

**Saksframlegg**

Arkivreferanse: 2020/2316-19

Saksbehandler: Line Henriette  
Benjaminsen**Sakens gang**

---

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Formannskapet
		Kommunestyret

**Sluttbehandling av detaljregulering for Skagenhaugen plan-ID 18672020.002****Forslag til vedtak**

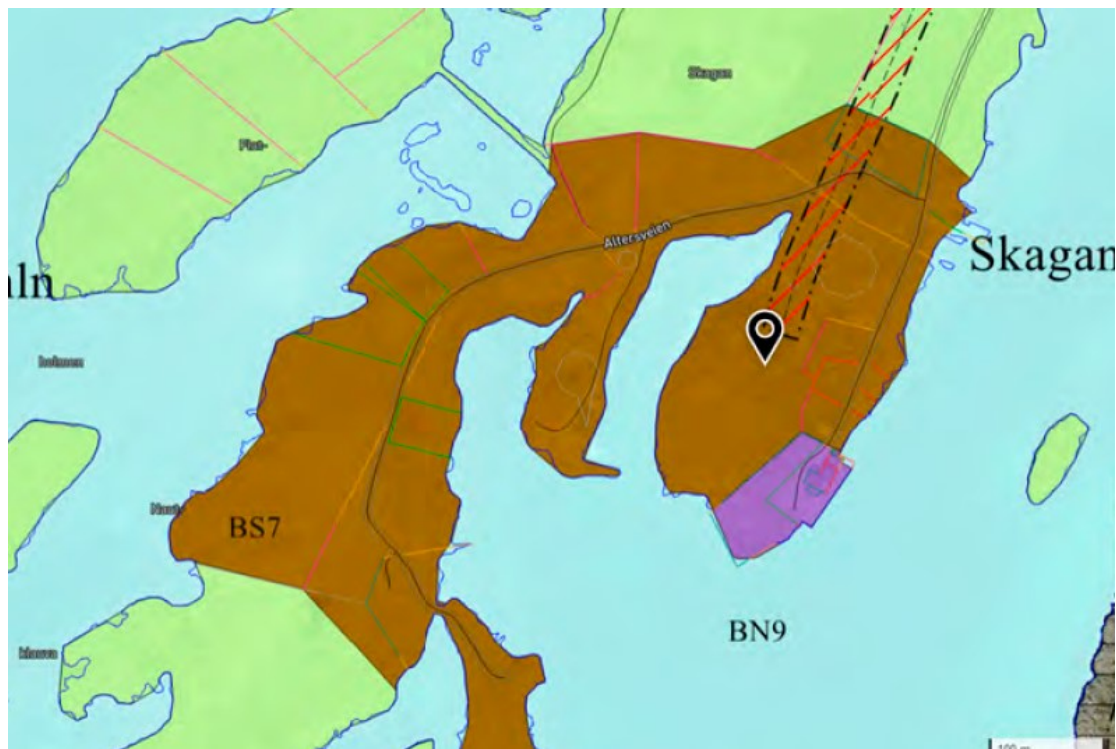
Detaljregulering for Skagenhaugen plan-ID 18672020.002 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

**Planforslaget**

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av Walla & Co AS. Hensikten med reguleringen er å regulere området til utleiehytter, som utvidelse av turistsenter/konferansesenter/overnattingssted med arbeidsnavnet Skagenhaugen. Området reguleres for en bebyggelse av frittstående enkelthytter. Mengden begrenses til maksimalt 5 boenheter. Videre beskrivelse fremgår av forslaget med tilhørende dokumenter.

Planområdet befinner seg sør i Bø kommune, gnr/bnr 18/3. Området ligger like utenfor tettstedet Vinje, på Skagenhaugen. Det er direkteforbindelse med buss fra Sortland til Vinje/Steine. Området ligger på en knaus ut mot sjøen og har gode solforhold med fin utsikt mot Hadseløya og Lofotveggen.

Planforslaget legger til rette for utbygging av 5 fritidsboliger. Bebyggelsen i området skal fremstå som utleieenheter av høy standard, med materiell og fargebruk tilpasset omgivelsene. Naturkvalitetene på tomta skal hensyntas. Det skal også etableres lagerbygg/naust ved nordlig plangrense, uthus/grillhus ved kysten i sør og en liten flytebrygge på vestsiden.



Bilde 1: Planområdet er innenfor byggeområdet BS7 (sentrumsformål) i gjeldende kommuneplanens arealdel KP201712.

Planområdet er innenfor byggeområdet BS7 (sentrumsformål) i gjeldende kommuneplanens arealdel KP201712.



*Bilde 2 Planen avgrenses i øst av eiendomsgrensen for eksisterende eiendom 15/3. I vest og sør følger avgrensningen kystlinja. Unntak et mindre område i havet som er avsatt for mulighet til oppføring av en enkel flytebrygge. I nord grenser planområdet mot eksisterende bebyggelse.*

## **Forhold til overordnede planer**

Planområdet er innenfor formålsområdet BS7 (sentrumsformål) i gjeldende kommuneplanens arealdel KP201712. Det kan etableres boliger og ulike sentrumsfunksjoner som f.eks. forretning/butikk, serveringssted og andre tjenestetilbud, inkludert sosial infrastruktur, innenfor dette formålsområdet. I Kommunal- og distriktsdepartementets veileder av april 2021, *Kommuneplanens arealdel – veileder om utarbeiding, innhold og planprosess*, står følgende om sentrumsformål: «Dette er en åpen formålsangivelse som omfatter arealbruken som er vanlig i et by- eller tettstedssentrum. I sentrumsformål inngår forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, inkludert nødvendige grønne (ute-)arealer til bebyggelsen. Sentrumsformål er mest aktuelt å benytte i kommuneplan på et overordnet nivå, der det er stilt krav om reguleringsplan før det kan gis tillatelse til gjennomføring av tiltak». Planen berører ingen reguleringsplan. Det pågår ingen planarbeid i direkte nærheten av planområdet.

## Førstegangsbehandling

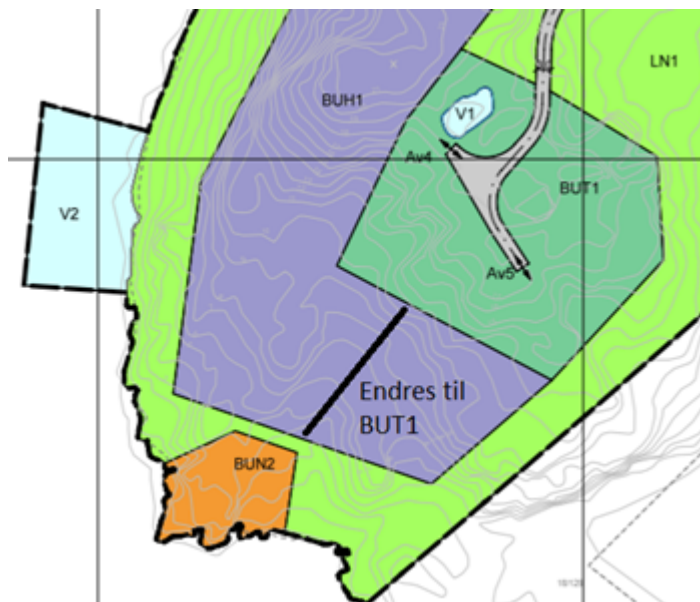
Planforslaget ble førstegangsbehandlet av formannskapet den 03.11.2022 i sak 71/2022.

Formannskapet vedtok å legge planforslaget ut på høring og til offentlig ettersyn.

## Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Statsforvalteren sin merknad om BUH1 og ønsket om uhindret utsyn og adgang fra BUT1 til sjøen tas til etterretning, og størrelsen endres (se tegning under)



- Bestemmelser om oppføring av «inntil 5 private fritidsboliger med utleiekontrakt evt. at disse oppføres av tiltakshaveren for utleie», samt at det ikke kan «inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser» tas ut fordi det ikke er anledning å gi bestemmelser om regulering av privatrettslige forhold eller begrensninger i privates adgang til salg og bortfeste av eiendom.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort noen endringer.

## Høringsuttalelser

Planforslaget for detaljregulering Skagenhaugen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 10.11.2022 til 23.12.2022. I samme periode ble forslaget sendt til offentlige myndigheter, naboer og andre parter til uttalelse. Statsforvalterens uttalelse kom 17.01.2023.

Vedlagt følger en liste over hvem som har kommet med merknader til planforslaget, en oppsummering av hver enkelt merknad (*i kursiv*), samt en kommentar fra kommunedirektøren (**uthevet**) der det anses som nødvendig.

Følgende har kommet med merknader til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn:

1. Samediggi / Sametinget
2. Norges vassdrags- energidirektorat (NVE)
3. Nordland fylkeskommune
4. Lone Lamark
5. Statsforvalteren i Nordland

### 1. Samediggi / Sametinget

21.11.2022

*Sametinget er tilfreds med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven §8 annet ledd er ivare tatt i reguleringsbestemmelsene, og har ingen øvrige merknader til nevnte reguleringsplan*

**Kommunedirektøren har ingen kommentar.**

---

### 2. Norges vassdrags- energidirektorat (NVE)

21.12.2022

*På grunn av stor saksmengde med tanke på tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle reguleringsplaner som kommer på høring. NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner det blir bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir de hjelp til de kommunene som har størst behov. De viser til NVEs internettside med informasjon og veiledninger.*

**Kommunedirektøren har ingen kommentar.**

---

### 3. Nordland fylkeskommune (NFK)

23.12.2023

*NFK mener at tiltaket ikke vil være i strid med vesentlige regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Fylkeskommunen har likevel merknader til planforslaget:*

*NFK viser til vedlagte reguleringsbestemmelser under «Bruk og vern av sjø og vassdrag (V1) sier: «Eksisterende vannreservoar, så lenge er det forsvarlig, ivaretas ved utbygging av området. Dette skal avklares med Bø kommune i forbindelse med utbygging av BUH1.» Hva*

som menes med «... så lenge er det forsvarlig ...», er uklart. Det fremgår ikke en beskrivelse av dette i plandokumentene. For at planen skal kunne anvendes som styringsverktøy for å bevare vannreservoaret, mener NFK at det bør presiseres hva som menes med forsvarlig i planbeskrivelsen. Videre mener NFK at det burde stilles rekkefølgekrav til utbygging innenfor BUH1 i planbestemmelsene. Dette for å i større grad kunne ivareta naturmangfoldet i og ved planområdet, dersom det skulle vise seg at det ikke er aktuelt å bygge ut det maksimale antallet fritidsboliger.

Når det gjelder kulturminner er planforslaget sjekket mot NFKs arkiver. Så langt de kjenner til er planforslaget med foreslått arealdisponering, ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Kulturminner i Nordland er tilfreds med at aktsomhets- og meldeplikten jf. kulturminneloven § 8 er ivaretatt gjennom planens fellesbestemmelser.

**Punktet om V1 er endret etter innspill fra NFK. Siste avsnitt i reguleringsbestemmelser tar for seg rekkefølge. Det stilles ikke ytterligere rekkefølgekrav til utbygging innenfor BUH1 på grunnlag av ivaretagelse av naturmangfold i/ved planområdet, men i bestemmelsene, under punkt III om BUH1, er det presisert at naturkvalitetene på tomta skal tas hensyn til.**

---

#### **4. Lone Lamark**

**24.12.2022**

Lamark mener at «sentrumsformål» er en betegnelse som normalt brukes i tettstedsområder og byer, noe som er fjernt fra hva Skagen er, og at de ikke har noen elementer som tilsier at nedre Skagen hverken er eller kan bli et sentrum. Skulle det være et reelt formål, så er vel hyttefelt ikke en naturlig bebyggelse i et sentrum.

Videre viser Lamark til at haugen i Skagen er det eneste naturområdet i nedre Skagen, og at hvis Skagenhaugen blir utbygd etter planen, så vil alle eiendommene nedover veien miste en viktig verdi for livskvalitet, nærhet til dyreliv og rekreasjon i nærområdet.

Når det kommer til dyreliv, er haugen tilholdssted for mange ville dyr, noe som gjør vårt område ytterst i Skagen ekstra attraktivt og spennende. Som naturbasert reiselivsbedrift gir det en fantastisk verdi å ha dyrelivet rett i nærheten. Her lever bl.a. otere og harer (nær truet, ref. Rødlista) med sine unger, og elgen kommer ofte hit for å drikke fra dammen. For gjestene deres gir dette helt unike opplevelser – som hun mener de må kunne ta vare på.

Om veien fra parkering til hyttene: Lamark mener at det heller burde kunne legges en gangsti rett bak hyttene, kortest mulig fra parkeringsplassen. Kjørbar vei øker bilbruken oppe i høyden og veiene/stiene endrer landskapet for både dyr og folk. Ønsker man å tilby høy grad av service til gjestene, så mener Lamark at man kan finne andre løsninger for frakt av bagasje ved utleie, for eksempel tilby at bagasjen bæres inn med muskelkraft.

Lamark mener at hyttene hindrer ferdsel for allmenheten, fordi fra sør går den naturlige stien opp til utsiktspunktene på haugen, akkurat der hytte 5 er planlagt.

Om hytte nummer 5 mener Lamark at den er mest problematisk. Hun sier at den sperrer den naturlige inngangen til naturområdet, hvis det skal være tilgjengelig. Hytte 5 ligger også svært nær eiendomsgrensen til naboeiendommen og den ser ifølge kartet ut til å være helt eksponert fra Skagakaias uteområde lengst sør (18/129). Denne hytta spesielt, gjør også at

*reiselivsbedriften Skagakaia knyttes ubehagelig nært opp til et privat hyttefelt, med en helt annet konsept og profil. I følge planen skal det bygges grusveier langs hele midten av haugen for å kunne nå denne hytta. Det er et stort inngrep. Lamark ber om at hytte 5 vurderes tatt ut av planen og at man ser på om alle hyttene kan ligge på vestsiden av haugen. Da spares areal til naturopplevelse og dyreliv, og man etablerer seg lenger bort fra reiselivsbedriften i øst.*

*Om det planlagte prosjektet: Lamark mener det er stor forskjell i forhold til både arbeidsplasser, skattlegging og hva man er for lokalsamfunnet om dette er hytter for private, eller om det er en reiselivsbedrift. Hun synes dette er uklart i beskrivelsen. Videre påpeker hun at det å ha naturområder og utsiktsplasser å gå til fra boligen, hytta eller reiselivsbedriften er en uerstattelig kvalitet ved Skagen. Blir dette ikke tatt hensyn til nå, så vil det kunne være tapt for all fremtid. Hun sier at naturen i Bø kommune er under sterkt press med mange prosjekter under planlegging, spesielt langs kysten*

*For å belaste naturen har hun noen forslag: hvis man må bygge i haugen, kanskje kan man samle alle byggene til vestsiden av haugen, kanskje bygge litt mindre slik at det krever mindre naturareal, kanskje finne mer innovative løsninger i forhold til det å bygge i sårbar kystnatur, kanskje la vær å tilrettelegge for biler etter parkeringsplassen, kanskje begrense grusstier og tilrettelegging utenom selve hyttene. Det finnes mange måter prosjektet kan belaste naturen mindre.*

**Helt siden prosessen med reguleringsplanen startet, har det vært planlagt med bilvei opp til haugen med snuplass. Uten dette vil det ikke være mulig å tilby minst en av hyttene med tilgjengelighet for funksjonshemmede. Vi anser det også som en nødvendig del av et moderne og høystandard service-tilbud til gjestene. Bæring med muskelkraft helt fra parkeringen vil svekke gjesteopplevelsen. Som nabostedet Skagakaia, så vil Skagenhaugen være et småskala sted med begrenset bemanning. Bæring av bagasje for gjestene vil ikke være mulig innenfor den bemanningen som stedet vil kunne bære kostnadene til. Når det er sagt så er forslagsstiller også svært opptatt av bærekraft og begrensning av naturinngrep. De tenker derfor at adkomsten til alle hyttene utenom den som er nærmest snuplassen gjøres via gangstier som bygges i treverk og dermed kan fjernes uten å etterlate sår i terrenget. De har i tidligere diskusjoner hatt vei helt inn til hver hytte, men for å redusere naturinngrepene har de nå redusert til minimum veiløsning - altså kun opp til toppen, og så må hver hytte bære/trille bagasjen sin videre selv.**

**I første høringsrunde med naboene spilte Lamark inn at dette området gjerne skulle vært skjermet for hyttebebyggelse, slik at området kunne benyttes til rekreasjon (hennes gjester bruker denne toppen allerede). Området BUT1 er satt av til "turmål/utsiktsområde", med mulighet for kunstinstallasjon, benker, bål plass etc. Bruk av en større del av dette området til vei og snuplass, vil redusere mengden areal som kan benyttes til naturopplevelse og rekreasjon, samt forstyrres både estetisk og ved bruk av vei/snuplass. Lamark er imøtekommet her ved å redusere antall hytter fra 6 til 5 for å bevare dette området. Ved å legge veien rett opp til dammen, vil det både være mindre inngripen ved anlegging av veien, samt skåner utsiktstoppen.**



Det er svært viktig både for gjesteopplevelsen og naturinngrepene at det er en spredning slik det er lagt til grunn i planutkastet. En fortetting på vestsiden slik Lamark foreslår vil ikke gi det resultatet som ønskes, og vil gi en «hyttelandsby»-følelse. Det er ikke aktuelt for forslagsstiller å redusere ytterligere antall hytter (forslagsstiller har allerede redusert fra 6 til 5 hytter, etter innspill fra Lamark). Forslagsstiller ønsker lave hytter, med minst mulig inngripen i naturen. De har et forprosjekt om en hyttemodell med en arkitekt som spesialiserer seg på bærekraftig bygging <https://www.oslotre.no/>. Her ser for seg hyttemodeller på mellom 60 og 80 kvm, uten fundamentering/såle i terreng. Det skal være mulig å tilbakeføre området til naturen etter en eventuell fjerning/flytting av hyttene. Målet er minst mulig inngrep i naturen.

---

## 5. Statsforvalteren i Nordland

17.01.2023

- Statsforvalteren sier at arealformålet ikke åpner for fritidsbebyggelse eller fritids- og turistformål (utleiehytter). Planforslaget følger således ikke innholdsmessig opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, noe pbl. § 12-3 tredje ledd som utgangspunkt forutsetter.

- Etter Statsforvalterens syn undervurderes tiltakets virkning for allmennhetens bruk av området. Riktignok vil avsettelsen av BUT1 og LN1 sikre allmennheten tilgang til arealer øst for Skagenhaugens høyeste punkt. En realisering av fem fritidsboliger med uthus innenfor BUH1 og gapahuk, badehus eller tilsvarende innenfor BUN2 vil medføre at betydelige deler av den mest tilgjengelig delen av strandsonen på neset blir privatisert. I denne sammenheng må en også ta høyde for sannsynligheten av at strandsonen innenfor næringsområde BN9 ytterligere privatiseres. Dette vil i det vesentligste medføre at allmennheten hindres fra å bruke strandsonen ytterst på neset. Statsforvalteren mener at det i utformingen av planen med fordel kunne vært lagt større vekt på de særskilte arealdisponeringshensyn som er angitt i § 1-8 første ledd. BUN2 bør etter vår vurdering tas ut av planen, alternativt sikres for offentligheten. Videre bør BUH1 vurderes avgrenset slik at det ikke muliggjør etablering av fritidsboliger mellom BUT1 og strandlinjen i sør.

- Om planbestemmelser: Både forslag til planbestemmelser for BUH1 og andre fellesbestemmelser innehar momenter av regulering av privatrettslige forhold. Det er ikke anledning å gi bestemmelser om regulering av privatrettslige forhold eller begrensninger i privates adgang til salg og bortfeste av eiendom. Det stilles derfor spørsmål ved gyldigheten av foreslåtte bestemmelser om oppføring av «inntil 5 private fritidsboliger med utleiekontrakt evt. at disse oppføres av tiltakshaveren for utleie», samt at det ikke kan «inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser».

- Kommunen kan la være å fremme et forslag til detaljregulering som ikke er i tråd med overordnet plan, men kan også velge å fremme planforslaget. Plan- og bygningsloven § 12-3 tredje ledd er ikke til hinder for at kommunen fremmer og vedtar detaljplan i strid med kommuneplan eller områderegulering.

Men det at en reguleringsplan ikke er i tråd med overordnet plan har betydning når det gjelder krav til utredning. Det er i forarbeidene (Ot.prp. nr. 32 (2007-2008)) sagt bl.a. følgende i merknaden til § 12-3:



Tredje ledd angir at hovedregelen er at private forslag til detaljregulering innholdsmessig skal følge opp hovedtrekk og rammer i godkjent arealdel til kommuneplan eller områderegulering. Detaljreguleringen skal vise hvordan den bidrar til å gjennomføre disse planene. Dersom forslag til detaljregulering ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan kommunen la være å fremme forslaget på dette grunnlaget. Kommunen kan også kreve at forslagsstiller utreder konsekvensene av de endringer som planen medfører for å ta planen opp til behandling. Avviker planen på en måte som gjør at konsekvensene antas å bli vesentlige, skal det foretas en konsekvensutredning etter reglene i pbl. § 4-2 andre ledd.

Kommunen vurderer det til at avviket til planens formål ikke gir vesentlige konsekvenser. Planforslaget ligger under BS7 (sentrumsformål) i kommuneplanens arealdel 2017-2026, og området består i dag av blandet bebyggelse med fritidshus og boliger. Området sør for plangrensen er regulert til eksisterende næringsbebyggelse hvor det er overnattings- og restauranttilbud. Under arealformålet sentrumsformål kan det etableres boliger og ulike sentrumsfunksjoner som f.eks. forretning/butikk, serveringssted og andre tjenestetilbud, inkludert sosial infrastruktur. Intensjonen med reguleringsformålet for Skagenhaugen er turisme og den fritidsaktivitet og handel som følger av dette. Utgangspunktet er at fritidsboligene skal benyttes i næringsvirksomhet. Se planbeskrivelsens pkt. 1.4 om vurdering av krav om konsekvensutredning.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt for fortetting og tiltaket vil legge til rette for høyere utnyttelse i området enn i dagens situasjon. Området ligger inntil allerede bebygget område, dvs. berørt av menneskelig aktivitet.

Innenfor planområdet eller i dens nærhet er det ingen registrerte arter av nasjonal forvaltningsinteresse, ingen verneområder eller viktige naturtyper. Inngrep som skjer innenfor planområdet, vil mest sannsynlig ikke ha negativ konsekvens på naturen utenfor planområdet og på økosystemet som helhet. Innenfor plangrensa vil deler av naturområdet gå tapt pga. enkeltvis utbygging. Menneskelig aktivitet vil innebære «slitasje» i naturen.

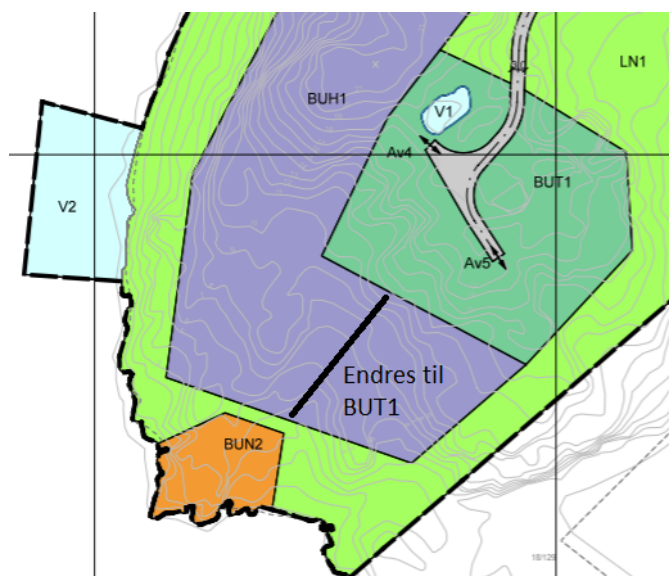
- Forslagsstiller har ingen problemer med at det som oppføres i området BUN2 er allment tilgjengelig. Det tas ikke ut av planen, men sikres for offentligheten for å imøtekomme Statsforvalterens innspill. Planen er å oppføre en form for uværshule med mulighet for vedfyring, inspirert av den i Nyksund (se bilde).



Bygget skal enten være åpent/ulåst og tilgjengelig for alle, evt. at det legges opp til en bookingløsning for alle kan booke tilgang uten vederlag utover å medbringe brensel. Ved en slik løsning kan gjester ved Skagenhaugen ha prioritet.

BUT1 er satt av til "turmål/utsiktsområde", med mulighet for kunstinstallasjon, benker, bål plass etc. slik at området kunne benyttes til rekreasjon.

Innspillet om å avgrense BUH1, slik at det ikke muliggjør etablering av fritidsboliger mellom BUT1 og strandlinjen i sør, tas til etterretning og endres etter innspill.



- Vi tar Statsforvalterens merknad om gyldigheten av foreslåtte bestemmelser om oppføring av «inntil 5 private fritidsboliger med utleiekontrakt evt. at disse oppføres av tiltakshaveren for utleie», samt at det ikke kan «inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser» til etterretning, og tar ut disse bestemmelsene.

## **Innsigelser**

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

## **Lovhjemler**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

## **Vurdering**

### ***Innkomne merknader***

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av vedlegget «*Oppsummering av innkomne merknader med kommunedirektørens kommentar*».

## **Samlet vurdering**

Planforslaget er godt bearbeidet. Forslagsstiller er opptatt av å bygge på en bærekraftig måte, for å skåne naturen i størst mulig grad. Det er tatt godt hensyn til innspillene som har kommet inn, og det er gjort justeringer for å komme disse i møte.

Planforslaget følger ikke opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel, ettersom området er regulert til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Kommunen vurderer det likevel til at avviket fra arealdelen ikke gir vesentlige konsekvenser. Området består i dag av blandet bebyggelse med fritidshus og boliger. Intensjonen for Skagenhaugen er turisme og den fritidsaktivitet og handel som følger av dette. Utgangspunktet er at fritidsboligene skal benyttes i næringsvirksomhet.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for rekreasjon, og at området er åpent for allmenheten. For kommunen vil tiltaket vil kunne ha positiv konsekvens for næring, i form av arbeidskraft, skatteinntekter, økt handel og aktivitet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget  
Detaljregulering for Skagenhaugen plan-ID 18672020.002 vedtas.

Straume 13.03.2023

Gunnstein Flø Rasmussen  
Kommunedirektør

Andreas Nakkling Andersen  
Teknisk sjef