



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	15.12.2021	155/21
Kommunestyret	31.01.2022	009/22

Sluttbehandling - Endring av reguleringsplan for Ørsnesvika, planid.230

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
01.12.2021	REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØRSNESVIKA-VÅGAN KOMMUNE rev 22.11.21	1615398
01.02.2021	20210126_Reguleringskart_Ørsnesvika	1565349
09.11.2021	Planbeskrivelse Ørsnesvika_revisjon	1611563
09.11.2021	20211105_Illustrasjonsvedlegg	1611565
22.09.2020	Byggehøyde - vannstand - bølger_20200619	1544913
22.09.2020	Ørsnesvika energi og miljø Vill Urbanisme _ rev 20190108	1544915
22.09.2020	Ørsnesvika_referatoppstartsmøte_140519	1544912
25.03.2021	Møte med Avd for teknisk drift om Ørsnesveientrafikksituasjonen 2016	1574000
11.01.2016	Sintef rapport - Ørsnesvika 2007.pdf (L)(221919)	1340974
12.04.2021	1.gangs behandling - forslag til endring av reguleringsplan for Ørsnesvika, planid.230, gbn 9/22 m.fl.	1556052
20.05.2021	Tillegg til 1.gangsbehandling - reviderte reguleringsbestemmelser til planforslag for Ørsnesvika, planid230.	1580505
25.07.2021	Høringsuttalelse fra Sigve Reinerth Fredriksen	1591934
26.07.2021	Hørings innspill til "Forslag til planendring for "Ørsnesvika" frist 25.7.2021	1591959
14.07.2021	Høringsuttalelse - Endring av reguleringsplan for Ørsnesvika - Vågan	1591297
05.07.2021	Høring/offentlig ettersyn - endring av reguleringsplan for Ørsnesvika, planid.230, Vågan kommune	1590272
01.07.2021	NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - Reguleringsplan for Ørsnesvika - Bolig- og fritidsbebyggelse m.m. - Planid. 230 - Vågan kommune, Nordland	1589839
23.06.2021	Uttalelse ved offentlig ettersyn - endring av reguleringsplan for Ørsnesvika - Vågan kommune	1588346
15.06.2021	Vedrørende sak 062/21 endring av reguleringsplan - Ørsnesvika	1585882
01.12.2021	Svar - Høringoffentlig ettersyn - endring av reguleringsplan for Ørsnesvika, planid.230, Vågan kommune (456991), Hørings innspill til Forslag til planendring for Ørsnesvika frist 25.7.2021 (460988),	1615401

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 vedtas endring av reguleringsplan for Ørsnesvika.

Plankart oppdateres med revidert layout før vedtaket trer i kraft.

15.12.2021 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Saksordfører: Sten Ole Eliassen (Sp)

MPN- 155/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 vedtas endring av reguleringsplan for Ørsnesvika.

Plankart oppdateres med revidert layout før vedtaket trer i kraft.

31.01.2022 Kommunestyret

Innstilling fra hovedutvalg for miljø, plan og næring enstemmig vedtatt.

KS- 009/22 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-11 vedtas endring av reguleringsplan for Ørsnesvika.

Plankart oppdateres med revidert layout før vedtaket trer i kraft.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Det ble varslet endring av reguleringsplan for Ørsnesvika 16.09.2019. Forslaget til endring har vært på høring/offentlig ettersyn i løpet av sommeren 2021.

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.



Figur 1 - Planavgrensning over flyfoto

Planforslaget består av:

Plankart 29.01.21

Reguleringsbestemmelser, 22.11.21

Planbeskrivelse, 08.11.21

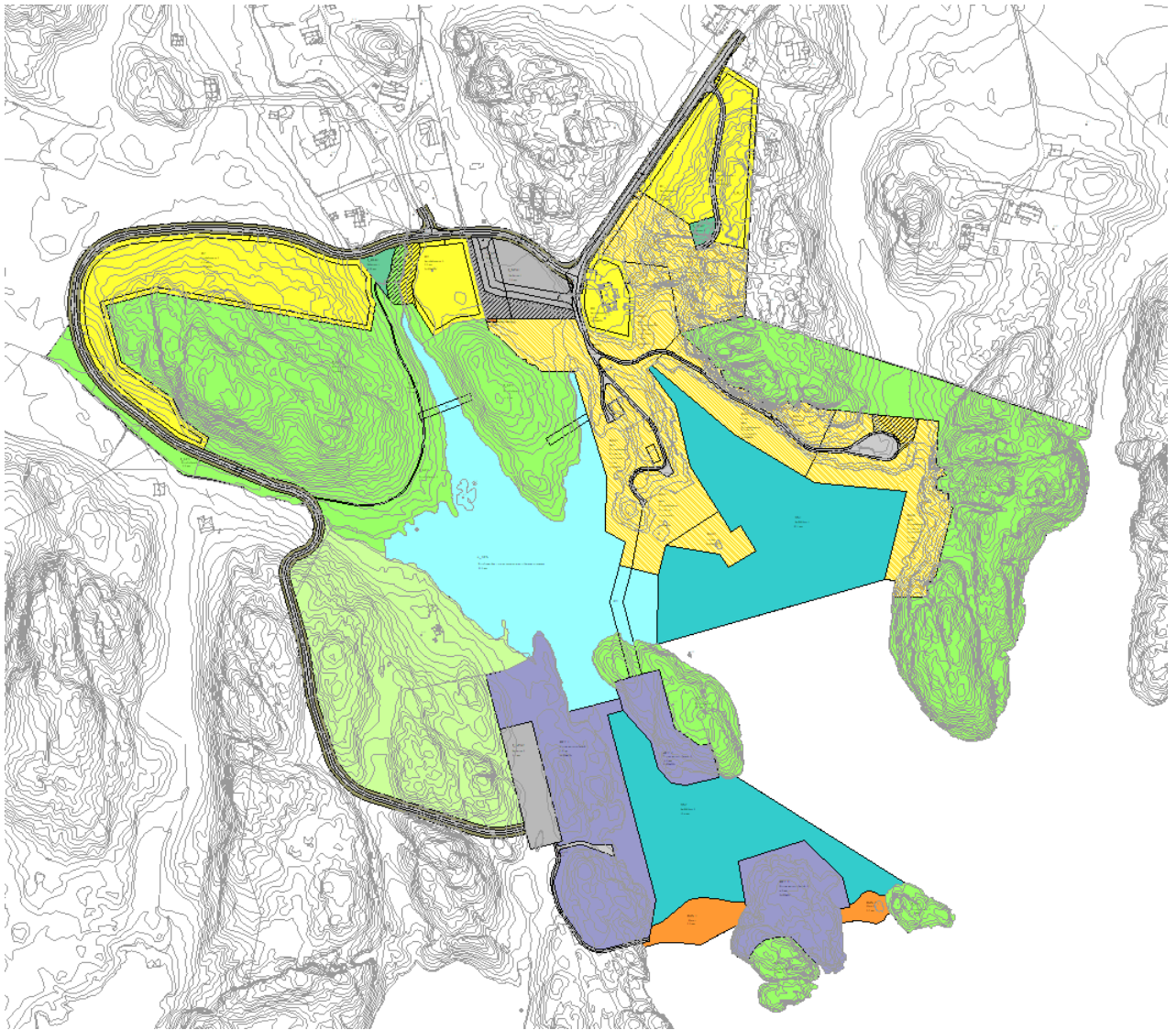
Illustrasjonsvedlegg. 08.11.21

Referat fra oppstartskonferanse 14.05.19

Vurdering av energi- og miljømål 08.01.19

Byggehøyde – vannstand – bølger 19.06.20

Ørnesvika beskrivelse av bølgepågang og vann-nivå 11.14.07



Figur 2 - Forslag til endret plankart
Tidslinje

- Oppstartskonferanse 14.05.2019
- Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan ble annonsert 16.09.2019
- Revidert planforslag 29.01.2021
 1. gangs behandling endringsforslag 06.04.21

- Høring/offentlig ettersyn 28.05.21 – 25.07.21
 2. gangs behandling MPN 15.12.21

Lovgrunnlag og kommunale planer og hensyn

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

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. Den gjeldende reguleringsplanen er trått i kraft etter at kommuneplanens arealdel ble vedtatt.

*Innspill ved høring/offentlig ettersyn
Statsforvalteren i Nordland, 13.07.2021*

I merknadsbrevet vises det til en rekke kulepunkter som medfører utfordringer:

- Utbyggingsrekkefølge er et sentralt tema i historikken i denne plansaken og har tidligere vært grunn for å imøtekomme tidligere innsigelse. Statsforvalteren peker på at bestemmelsen må sikre at den indre delen av planområdet faktisk bygges ut først. Det bes om at kommunen sikrer en større andel utbygging i de indre delene av planområdet før arbeider i søndre deler kan igangsettes.

Forslagstiller har revidert denne bestemmelse i dialog med Vågan kommune og forslår:

«Det tillates ikke utbygging på sørlige deler av planområdet innenfor BFT1-BFT3, uten at det er gitt igangsettingstillatelse til minimum 20% av de 53 mulige enhetene innenfor feltene BAA1-BAA7, ved Ørsnesvika og Tjønnvika, samt utbygging innenfor felt BAA1 for fellesthus, bevertning og kiosk.

Det gis ikke brukstillatelse innenfor BFT1-BFT3, uten at det er gitt brukstillatelse til minimum 20% av de 53 mulige enhetene innenfor feltene BAA1-BAA7, og fellesthus, kiosk med bevertning innenfor BAA1. »

Vågan kommune vurderer at bestemmelsen skal ivareta at det areal på Krambuodden og Tjønnvika som tidligere var bebygd og er i nær avstand til eksisterende infrastruktur, tas i bruk først eller samtidig som områder uten tidligere bebyggelse. Spesifiseringen av fellesthus, bevertning og kiosk innenfor felt BAA1 er i tråd med planens intensjon om et anlegg med fellesfunksjoner i kombinasjon med frittstående enheter.

- Antall enheter er ikke begrenset for område BFT i planforslaget til forskjell fra gjeldende reguleringsplan.

Forslagstiller foreslår at antallet enheter videreføres fra gjeldende plan. Bestemmelsene er oppdatert.

- Statsforvalteren noterer at byggehøyder er økt i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det anbefales at en vurderer maks gesims- og mønehøyde samt nærmere vurderer de virkninger økede høyder vil ha.

Planbeskrivelsen legger opp til boenheter med pulttak som har gesims på hver side. Høydevirkningene av pulttak vil være større enn eksempelvis

saltak som har et møne. Illustrasjonsvedlegget er supplert med flere målsatte illustrasjoner og illustrasjon av tenkt bebyggelse mot Jægtberget og Krambuodden. Vågan kommune mener det er positivt at ny bebyggelse plasseres på påler som alternativ til den utfylling opprinnelig plan åpnet for da de eldre inngrepene vil være lesbare i landskapet samtidig som en unngår at hyttene mot Jægtberget bryter silhuetten av terrenget sett fra Ørsnesvika.

- Statsforvalteren kommenterer at forslaget åpner for tiltak innenfor LF1 og LNFR under forutsetning at det ikke hindrer allmenhetens bruk, men det er ikke lagt konkrete begrensninger i bestemmelsene. Det forutsettes at kommunen vurderer mulig privatiserende virkning som kan hindre allmenhetens bruk av anleggene eller ferdsel.

Forslagstiller har tilføyet endringer der reguleringsbestemmelsene viser til illustrasjonsvedlegg. Vedlegget legger opp til 5 målpunkter i område avsatt til LNFR og LF. Vedlegget kan fravikes dersom en finner bedre traséer ved opparbeidelse men det vil likevel være begrenset til tilsvarende antall målpunkter. Vågan kommune mener videre at det er positivt at eksisterende sti til Silsand ikke foreslås opparbeidet med ulike tiltak da det er av stor betydning at denne sti ikke oppleves privat.

- Det påpekes at bestemmelsen knyttet til lekeplass gir grunn til misforståelser. Forslagstiller har endret bestemmelser og foreslår at lekeplasser skal opparbeides før det gis brukstillatelse.
- Klimatilpasning foreslås gjort mer konkret i bestemmelsene. Kombinasjonsvirkninger av bølgepågang, havnivåstigning og stormflo er utfordrende i planområdet.

Rekkefølgebestemmelsene viser til fagkyndig vurdering av nødvendig byggehøyde og avbøtende tiltak med tanke på tilstrekkelig sikkerhet. Vågan kommune mener det er riktig at det opprinnelige planforslaget er supplert med en fagkyndig vurdering basert på dagens kunnskapsgrunnlag.

Statens vegvesen, 02.07.21

Har ingen merknader til forslaget til endring, men minner om at det vil være behov for en gjennomføringsavtale når endringer på kryss til E10 skal igangsettes.

Nordlands fylkeskommune, 22.06.21

Ingen ytterligere innspill

Norges vassdrag og energidirektorat, 30.06.21

Generell tilbakemelding og minner om kommunens ansvar om at det blir tatt nødvendig hensyn i plan-, byggesaker og ved dispensasjoner.

Inger Ragna Dybwad, 25.07.21 og Sigve og Vera Fredriksen, 25.07.21

Innspillene peker på at en ikke bør gi anledning til privatpersoner å bygge ut et viktig natur og friområde, spesielt siden det ikke anses som nødvendig med nye

arbeidsplasser på Ørsnes. Forslaget tilføyer ingen fordeler men utelukkende ulemper lokalt, samtidig som området allerede er mer belastet av besøkende. Medfølgende storskala-turisme vil øke presset på areal, bokvalitet og vil være negativt med tanke på trafikkikkerhet. Beboere i området har valgt plassen fordi det er stille og fredelig. Det argumenteres at stemmen til de lokale ikke er blitt hørt da kapital og makt har langt større påvirkningskraft, slik som det var tidligere med væreiere i bygden.

Boliger som foreslås i område B2 vurderes ødeleggende for naturområder og det vises til tidligere diskusjoner mellom forslagstiller og innbyggerforening hvor disse var foreslått flyttet mot øst.

Det vises til at det i tillegg til truet storspove er et viktig område for oter, rype m. fl. Samt at tilgangen til å plukke bær vil begrenses.

Det endrede forslaget vil øke andelen turismevirksomhet på bekostning av boliger og det forventes dermed økt støy og trafikk. Til sammenligning med andre reguleringsplaner, som Muldebærholmen, anses det underlig at kommunen ikke krever gang og sykkelsti, særlig som Ørsnesveien er skolevei. Det forventes at anlegget kan bidra til en periodevis tredobling av personer på Ørsnes og det oppleves provoserende at det ikke er fremmet større krav til trafikkikkerhet.

Det pekes videre på at den store belastningen på naturen kommer fra besøkende og ikke kun den tekniske infrastrukturen og nye bygninger. Mange besøkende medfører slitasje og lavere bokvalitet og det bes om økt fokus på bokvalitet for lokale fremfor turistvirksomhet.

Vågan kommune ser at utbygging i Ørsnesvika medfører økt press på bokvalitet og naturverdier. Forslagstiller har valgt å ikke følge opp de drøftinger om endrede areal for boligområder som var drøftet i forbindelse med gjeldende plan. Vågan kommune ser likevel at de endringer som foreslås er begrensede i forhold til gjeldende plan med tanke på belastning på trafikk, naturverdier og bokvalitet.

Tanja Dahlberg, 15.06.21

I sin merknad vises det til ulemper som følge av at boligfelt inntil eiendommen er endret til fritids og turistformål. Det vises til at turister medfører mere støy og det er en risiko for å bli «bygd inn» samt at det etableres snarveier som er sjenerende. Det bes derfor om hensyn til fastboende.

Forslagstiller viser til at det i planforslaget er satt en vesentlig lavere utnyttelsesgrad i felt som grenser til eksisterende og fremtidige boliger. Byggegrense er plassert med tanke på topografi for å unngå at ny bebyggelse rager over fremtidige boliger. Vågan kommune mener det er positivt at utnyttelsesgraden er differensiert slik at område nært boliger har lavere utnyttelse en Krambuodden og Jægtberget.

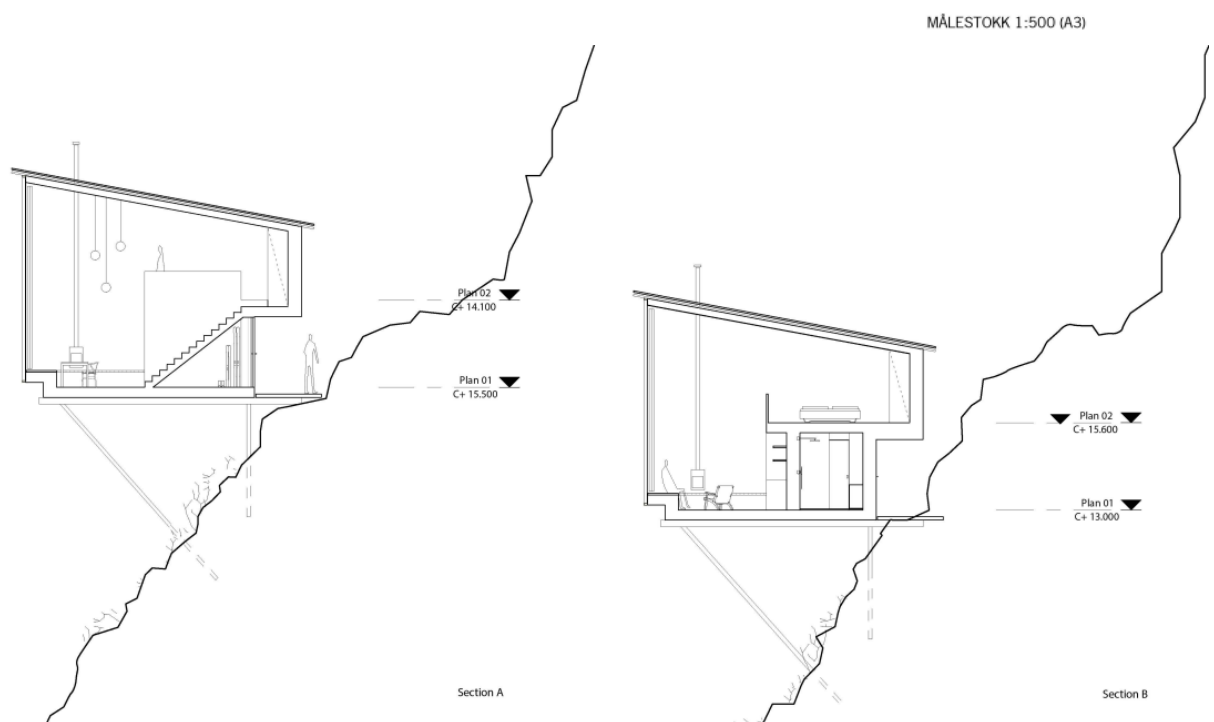
Krav og hensyn ved valg av løsning

Barn og unges interesser og trafikkavvikling

Endringen legger opp til større andel turistformål i forhold til boliger hvor antallet enheter i kombinert formål er økt fra 48 til 53 stk. Slik det påpekes i innspill forventes det at endringen medfører noe økt trafikk i forhold til gjeldende reguleringsplan. I forbindelse med gjeldende plan ble det konkludert med at breddeutvidelse av Ørsnesveien vil være mest hensiktsmessig løsning.

Landskapsvirkninger

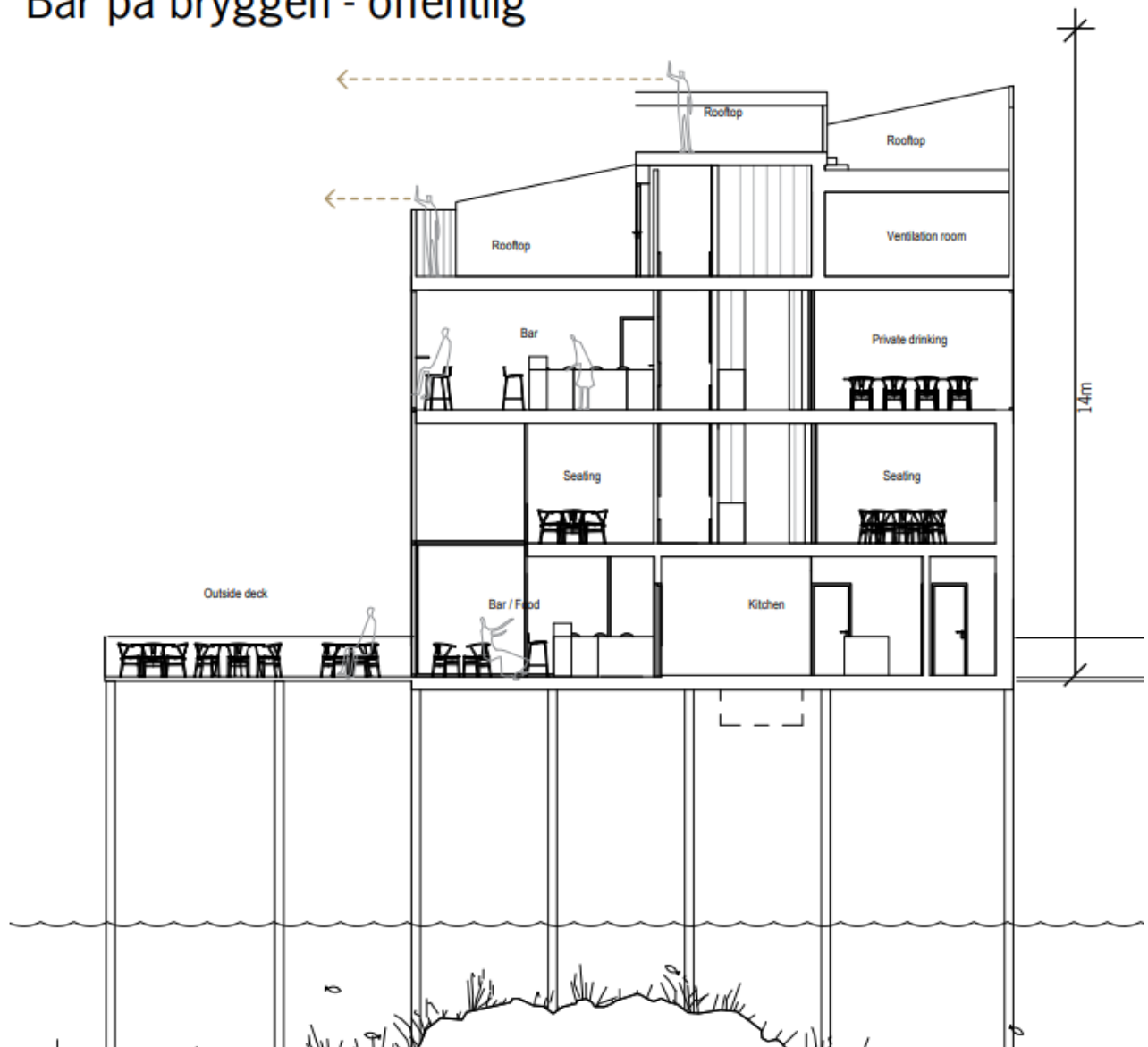
Forslaget til endring har endrede byggehøyder og det gjelder i størst grad område avsatt til kombinert formål. I området ved Jægtberget, område BAA5_1 og 2 er bebyggelsen tenkt i to plan- Den nye bebyggelsen skal ikke bryte silhuetten av Jægtberget, jf. figur 3.



Figur 3 - Illustrasjon av tenkt bebyggelse ved Jægtberget fra illustrasjonsvedlegg

Sentralt i planområdet i tilknytning til Krambuodden åpnes det for de høyeste bygningsvolumene. Bygningsmassen vil fremstå som et tydelig sentrum i anlegget med et kommersielt tilbud som også rettes til lokalbefolkningen. Forslaget knytter an til den historiske bruken som var konsentrert til Krambuodden. Det vurderes positivt at rekkefølgebestemmelsene sikrer fellesfunksjoner på disse arealer for at anlegget skal utvikles mest mulig helhetlig. Bevertningsfunksjoner i område BAA1 og BAA3 forventes gjøre planområdet mer attraktivt å bruke for lokalbefolkning og legge til rette for allmenhetens bruk av gangveier gjennom planområdet.

Bar på bryggen - offentlig



Figur 4 - Illustrasjon over tenkt bevertning ved Krambuodden

Risiko og sårbarhet

Planområdet er utsatt for kombinasjonsvirkninger av stormflo, bølgepågang og havnivåstigning. Kunnskapsgrunnlaget for tilstrekkelig sikkerhet er oppdatert i forhold til gjeldende reguleringsplan. Bestemmelsene viser til at anbefalingene fra nevnte notater skal overholdes.

Friluftsjnteresser og bokvalitet

Ved innspill fra naboer poengteres at Ørsnesvika, Silsand og andre områder av stor betydning for lokalbefolkningen vil bli vesentlig mer besøkt, med forventet økt slitasje og redusert kvalitet. Det vurderes som viktig at stien til Silsand skjermes fra privatiserende tiltak. Samtidig forventes det at områdets karakter vil endres kraftig med ny bebyggelse og mange besøkende.

Naturverdier

Forslaget innebærer en endring av eksisterende plan og det er dermed drøftet de virkninger forslaget vil ha til sammenligning med gjeldende plan. Endringen av størst

betydning for naturverdier anses å være gangbruer mellom områdene over Ørsnesvika. Da bestemmelsene sikrer vannskifting ved konstruksjon på pæler anses belastningen på økosystemet som liten i forhold til gjeldende plan. Kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig for denne saken. Det forventes at endringsforslaget vil være av negativ betydning for arter som storspove, rype og oter da dagens område i liten grad er bebygd.

Alternative løsninger

1. Avslå søknad om endring
2. Innvilges endring av reguleringsplan for Ørsnesvika

Konklusjon

Forslaget til endring innebærer en utvikling av gjeldende reguleringsplan. Utbygging av Ørsnesvika er konfliktfullt og vil i stor grad endre områdets karakter og ha stor betydning for bokvaliteter i området. Det vil bidra til et større tilbud av kommersielle aktiviteter og bevertning, samtidig som en må forvente økt press og belastning på friluftsområder og naturverdier. Utbyggingen vil i tillegg bidra til betraktelig økning i trafikkmengden langs Ørsnesveien samt støy i anleggsperioden.

Endringen legger opp til arkitektur med et mindre fotavtrykk og bygger på den historiske bruken av området. Endringen vil med endrede rekkefølgebestemmelser og bestemmelser redusere risikoen for bebyggelse på omfattende fyllinger. Forslaget er mer forutsigbart utefra den tilhørende planbeskrivelsen og anbefales vedtatt fremfor at utvikling i området baseres på den nå gjeldende reguleringsplanen.

Tommy Stensvik
kommunedirektør

Bill Gradin
Fagleder plan/ landbruk