

**Plan- og næringsseksjonen**

21.07.2009

Høringsinstanser

<i>Saksnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Avd/Saksb</i>	<i>Deres ref.</i>
08/383	L12	PLAN/GP	

**VARSEL OM OFFENTLIG ETTERSYN  
REGULERINGSENDRING - REGULERINGSPLAN VIK UTMARK**


Ibestad kommune v/planutvalget har i møte den 30.06.09 vedtatt å legge ut reguleringsendring for reguleringsplan "Vik Utmark" Ibestad kommune til offentlig ettersyn, jf plan- og bygningslovens § 27-1 nr 2.

Reguleringsplanen er digitalisert ut fra analog kart, egengodkjent i kommunestyret i år 1990. Nytt på plankartet er regulert inn felles veg og parkeringsplass. Det er også gjort endringer i reguleringsbestemmelser mht. grunnflaten på hytter økes fra 60 m<sup>2</sup> til 97 m<sup>2</sup>.

Vedlagt oversendes planhefte med reguleringsbestemmelser og øvrige vedlegg. Forslaget legges også ut til offentlig ettersyn på Ibestad kommunehus, Hamnvik og på kommunens hjemmeside [www.ibestad.kommune.no](http://www.ibestad.kommune.no)

Merknader til planforslaget sendes: Ibestad kommune, Plan og næring, 9450 Hamnvik eller til [postmottak@inestad.kommune.no](mailto:postmottak@inestad.kommune.no) innen 01.09.09.

Med vennlig hilsen  
Ibestad kommune

  
Gunnar Paulsen  
seksjonsleder

Vedlegg:  
Plankart, reguleringsbestemmelser, samlet saksfremstilling

I medhold av plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 er det fastsatt og godkjent slike

### Reguleringsbestemmelser for Vik Utmark

Stadfestet av lbestad kommunestyret i sak nr 5/90 13.03.09  
(Forslag til endring er uthevet med kursiv)

#### §1

Det regulerte området utgjør utmarka på gården Vik, gnr 91 i lbestad. Området grenser i øst til lbestad nedre, gnr 89, i sør til Lilleskog gnr 84, i vest til vannskille på Sula/Drangen, i nordvest til Selsset nedre, gnr 92 og i nordøst til innmarka på Vik. Området er på jordskiftekartet vist med reguleringsgrense.

#### §2

##### Landbruksområde

Hele reguleringsområdet legges ut som landbruksområde iht. plan- og bygningslovens § 25 – punkt 2. I landbruksfaglig arealvurdering er nedre del av utmarka på Vik vurdert som A-område, med et mindre parti lengst mot nordøst som C-område.

#### §3

##### Hytteområder

Innenfor planområdet tillates oppført 21 hytte i tillegg til de 11 eksisterende. Hyttens plassering er markert i terrenget med fastmerke. Dette fastmerke skal falle innenfor hyttas grunnmur.

Oversikt over koordinater<sup>1)</sup> for hyttefestene

		X	Y
Hyttefestenr	12	1202728.130	8168.720
Hyttefestenr	13	1202546.650	8063.310
Hyttefestenr	14	1201638.990	9057.480
Hyttefestenr	15	1201359.020	8977.690
Hyttefestenr	16	1201330.530	8897.640
Hyttefestenr	17	1201244.700	8885.120
Hyttefestenr	18	1201170.070	8902.780
Hyttefestenr	19	1201215.740	8969.740
Hyttefestenr	20	1201165.690	8854.840
Hyttefestenr	21	1201130.150	8974.440
Hyttefestenr	22	1201142.480	9088.750
Hyttefestenr	23	1201102.080	9159.400
Hyttefestenr	24	1201106.640	9215.470
Hyttefestenr	25	1201048.810	9020.320
Hyttefestenr	26	1201118.340	8860.550
Hyttefestenr	27	1201049.130	8852.740
Hyttefestenr	28	1201108.250	8802.390
Hyttefestenr	29	1200894.180	8790.190
Hyttefestenr	30	1200929.010	8700.780

Hyttefestenr	31	1200890.940	8749.330
Hyttefestenr	32	1202953.500	8238.000

<sup>1)</sup> Koordinatere er fra jordskiftekart, godkjent reguleringsplan fra 1990.

#### §4

Hyttene skal oppføres i 1 etasje med maksimal grunnflate på 97 m<sup>2</sup>, eksklusive uthus. Tak skal fortrinnsvis utføres som saltak med takvinkel på 15-25 grader. Grunnmurens (pilarens) høyde må ikke overstige 1 meter. Unntaksvis høyere grunnmur (pilarer) dekkes med torv.

#### §5

Uthus skal eventuelt bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthusets grunnflate skal ikke overstige 15 m<sup>2</sup>.

#### §6

Opplag av båter ved lbestadvannet gjøres på utlagte båttopplagringsplass. Naust kan bare oppføres på utlagte båttoppstillingsplass enten som enkeltnaust eller fellesnaust. Naust skal ha saltak, og skal ha en mest mulig enhetlig utforming med hensyn til materialvalg, form og farge. Grunnflaten skal ikke overstige 8 m<sup>2</sup> pr. båtenhet.

#### §7

##### Adkomst og parkering

Adkomsten forutsettes å skje fra fylkesvegen og den kommunale Vikvegen etter de veger som ble utlagt over innmarka ved utskiftingen i 1880-årene eller slik disse senere er omlagt. I utmarka forutsettes ferdselen å følge de eksisterende stier eller der det er naturlig å ferdes. Parkering for hyttene skjer på den eiendom som hyttefestet hører til. Parkeringsplass må være ordnet før byggetillatelse blir gitt.

#### §8

##### Fellesbestemmelser

Skog omkring hyttene, må ikke fjernes på en slik måte at hyttene blir liggende åpne.

#### §9

Gjerde omkring hyttene er ikke tillatt.

#### §10

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for lbestad kommune.

## SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 08/383

### REGULERINGSENDRING – VIK UTMARK 1.GANGS BEHANDLING I PLANUTVALGET

Saksbehandler: Gunnar Paulsen	Arkiv: L12
Saknr.: Utvalg 137/09 Formannskap	Møtedato 30.06.2009

#### Rådmannens innstilling:

- Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr 2 vedtar planutvalget at reguleringsendringen til reguleringsplan for Vik utmark legges ut til offentlig ettersyn i seks uker slik det framgår av rådmannens anbefaling i saksfremlegget.

Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf forvaltningslovens § 28 og 29, samt plan- og bygningslovens § 15.

Klage sendes Ibestad kommune, plan og næring, 9450 Hamnvik

#### Behandling/vedtak i Formannskap den 30.06.2009 sak 137/09

##### Behandling:

Erik Roll ble erklært inhabil og Bjørnar Johansen tiltrådte.

##### Ordfører la fram følgende endringsforslag:

..... seks uker med endring av pkt C (97 m2) slik det fremgår av rådmannens anbefaling i saksframlegget.

Vedtatt med 3 mot 3 stemmer. Ordførers dobbeltstemme avgjorde.

##### **Formannskapets vedtak: med 4 mot 3 stemmer (ordførers dobbeltstemme).**

- Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr 2 vedtar planutvalget at reguleringsendringen til reguleringsplan for Vik utmark legges ut til offentlig ettersyn i seks uker med endring av pkt C (97 m2) slik det fremgår av rådmannens anbefaling i saksframlegget.

Vedtaket kan påklages innen tre uker, jf forvaltningslovens § 28 og 29, samt plan- og bygningslovens § 15.

Klage sendes Ibestad kommune, plan og næring, 9450 Hamnvik



## Utredning:

### Vedlegg:

Reguleringsplankart over "Vik Utmark" (målestokk 1:10000)

Reguleringsbestemmelser

Detaljutsnitt regulering av naustområde – alternativ 1

Detaljutsnitt regulering av naustområde – alternativ 2

Detaljutsnitt regulering av naustområde – alternativ 3

Detaljutsnitt forlengelse av veg + ny parkeringsplass

Dok 15. Vik Grunneierlag, datert 09.06.09

Dok 16. Anna-Beth Fosshaug, datert 17.06.09

Dok 18. Grete og Oddvar Danielsen, brev av 17.06.09

Dok 19. Hytte og grunneiere i Vik gnr 91, brev av 17.06.09

Dok 20. Skog og Breivoll utmarkslag, brev av 19.06.09

Dok 21. Hytte og grunneiere i Vik gnr 91, brev av 17.06.09

Dok 23. Stig-Åge Steen, udatert (registrert 19.06.09)

Dok 24. Ibestad Ungdomsskole, udatert (registrert 19.06.09)

### Saksutredning:

Formannskapet vedtok i møte den 27.05.09 varsel om planstart for endring av reguleringsplanen for "Vik utmark". Disse endringer var:

- a) Endring av reguleringsbestemmelser
- b) Etablering av naustområde
- c) Regulering av felles skogsveg og parkeringsplass

### Kort historikk

Reguleringsplanen for Vik utmark ble egengodkjent i Ibestad kommunestyret 13.03.90. Planen ble utarbeidet i forbindelse med en jordskiftesak som startet på 1980-tallet.

Vik Grunneierlag har søkt om reguleringsendring med ønske om etablering av nye naustrekker i nordøstenden av Ibestadvannet. Det søkes om etablering av tre nye områder for oppføring av totalt 18 naust. I henhold til bestemmelser for Vik utmark skal et naust ha følgende maksimale mål: 4 x 2 meter (lengde x bredde).

### Mottatte innspill/merknader

(Dok nr vises til registreringer i saksbehandlingssystemet)

#### Dok 15. Vik Grunneierlag

##### Merknader ang. naust:

Opplyser at eksisterende naustområde ligger på myr som siger ut i vannet med fare for utglidning dersom det bygges her. En utbygging av naust i området vil gi større gangtrafikk rett forbi eksisterende hytter i området. Ved en endring av naustplassering vil trafikken bli minimalisert.

De fire naust som er tenkt plassert nærmest badeplassen vil bli trukket tilbake om ligge minst 10 meter fra vannkant.

Ved etablering av naust som omsøkt vil båtene som ligger ved strandkanten "forsvinne" fra området.

Merknader ang forlengelse av veg

Grunneierlaget ønsker godkjenning av forlengelse av veg som allerede blir benyttet i dag. Den vil stoppe 2 – 300 meter fra Ibestadvannet. Her planlegges det opparbeidet inntil 8 nye parkeringsplasser. Eksisterende parkeringsplass ved Seljebakken er for liten i forhold til dagens trafikk.

*Kommentar*

I saksutredning vil det bli lagt fram alternative løsninger til plassering av naustområdene og forslag til forlengelse av felles veg

Dok 16. Anna-Beth Fosshaug

Eier av hytte merket med nr 6 i plankartet. Ønsker ikke at det anlegges nye naustområder som omsøkt. Det vises til bestemmelsene i Vik grunneierlags vedtekter om aktivitet innenfor en radius på 18 meter fra "tyngdepunktet" av en bygning ikke er tillatt.

Videre vises det til "Kulturplan for Ibestad kommune" der det fremkommer at Ibestadvannet skal være tilgjengelig for rekerasjon m.m. samt at tilgjengeligheten til Ibestadvannet gjør at det ofte er utflukter både av private og skoler.

*Kommentar*

I saksutredning vil det bli lagt fram alternative løsninger til plassering av naustområdene

Dok 18. Grete og Oddvar Danielsen

De ønsker ikke at det foretas reguleringsendring av naustområdet. Det vises til "Kulturplanen for Ibestad" som viser til at befolkningen skal ha tilgang til friluftsområder av god kvalitet. De mener at det nye forslaget vil bidra til stranden vil bli forvandlet til en "båt plass".

*Kommentar*

I saksutredning vil det bli lagt fram alternative løsninger til plassering av naustområdene

Dok 19. Hytte og grunneiere i Vik gnr 91 (12 underskrifter)

De ønsker ikke at det bygges naust ved stranden på Ibestadvannet. Denne stranden er flittig i bruk av skolebarn og andre friluftssintresser.

*Kommentar*

I saksutredning vil det bli lagt fram alternative løsninger til plassering av naustområdene

Dok 20. Skog og Breivoll utmarkslag

Ønsker ikke at det bygges naust i området som er merket 3 i forslaget (området nærmest utløpet fra Ibestadvannet). Ved en utbygging i dette område vil utnyttelsen være et hinder for allmennhetens utnyttelse til friluftsmål, både for turgåere og skoleelever. En utbygging i området merket 1 og 2 vil være gode alternativer.

*Kommentar:*

I saksutredning vil det bli lagt fram alternative løsninger til plassering av naustområdene

Dok 21. Hytte og grunneiere i Vik gnr 91 (5 underskrifter)  
Likelydende som Dok 19

Dok 23. Stig-Åge Steen  
Vedlegger et bilde/kartutsnitt som viser hvordan naustene er tenkt plassert. Mener at dette illustrerer at naustrekken ved stranden vil bli tilbaketrukket og ikke vil være til hinder for alminnelig ferdsel og allmennhetens bruk av området.

Videre persisteres det at vegen ikke skal gå frem til Ibestadvannet.

*Kommentar*

I saksutredning vil det bli lagt fram alternative løsninger til plassering av naustområdene

Dok 24. Ibestad ungdomsskole  
Skolen har utflukter til Ibestadvannet og bruker hele området til turbruk, bading, lek, fising etc. Bygging av tre naustrekker vil kunne forringe denne muligheten, spesielt der naustområdet merket 3.

*Kommentar:*

I saksutredning vil det bli lagt fram alternative løsninger til plassering av naustområdene

### **Vurdering av spørsmålet til etablering av nye naustområder**

Alle innspill som er kommet, utenom Vik Grunneierlag, er i mot at det etableres naustområde på stranden. Hva de ulike legger i begrepet "stranden" kommer ikke klart fram. Slik saksbehandler vurderer dette, omtaler noen innspill hele stranden på nordøstsiden av Ibestadvannet, mens noen innspill bruker begrepet "stranden" der naustområde merket 3 tenkes etablert og hvor den største bruken av strandområdet ligger.

Siden reguleringsplanen for Vik utmark ble godkjent i 1990 er det bygget ett naust i området som er regulert til dette formål. Mange hytteeiere har båt ved Ibestadvannet og båtene lagres/oppbevares langs strandkanten på nordøstsiden. Som en følge av dette ligger båtene uten noen form for beskyttelse, og hytteeierne må ta alt båtutstyr med seg til/fra hytten når de skal anvende båten.

Gjennom de senere årene har Vik grunneierlag rustet opp vegen til Seljebakken der det er opparbeidet parkeringsplass. Denne opprustingen gjør at tilgjengeligheten og bruken av området v/Ibestadvannet er endret siden først på 90-tallet. Dette, samt at hyttebruken og -standard er øket de senere år, gjør at hyttene og området blir brukt mer i dag enn for snart 20 år siden, tilsier at arealene i reguleringsplanen og bestemmelsene bør kunne vurderes.



Ibestadvannet er et populært utfarts- og rekreasjonsplass både for grunneiere, skoler, allmennheten etc. Det er i området mellom hytte til Lagesen (merket 2 i plankart) og Jan M. Karlsen (merket 4 i plankart) som er mest brukt som utfartsted. Ibestadvannet er et lett tilgjengelig friluftsområde for allmennheten til turer og rekreasjon m.m.

### **Naustområdet – alternative løsninger**

Naustområdet slik det er godkjent i planen hadde en intensjon om å samle disse bygg i ett område. Når det viser seg at det ikke er ført opp flere naust, og at båtene blir lagt på ”stranden”, tilsier at det ikke er overensstemmelser med reguleringsformål og brukeren av området.

Det er utarbeidet 3 ulike forslag til løsning av dette problemet. Det vises til vedlagte kartutsnitt over nordøstre del av Ibestadvannet.

#### Alternativ 1

Naustområdene er tegnet inn og markert som N1 – N3.

N1 og N2 har målene 12 x 4 meter (bredde x lengde), N1 er 8 x 4 meter. Områdene er tegnet inn slik Vik grunneierlag ønsket disse plassert.

#### Alternativ 2

Naustområdene er markert med N1 og N2 og har målene 18 x 4 meter. Hovedlinjen vil følge strandlinjen. Ved dette alternativet vil ikke området hvor hovedaktiviteten til allmennheten, bål- og badeplass etc. bli berørt, men hyttene til Anna-Beth Fosshaug og Trond Olsen vil få regulert naustområdet nærmere seg. Avstanden til nærmeste hytte vil være over 18 meter.

#### Alternativ 3

Det legges ut et område i nordenden av Ibestadvannet, vest for hytte til Anna-Beth Fosshaug. Her kan det bygges to naust-rekker som bygges i nord/sør retning med følgende mål 12 x 4 meter (bredde x lengde), slik som avtegnet på kart. Ved denne plassering vil naustområdet bli samlet på en plass.

På den ene siden skal det tas hensyn til allmennheten og bruken av ”stranden” mellom hytten til Lagesen (merket 2 i reguleringsplanen) og Jan M. Karlsen (merket 4 i reguleringsplanen). Det er i dette område som er mest brukt til utfart og hovedtyngden av aktiviteten ligger.

På den andre siden er det ikke sikkert at en bygging av en naustrekke på 4 naust, tilbaketrukket fra vannet og opp mot bakken, vil gi noen nevneverdig ulempe for av området. Rådmannen oppfatter signaler at dette området ikke bør bebygges, men være tilgjengelig slik det blir brukt i dag.

Ut fra en bruksmessig hensikt vil alternativ 2 (to frittstående naustområder) gi en bedre løsning enn dagens regulering og slik alternativ er presentert. Naustrekkene vil ligge parallelt med strandlinjen og avstanden til den bør være ca 5-8 meter. Med begrepet ”bruksmessig hensikt” menes mulighet til å ta ut/inn båten på en enkel/lett måte.

### **Veg**

Det søkes om å regulere inn en veg fra Seljebakkan og ca 250 – 300 meter mot Ibestadvannet, viser til vedlegg ”Forlengelse av skogsbilveg”. Parkeringsplass merket Fp1 er etablert, mens parkeringsplass merket Fp2 ønskes bygget.



Det er allerede kjørt spor i terrenget mellom disse to punkter, det vil ikke være noen særlig terrenginngrep ved opparbeidelse av denne vegbilen. Parkeringsplass (Fp2) etableres der det gjør minst inngrep i naturen.

### **Reguleringsbestemmelser**

Det er ønske om å endre reguleringsbestemmelsen § 4 hvor hyttens grunnflate søkes øket fra 60 m<sup>2</sup> til 97 m<sup>2</sup>. Paragrafens øvrige ordlyd endres ikke.

Ibestad kommune har godkjent byggesøknader med større areal enn det som er bestemt i reguleringsbestemmelsene. Nå er det er også mer vanlig å bygge hytter med grunnflate større enn 60 m<sup>2</sup>.

### **Rådmannens anbefaling**

Med utgangspunkt i det fremlagte materiale anbefaler rådmannen at reguleringsendringen for reguleringsplanen til "Vik utmark" legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer

- a. Det etableres nye naustområder slik det framgår som alternativ 2 i saksutredningen
- b. Veg fra Seljebakken forlenges slik den er vist i saksfremlegget
- c. Det gjøres endringer i reguleringsbestemmelsens § 4 hvor hyttene kan gis en maksimal grunnflate på ~~60~~ 97 m<sup>2</sup>.