til skade. Dette har høyeste prioritet. Deretter begrense skaden, så istandsette eller restaurere. En eventuelt siste utvei er å vurdere å kompensere skade, men det er laveste prioritet. Kompensasjon skal bare vurderes dersom det fremdeles gjenstår vesentlige negative virkninger etter at tiltak for å unngå, begrense eller istandsette er vurdert. Kompensasjon er altså siste utvei.

Arealplanlegging med gode konsekvensutredninger kan sikre at vi bruker natur med lavest verdi. Planene i Skokkelvika er i strid med begge disse elementene (god arealplanlegging og ta i bruk areal med minst verdi.)

Bruk naturmangfoldloven riktig

Naturmangfoldloven skal vurderes i alle vedtak og planer som kan ha påvirkning på naturressurser og natur. I kap. II om alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk er vurderinger av §§ 8-12 særlig viktig, jfr. §7. Man må også sørge for at alle bestemmelser er i overenstemmelse med lovens formålsparagraf og mål for arter og naturtyper i §4 og 5. Det er viktig å vurdere kunnskapsgrunnlaget (§8), behovet for å bruke føre-var-prinsippet (§9) og samlet belastning (§10). En veiledning for kapittel II ligger her.

Det er viktig at kommunen er klar over at mye av arealene under press i kommunen slettes ikke er kartlagt både med tanke på naturtyper eller ulikt artsmangfold. Paragrafene i naturmangfoldloven skal vurderes ut ifra kunnskapsgrunnlaget. At man ikke finner registeringer for et område i naturbase.no eller artskart.no, betyr som regel bare at arealet ikke er undersøkt. Manglende etterlevelse av naturmangfoldlovens krav til saksbehandlingen er en vanlig feil i mange vedtak.

BirdLife Lofoten ber om at alle saksopplysninger, vedtak og papirer i videre saksgang sendes direkte til oss på e-postadresse martin@birdlife.np.

Plankonsulentens vurdering:

Planinitiativet er forankret i et vedtak. I dette vedtaket stilles det krav om konsekvensutredning. Denne sikrer da tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag og vurdering av de faktiske forhold. Konsekvensutredningen legger grunnlag for den videre planleggingen og det er i planforslaget gjennomført endringer og tilpasninger som tilsier at konsekvensene av planen er akseptable. Vi tar innspillet fra BirdLife til orientering. Alle sakens dokumenter blir offentliggjort i tråd med normale prosedyrer.

3. Statens vegvesen

Vi viser til brev datert 14.04.2025 med varsel om oppstart av reguleringsplan for Skokkelvika, Valberg (planID: 1860 202310) i Vestvågøy kommune.

Saken gjelder

Varsel om oppstart av detaljregulering for Skokkelvika. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritids- og turistformål. Planen åpner ikke for private fritidsboliger. Planområdet er ca. 79 daa på land og ligger i hovedsak på gnr. 134 bnr. 1. Avgrensing av området vurderes under selve planarbeidet.

Tiltakshaver er John Eilert Skonseng. Utførende plankonsulent er Lofotr bygg & anlegg as.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen.

Vi skal bidra til å følge opp FNs-bærekraftsmål rettet mot transportsektoren gjennom oppfølgingen av NTP-målene hvor hovedmålet er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Under er det fem likestilte mål;

- *Enklere reisehverdag og økt konkurranseevne for næringslivet*
- *Bidra til oppfyllelse av Norges klima- og miljømål*
- *Nullvisjon for drepte og hardt skadde i trafikken*
- *Effektiv bruk av ny teknologi*
- *Mer for pengene*

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Vårt sektoransvar for vegnettet betyr at vi har et overordnet ansvar for at trafikksikkerhet, framkommelighet, universell utforming, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Gjennom vårt sektoransvar skal vi bidra til samarbeid mellom aktuelle myndigheter, næringsliv og innbyggerne med mål om en bærekraftig utvikling.

Statens vegvesens rolle i denne saken er som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

Statens vegvesens innspill til planarbeidet

Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormaler og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen.

Konklusjon

Statens vegvesens uttalelse til varsel om oppstart er ikke uttømmende. Når et planforslag blir lagt ut til offentlig ettersyn, vil vi kunne komme med ytterligere innspill og merknader.

Plankonsultentens vurdering:

Tas til etterretning.

4. UiT

Vi viser til ovennevnte plansak oversendt Norges arktiske universitetsmuseum (UM) for vurdering angående kulturminner under vann. Etter kulturminnelovens § 14 er UM rette myndighet for forvaltning av kulturminner under vann i sjø og vassdrag i Nord-Norge nord for Rana kommune.

Planforslaget på vegne av tiltakshaver John Eilert Skonseng vil legge til rette for fritids- og turistformål i Skokkelvika på Valberg. Planområdet omfatter en god del sjøareal og det vil i planprosessen ble tatt stilling til bruk av havområdet for oppankring av fritidsbåter og etablering av infrastruktur slik som flytebrygger. Planområdet ble også utvidet til å gjelde større del av fjæra/havsonen.

UM må avvente nærmere avklaring angående planlagte tiltak i sjø og ber om oversendelse av detaljopplysninger angående beliggenhet og størrelse på tiltakene i sjø som grunnlag for marinarkeologisk vurdering og avklaring av eventuelle behov for befaring.

Plankonsultens vurdering:

Tatt til etterretning. Planområdet er innskrenket, slik at planen ikke lengre vil omfatte tiltak i sjø.

5. Statsforvalteren i Nordland

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid, oversendt ved brev fra dere av 14.04.2025. Vi beklager noe sent innspill.

Det går fram at hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritids- og turistformål. Det planlegges for utleiehytter, glampinghytter og annen aktivitet som naturlig kommer inn under begrepet turistformål.

Statsforvalteren er i utgangspunktet skeptisk til ønsket arealbruk og hvordan dette vil påvirke viktige hensyn som friluftsverdier og naturmangfold i området. Med bakgrunn i dette, og på grunn av manglende avklaring i overordnet plan, fraråder Statsforvalteren at det fortsettes med planarbeidet.

Planfaglige forhold

Planstatus

I kommuneplanens arealdel for Vestvågøy kommune som ble vedtatt i 2020, er planområdet for det meste avsatt til LNFR-formål. Deler som ligger i tilknytning til veien er avsatt til LNFR spredt boligbebyggelse. Området er i dag et relativt ubebygd hei og våtmarksområde, foruten to eksisterende bolighus i tilknytning til Valbergsveien (FV 815). Planområdet omfatter et areal på ca. 78 daa.

Det følger av pbl. § 12-3 tredje ledd at private forslag innholdsmessig må følge opp hovedtrekk og rammer i overordnet arealplan. Bestemmelsen tar sikte på å styrke den overordnede planleggingen etter loven. Etter 1985-loven skjedde det relativt ofte at den arealbruken som var fastsatt i kommuneplanens arealdel ble fraveket gjennom behandlingen av private reguleringsplanforslag, som ble utarbeidet med tanke på konkrete enkelttiltak. Over tid kunne dette føre til ganske omfattende endringer av arealbruken, uten at disse endringene var resultat av en overordnet og helhetlig kommunal planlegging. At forslaget er i strid med overordnede arealplaner, vil være et tungtveiende argument for å nekte det fremmet.

Selv om det er tenkt å satse på turisme og utleiehytter, har Statsforvalteren vurdert at det gir grunn til å fraråde fortsettelse av planarbeidet.

Krav om konsekvensutredning

Det er oppgitt at planarbeidet utløser krav til konsekvensutredning, og i saksdokumentene er det vist til vedlegg I nr. 25 om nye bolig- og fritidsboligområder. I og med at planforslaget ikke legger opp til etablering av fritidsboliger, legger vi til grunn at kravet om konsekvensutredning nå er hentet fra vedlegg II, der det ikke er krav om planprogram.

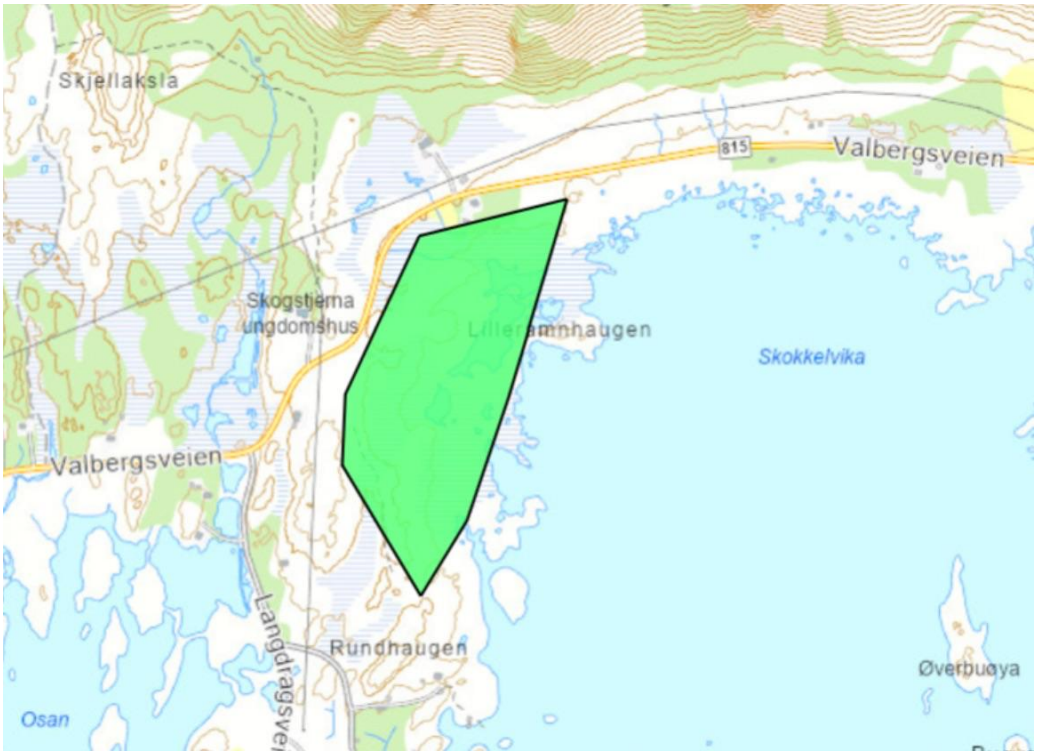
Selv om det ikke er krav om planprogram, gjelder alle øvrige krav i KU-forskriften. Dette inkluderer krav til prosess og metodikk i konsekvensutredningen. Det er i oppstartsvarselet ikke angitt hvilke temaer som skal konsekvensutredes, men vi legger til grunn at temaer

som natur, friluftsliv og landskap i alle fall skal utredes. For klima- og miljøtemaene er det Miljødirektoratets håndbok M-1941 som er anerkjent metodikk.

Klima og miljø

Naturmangfold

Innenfor planområdet er det registrerte naturverdier som bl.a. hekkeområde for grågås og storspove (sterkt truet). Det vurderes at området egner seg for hekking av sistnevnte art. Det er også registrert tjeld, rødstilk og hettemåke på kort avstand fra planområdet. Med bakgrunn i eksisterende kunnskap om området kan vi allerede nå si at utvidelse av fritids-, turisme- og andre utbyggingsformål i området som er avsatt til LNFR, vil kunne ha negative konsekvenser for naturmangfoldet. Dette ettersom man berører strandsoneareal med sårbar natur og arealet ligger i et leveområde for et visst antall rødlistede fuglearter. Statsforvalteren varsler allerede nå at utvidelse av utbyggingsformål som strider med kommunedelplanen, og som kan ha negative virkninger på viktige naturverdier, kan gi grunn til at vi må vurdere innsigelse etter rundskriv T-2/16.



Figur 1: registrert område for storspove. Kilde: Naturbase.no.

Ettersom man her berører naturmangfold av nasjonal og vesentlig regional verdi, vil detaljreguleringen raskt komme i strid med nasjonale mål for forvaltningen av naturmangfoldet i Norge og internasjonale forpliktelser i naturavtalen under biomangfoldkonvensjonen. Det vises her til avtalens handlingsmål nr. 1 som skal «Sikre at alle arealer er omfattet

av deltakende og helhetlig arealplanlegging som inkluderer hensyn til naturmangfold og/eller effektive forvaltningsprosesser som tar tak i arealbruksendringer på land og i hav, slik at tapet av arealer som er viktige for naturmangfold, inkludert økosystemer med god økologisk tilstand 11, nærmer seg null innen 2030, samtidig som urfolks og lokalsamfunns rettigheter respekteres».

For planer som omfattes av forskrift om konsekvensutredninger, må kravene i naturmangfoldloven for arter, naturtyper og økosystemer, alternativ lokalisering, samlet belastning mv. sees på som en tydeliggjøring og konkretisering av kravene i forskriften. Konsekvensutredningen skal gi et tilfredsstillende grunnlag for å vurdere og vektlegge naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper §§ 8 til 12. Det bør derfor påsees at utredningen oppfyller de grunnleggende hensynene bak kravet om konsekvensutredning.

Forurensning

Vi tolker det slik at det er planlagt å bygge ut i havområdet med flytebrygger og andre aktiviteter, men det kommer ikke tydelig frem om det er snakk om småbåthavn og hvor mye aktivitet som kan forventes her. Det er ulike regler i forhold til forurensning dersom det gjelder utbygging og mudring i sjø. For mer informasjon og anbefalinger, se på vår hjemmeside: https://www.statsforvalteren.no/nb/Nordland/Miljo-og-klima/Forurensning/mudring-dumping-og-utfylling/ Det er viktig at naturverdier og planens konsekvenser blir utredet og vurdert i forhold til null-alternativet.

Klima

Innenfor planområdet er det registrert myr. I saksfremlegget kommer det frem at det ikke bør planlegges for bebyggelse på myr og våtmark. Da er det viktig at myr og våtmark synliggjøres i plandokumentene. Området er delvis undersøkt av tiltakshaver med sondering for å måle myrdybde, og det kommer frem at det er forholdsvis lite myrmasse i området. Undersøkelser som gjelder myrdybde skal gjennomføres av fagkyndig person, og det må redegjøres nærmere for det i planen. Dersom det ikke planlegges for bebyggelse i myr, kan utbygging likevel føre til at verdiene knyttet til myr blir forringet og det må gjøres en vurdering av dette i planarbeidet. Det forutsettes det at det gjøres en beregning av klimagassutslipp for hele planen, inkl. utslipp fra utbyggingsfasen.

Friluftsliv og strandsone

Det skal i 100-metersbeltet langs sjøen tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, se pbl. § 1-

8. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen angir hva som skal til for å tillate utbygging i strandsonen, og vi viser spesielt til de generelle retningslinjene i pkt. 6 og de spesielle retningslinjene for sone 3 i pkt. 10.

Planområdet ligger i tilknytning til et viktig friluftsområde og utfartsområde Skokkelvikøyan, en skjærgård utenfor Valberg bestående av mange små og store øyer og svært populært blant kajakkpadlere. Utredning av friluftslivsinteressene bør knyttes til planområdet og de interessene som er registrert i det viktige friluftslivsområdet.

I kommunens saksfremlegg kommer det frem at området i dag er et relativt åpent og ubebygd hei og våtmarksområde, og at det benyttes som friluftsområde. Det å planlegge for utbygging her, i LNFR-området, vil føre til ulemper både landskapsmessig og for friluftsinteresser. Planen vil redusere tilgjengelig strandsone og privatisere strandsonen utover det som allerede er planlagt i kommuneplanens arealdel. Disse endringer kan også redusere verdiene av friluftsområdet Skokkelvikøyan og det må gjøres en vurdering av planens konsekvenser for friluftsliv i, og utenfor planområdet.

Nærmiljø / Barn og unge
Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 siste ledd. Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 fjerde ledd bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde, noe som også omfatter barnekonvensjonen.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging sier i pkt. 4 bl.a. at kommunen skal vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven.
Retningslinjene inneholder i 5a og 5b krav til fysisk utforming. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, noe som bl.a. forutsetter at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold.

Samfunnssikkerhet og beredskap
Klimatilpasning
Statlig planretningslinje for klima- og energi (SPR) gir føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid med klimatilpasning. Det er utarbeidet en egen veileder for hvordan klimatilpasningsarbeidet kan gjennomføres. Her er det henvisninger til lovkrav og lenker til en rekke eksempler. Veilederen tar for seg klimatilpasning for både planstrategi, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, temaplan og

reguleringsplaner. Veilederen viser også til hvilket ansvar ulike offentlige aktører har i klimatilpasningsarbeidet.

Statsforvalteren har også utarbeidet tall for fremtidig temperatur, nedbør og havnivåstigning for ulike steder i Nordland. Disse tallene skal legges til grunn ved planlegging. Statsforvalteren har samlet vår informasjon om klimatilpasning i Nordland på denne siden: https://www.statsforvalteren.no/Nordland/Samfunnssikkerhet-og-beredskap/klimatilpasning/

Digitaliserte plankart
Kommuner som har geosynkronisering av plandata med Kartverket må sørge for at også høringsutkast blir gjort tilgjengelige for synkronisering. Kommuner som ikke har geosynkronisering må fortsatt sende høringsutkast av alle plantyper til plannordland@kartverket.no. Planen vil da både bli kvalitetssikra og gjort tilgjengelig gjennom Nordlandsatlas.

Samordning av statlige innsigelser i Nordland
Statsforvalteren har i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 22.12.17 ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn. Statsforvalteren kan bidra til å gjennomføre en slik dialog.

Plankonsulentens vurdering:

Tatt til etterretning. Området har blitt justert siden oppstartsvarselet, slik at utbyggingsområdet ikke lengre omfatter myrarealer. Myrarealer vil beholdes som friluftsområde/LNF(R). Tiltaket vil heller ikke omfatte tiltak i sjø, slik først tenkt. Dermed bevares også strandsonen som allmenn tilgjengelig, slik den er i dag. Fugleliv er også ivaretatt gjennom justering av planområdet, i tillegg til presisering i planbestemmelsene om at utbygging er forbudt i hekkesesongen (april-august).

6. Sametinget

Vi viser til deres brev.
Sámediggi - Sametinget uttaler seg her om samiske kulturminner.

Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sámediggi - Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen.

Vi minner om den generelle aktsomhets- og meldeplikten som bør nevnes i reguleringsbestemmelsene under eget punkt:

- *Skulle det under anleggsarbeid komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Melding sendes Sámediggi - Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre arbeidet.*

Vi minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Det vises til egen uttalelse fra fylkeskommunen.

Plankonsulentens vurdering:

Tatt til etterretning.

7. NVE

Om NVE
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning
NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i

planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, https://www.nve.no/arealplanlegging/.

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på NVEs kartløsninger.

Meld inn naturfareutredninger
Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfareutredninger. Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: Meld inn naturfareutredninger - NVE.

NVE sin oppfølging av planarbeidet
Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Plankonsulentens vurdering:

Tatt til etterretning.

8. Nord Fiskarlag

Nord Fiskarlag viser til varsel om planoppstart ved Skokkelvika i Vestvågøy kommune, oversendt fra Lofotr Bygg og Anlegg AS.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fritids- og turistformål. Planen åpner ikke for etablering av private fritidsboliger.

Det er ikke kartlagt fiskeriinteresser i umiddelbar nærhet til det planlagte tiltaket.
Ved eventuell utfylling av masser eller utdyping i sjø bør det iverksettes avbøtende tiltak for å redusere spredning av partikler. Alle tiltak i sjø bør fortrinnsvis gjennomføres om høsten eller tidlig vinter, da livet i kystsonen i denne perioden er i minst aktivitet*. Alternativt må det sikres at avbøtende tiltak er tilstrekkelige for å unngå negativ påvirkning på det marine miljøet.*

Plankonsulentens vurdering:

Tatt til orientering.

9. Naturvernforbundet

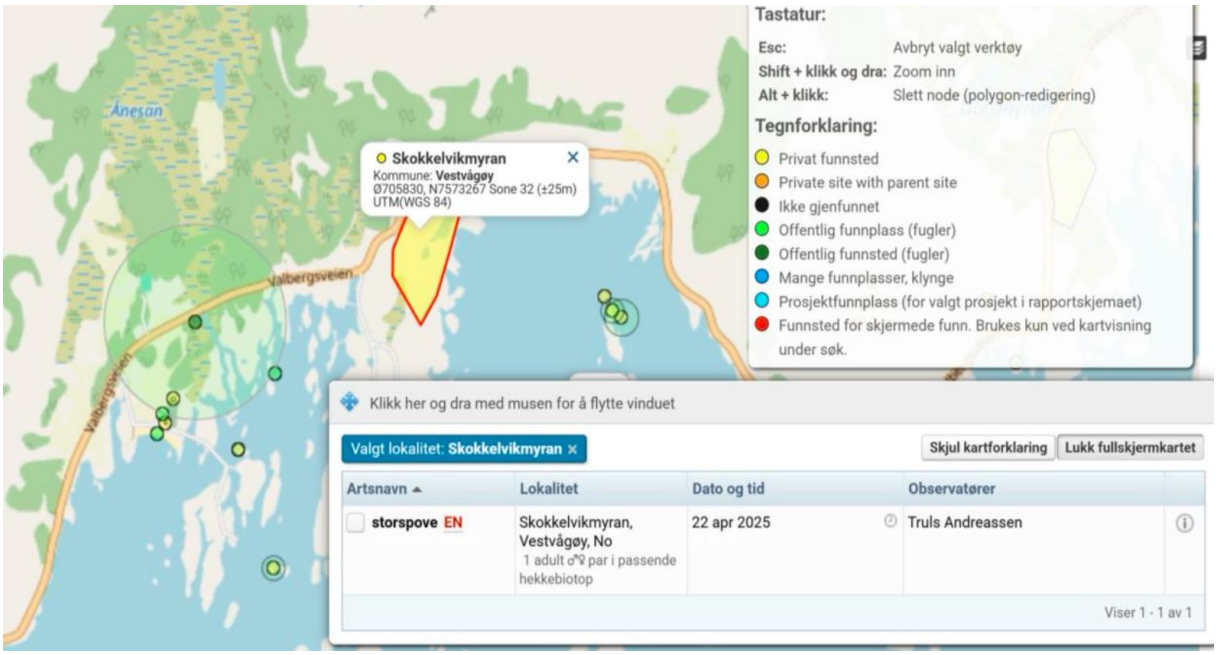
Innledning
Naturvernforbundet i Lofoten ser med stor bekymring på planene om bygging og tilhørende aktiviteter i svært sårbar strandsone. Områder nær knyttet til sjø har betydelige naturverdier. Det er avgjørende at dette blir anerkjent og lagt til grunn allerede i planleggingens tidlige faser. Vi understreker behovet for at tiltakshaver får god veiledning, slik at man unngår å starte kostbare og tidkrevende prosesser som verken er miljømessig forsvarlige eller lar seg godkjenne i henhold til gjeldende lovverk.

Konflikt med arealformål og arealstrategi
Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) og spredt boligbebyggelse. Det planlagte tiltaket innebærer etablering av utleiehytter og glampinghytter, noe som representerer en endring fra dagens arealbruk. Dette kan være i strid med kommunens arealstrategi, som vektlegger bærekraftig arealbruk og vern av natur- og landbruksområder.

Samlet belastning
Planområdet inngår i et landskap som allerede er, eller kan bli, betydelig påvirket av turisme og fritidsbebyggelse gjennom vedtatte og foreslåtte etableringer både på Kartneset og Odden i Valberg. I henhold til naturmangfoldloven § 10, skal det foretas en vurdering av den samlede belastningen økosystemene i området utsettes for, ikke bare virkningen av det enkelte tiltak isolert. Vi kan ikke se at det i planarbeidet er redegjort for pågående eller planlagte prosesser i nærområdet, og hvordan disse samlet sett påvirker naturverdier og økologisk sammenheng.

Vurdering av andre egnede lokaliteter
Vi kan ikke se at det er gjort noen reell vurdering av alternative lokaliseringer for tiltaket, slik det kreves i naturmangfoldloven § 12, «For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Dette er et helt sentralt krav i loven, nettopp for å sikre bærekraftig bruk av arealer og for å beskytte verdifulle naturtyper mot unødvendige inngrep. Ut fra vår vurdering finnes det god grunn til å tro at tiltaket kan lokaliseres til et annet område med langt mindre konsekvenser for naturmangfoldet. Det aktuelle området er et viktig våtmarksområde i umiddelbar nærhet til sjø, med dokumenterte forekomster av rødlistede arter registrert i Artsobservasjoner. Selv om selve byggetiltaket isolert sett kanskje ikke etterlater et større fysisk fotavtrykk, vil den planlagte bruken – særlig vannbaserte aktiviteter med hyppig ferdsel – være svært forstyrrende for hekkende fugler og annet dyreliv. Slike forstyrrelser vil kunne føre til varig skade på det biologiske mangfoldet i området.



Om planlegging av tiltak og hensyn til nasjonale miljømål
Tap og endring av leveområder er i dag den største trusselen mot biologisk mangfold, både i Norge og globalt. Dette er godt dokumentert gjennom den norske rødlista for truede arter og i rapportene fra Det internasjonale Naturpanelet (IPBES). Når naturarealer bygges ned, endres eller utsettes for forstyrrelser, svekkes økosystemene og arters overlevelse trues.

I møte med dette er det avgjørende at planleggingen av nye tiltak skjer med et tydelig søkelys på naturhensyn. Utbyggere har et viktig ansvar for å vurdere naturverdiene i området og sikre at prosjektene utformes og lokaliseres slik at inngrep i sårbar natur unngås der det finnes bedre alternativer. Dette handler ikke bare om å følge lovkrav, men også om å bidra til nasjonale mål om å stanse tapet av naturmangfold.

Valg som tas tidlig i planprosessen har stor betydning. En grundig vurdering av konsekvenser og alternative løsninger reduserer risikoen for konflikter og innsigelser i den videre behandlingen.

Samtidig er det viktig å understreke at kommunen har et stort ansvar i slike saker. Gjennom sin rolle som planmyndighet skal kommunen sørge for at beslutninger er kunnskapsbaserte og i tråd med nasjonale og regionale miljømål. Dette innebærer også å sikre at tiltak ikke gjennomføres i strid med naturmangfoldloven og andre sentrale føringer for bærekraftig arealbruk.

Vurdering og konklusjon
Basert på dette vurderer vi at området ikke er egnet for det planlagte tiltaket, og vi mener derfor at planprosessen bør stoppes. En grundig vurdering av alternative og mer skånsomme lokaliseringer må gjennomføres, i tråd med naturmangfoldlovens krav.

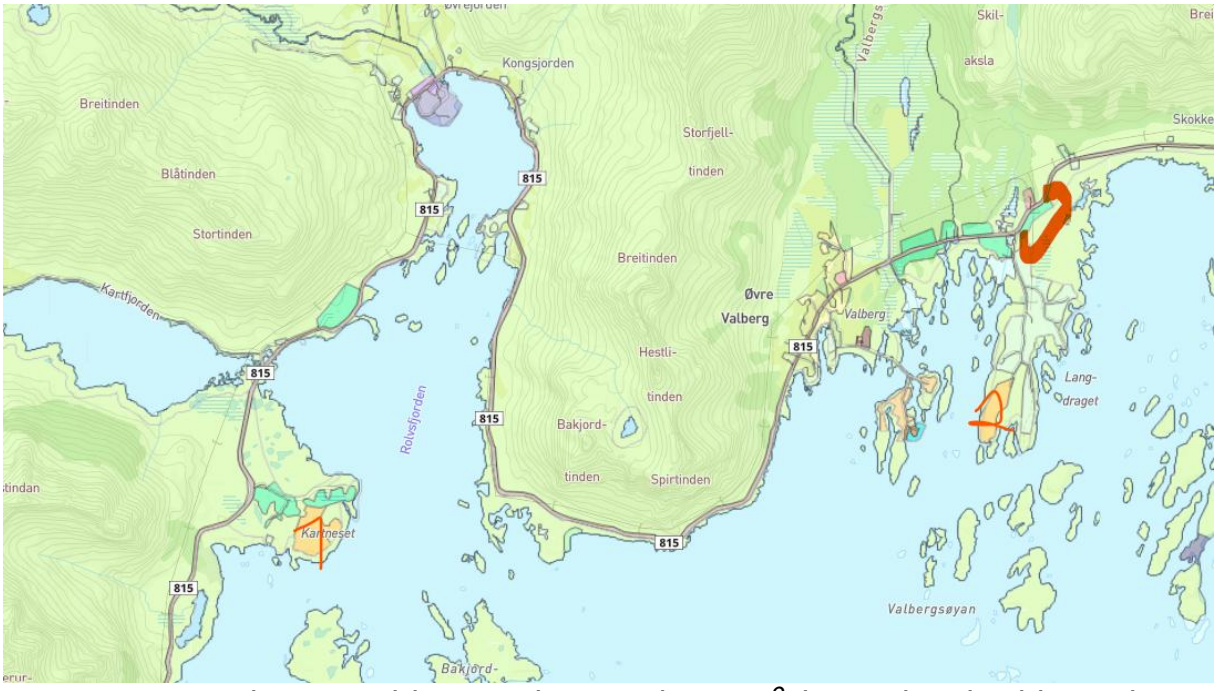
Naturvernforbundet i Lofoten ber om å bli holdt løpende orientert gjennom hele planprosessen. Vi forbeholder oss retten til å komme med innspill også i senere faser. Vi ber om at alle relevante saksdokumenter, vedtak og øvrig korrespondanse i den videre behandlingen av saken sendes direkte til oss på e-post: lofoten@naturvernforbundet.no.

Vi ber samtidig om forståelse for at Naturvernforbundet i Lofoten, i kraft av sitt formål og engasjement for natur- og miljøverdier, anses som part i saken.

Plankonsulentens vurdering:

Tas til orientering. Se bla. Svar til Statsforvalteren.

Planforslaget samlede belastning i forhold til områdene som ligger omkring, Kartneset og Odden blir en vurdering i forhold til kommuneplanens arealdel og omfatter en større del av arealene langs Valbergsveien. I politisk vedtak i forbindelse med planinitiativet er det foretatt en vurdering om området kan reguleres til næringsaktivitet. Planforslaget er i tråd med kommunaldirektørens innstilling. Tiltakshaver har etter konsekvensutredningen redusert planområdet til kun å omfatte aktiviteter langs Fylkesveien og i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse og områder regulert til LNF-Spredt.



Kartneset, merket 1, Odden merket 2. Planområde med rød tykk strek.

10. Fiskeridirektoratet

Vi viser til oversendelse datert 14.04.2025.

Saken gjelder
Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for fritids- og turistformål. Det skal tilrettelegges for etablering av utleiehytter, glamping og annen aktivitet under begrepet turistformål. Det stilles krav om utarbeidelse av konsekvensutredning for planarbeidet.

I oversendelsen av varsel om oppstart omfatter planområdet en andel sjøareal. I saksdokumentene står det at planområdet vurderes utvidet til å gjelde en større del av fjæra/havsonen for vannaktivitet, og at dette skal konsekvensutredes. Det vil i planprosessen tas stilling til bruk av havområdet for oppankring av fritidsbåter. Det åpnes også for etablering av annen infrastruktur, slik som flytebrygger mv. Området har ikke kommunalt avløpsanlegg, og dette skal løses via slamavskillere og utslipp til sjø. Kommunen skriver at det skal brukes et utslippsanlegg med høy rensegrad.

Fiskeridirektoratets rolle i saken
Fiskeridirektoratet har som formål å fremme lønnsom og verdiskapende næringsaktivitet gjennom bærekraftig og brukerrettet forvaltning av marine ressurser og marint miljø. Vi skal medvirke i planlegging etter plan- og bygningsloven i kyst- og sjøområder når fiskeri- og akvakulturinteresser, inkludert marint miljø og biologisk mangfold som er viktig for næringene, blir berørt.

Generelle råd om arealplanlegging for fiskeri og akvakultur
På nettsiden Arealplaner (fiskeridir.no) har Fiskeridirektoratet samlet sin generelle planveiledning om fiskeri og akvakultur. Der informerer vi og gir råd om blant annet:
• arealbehovet til sjømatnæringene
• kunnskapsgrunnlaget i kartløsningen «Yggdrasil»
• kriterier Fiskeridirektoratet benytter for å vurdere hvilke spørsmål som er av nasjonal eller vesentlig regional betydning innenfor saksområdene fiskeri, og tang- og tarehøsting, jamfør plan- og bygningsloven § 5-4
• hvordan fiskeri- og akvakulturinteresser kan sikres i plankart og -bestemmelser

Fiskeridirektoratet har per i dag ikke innspill til varsel om oppstart utover de som følger av den generelle veiledningen på våre nettsider.

Videre planprosess
Fiskeridirektoratet ber om å bli hørt når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Vi tar forbehold om at vi da kan ha merknader til planen.

Plankonsulentens vurdering:

Tas til orientering.

11. Ingvil Molaug Valberg

Som grunneier ønsker jeg å komme med kritiske merknader til forslaget om å etablere campingplass og utleievirksomhet i Skokkelvika i det omfanget som er skissert i planinitiativet.

1. Manglende infrastruktur og belastning på lokalsamfunnet Valberg er en liten bygd med rundt 50 fastboende. Et fullt utleid anlegg, med gjennomsnittlig to personer per utleieenhet, vil nær doble folketallet. Dette gir grunn til bekymring for den belastningen et slikt anlegg vil medføre for både naturen og lokalsamfunnet, spesielt med tanke på manglende infrastruktur for reiseliv.

Områdene som mest sannsynlig vil bli brukt av besøkende – som "Husmorløypa" i Valbergsdalen, Riksheim-stranda ved kirka og Finnhamnstranda – mangler i dag grunnleggende tilrettelegging. Det finnes ikke offentlige søppelbøtter, regulert parkering eller toalettfasiliteter. Dersom kommunen ønsker å åpne Valberg som turistdestinasjon, må det også følge med et ansvar for tilrettelegging og støtte til lokalsamfunnet.

2. Parallell utbygging i området

Samtidig som det planlegges turistanlegg i Skokkelvika, er det allerede i gang eller planlagt flere prosjekter i nærområdet:
Etablering av reiselivsaktivitet i den gamle Valberg skole, der eksisterende bygningsmasse benyttes.

Planlagt hyttefelt og bryggeanlegg på Kartneset.

Kommunalt tomtesalg for fritidsbebyggelse på Odden.

Disse prosjektene skjer i samme geografiske område og vil samlet sett føre til økt ferdsel, både på land og til sjøs. Det gir grunn til bekymring for sårbare naturområder, som øyene utenfor Skokkelvika og Valberg – viktige hekkeområder for fugleliv.

3. Naturmangfold og sårbarhet

Vestvågøy kommune har et særskilt ansvar for å ivareta rødlistede arter. I området rundt Skokkelvika og Kartneset er det registrert flere slike arter, blant annet rødstilk, storspove, hettemåke og grågås. Planlagt etablering av brygger i begge områder kan føre til økt aktivitet rundt disse øyene og true det sårbare fuglelivet. Jeg mener det er helt nødvendig med en helhetlig kartlegging av naturverdier – ikke bare på den aktuelle tomta, men i hele området rundt bygda og øyene. Et naturinngrep av denne størrelsen krever grundig kunnskap om hva vi risikerer å miste.

4. Visuelle og estetiske hensyn

Foruten miljøbelastningen, mener jeg også at etablering av 12 hvite plastdomer på et høydedrag er visuelt forstyrrende i dette naturskjønne området av Lofoten. Dette harmonerer dårlig med det uttrykket og det inntrykket jeg ønsker at mitt hjemsted skal formidle – både til fastboende og til besøkende.

5. Kommentar til spesifikke elementer i planinitiativet

Myr i området: Deler av området har tidligere vært brukt som torvmyr. Jeg har ikke kunnskap om dagens lagtykkelse, men det er viktig at dette kartlegges nærmere før videre planlegging.

Kajakkutsetting: Det pekes på at området egner seg for utsetting av kajakk. Det finnes allerede flere tilgjengelige steder for dette langs fylkesvei 815, blant annet ved Valberg kirke og almenningskaia.
Hvor attraktivt det er å padle i et område med sanitæranlegg som fører avløp rett til sjøen, er dessuten et betimelig spørsmål.

Jeg oppfordrer kommunen til å vurdere disse merknadene nøye. Det er viktig å ha et helhetlig perspektiv og gjennomføre en forsvarlig og bærekraftig utvikling av småstedene langs fylkesvei 815.

Lokalbefolkningen, naturen og fremtidige generasjoner fortjener at det vises varsomhet og langsiktighet i slike beslutninger. Takk for muligheten til å gi innspill.

Med vennlig hilsen,
Ingvil Valberg

Plankonsulentens vurdering:

Tatt til etterretning. Planområdet er innskrenket og justert, slik at både myrarealer og strandsone opprettholdes som LNF(R)/friområde. Merknad ivaretatt.
Kommentar til de enkelte punkter.
PKt.1. Hytteområdet, mengde og antall er begrenset av områdets utnyttingsgrad. Økt belastning på området og lokalsamfunnet vil kunne bli merkbar, men ikke vesentlig. Området er allerede i dag belastet av både turisme og fastboende. Trafikkanalysen viser at den økte belastningen på infrastrukturen ikke er vesentlig. Hva gjelder bruk av Valberg og de ulike destinasjonene her til rekreasjon, vil vel neppe 15-20 hytter i næringsøyemed utgjøre den store forskjellen. Dette burde heller være en mulighet for å skaffe midler til etablering av nødvendig infrastruktur og ivareta de nevnte områder.

Pkt. 2 At det er flere grunneiere og andre som ønsker å utnytte potensialt på sine eiendommer er en del av samfunnsutviklingen.

Pkt. 3 Konsekvensutredningen er et faglig og nøytralt dokument som ivaretar de merknader som tilknyttes natur og miljø. Planområdet er justert og tilpasset de konsekvenser som er kartlagt.

Pkt. 4 Tiltakshaver har gått bort fra Glamping og vil kun utnytte området til hyttebebyggelse i et næringsmessig perspektiv, i tråd med vedtaket i teknisk utvalg.

Pkt. 5. Dette er kommentert i de øvrige kommentarer.

Planbeskrivelsen og planbestemmelsene samt konsekvensutredningen ivaretar i all hovedsak de bekymringer som her fremkommer.

12. Kurt Ronald Holmstad

Jeg går sterkt imot planene om utbygging av området til fritidsboliger og glam hytter i det uberørte og unike naturen som vi har her i Skokkelvika og i Lofoten for øvrig. Vi har et unikt og rikt fugleliv og dyreliv som selvfølgelig blir berørt og skadet med en slik utbygging. Vi får selvfølgelig også større turisttrafikk i vårt område, noe som vi har altfor mye av fra før. Når det gjelder påpekte etablering av arbeidsplasser er dette en hypotese som det er lite hold i. VI GÅR STERKT IMOT NEVNTE BYGGEPLANER !!!

Plankonsulentens vurdering:

Tatt til orientering. Fugle- og dyreliv er vurdert i planens konsekvensutredning, og ivaretatt gjennom avbøtende tiltak. Se for øvrig svar i de andre merknadene.

13. Robin Benonisen

Jeg er imot denne utbyggingen. Nå må det bli stopp i utbyggingen av verdifull uberørt natur. Noe må bevares til framtidige generasjoner. Planen er å etablere hyttebygging, glamping, vannaktiviteter og andre fasiliteter. Vei, parkeringsplasser. Området består av myr, våtmark, skjærgård med holmer hvor fugler som er sterkt truet eller rødlistet hekker og oppholder seg.

Plankonsulentens vurdering:

Tatt til orientering. Konsekvenser for naturmangfold er tatt stilling til i planens konsekvensutredning. Området er sterkt begrenset. Se for øvrig svar i de andre merknadene.

13. Toni Ivan Malmo

Vi er i all hovedsak positive til mer aktivitet i Valberg.
Det vi er mer usikre på er inntegnet forslag til ny adkomstvei.

Vi ønsker i utgangspunktet å beholde egen innkjørsel slik den er i dag.
En ny innkjørsel ser ut til å bety en lengre veibit som jeg antar vi selv blir ansvarlig for å brøyte og vedlikeholde, og det er vi skeptiske til.

Plankonsulentens vurdering:
Tas til orientering. Se for øvrig svar i de andre merknadene.

14. Jack Benonisen

Hei !

Viser til epost datert 12 mai, sendt Vestvågøy kommune v/ Henriette Crook.

Jeg ringte Vestvågøy kommune i dag for å få råd til hvordan vi videre skal forholde oss til innsigelser og klage til nevnte utbyggingsplan.

Det viser seg (derav ingen respons) at hun ikke lenger jobber i denne avd./ Vestvågøy Kommune.

Etter råd fra den personen jeg snakket med ba han om å sende epost med innsigelse direkte til deg, med kopi til Vestvågøy kommune.

Tenker vi starter der mht. videre saksgang ift. ny reguleringsplan og konsekvenser for hjemmelsinnehaver av Gnr. 134 Bnr. 17 (adresse Valbergsveien 1529)

Undertegnede treffes på mobil 476 10830.

Min bror Rune har mobilnummer 91643126.

Med hilsen

Jack Benonisen

Videresendt melding:

Fra: "rune@benonisen.be" <rune@benonisen.be>

Emne: Innsigelse/klage på utbyggingsplan Skokkelvika - planid 202310

Dato: 12. mai 2025 kl. 23:16:41 CEST

Til: "henriette.crook@vestvagoy.kommune.no" <henriette.crook@vestvagoy.kommune.no>

Kopi: "jackbenonisen@gmail.com" <jackbenonisen@gmail.com>

Hei.

Jeg er en av to sønner til eiere av nabotomt som blir sterkt berørt av overnevnte utbyggingsplan. Vi planlegger derfor i samråd med vår mor å komme med innsigelse til planene. Jeg reagerer på at innspill skal sendes til prosjekterende firma som er innleid av utbygger og ikke til Vestvågøy kommune. Stemmer dette? Er det i så fall denne e-posten som skal brukes; reidar@lofotrba.no ?

Den berørte eiendommen med gnr./bnr 134/17 ser i høringsdokumentet ut til å bli del av en ny reguleringsplan og vil dermed få endret planstatus ut fra det som er dagens situasjon. Utbygginga generelt er planlagt svært tett innpå eksisterende bolig på eiendommen og det er dette vi reagerer på og vil komme med innspill på. Det nevnes også i planforslaget at berørte eiendommer kommer til å få endret avkjørsel. Hva betyr dette i praksis og hvor er den nye avkjørselen evt. tenkt?

Hilsen

Åshild Benonisen

Rune Benonisen

Jack Benonisen

Plankonsulentens vurdering:
Tatt til orientering. Se for øvrig svar i de andre merknadene.

15. Jostein Valberg

Jeg synes ingen ting om den planlagte reguleringen for Skokkelvika 134/1.

Fugleliv.

I dette området som har særdeles gode våtmarksområder for hekkende fugler og annet dyreliv, vil et meget stort område bli berørt av særdeleshet de 8-hyttene. Disse hyttene skal bygges rett ovenfor tjærn som det bruker å oppholde seg ender av forskjellige slag samt andre fuglearter som grågås og kortnebbgås. Disse vil sky stedet med en gang det startes opp med camping i området. Videre er det ved sjøen store områder som fuglene med unger kommer til land med fra skokkelvikøyene for å fete seg opp. Områdene ved sjøen har en flott vegetasjon for fugleliv.
Med 8-hytter og 12 Glamping telt samt veier og andre bygg i området vil trengselen av mennesker bli formidabel. Mange turister vil valfarte ned til sjøen. Så har de planer om å klippe ned til sjøen og drive vannaktivitet. Dette er jo helt absurd med tanke på fuglelivet i området. Skal det gjøres

lettere å drive fuglene bort!! Alle må jo skjønne at blir det lagt til rette for sjøaktivitet blir fuglene borte. Mulig også på øyene. Turistene har jo ikke peiling på når vi har hekkesesong.

Videre ser jeg det er tenkt glamping telt rett ved huset til Åshild og Johan Benonisen. Det kan da ikke være tenkt over hvilke konsekvenser camping så nært en enebolig vil få i form av støy og avfall. Eiendommen vil jo forringes vesentlig. Det vil jo heller ikke bli noe visuelt fint syn med 12 snøballer rett ved huset.

Området (våtmarker, tjærn og ved sjøen) er så bra for fuglelivet, at det bør vi ta vare på, slik at vi beholder den store plassen for våre fugler og dyr.

Plankonsulentens vurdering:
Planforslaget er gått bort i fra glampingenheter, og vil nå kun omfatte utleiehytter. Planområdet er også innskrenket slik at det ikke berører myren, og heller ikke sjøen. Angående fuglelivet er dette tatt stilling til i planens konsekvensutredning, og avbøtende tiltak vil gjennomføres.

16. Rune Benonisen

På vegne og i samråd med våre foreldre Johan og Åshild Benonisen ønsker vi å komme med innsigelser/innspill på reguleringsplanarbeidet i overnevnte sak. Våre foreldre er eiere av Valbergsvn. 1529 med gnr./bnr. 134/17. Denne boligeiendommen er kanskje den som blir sterkest berørt av planene slik vi ser det.

Vi ønsker å komme med følgende innsigelser på planene:

1. Planområdet størrelse
Det planlegges for hele et 79 daa stort område, hvor også overnevnte eiendom 134/17 er tatt med som del av en ny reguleringsplan. Hvilke konsekvenser dette blir for familiens eiendom er ikke tilstrekkelig redegjort for. Inntil konsekvensene av dette er klarlagt, ber vi om at reguleringsplanen ikke omfatter vår eiendom. I den første av føringene som utkastet til planarbeidet tar utgangspunkt i står det følgende: «Kommunen ønsker at området reguleres som fritids- og turistformål, og at reguleringsplanen ikke åpner for private fritidsboliger». Slik vi ser det ligger det implisitt at en ny reguleringsplan ikke kan endre planstatus slik at eksisterende boligeiendom plutselig blir omregulert til annet formål enn nåværende. Størrelsen på planområdet virker uforholdsmessig stort i forhold til formål. Gjennomføring av et slikt prosjekt vil legge beslag på fremtidig bruk, både til ordinær boligbygging, hyttebygging og fritidsformål for øvrig.

2. Plassering av glober/iglotelt

I planforslaget er det tegnet inn hele 12 «glober/iglotelt. Uansett om disse skulle vært plassert i lovlig avstand til eiendom 134/17 så vil eiendommen oppleve en stor forringelse av verdi og opplevd avskjerming ved å få et så stort antall boenheter svært nær boligen. Vi ber derfor om at antall boenheter reduseres og trekkes betydelig lenger unna boligen enn slik det er fremstilt i dokumentet.

3. Vei og atkomst.
I sakspapirene antydes det at en omregulering vil gi endringer i avkjørsler og atkomst til området. Dette redegjøres det ikke noe nærmere for og det er umulig å forstå hvilken konsekvens dette vil få for eiendom 134/17.

4. Miljømessige konsekvenser
Deler av foreslått regulert område inneholder både myrområder og er tilholdssted for truede/sterkt truede fuglearter. En utbygging vil forringe natur og naturmiljøet.

Avslutningsvis ønsker vi å si at vi i utgangspunktet ikke er negativ til etablering av reiselivsanlegg i Valberg, men at foreslått arealbruk er langt over det som burde være tilstrekkelig for et slikt anlegg, og at ulempene lokalt vil overstige prosjektets nytteverdi for lokalsamfunnet.

Plankonsulentens vurdering
Tatt til orientering.
Vedr. pkt 1.
Tiltaksområdet er betydelig innskrenket, og vil ikke lengre omfatte verken myr eller sjøarealer.
Pkt. 2. Videre er Glamping ikke lengre en del av planen. Området er endret.
Pkt.3. Vei og adkomst er omhandlet i kap. 7, og medfører i utgangspunktet ingen endring for eksisterende eiendommer.
Pkt. 4. Er omtalt i KU

11 Vedlegg

Reidar Samuelsen og Sibell Åland

Lofotr bygg & anlegg AS