

Lofoten Fritidsbolig AS

Reguleringsendring Skreda



Oppdragsnr.: Dokumentnr.: 1 Versjon: 3
2017-09-07

Oppdragsgiver: Lofoten Fritidsbolig AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Terje K. Hansen
Rådgiver: Norconsult AS, Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø
Oppdragsleder: Gøran Antonsen
Fagansvarlig: Marit Lunde
Andre nøkkelpersoner: -

3	2017-09-07	Planbeskrivelse utvidet planområde	MALUN	GAN	GAN
2	2016-12-21	Planbeskrivelse - rev etter kommunens gjennomgang	MALUN	GAN	GAN
1	2016-11-01	Planbeskrivelse	MALUN	GAN	GAN
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Lofoten Fritidsbolig AS ønsker å tilrettelegge for etablering av fritidsbebyggelse med mulighet for utleie og småbåthavn i området som i dag er regulert i reguleringsplan Skreda, vedtatt 2009. Det er derfor igangsatt en planprosess for å gjøre en reguleringsendring. Reguleringsendringen omfatter;

- formålsendring fra ferdsel (i sjø) til småbåthavn
- formålsendring fra fritidsbebyggelse til fritidsbebyggelse/utleiehytter
- utvidelse av område for uthus/bod/lager for å gi rom for eksisterende bebyggelse
- justeringer for å tilpasse plankartet til eksisterende eiendomsgrenser og bygg, samt gjeldende plan og bygningslov og sosi-standard

Innhold

1	Generelle opplysninger	5
2	Premisser og føringer for planarbeidet	5
3	Planprosess	7
4	Planens utforming	9

1 Generelle opplysninger

- Oppdragsgiver og tiltakshaver er Lofoten Fritidsbolig AS, Storgt. 8, 8370 Leknes. Kontaktperson: Terje Kristoffer Hansen, mob. 90 10 26 50, epost: post@lofottakst.no
- Planleggeren er Norconsult AS, Postboks 234, NO-8001 Bodø. Kontaktperson Marit Lunde, tlf. 75 40 45 71, epost: marit.lunde@norconsult.com
- Reguleringsendringens hovedformål er **fritidsbebyggelse med mulighet for utleie**.

2 Premisser og føringer for planarbeidet

I 2009 ble privat reguleringsplan for Skreda på Offersøya vedtatt. Planen legger opp til fritidsboliger. Tiltakshaver ser behovet for større fleksibilitet i forhold til formål. En kombinasjon av formålet fritidsbolig og turisme/utleie er ønskelig. Dette er hovedhensikten med reguleringsendringen. I tillegg gir reguleringsendringen rom for etablering av småbåthavn. Vestvågøy kommune har vurdert at tiltaket ikke medfører krav om konsekvensutredning iht. Plan og bygningslovens § 4.2. Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn i henhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredning.

Denne planbeskrivelsen supplerer planbeskrivelsen for reguleringsplan Skreda fra 2009. Kun endringer omtales i planbeskrivelsen for reguleringsendringen. Det redegjøres for endringer i premisser for planarbeidet og hvilke endringer planforslaget medfører, samt planprosessen i forbindelse med reguleringsendringen. Planforslaget omfatter også plankart og bestemmelser som er revidert i forhold til endrete formål og formålstekster. Oppstartsvarsel og mottatte innspill i forbindelse med ny planprosess, samt utfylt sjekkliste for planlegging er vedlagt.



Over vises gjeldende reguleringsplan (venstre) og plankart til nytt planforslag (høyre).



Luftfoto tatt med drone, 2016.



Foto fra befaring 12.9.2016.



Bildene over viser nåværende situasjon i området. Området er ubebyggt men det er gjort terrengarbeid i hele området. I søndre del av planområdet er det bebyggelse i tråd med gjeldende reguleringsplan, se bildet under.



Foto fra befarig 12.9.2016.

Lofoten har en voldsom utvikling når det gjelder turisme. Dette gjelder ikke bare i høysesongen da turistene opplever mangel på overnattingsplasser, men også vinterstid er det sterkt økende antall overnattinger da turistene vil oppleve lofotfisket, være på havet, se nordlyset og delta på andre vinteraktiviteter. Planområdet ligger inntil E10 og under en mil fra Leknes og Leknes flyplass med hyppige flyavganger til Bodø. Sammen med beliggenheten tilknyttet småbåthavn med mulighet for å ha båtplass for utleiebåter gjør området attraktivt for turister og dermed egnet for etablering av fritidsboliger med utleiemuligheter.

3 Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte (videomøte) med Vestvågøy kommune 22.8.2016. I møtereferatet står det at det bør holdes orienterings- og drøftingsmøte med de som skal varsles særskilt om planarbeidet. Tiltakshaver og planlegger har vurdert at det ikke var behov for dette.

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Lofot-Tidene den 31.8.2016. Brev med varsel om planoppstart ble sendt ut pr. post den 26.8.2016. I tabellen nedenfor oppsummeres mottatte uttalelser til varsel om planoppstart.

Person/etat	Innspill	Kommentarer
Avinor (2.9.2016)	Planlagt utbygging og oppankring av småbåter vil ikke komme i konflikt med den koniske flaten (høyderestriksjonsflaten) for Leknes lufthavn. Viser til regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder når det gjelder oppstilling og bruk av kraner. Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjoner for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen.	Regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder når det gjelder oppstilling og bruk av kraner må hensyntas i byggefasen.

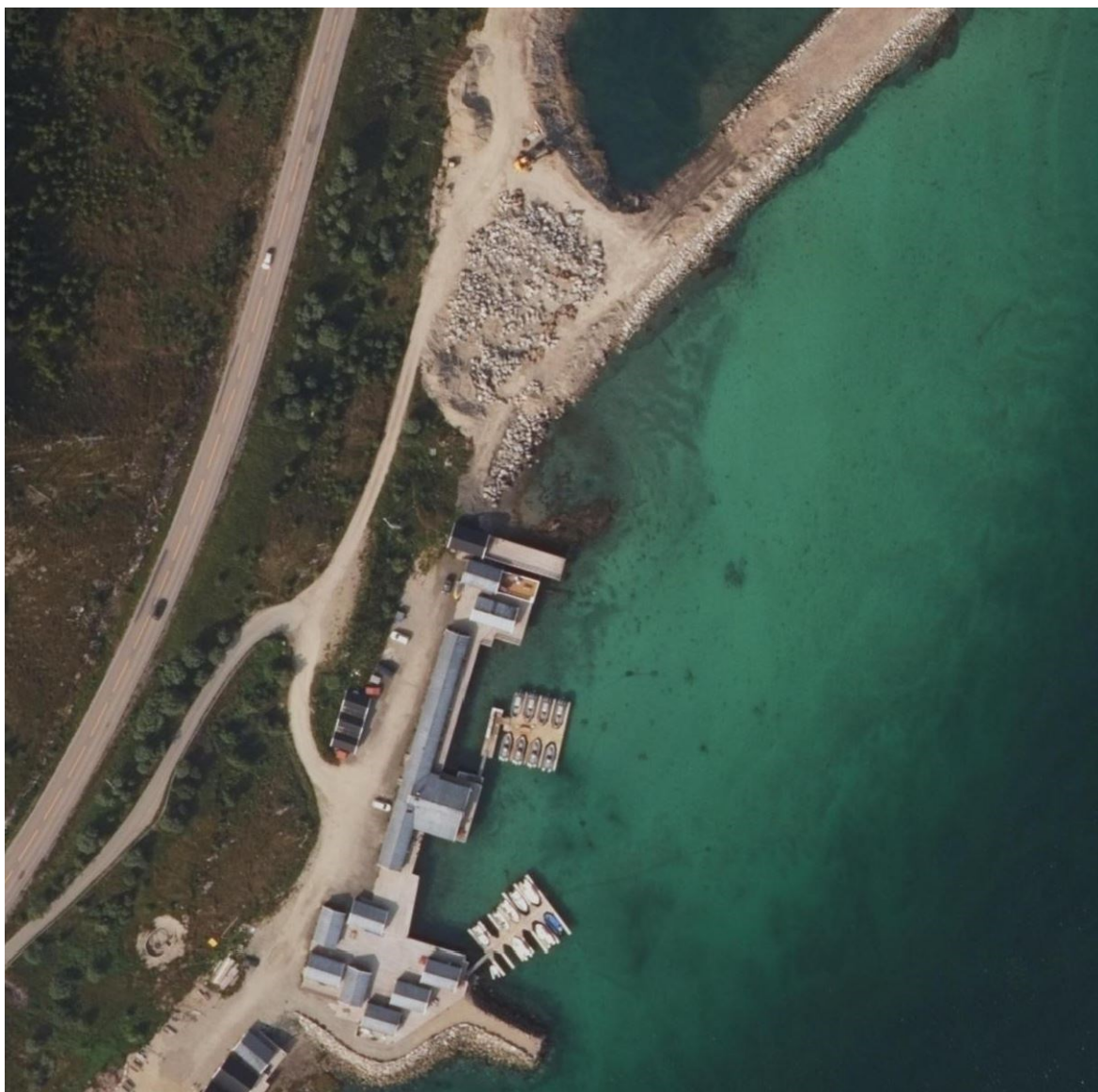
Sametinget (5.9.2016)	Sametinget kan etter sin vurdering av beliggenhet, omfang og annet ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner.	-
Lofotkraft (5.9.2016)	Opplyser om at de kommer til å flytte sin 22 kV linje lenger bort fra planområdet i retning E10. Dersom det er ønskelig kan reguleringsområdet utvides så lenge det legges inn et fareområde på 10 m fra ytterfase fra den nye linjas plassering. Det kommer til å bli behov for å etablere nytt nett til de nye fritidsboligene, og Lofotkraft ber om at utbygger tar kontakt på et tidlig tidspunkt for avklaring av tekniske løsninger og kostnader.	Tas inn bestemmelsen om at faresonen oppheves når Lofotkraft flytter linja. Det er ikke behov for utvidelse av planområdet. Ikke en del av planarbeidet. Ivaretas i detaljeringsfasen.
Fiskeridirektoratet (9.9.2016)	Ingen merknader.	-
Nordland Fylkes Fiskarlag (21.9.2016)	Ingen kommentarer.	-
Norges vassdrags- og energidepartement (21.9.2016)	NVE har for tiden ikke anledning til å gi konkrete tilbakemeldinger på varsel om oppstart. Viser til kravene i PBL og TEK10 samt NVEs sjekkliste. NVE vil behandle reguleringsplanen når den kommer på høring.	Reguleringsendringen medfører ikke endringer som har konsekvens i forhold til flom- og skredfare, samt energi- og vassdragsanlegg.
Statens vegvesen (26.09.2016)	Ingen kommentarer.	-

Planarbeidet avdekket behov for revisjon av hele den gjeldende planen. Som følge av nye endringer ble det besluttet av Vestvågøy kommune at forslaget til endring av reguleringsplan sendes ut på ny begrensa høring i september 2017.

4 Planens utforming

F1 - F4 (fritidsbebyggelse) er endret til BF/UH (kombinert bebyggelse og anleggsformål, fritidsbebyggelse/utleiehytte). I overordnet plan er området regulert til fritidsbolig. Eneste endring i bestemmelsene i forhold til byggevolum eller innhold i byggene er at byggehøyden er økt med 0,6 meter.

VA1 og VA2 (ferdsel) er endret til VS (småbåthavn). Området er i dag ferdig mudret og det er etablert fylling med steinskråning mot området (se bilde i kap. 2). Ortofoto nedenfor viser type småbåtanlegg som er etablert i planområdet, og som illustrerer type anlegg som også vil kunne være aktuelt i øvrige deler av planområdet.



Ortofoto

Bebyggelse i områder for naust er i gjeldende plan tegnet inn «på kanten» av fyllingen mot den nordlige delen av området som nå blir småbåthavn. Bestemmelsene er oppdatert i henhold til planlagt bebyggelse på eksisterende fylling. Dette medfører at krav om allmenn ferdsel er strøket da det fremgår av gjeldende plan at det vil være minimalt med areal mellom planlagt bebyggelse i BUN1 og BUN2 og vannet.

Det er laget en ny atkomst mellom SV1 og SV4, i tråd med hvordan området brukes i dag. Som en følge av dette er deler av arealet regulert til grønnstruktur i gjeldende plan regulert om til annen veggrunn – grøntareal (SVG).

Eierformen for SV1 er endret fra offentlig til felles da denne er en felles eiendom i dag. Dermed er også byggegrense mot offentlig vei fjernet i område BUN1.

Det er videre endret formålstekst på noen av reguleringsformålene slik at de er iht. sosi-standard:

- A1 og A2 (naust) er endret til BUN1 og BUN2.
- A3 og A2 (uthus/boder/lager) er endret til BAS1 og BAS2 (uthus/boder/lager)
- Vei1 - Vei5 (Veg) er endret til SV1 - SV5.
- Annen veggrunn – tekniske anlegg har fått formålstekst SVT.
- TRAFO er endret til BE (energianlegg)
- FR1 – FR3 (friluftsområde) er endret til LF1 – LF3 (friluftsmål)

Justering av formålsgrenser og andre linjer

Det er gjort mindre justeringer av formålsgrenser for å rette opp unøyaktigheter i forhold til eiendomsgrenser i grunnkartet. Område BAS1 og BAS2 er utvidet for å omfatte eksisterende bebyggelse. Område SVT2 er utvidet noe for å omfatte eksisterende fylling. Regulerte tomtegrenser er fjernet fra plankartet da de er sammenfallende med eiendomsgrenser i grunnkartet. Det er gjort mindre justering av planlagt bebyggelse slik at denne havner innenfor de justerte formålsgrensene. Eksisterende bebyggelse er lagt inn som bebyggelse som inngår i planen. Byggegrense mot SV2 er redusert fra 8 meter til 5 meter i tråd med byggegrense mot SV3 og eksisterende bebyggelse ved SV2.

Justering av bestemmelser

Det er ingen minimumshøyde for plassering av bygg i kommuneplanens arealdel. Det står bare at *«bebyggelse må ikke plasseres slik at en eventuell springflo kan forårsake skader. Vestvågøy kommune velger i denne planperioden ikke å gå inn på spørsmålet om de globale klimaendringene vil medføre at havnivået vil stige»*. I gjeldende reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Skreda er det i VI Div. bestemmelser satt krav om laveste planeringshøyde kote 3,0 og laveste tillatte gulvnivå kote 3,6. Videre er det for naustene følgende bestemmelse; *Naustene skal fundamenteres på tilnærmet naturlig terreng; dvs. tomtene skal ikke fylles opp til et høyere nivå med fyllmasser*. I planforslaget er det for å konkretisere kravene valgt å stryke bestemmelsen knyttet til naust og gjøre bestemmelse om planeringshøyde og gulvnivå gjeldende for alle utbyggingsformål.

For områdene for fritidsbebyggelse/utleiehytte (BF/UH) er BYA økt fra 50 m2 til 60 m2 for å samsvare med planlagt bebyggelse i plankartet. Kravet til BRA i samme området er strøket da dette er overflødig når bygningsvolum er regulert gjennom krav til BYA, byggehøyde og MUA.

For områdene for fritidsbebyggelse/utleiehytte og naust er bestemmelse om at bebyggelsen skal plasseres slik som planen viser byttet ut med bestemmelse om at byggegrensen er sammenfallende med formålslinjen. Dette for å skape mer fleksibilitet i byggefasen og unngå behov for mindre endringer av planen.

Kulturminne

Det er i grunnkartet markert ett automatisk fredet kulturminne; steinalderlokalitet med Askeladden ID-nr 28012. Arealet har i vedtatte reguleringsplan fått ny geometrisk utforming iht. brev fra Nordland fylkeskommune datert 12.11.2009 og rapport skrevet av arkeolog Tor-Kristian Storvik etter befarings den 31.7. og 20.8.2009. Avgrensning fra gjeldende reguleringsplan er derfor videreført. Avgrensning som er ligger i grunnkartet er altså ikke korrekt.

Høyspentlinje

Det er tatt inn bestemmelse om at restriksjoner knyttet til faresonen oppheves når luftstrekket flyttes, slik det varsles i innspillet fra Lofotkraft.

ROS-analyse

Risiko- og sårbarhetsanalyse var vedlegg til gjeldende plan. Planlegger har ikke funnet det nødvendig å utarbeide ny ROS-analyse da tiltaket ikke medfører endring i utbygging av antall enheter, størrelse på enheter eller sikkerhetsklasser. Det er kun hvem som kan benytte byggene som er justert, fra privateid til turister som leier. ROS-analysen fra gjeldende plan er oppdatert med denne vurderingen.