



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	06.04.2021	047/21

1.gangs behandling - forslag til endring av reguleringsplan for Ørsnesvika, planid.230, gbn 9/22 m.fl.

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
22.06.2016	Ref fra arb møte Ørsnesvika 6 juni 2016	1355955
11.01.2016	Sintef rapport - Ørsnesvika 2007.pdf (L)(221919)	1340974
25.03.2021	Fylkesmannen - Uttalelse til revidert forslag til reguleringsplan for Ørsnesvika i Vågan	1573999
25.03.2021	Møte med Avd for teknisk drift om Ørsnesveientrafikksituasjonen 2016	1574000
25.03.2021	20210325_Planbeskrivelse Ørsnesvika	1574071
25.03.2021	20210325_REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØRSNESVIKA-VÅGAN KOMMUNE	1574072
01.02.2021	20210126_Reguleringskart_Ørsnesvika	1565349
01.02.2021	20210128_Illustrasjonsvedlegg	1565350
22.09.2020	Byggehøyde - vannstand - bølger_20200619	1544913
22.09.2020	Ørsnesvika_referatoppstartsmøte_140519	1544912
22.09.2020	Ørsnesvika energi og miljø Vill Urbanisme _ rev 20190108	1544915

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 vedtas følgende: Forslag til planendring for «Ørsnesvika» sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Reguleringsbestemmelsene 04.7 tilføyes «maks. antall på til sammen 45 enheter» før forslaget sendes på høring.

06.04.2021 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Kommunedirektørens innstilling besto i to avsnitt, og disse ble votert over hver for seg:

Første avsnitt i kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Andre avsnitt i kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot alternativt forslag fra Høyre /FrP:

"Reguleringsbestemmelsene 04.07 setter « ikke antall boenheter».

Argumentet er at en fra hovedutvalget også ønsker bredest mulig høring inn mot

utbyggers ønsker om fullt utbygget prosjekt.

Prosjektet er spennende og gir et stort potensiale for aktivitet, økt bosetting/bolyst og fremtidig skatteinnngang til kommunen.

Med den foreslåtte presisering kan dette virke som utbygger er låst i utviklingen av området og kan dermed komplisere en helhetlig og sammenhengende utvikling av området."

Alternativt forslag fikk 3 stemmer (H/FrP) og falt.

MPN- 047/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 vedtas følgende: Forslag til planendring for «Ørsnesvika» sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Reguleringsbestemmelsene 04.7 tilføyes «maks. antall på til sammen 45 enheter» før forslaget sendes på høring.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Formålet med endringene av reguleringsplanen er som det beskrives i varslingsannonsen å innpasse et turistanlegg, fritidsboliger og noen boliger, som i større grad hensyntar landskapet og stedet. Forslagstillere er Ørsnesvika AS, konsulent er Lund Hagem arkitekter.

Planområdet ligger på Ørsnes, vest for Kabelvåg og omfatter ca 300 daa. Opprinnelig reguleringsplan ble vedtatt i 2016. Større del av reguleringsplanen er videreført som gjeldende i Kommuneplanens arealdel, vedtatt 2017 (videreført som hensynssone H910). Del av någjeldende reguleringsplan er imidlertid ikke videreført ved hensynssone, og er avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel. Planforslaget ønskes endret med hensyn til formålsgrenser og byggegrenser, rekkefølgebestemmelser, reguleringsformål og parkeringsbestemmelser.

I planforslaget er arealet som kan bebygges til kombinert formål for fritidsbebyggelse/fritid- og turistformål økt fra ca. 9 000 m² i någjeldende plan, til 11 000 m². Samtidig er arealet for boliger redusert med ca. 6 dekar.

Det er ikke foreslått endret trasé av vei gjennom planområdet eller boliger slik det ble fremmet ønske om i arbeidsmøte ang. Ørsnesvika i 2016 i forbindelse med sluttbehandling av någjeldende reguleringsplan, se vedlegg 1355955.

Av planbeskrivelsen fremkommer:

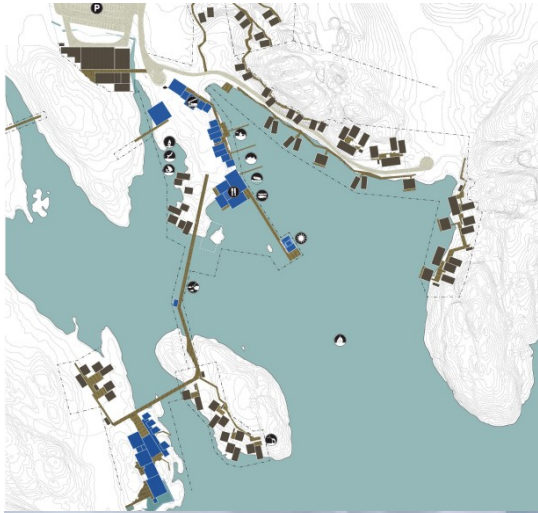
Formålet med reguleringsendringene er å innpasse et prosjekt som hensyntar landskapet og stedet. Prosjektet ønsker å bygge med minimal sprenging og terrengendring, derfor kreves noe justering av formålsgrenser for å kunne tilpasse plassering av prosjektet til terrenget. Endringene innebærer i hovedsak justering og mindre utvidelse av regulert formål kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål, samt å legge til gangforbindelser over sjø. Gangforbindelsene over sjø muliggjør intern tilgjengelighet for området på en bedre måte.



Figur 1 - Flyfoto med planavgrensning

Planforslaget er revidert og mottatt 29.01.21. Det består av

- Reguleringskart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsvedlegg
- Referat fra oppstartskonferanse
- Vurdering av energi- og miljømål
- Byggehøyde – vannstand - bølger



Figur 2 - Situasjonsplan og illustrasjon fra planbeskrivelse

Tidslinje

- Oppstartskonferanse 14.05.2019
- Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan ble annonsert 16.09.2019
- Revidert planforslag 29.01.2021

Lovgrunnlag og kommunale planer og hensyn

Planforslaget behandles etter plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

Forholdet til forskrift om konsekvensutredning. Vågan kommune vurderer at planforslaget ikke omfattes av forskriftens § 8. Dette fordi tiltaket faller inn under vedlegg II, punkt 13, hvor endringer legges til grunn for vurdering av tiltakets virkning for miljø og samfunn. De endringer som foreslås anses for seg selv ikke omfattet av forskriftens § 10. Endringer i utbyggingsmønster basert på tilpasning til terreng og etablering av gangbruer som ikke hindrer vannutskifting vurderes ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Kommunale planer

Kommuneplanens samfunnsdel, 2020 – Kommunens overordnede premisser er folkehelse og bærekraftig utvikling. Sammenhengen mellom økologisk, sosial og økonomisk bærekraft gir grunnlag for å oppnå bærekraftig utvikling. Det er blant annet fremmet et mål om at kommunen skal ha et godt lokalt arbeidsmarked og et

næringsliv med stabil og høy sysselsetting ved å satse på høy sysselsetting gjennom utvikling av helårs arbeidsplasser. Det er også et ønske om aktiv besøksforvaltning i egen kommune og som del av regionen, der lokale naturressurser og lokalbefolkningens behov ivaretas. Det skal oppnås blant annet gjennom å ha fokus på lokal verdiskapning i næringer som møter besøkende.

Kommuneplanens arealdel, 2017 – arealdelen viser til at reguleringsplanen for Ørsnesvika med reiselivsbygg og boliger videreføres. Med anledning av innspill til kommuneplanen settes det fokus på behov for sikring av myke trafikanter langs Ørsnesveien. Boligfeltene B1 og B4 samt del av område BAA4 er i Kommuneplanens arealdel ikke videreført som gjeldende, og er avsatt til LNFR-formål. Det er videre avsatt en båndleggingssone H730 i området.

Innspill ved varsel om oppstart av planarbeid

Det er fremmet merknad fra eier til fritidsbolig i området med bekymring knyttet til gangbruer og utskifting av vann samt adkomst med båt til eiendommen. I følge forslagstiller vil konstruksjon til bruer sikre vannutskifting og muliggjøre adgang til sjø.

Det er fremmet merknader fra regionale myndigheter som er kommentert i planbeskrivelsen.

Krav og hensyn ved valg av løsning

Utnyttelsesgrad

Planforslaget innebærer endring av utnyttelsesgraden. Areal til kombinert fritidsbebyggelse og turist- og fritidsformål er vesentlig økt, hovedsakelig som en konsekvens av at boligformål er endret til kombinert formål. Utnyttelsesgraden er justert slik at virkningene av det økte arealet reduseres. Dette muliggjør et noe større anlegg men fremst større fleksibilitet i terrengtilpasning. Areal som i gjeldende plan var avsatt til boligformål er redusert i dette planforslaget.

	Areal 2016 i daa	BYA m2 2016	Areal 2021 i daa	BYA m2 2021
BAA1	3	1050	5,8	2030
BAA2	6,5	2275	7,4	2590
BAA3	2,9	1015	1,4	490
BAA4	3,3	1155	2,9	580
BAA5	2,9	1015	5,2	1560
BAA6	6,7	2345	8,1	2430
BAA7			6,6	1320
Total	25,3	8855	37,4	11000

Figur 3 - Tabell avsatt areal og utnyttelse til kombinert formål

Gjeldende reguleringsplan har begrensning til antallet enheter som for kombinert formål skal være maksimalt 45 enheter. Planforslaget har ingen begrensning og åpner for 110 enheter dersom de etableres med en grunnflate på 100 m². Antallet enheter må derfor videreføres fra gjeldende plan for å ikke åpne for en vesentlig økning av utnyttelsen av området som medfører konsekvenser for bruk av området og trafikkavvikling, som vurdering av veistandard er basert på.

Endringen av areal til kombinert formål begrunnes i forbedret terrengtilpasning i tråd med illustrasjon i figur 2. Det er utformet fellesbestemmelser som skal ivareta

landskapstilpasning og estetikk i § 02.2 blant annet: «*Sprenging av fast fjell og skjæring i landskapet, samt fylling i sjø skal unngås så langt det er mulig, for anlegget som helhet*». Det er knyttet bekymring til om bestemmelsen godt nok ivaretar at fundamentering utføres slik som illustrasjon viser. Illustrasjonen bør være veiledende i saksbehandlingen av tiltak innenfor planområdet. Denne bekymring gjør seg særskilt gjeldende med bakgrunn i at arealet til kombinert formål er kraftig utvidet.

Reguleringsplanen har bestemmelser som skal sikre at de ytre delene ikke blir bygget ut med mindre de indre områdene som tidligere var bebyggt blir godt utnyttet. Gjeldende reguleringsplan har rekkefølgebestemmelse som sikrer:

«Indre deler av Ørsnesvika og Tjønnvika skal bygges ut før det etableres veg-adkomst og gjennomføring av anleggsarbeid i de sørlige delene av planområdet: område BFT1-BFT3 samt moloanlegg.»

Denne foreslås i planforslaget endret til:

«Det tillates ikke utbygging på sørlige deler av planområdet innenfor BFT 1-3, uten at det samtidig igangsettes utbygging av indre del av området, ved Ørsnesvika og Tjønnvika BAA1-BAA7.»

Det er nødvendig å konkretisere rekkefølgebestemmelsen slik at man sikrer at indre deler utnyttes til kombinert formål i stor grad, da en ønsker å unngå større terrenginngrep i de ytre delene med mindre den historiske lokalisering Ørsnesvika med Krambuodden er godt utnyttet. Det bør derfor utarbeides bestemmelse som angir hvor stor andel av kombinert formål som skal være igangsatt før en kan starte i de ytre delene.



*Figur 4 - Historisk bilde Krambuodden, Digitalt museum
Trafikkavvikling og tilknytning til E10*

Ørsnesveien er kommunal vei der det oppgis at årsdøgnstrafikken er 300 per døgn. Strekningen er skolevei. Trafikkavvikling er basert ut ifra gjeldende reguleringsplan hvor det ble vurdert at breddeutvidelse av Ørsnesveien var beste løsning, jf. notat av 2016, se vedlegg . Det endrede forslaget åpner for et langt større antall enheter, og har derfor større trafikkale konsekvenser. Det er dermed usikkert om utvidelse av veibredden er et tilstrekkelig tiltak. Maks. antall enheter bør derfor videreføres fra gjeldende plan. Det er spesielt uheldig å øke trafikkmengden mot bakgrunn av at det

berører skolevei. Det vil være nødvendig med utbedringstiltak knyttet til veibredde, fartshinder og belysning som medfører kostnader for kommunen.

Det er knyttet rekkefølgebestemmelse til igangsettingstillatelse som ikke kan gis før utbedring av kryss til E10 er godkjent av Statens vegvesen. Det foreslås at Vågan kommune skal delta i en utbyggingsavtale som omhandler kryssløsning og trafikkøy.

Formålsendring fra LNFR til boligformål og kombinert formål

Den gjeldende reguleringsplanen har til største del blitt videreført ved kommuneplanens arealdel 2017. 14 dekar boligformål og ca. 3 dekar kombinert formål er imidlertid avsatt til LNFR-formål ved kommuneplanens arealdel. Denne endring er ikke begrunnet i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel og det var ikke en intensjon om å endre formålet til LNFR fra styringsgruppens side, ifølge prosjektleder for kommuneplanens arealdel. Dersom dette planforslag blir vedtatt vil arealet fra den opprinnelige reguleringsplanen på nytt åpne for utbyggingstiltak til bolig og kombinert formål.



Figur 5 - Reguleringsplan vedtatt 2016 og kommuneplanens arealdel vedtatt 2017,

område avsatt til LNFR markert i rød ring

Friluftsliv og nærtuområder

Planområdet er i bruk for friluftsliv og som nærtuområde. Planforslaget innebærer endringer fra vedtatt plan da det innebærer at en kan gå via gangbruer over Ørsnesvika og dette vurderes positivt for allmenhetens bruk i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det presiseres i bestemmelsene at bru til Krambuodden og Risholmen skal være allmenn tilgjengelig for å tillates.

Planområdet ligger på kort avstand fra Silsand som er mye brukt til friluftsliv. Tiltakshaver har ervervet grunneiendommen for Silsand. Arealet er omfattet av hensynsone friluftsliv ved kommuneplanens arealdel. En kan forvente at bruken av friluftsområdet vil øke ved etablering av veg, som vil redusere avstanden til Silsand på samme måte som ved gjeldende reguleringsplan.

Naturmangfold

I nærområdet er det registrert Storspove som er truet art og fiskemåke som er nær truet. Det er observert par i hekketid og passende biotop, jf artskart. Planbeskrivelsen har ikke notert sårbar miljø eller truede naturverdier.

Planforslaget åpner for molo samt tre gangbruer. Det er ikke beskrevet i planforslaget hvordan moloen vil påvirke biologiske verdier i Ørsnesvika eller påvirke fjærsonen. Bestemmelsene sikrer at gangbro «skal bygges med lett konstruksjon som muliggjør vanngjennomstrømming i underkant, og skal ikke etableres med fyllinger.» Planforslaget forventes ikke å medføre vesentlige endringer for miljøverdier i Ørsnesvika i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det er likevel ikke dokumentert kunnskap vedrørende påvirkning fra molo av vannmiljøet i Ørsnesvika. Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig for å vurdere konsekvenser av endringer i forhold til gjeldende plan, og det vil være små negative virkninger på økosystemet som følge av foreslåtte endringer, jf. Naturmangfoldslovens §§ 8-12.

Vann- og avløp

Det reviderte planforslaget planlegger for vannledning fra Eidet ved Kabelvåg. Planlagt trasé er ikke behandlet etter plan- og bygningsloven. Det er ikke avklart om anlegget planlegges å bli tatt over av Vågan kommune. Det må sikres i rekkefølgebestemmelser at det er sikret tillatelse til tilkobling av vann før det gis rammetillatelse.



Figur 6 - Foreslått vanntilkobling

Barn- og unges interesser

Planforslaget viderefører areal avsatt til lek for barn og unge fra gjeldende reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel er vedtatt i etterkant av reguleringsplanen og der stilles det krav til uteareal. Utenfor bebyggelsen stilles det krav til 40m² uteoppholdsareal per 100 m² boligareal. Uterommet skal være godt egnet for alle aldersgrupper. I planforslaget tillates det inntill 35 boenheter. Det er et krav i bestemmelsene at hver boenhet skal ha 100 m² uteoppholdsareal. Boligene vil ha adkomst til lekeplasser samt store arealer friluftsområder av høy kvalitet. Det vurderes derfor at planområdet har arealer som sikrer barns mulighet til lek og utfoldelse. Planforslaget vurderes som i tråd med kravene til fysisk miljø i Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Det er utformet rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplasser for barn før det kan gis brukstillatelse i planområdet.

Risiko og sårbarhet – naturfare

Planforslaget viser i bestemmelsene til notat fra Asplan Viak 2020.06.19. I notatet redegjøres det for tilstrekkelig sikker byggehøyde ut ifra den konstruksjon som velges for de ulike delfeltene. Planforslaget åpner videre for etablering av molo, men det er ikke krav til etablering av denne.

Bestemmelsene peker på at molo skal kan etableres dersom havnivå og bølgepågang utvikler seg annerledes enn forventet.

Kulturminner og landskap

Fylkeskommunen har ved innspill pekt på at de i 2008 gjennomførte arkeologiske registreringer i området uten at det ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Det vurderes at planforslaget ikke utløser krav om ny arkeologisk befarings.

Ørsnes er kystslettelandskap med skjærgårdspreg, med relativt omfattende bebyggelse og infrastruktur. Ytre deler av Ørsnesvika er likevel ikke påvirket av infrastruktur. Sjeldenhet og representativitet vurderes å være av middels verdi. Eventuell etablering av molo vil være vesentlig for opplevelse av landskapet, både fra Ørsnesvika og fra sjøen.

Parkering

Krav til parkering er basert på bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Parkeringskravet er redusert noe ved full utbygging fordi det forventes økt sambruk av plassene ved større anlegg. Det fremmes krav til ladeplasser. Det er avsatt et areal på 1.3 dekar til offentlig parkering og 2.4 dekar til felles parkering. Arealet er videreført fra gjeldende reguleringsplan.

Byggegrense

Det er i plankartet gjort rede for byggegrense. I skille mellom kombinert formål BAA7 og boliger B1 er byggegrense tilpasset høydedrag i terrenget.

Overflatevann, energi og miljø

Det er avsatt hensynssone for ivaretagelse av våtdrag i tilknytning til parkering 1. Det er i bestemmelsene krav til vurdering av energikilde og miljøløsninger, men ikke fremmet krav som går utover teknisk forskrift.

Adkomst til fritidseiendom

Det er fremmet innspill som bemerker at gangbruer kan hindre adkomst til sjø for fritidseiendom Gbn 9/23. Dette skal ivaretas ifølge forslagstiller. Det er imidlertid ikke konkretisert hvordan bruer skal oppføres slik at det muliggjør båtbruk ved høyvann.

Småbåthavn

Ørsnesvika er brukt til fritidsbåter på dragtau. Dette forhold ble også tatt opp i forbindelse med behandlingen av nå gjeldende reguleringsplan. Det er i bestemmelse til den gjeldende reguleringsplanen avsatt «Område for småbåthavn med flytebrygger og havn for lokale fiskebåter.» I planforslaget er det ikke sikret rettighet til allmenheten for bruk av brygger eller tilsvarende, eller lagt opp til bruk for lokale fiskebåter. Muligheten til småbåthavn for lokale fiskere ble tillagt vekt i forbindelse med Fylkesmannens vurdering av innsigelse knyttet opp mot rekkefølgebestemmelser i innspill fra 2012, jf. vedlegg.

Alternative løsninger

1. Legge planforslag på høring
2. Legge planforslag på høring med videreføring av maks. antall enheter fra gjeldende reguleringsplan
3. Avvise planforslaget

Vurdering av alternative løsninger

Videreføre begrensning om antallet enheter

Konklusjon

Det er positivt med et planforslag som har til hensikt å bedre ivareta landskapstilpasning og legge til rette for arkitektonisk særpreg for det planlagte anlegget. Det er samtidig utfordrende å utarbeide bestemmelser som sikrer intensjonen ved disse endringene. Planforslaget innebærer at område avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel på nytt blir avsatt til bolig og kombinert formål. Den største utfordringen ved forslaget er at det ønskes fjernet maks. antall enheter i kombinert formål. Det innebærer derfor at utnyttelsen kan øke til det doble antallet enheter i forhold til gjeldende plan og dette medfører trafikale konsekvenser som er uheldig for skolevei. Det forslås derfor at bestemmelsene for kombinert formål 04.7 tilføyes formulering fra gjeldende reguleringsplan:

«maks. antall til sammen i 45 enheter.» Det er videre utfordrende at rekkefølgebestemmelser for utbygging og vanntilkobling, samt bestemmelser knyttet til eventuell utfylling i sjø ikke er tilstrekkelig konkret. Planforslaget medfører også ulemper med tanke på båtbruk i Ørsnesvika og adkomst for lokale fiskebåter.

Planforslaget bør legges ut på høring for å motta innspill.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Bill Gradin
Fagleder plan/ landbruk