

DETALJ-
REGULERINGSPLAN FOR
STOREIDØY NÆRINGS-
OG INDUSTRIOMRÅDE

PLANBESKRIVELSE

2020

Navn på plan/tiltak: Detaljreguleringsplan for Storeidøy Nærings- og industriområde.	Plantype: Detaljregulering	PlanId 201901
Kommune: Vestvågøy kommune	Tiltakshaver: Lofoten avfallsselskap IKS	
Stedsnavn: Storeidøy		
stein hamre arkitektkontor as www.shaas.no Prosjektleder: Åsmund Rajala Strømnes 75 12 69 52 aasmund.stromnes@shaas.no	Sidemannskontroll: Ingrid Bjørkli	
Oppstartskonferanse: 06.02.19, kopi av møtereferatet legges ved.		

1. Sammendrag

På Storeidøy er det i dag 3 reguleringsplaner. 2 av disse regulerer hovedsakelig arealene til industri/nærings. Dette er reguleringsplanene for Storeidøya Industriområde (200602) og Storeidøya Industriområde (200903). I tillegg til reguleringsplanen for Svanvatnet Travpark. Disse 3 reguleringsplanen erstattes av dette planforslaget.

Havneområdet på Storeidøya benyttes av blant annet cruisebåter. I den forbindelse er det mange turister som går fra dette området og mot Leknes eller Gravdal. Det er derfor regulert inn fortau/gang- og sykkelveg fra kaia og fram til fylkesveg 818 (Buksnesveien).

Vestvågøy kommune har gitt dispensasjon for etablering av et næringsbygg som ligger utenfor gjeldene reguleringsplaner. Denne dispensasjonen ønsker kommunen skal innlemmes i dette planforslaget. Dette er gjort ved at det reguleres inn et næringsareal med adkomstvei fram til dette.

Midt i planområdet er det et område som er regulert til friområde i gjeldene plan. Dette arealet ønsker tiltakshaver å kunne benyttet til næringsarealer. Dette åpner planforslaget opp for. For å kunne etablere næringsarealer i dette området må det tas ut en del masser. Noe som grunneier, Vestvågøy kommune vil kunne selge. Det ligger kulturminner i dette området. Dette innebærer at kulturminnene forutsettes fjernet for å kunne ta i bruk området.

2. Bakgrunn for planarbeidet

2.1. Bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for at eksisterende industri- og næringsbedrifter kan utvide bedriftene sine når det gjelder bygningsmasse.

Det er også ønske om å legge til rette for en mer trafiksikker adkomst for myke trafikanter til området.

For å kunne utnytte potensialet som ligger i at industri- og næringsområdet ligger ved sjøen og at det er etablert kaifront ønsker kommunen å legge til rette for etablering av container terminal. Det er ønskelig å benytte de sentrale områdene, som i dager er regulert til friområde, til dette.

Planen utarbeides som detaljregulering, jfr. plan- og bygningslovens § 12-3.



Figur 1 Oversiktskart med planområdet

3. Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt 06.02.19. I forbindelse med oppstartsmøte ble det avklart at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Varsel om planoppstart ble annonsert i Lofotposten lørdag 23.02. Frist for å komme med innspill ble satt til 22.03.19. Brev til naboer og berørte parter ble sendt ut 25.02, frist for å komme med innspill ble satt til 22.03.19. Vi har mottatt 6 innspill, disse gjennomgås og kommenteres under.

Avsender	Innspill	Kommentarer
Statens vegvesen, datert 26.03.19	Det bør redegjøres for den trafikkmengde/trafikkøkning planlagte utbygging vil generere sett i forhold til eksisterende utnyttelse av planområdet. Og videre utredes hvilke konsekvenser dette vil få for vegnettet (kapasitetsberegninger), planområdet og for de ulike trafikantgrupper. Trafikkanalyser og kapasitetsberegninger vil avklare om det vil være nødvendig å knytte rekkefølgebestemmelser til denne reguleringsplanen, om ytterligere planmessige og utbyggingsmessige tiltak må gjennomføres. Gående og syklende Det er foreslått å regulere inn gang- og sykkelveg langs vegen Storeidøya, fra Havna til fv. 818, og vi synes det er positivt at en ønsker å legge til rette for gående og syklende. Vi ønsker nærmere dialog rundt kryssningspunkt ved fv. 818, og hvordan en kan best legge til rette for kryssing av fylkesvegen som her har en fartsgrense på 80 km/t. Trafikkareal i plan I plansammenheng er det viktig at trafikkarealene som vegbredder, byggegrenser, siktsoner med mer fremgår av planen og er målsatt, eller beskrevet i bestemmelsene. Videre at det avsettes/dimensjoneres tilstrekkelig areal inklusive snuplass for kjøretøyer som skal betjene området (brøyte/renovasjon/utrykningsbiler).	I all hovedsak stadfester dette planforslaget gjeldene regulering. Det gjøres noen tomtejusteringer etter ønske fra næringsutøvere i område. Øst i planområdet tas det inn et nytt næringsareal, som det er gitt dispensasjon for. Vest i området utvides areal slik at eksisterende næringsbedrift kan utvide sin produksjon. Disse endringene medfører liten endring i trafikk til og fra området. Sentralt i planen planlegges det etablert en container terminal. Hvor stor trafikk denne vil generere er vanskelig å si noe om. Det vil ikke bli utarbeidet en egen trafikkberegning i forbindelse med dette planforslaget. Det har vært dialog med Statens vegvesen ang kryssing av fylkesvegen for myke trafikanter. Tilbakemeldingen er at de ikke ønsker etablert et fotgjengerfelt over fylkesvegen. Trafikkareal reguleres i henhold til krav som er på dette området. Veiene som er opparbeidet i området er i tråd med gjeldene regulering. Dette innebærer at framkommelighet for utrykningsbiler er god. Den nye veien som reguleres fram til næringsområdet øst i plane reguleres som en privat vei. Regulert veibredde er 6 meter.

	Ved planlegging av parkering, må det også legges til rette for sykkelparkering, og opparbeiding av disse bør legges inn i rekkefølgebestemmelsene. Avkjørsler som skal inngå i planen skal vises med atkomstpil.	Det tas med i bestemmelsene at det skal legges til rette for sykkelparkering. Dette tas også med som et rekkefølgekrav. Avkjørsler vises med adkomstpil.
NVE, datert 25.03.19	Vi viser til varsel om oppstart. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.	Ingen av de nye tiltakene i planforslaget berører NVE's ansvarsområde.
Dag Erlig Haug og Brita Kvamme Haug	De tilsendte kartene er for dårlige og det framkommer ikke hvor gnr 2/ bnr 379 er plassert i forhold til næringsvirksomheten. Det framkommer ikke informasjon om hva det vil si for området omkring renseanlegget. Vil det bli vond lukt eller annen påvirkning på omkringliggende eiendom.	Eiendommen ligger ca 1,7 km nordvest for planområdet og vil ikke bli berørt. Det skal ikke etableres et renseanlegg i området. LAS har en mottaksstasjon i området. Her blir avfall sortert og videresendt.
Vestvågøy kommune, datert 11.03.19	Innspill til detaljregulering Storeidøy industriområde: I vedlegg er det merket av to pumpestasjoner og renseanlegg som foreslås avsatt med formål: teknisk infrastruktur.	Pumpestasjonene tas med som teknisk infrastruktur.
Fylkesmannen i Nordland	Reguleringen medfører i hovedsak en videreføring av arealformålene i eksisterende reguleringsplaner. Det legges imidlertid opp til at to friområder skal omreguleres til byggeområde. Krav om konsekvensutredning En omdisponering av områdene som tidligere er regulert til friområder vil berøre et areal på vel 38 daa. Av dette utgjør det sentrale området vel 28 daa. Ifølge vedlegg I pkt 24 til gjeldende forskrift om konsekvensutredninger omfattes planer for følgende av utredningsplikten:	Utvidelsen og de endringers om gjøres i planområdet innebærer at samlet ny utbygging ikke overstiger 15 000 m². Dette innebærer at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Dette er

	«Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennnyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²» Jf. forskriftens §6 bokstav b. Det er vesentlig at områder som reguleres til næringsformål blir tilstrekkelig utnyttet. Det må derfor kunne legges til grunn at en omregulering som angitt vil åpne for ny næringsbebyggelse som langt overskrider grensa på 15 000 m². Vi er følgelig her ikke enig i konklusjonen om at en slik omregulering ikke vil være utredningspliktig. Vi forventer at det her utarbeides et forslag til planprogram i henhold til kap. 4 i forskrift om konsekvensutredninger. Som det går fram skal forslag til planprogram legges ut til offentlig høring i minst 6 uker (jf. § 15). Planbestemmelser For å unngå at områder blir stående delvis bygd ut bør det gis bestemmelse om utbyggingsrekkefølge mellom de ulike områdene satt av til samme formål i planområdet.	også avklart med planmyndigheten i kommunen. Det vil ikke bli satt rekkefølgebestemmelser for å hindre at området blir stående delvis ubebygget. Ulike private grunneiere må kunne utvikle eiendommen(e) sine som de selv ønsker, så lenge tiltakene er i tråd med reguleringsplanen.
Nordland fylkeskommune, datert 28.03.19	Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet, og viser spesielt til følgende delkapittel i Fylkesplanen. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap som bl.a. sier: a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer. b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging. 8.5 Kystsonen c) Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng, og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder.	Planområdet er et opparbeidet nærings- og industriområde. Vi er av den oppfatning at de nedringer som gjøres ikke er i strid med dette punktet. Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor området. Planforslaget legger ikke opp til tiltak som er i konflikt med dette punktet.

	8.6. Klima- og klimatilpasning b) For å tilpasse seg til økt havnivå bør kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det. c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima. Vi ber om at det tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging. Dette er spesielt viktig ved utbygging, plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur. Det bør legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS). I denne sammenhengen er særlig havnivåstigning og stormflo relevante forhold. Plankartet må inneholde hensynssone som viser faresone (flom) og det må utarbeides bestemmelser som angir hvilke arealrestriksjoner som gjelder i sonen. I tillegg anbefaler vi bruk av hensynssone for å ivareta naturmangfold i og omkring planområdet. Dette gjelder strandeng og strandsump nord i området og bløtbunnsområder øst i området Referat fra oppstartsmøtet følger ikke saken. Kulturminner inntil og inne i industriområder er ofte svært utsatt for skader. Nausttuftlokaliteten på Storeidøya (ID 28036) er i dag omgitt av næringsbygg og områdene direkte mot nord, nordøst og nordvest benyttes som lagerområde for omkringliggende virksomhet. Kulturminnet som består av minst fem nausttuffer fra jern- og/eller middelalder. Gamle beskrivelser av lokaliteten beskriver åtte tuffer, men ved siste befaring/innmåling var det bare mulig å identifisere fem av disse. Kulturminner i Nordland har ved en rekke anledninger signalisert til Vestvågøy kommune at den automatisk fredete nausttuftlokaliteten Storeidøya ikke tåler å bli ytterligere nedbygd. De estetiske,	Området ligger slik til at det nødvendigvis vil etableres bygningsmasse som er sjønært. Det legges ikke inn en byggegrense som tvinger bebyggelsen unna sjøen. Det settes krav om en at bygningsmasse ikke skal legges lavere enn kote 3.34. Dette er forventet nivå på stormflo for 200-års hyppighet. Det tas hensyn til dette. Hensynssone som viser flomfare tas inn i plankartet. Det samme gjelder hensynssoner for naturmangfold. Referat fra oppstartsmøtet var tilgjengeliggjort i forbindelse med varsel om planoppstart.
--	---	--

	identitetsskapende, opplevelses- og formidlingsverdien knyttet til nausttuftene på Storeidøya må sies å være borte og lokaliteten kan bare sies å ha en vitenskapelig verdi slik den fremstår i dag. Vi stiller oss positiv til at Vestvågøy kommune ønsker å få frigitt kulturminnene etter kml § 8 fjerde ledd. Når saken kommer på offentlig ettersyn vil Nordland fylkeskommune utforme en søknad om dispensasjon fra kulturminneloven overfor Riksantikvaren og anbefale at det blir gitt dispensasjon med vilkår om utgravning. Vi gjør oppmerksom på at de vitenskapelige undersøkelsene i forbindelse med en eventuell frigivning av kulturminnene bekostes av tiltakshaver etter kml. § 10. Kulturminnet må angis som nummerert bestemmelsesområde over planlagt arealbrukskategori på plankartet. Riksantikvaren vil ved innvilgelse av dispensasjon utforme vilkår knyttet til bestemmelsesområdet (se gjerne Riksantikvarens veileder Kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Planlegging etter plan- og bygningsloven s.60 ff.).	Det reguleres inn bestemmelsesområder over kulturminnene slik at det kan knyttes bestemmelser til disse i forbindelse med at disse blir frigitt.
--	---	---

4. Gjeldene planstatus og overordnede retningslinjer

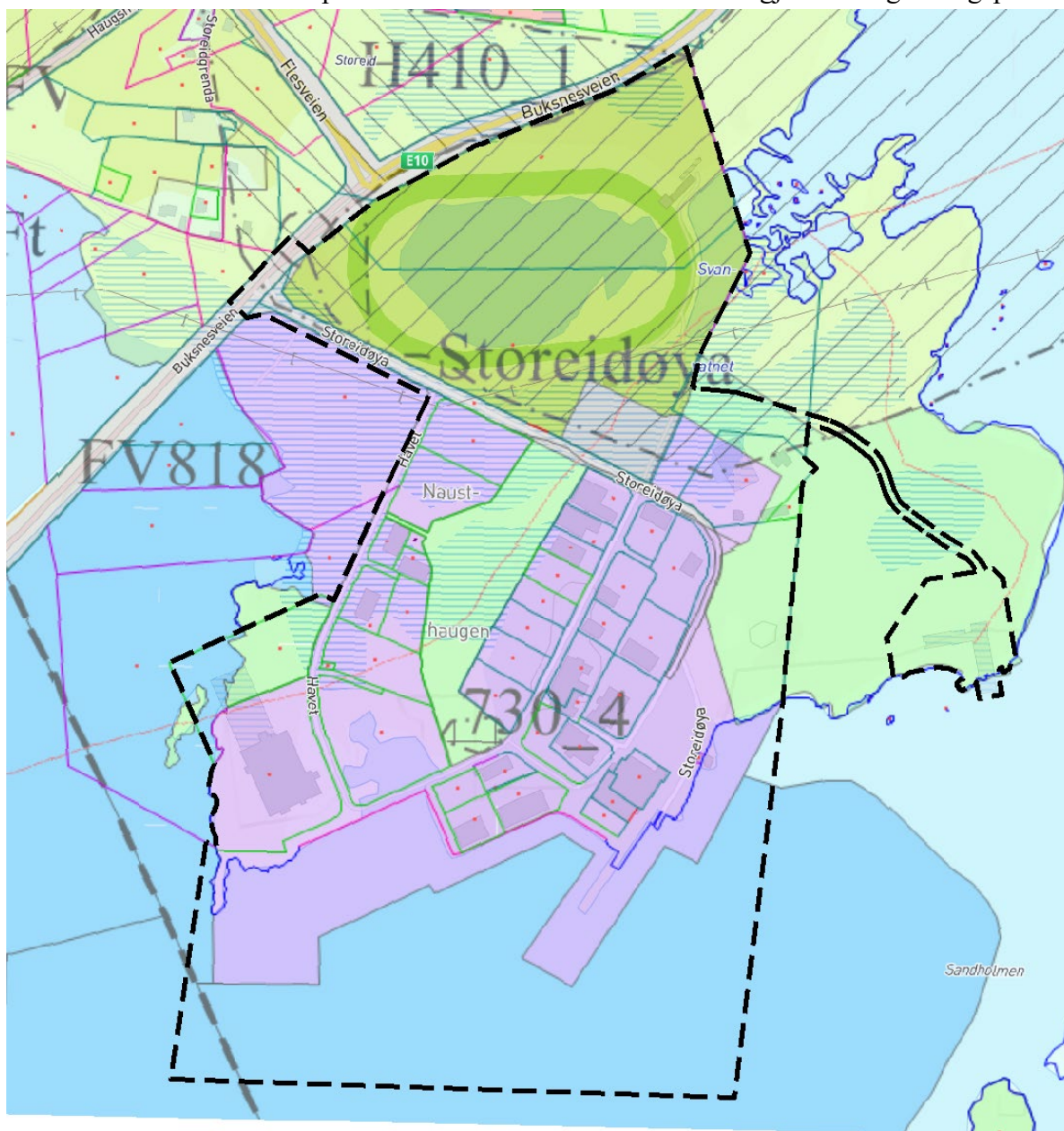
4.1. Forskrift om konsekvensutredning

Plan og tiltak innenfor planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning og skal da heller ikke behandles etter denne. Se referat fra oppstartsmøte når det gjelder vurdering om konsekvensutredning.

4.2. Kommunedelplan

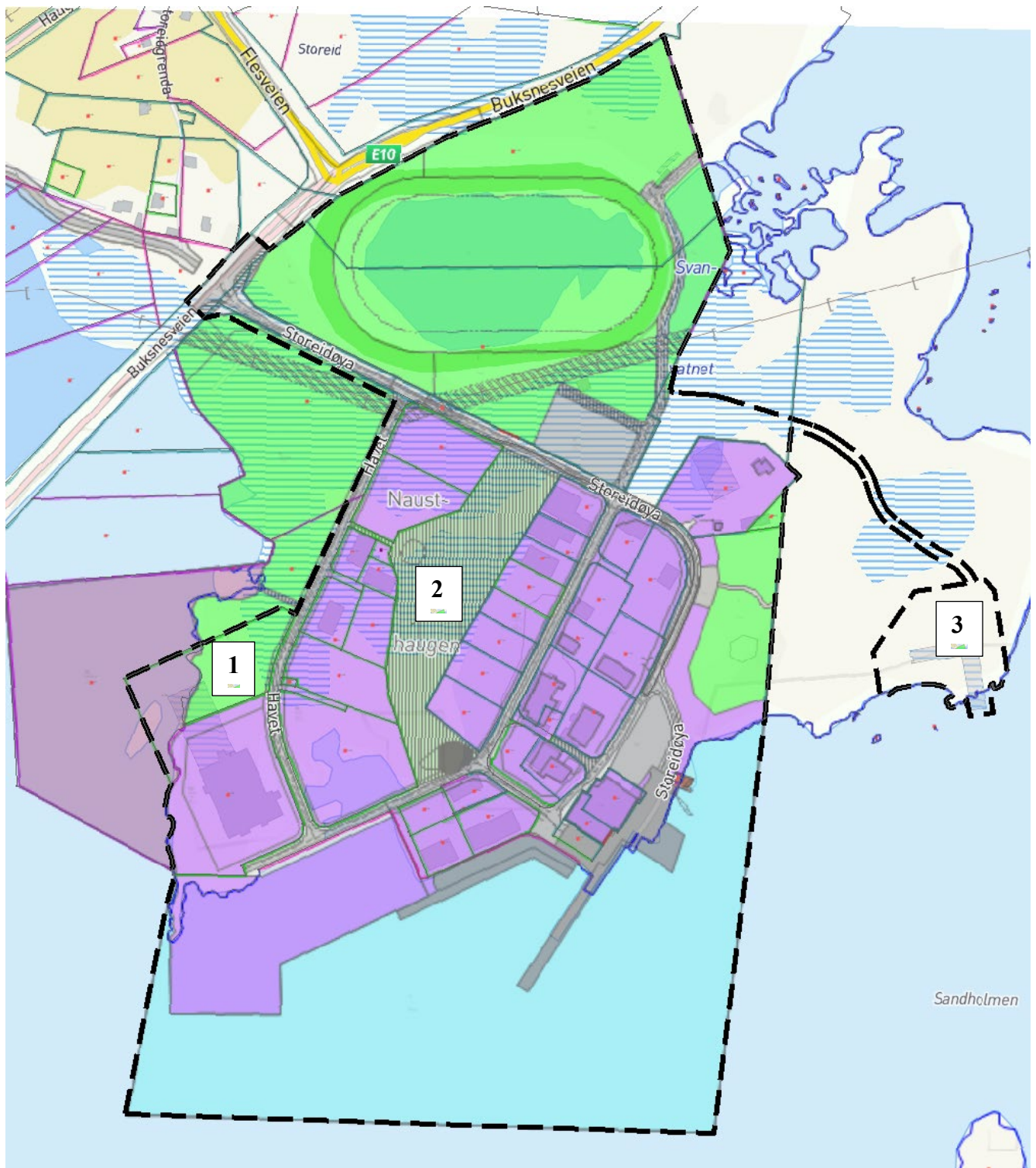
Under vises utsnitt av gjeldene kommunedelplan for område, med planavgrensning til dette planforslaget.

Arealbruken i kommunedelplanene er i samsvar med formålene i gjeldene reguleringsplaner.



Figur 2 Kommunedelplan

4.3. Detaljplaner



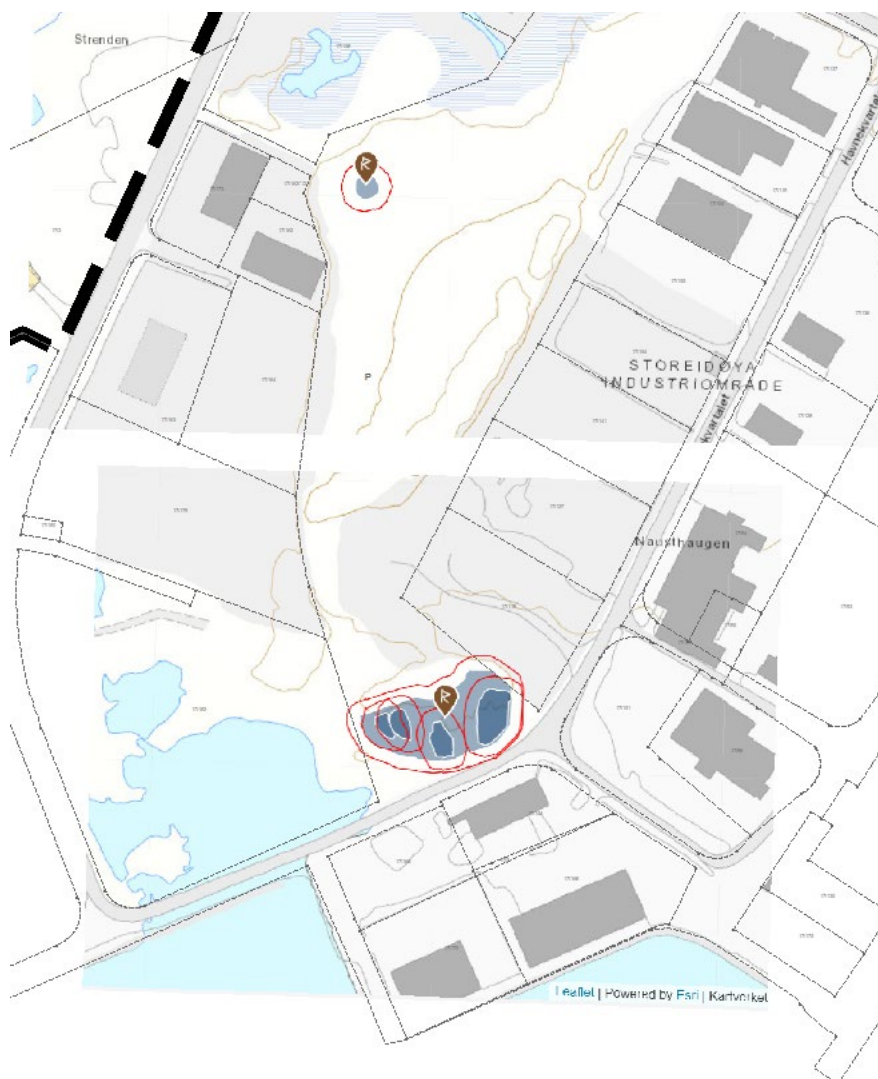
Figur 3 Gjeldene reguleringsplaner

Arealbruken innenfor forslaget til reguleringsplan er i stor grad i samsvar med planforslaget. Unntaket er areal regulert til friområdene ved «1». Det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen slik at området kan benyttes til industri. Planforslaget er dermed en stadfestelse av denne dispensasjonen. Område merket «2» er i gjeldende plan regulert til «parkbelte i industristrøk». Det er dette område som kommunen ønsker å ta i bruk til industriformål der man planlegger containerterminal, samt mulighet

for utvidelse av eksisterende industritomter. I område «3» er det gitt dispensasjon for etablering av et næringsbygg/kontorbygg med adkomstvei. Denne reguleringsplanen stadfester denne dispensasjonen.

4.4. Kulturminner

Innenfor planområdet er det to områder med automatisk fredede kulturminner. Begge disse minnene ligger slik til at planforslaget legger opp til at det kjøres en dispensasjonsprosess for å få disse fjernet.

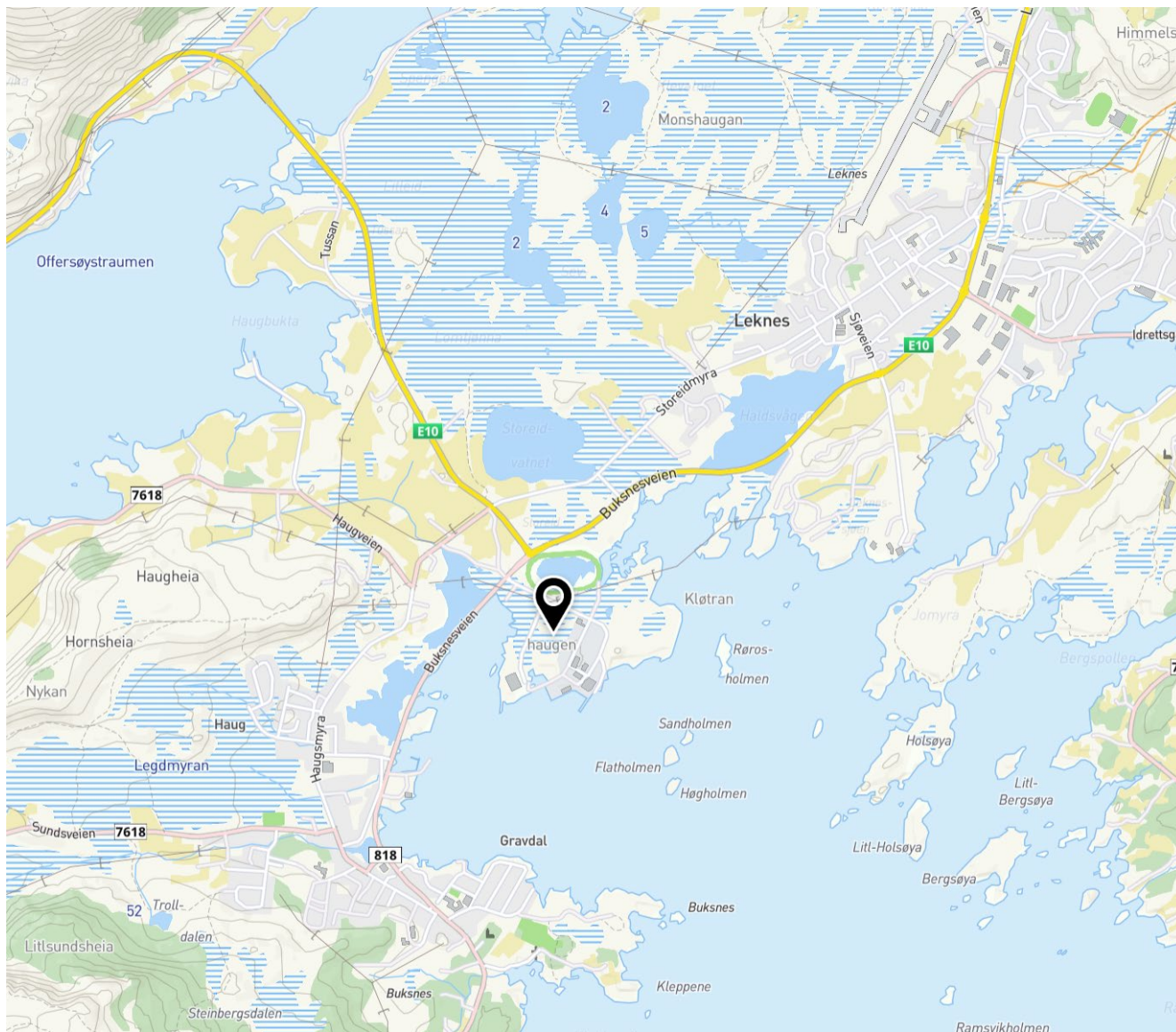


Figur 4 Kulturminner

5. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

5.1. Beliggenhet

Planområdet ligger mellom Leknes og Gravdal, innerst i Buksnesfjorden.



5.2. Dagens bruk

Området består i dag av industri/næringstomter, anlegg for hestesport og friområder. Hestesportsanlegget ligger nord i planområdet opp mot E10.. Dagens bruk er i tråd med gjeldene reguleringsplan for området. Planen videreføres i sin helhet i det nye planforslaget.

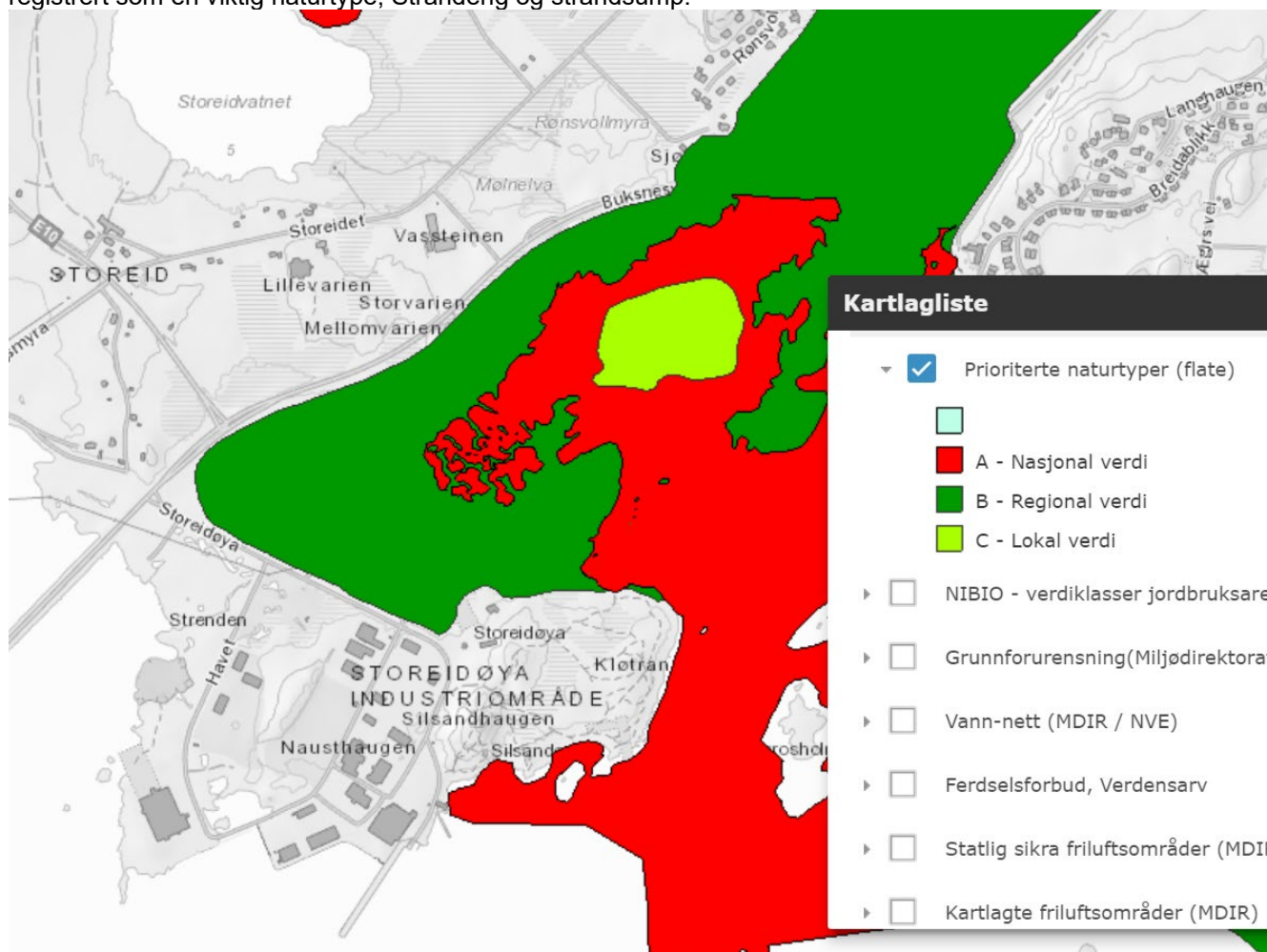


Figur 5 Flyfoto dagens bruk

Noe som også kommer fram av figur 5 er at området også benyttes som en havn for cruisebåter. Muligheten for dette videreføres i planforslaget. De sentrale områdene i figuren over er opparbeidet til industri/næringstomter. Området Nausthaugen er i dag et regulert grøntdrag gjennom industriområdet. Det er dette område Vestvågøy kommune ønsker å bruke til lagring av container (container terminal) samt tilby eksisterende næringsaktører å utvide sine eiendommer. Områdene øst på figuren er i dag et friområde.

5.3. Dyreliv og andre naturforhold

Planområdet avgrenses av sjø i vest, sør og øst. I naturdatabasen er områdene øst og nord i og nord for planen registrert som en viktig naturtype, Strandeng og strandsump.



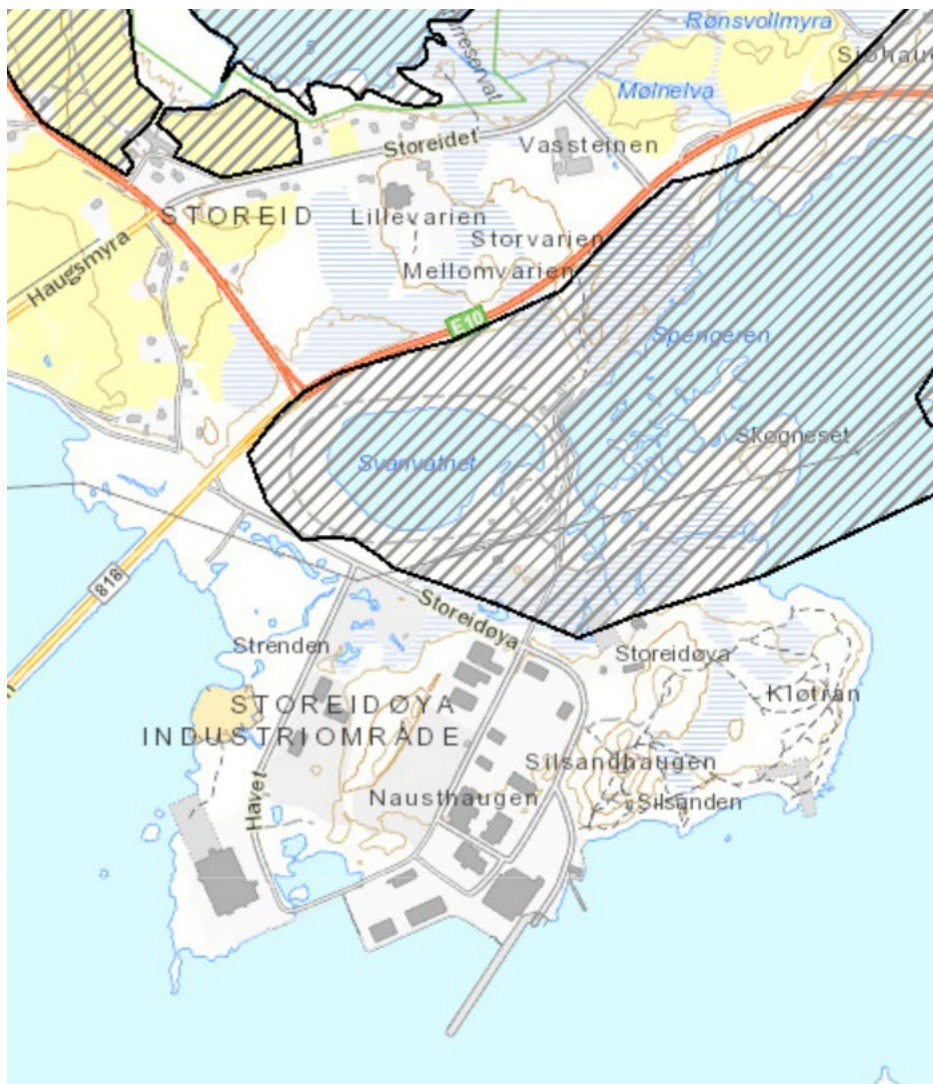
Figur 6 Strandeng og strandsump

Under følger utdrag av registreringene som ligger inne i naturbasen.

Verdi begrunnelse	Et særdeles variert strandområde, med meget velformete gru-forstrender, grusstrender og grusrygger, gode poller og pøler, og store areal av normal strandeng. Dette sammen med det store representative artsutvalget gir lokaliteten en stor botanisk verdi. Påvirkningene trekker litt ned, og lokaliteten får verdi B, viktig. Lokaliteten har imidlertid fortsatt så store verdier at den bør sikres ut i fra både botaniske kriterier og på grunn av at det har en viktig funksjon for våtmarksfugl.
Innledning	Denne lokaliteten ble kartlagt i forbindelse med botaniske havstrandundersøkelser i Nordland fra 1977-1988.
Beliggenhet og naturgrunnlag	Lokaliteten ligger ved E10 rett sør for Leknes flyplass. Stor bukt med lagunestruktur. En rekke lave rygger deler av poller og nokså ferske dammer. Pollene har vært trange utløp som fører til at en del av vannet blir stående igjen også ved fjære sjø. De er omgitt av til dels ganske store strandenger, og meget pent utformede grusstrender og -rygger.
Naturtyper og utforminger	Halsvågen har vært del av et variert strandområde med velformede grusforstrender, grusstrender og grusrygger, gode poller og pøler, og store areal av normal strandeng.
Artsmangfold	Stort artsutvalg, representativt for strandeng i vid betydning, og for grusstrand, mindre representativt for tangstrand. Forekomst av saftmelde er av særlig interesse i og med at dette er den ene av de tre isolerte forekomstene i nordfylket. Fra artskart er det ellers funnet fjæresøte, bruskmelde, tjerngras, spiss-siv, småhavgras, mannasøtgras og pollsivaks. Området har et rikt fugleliv med terner, måser, sniper og tjeld. Flere rødlistede fuglearter er registrert i Artskart.
Påvirkning	Svanvatnbukta er fylt ut til travbane, men har fortsatt en viktig funksjon for våtmarksfugl. Videre krysser E10 over innløpet til Halsvågen. Fyllinga i tilknytning til E10 har kulverter slik at det er gjennomstrømming.

Som det framkommer over er området registrert som nasjonalverdi, regionalverdi og lokalverdi. Området tas med i planforslaget som en hensynssone naturmiljø.

Store deler av samme området er også registrert som et område for «Arter av særlig stor forvaltningsinteresse». Dette er med på å styrke behovet for hensynssonen beskrevet over.



Figur 7 Arter med forvaltningsinteresser

5.4. Friluftsliv

Selv om store deler av området er industri brukes deler av det østlige området til friluftsliv. Som det framkommer av figur 7 er det etablert turstier i området. Det er også en god del turister som går opp på Silsandhaugen for å få et overblikk over området.

5.5. Veg og trafikkforhold

Området har adkomst fra fylkesveg 818. Internveiene i området er godt utbygd. Det som mangler er alternativer for myke trafikanter å ta seg fra havna (båtturister) og til fylkesveien. I dag går disse i veibanen eller på veiskulder. Planforslaget legger opp til at det kan etableres gang- og sykkelvei fra havna og fram til fylkesveien.

6. Utredninger

6.1. Barn og unges interesser

Ingen barnetråkkregistreringer innenfor området. Industriområdet er i utgangspunktet ikke et område hvor barn og unge ferdes fritt, men det kommer mange barnefamilier med cruiseskipene og lokalbefolkningen bruker området i en viss grad til rekreasjon.

Det skal legges til rette for etablering av gang- og sykkelvei fra kaiområdet og fram til fylkesveien. Dette gjør at alle myke trafikanter, ikke bare barn og unge kan bevege seg tryggere fra fylkesveien og fram til kaia, og til friluftsområdet øst på Storeidøya.

6.2. Funksjonshemmede og eldre sine interesser

Området i seg selv er relativt flatt noe som gjør framkommeligheten god. Adkomst til friluftsområdene er i dag noe utfordrende for personer med nedsatt funksjonsevne. Vestvågøy kommune har godkjent lokalisering av et næringsbygg i friluftsområdet. Dette bygget skal ha adkomstvei fra området øst for travbanen og nord for arealene til LAS. Dette gjør at områdene blir noe bedre tilgjengelig for personer med nedsatt bevegelsesevne. Etablering av gang- og sykkelvei er også positivt for denne gruppen av mennesker.

6.3. Biologisk mangfold

Som det framkommer av 5.3 er området ved og på Storeidøya viktig for dyrelivet, som følge av at området består av strandeng og strandsump. Det reguleres inn en hensynssone for å sikre disse verdiene. Underliggende formål i planforslaget er idrett, renovasjonsanlegg, vann og avløpsanlegg og kontor, samt veiformål.

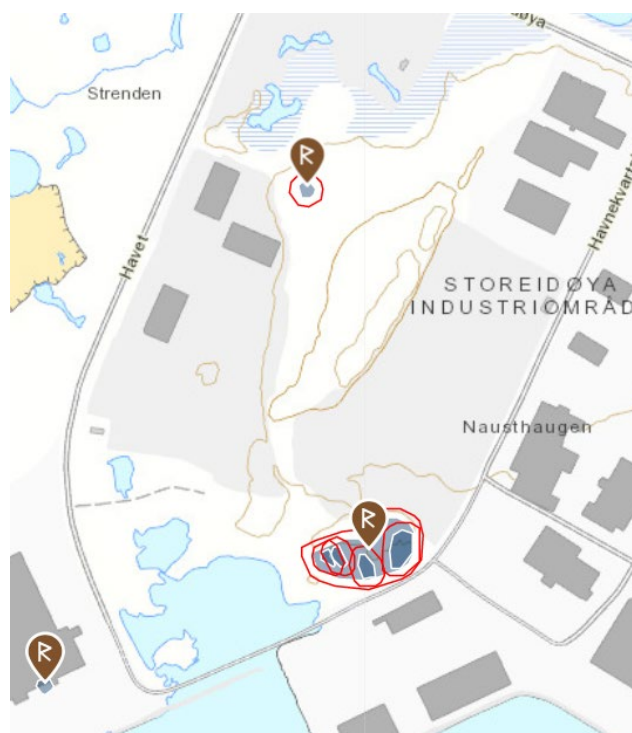
Ved byggesøknader innenfor disse sonene skal det legges ved en vurdering av hvordan utbyggingen påvirker det biologiske mangfoldet.

6.4. Kulturlandskap og kulturminne

Som tidligere nevnt er det to områder som inneholder automatisk fredede kulturminner. Disse vises på figur 8.

Det har vært dialog med Kulturminner i Nordland i løpet av planprosessen. I uttalelsen fra Nordland fylkeskommune har Kulturminner i Nordland foreslått at kulturminnene kan søkes frigitt (dispensasjon fra kulturminneloven). Planforslaget legger opp til dette ved at områdene reguleres som bestemmelsesområdet med krav at kulturminnene skal fjernes før områdene innenfor bestemmelsesområde kan tas i bruk som industriområder.

Konsekvensene av dette er at kulturminnene på Storeidøya fjernes.



Figur 8 Kulturminner

6.5. Strandsone, sjø og vassdrag

I utgangspunktet er det lite strandsone innenfor planavgrensningen som er uberørt. Kaiområdene skal være åpent for allmennheten i de periodene den ikke er avstengt som en konsekvens av at kaiene er ISPS kaier. Strandområdene øst for kaiområdene skal være tilgjengelig for allmennheten. Disse ligger utenfor planområdet slik at bestemmelser om dette ikke kan tas med i planforslaget.

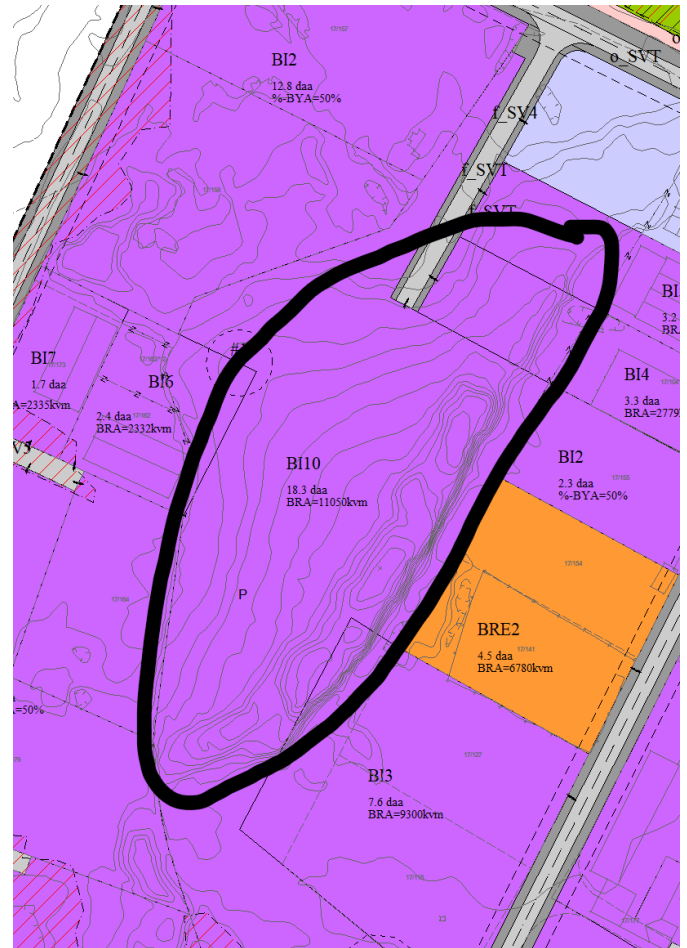
6.6. Miljøvern faglige vurderinger

Landskap

Store deler av området innenfor planforslaget er berørt. Det er lagt til rette for næringsvirksomhet ved at området er planert og sprengt ut. Det er også etablert fyllinger ut i sjø.

Det sentrale området har opprinnelig bestått av en større kolle. Deler av denne er fjernet i øst for å legge til rette for eksisterende næringstomter. Denne kollen ønsker kommune, som grunneier, å fjerne slik at også dette område kan brukes som næringsarealer. I gjeldene plan er dette området satt av som et parkbelte i industristrøk. Disse områdene kan være viktig som et grøntdrag dersom det er en del av en større sammenhengende grønnstruktur. Dette er ikke tilfelle i dette området. Område kan også brukes for å skjerme boligområdet fra nærings- og industriområder. Dette er ikke tilfelle her.

Vestvågøy kommune har behov for sjønære næringsarealer som kan benyttes til f.eks container terminal. Kaiforholdene i området er av en slik art at en slik etablering vil være gunstig. Det er et ønske om at mer gods skal transporteres på havet og da vil denne etableringer muliggjøre dette.



Figur 9 Kollen som fjernes

Som tidligere nevnt er område også inngangsporten for et stort antall turister. Den kollen som planlegges fjernet har ikke så stor verdi som terrengformasjoner som Silsandhaugen. Denne skal ikke berøres noe som gjør at området som i dag brukes av turistene og lokalbefolkningen ikke berøres av planforslaget.

Forurensning

Tilrettelegging for containerterminal vil kunne være med på å redusere forurensningen ved transport av gods. Utvidelse av industriområdet gjør at flere bedrifter kan etableres i et konsentrert område. Dette kan være med på å redusere kjøring mellom ulike bedrifter.

Det settes krav i bestemmelsene om at eksisterende grunnforhold skal undersøkes med tanke på forurensning før bygging.

Vannmiljø

Vi kan ikke se at reguleringsendring vil påvirke vannkvaliteten i Buksnes fjord negativ, men i bestemmelsene må det sikres at forurensning av fjorden minimaliseres og at bl.a. spredning av sedimentpartikler ved utfylling reduseres.

Vestvågøy kommune skal etablere et nytt renseanlegg innenfor planområdet. Dette vil være positivt for vannkvaliteten i Buksnesfjorden.

6.7. Samfunnssikkerhet og beredskap

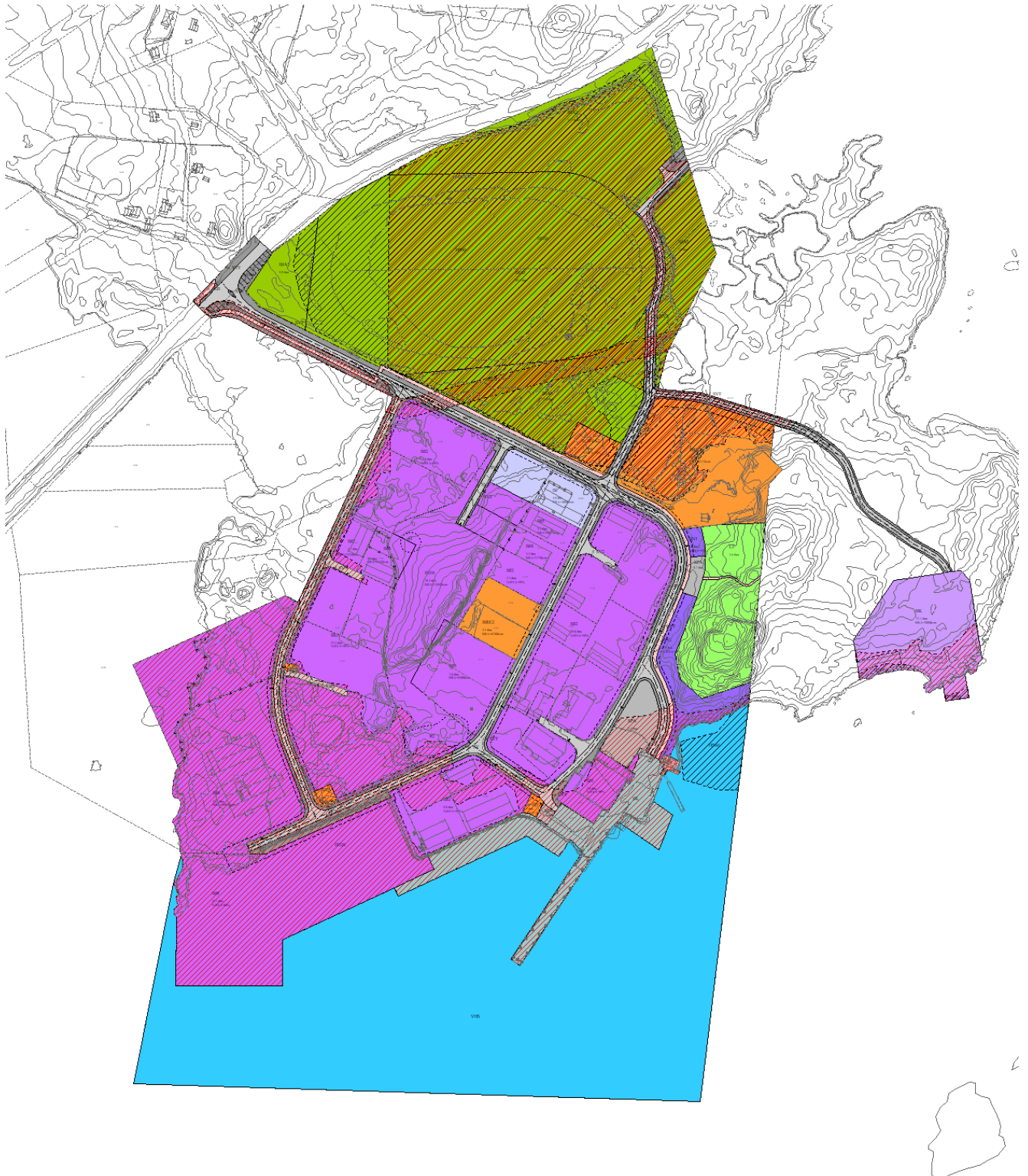
Planforslaget legger ikke opp til etablering av bygninger for varlig opphold, men arbeidsplasser. Som tidligere nevnt grenser planområdet til sjøen. Dette innebærer at området er utsatt for storflo. Det tas høyde for dette i bestemmelsene ved at det er regulert inn en byggehøyde som innebærer at bebyggelse ikke skal bygges lavere enn kote 3,7. Det er regulert inn en hensynssone for flomfare i plankartet.

6.8. Vei og trafikksikkerhet

Dette punktet henger sammen med 6.1 og 6.2. I dag er det ikke opparbeidet trafikksikker adkomst fra myketrafikkanter. Planforslaget legger til rette for etablering av gang- og sykkelvei fra kaia og fram til fylkesveien.

7. Beskrivelse av planforslaget

7.1. Plankart



Figur 10 Planforslag

Følgende formål inngår i planforslaget:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Forretninger (BF)
 - Forsamlingslokale (BFL)
 - Næringsbebyggelse (BN1 og 2)
 - Kontor (BK)
 - Industri (BI1 til 10)
 - Idrett (BIA)
 - Energianlegg (BE)
 - Vann- og avløpsanlegg (o_BVA1 og 2)
 - Renovasjonsanlegg (BRE1 og 2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (o_SV og f_SV1 -6)
 - Gang og sykkelvei (o_SGS)
 - Gangvei/sti (SGG)
 - Annen veigrunn- teknisk anlegg (o_SVT og f_SVT)
 - Kai (SK)
 - Parkering (SPA)
- Friluftsmål
 - Friluftsmål (LF)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Havneområde i sjø (VHS)
- Hensynssoner
 - Faresone – flomfare (H320)
 - Faresone høyspentanlegg (H370)
 - Frisiktsone (H140)
 - Bevaring naturmiljø (H560)
- Bestemmelsesområder
 - Bestemmelsesområder (#1 og #2)

Under følger en gjennomgang av de ulike formålene.

7.2. Forretning

Eiendommen gnr 17 bnr 137 er i gjeldene reguleringsplan regulert til industri. Bruken av eiendommen er i realiteten forretning og det blir da riktig å regulere eiendommen til forretning med formålkode BF. I gjeldene plan er u-graden satt til 50 % BYA. Byggehøyden er regulert som maksimal byggehøyde som ikke skal overstige 12 meter.

Bnr 137 er på 2621 m², dette innebærer at tomte kan bebygges med 1310 m² i grunnflate. Det kan føres opp bygningsmasse i 3 etasjer noe som gir en samlet BRA på 3930 m². Areal regulert til forretning utvides slik at samlet grunnflate på formålet er ca 4,9 daa.

Driver at forretningen er av den oppfatning at det ikke vil bli aktuelt å bygge mer enn 3000 m² BRA. Dette er mindre enn det som gjeldene plan åpner for, 3930 m² BRA. Ved å bruke 3000 m² BRA vil

planforslaget være i tråd med de regionale bestemmelsene som angår etablering av kjøpesenter. Definisjon på utnyttelsesgrad endres fra % BYA til m² BRA.

Grad av utnytting for formålet forretning skal ikke overstige 3000 m² BRA. I beregning av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkt plan ved stor romhøyde i bebyggelsen.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 50 m² bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet.

7.3. Forsamlingslokale

Areal regulert til forsamlingslokale i gjeldene plan videreføres i sin helhet. Dette innebære at det er samme areal som avsettes til dette formålet. Bestemmelsene videreføres i sin helhet. Byggegrensen er vist på plankartet, denne er sammenfallende med formålsgrensen.

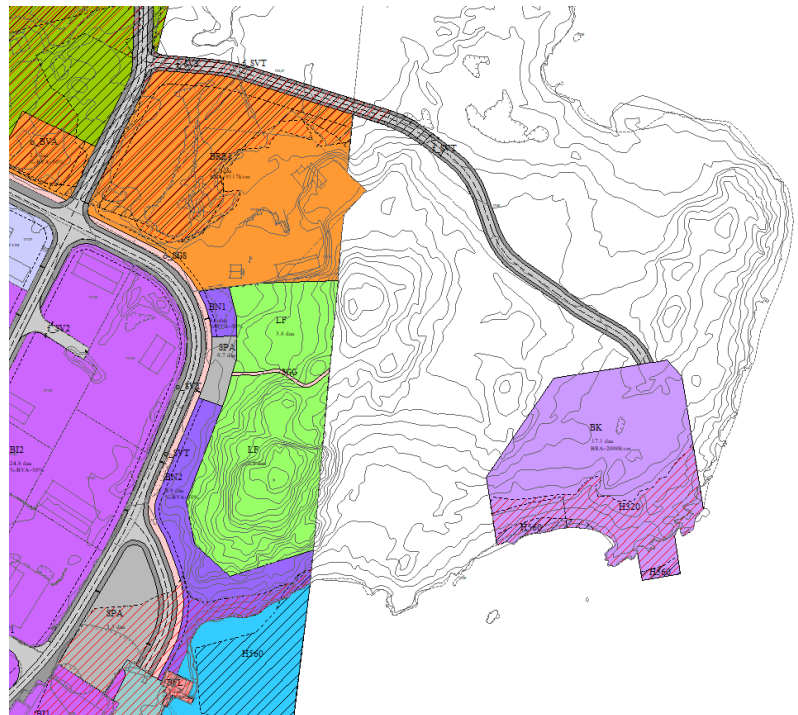
7.4. Næringsbebyggelse

Dette er areal som ligger langs adkomstveien mot kaia. Formål og bestemmelser videreføres i sin helhet fra gjeldene reguleringsplan. Arealene blir noe mindre da nytt formål i planen, gang- og sykkelveg, tar av areal regulert til næringsbebyggelse. Feltkodene er BN1 og BN2. Byggegrensen er vist på plankartet mot vei.

7.5. Kontor

Vestvågøy kommune har gitt dispensasjon for et kontorbygg innenfor det arealet som er foreslått regulert til kontor, BK. Planforslaget stadfester dermed denne dispensasjonen. Kontorvirksomheten skal være knyttet opp mot havbruksnæringen. Det åpnes for at mindre industrivirksomhet, men denne skal være underordnet.

I søknad om dispensasjon er det gitt tillatelse til oppføring av et kontorbygg på inntil 2000 m² BRA. Grad at utnyttelse settes for arealet skal dermed ikke overstige 2000 m² BRA. I beregning av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkt plan ved stor romhøyde i bebyggelsen.



Figur 11 Regulert til kontor

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 50 m2 bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote 20.

Byggegrensen er vist på plankartet, der den ikke vises er denne sammenfallende med formålsgrensen.

7.6. Industri

Industriformålet (BI) består av 10 ulike industriformål (BI1-BI10). Under følger en beskrivelse av de ulike områdene.

• BI1

Areal regulert til industri med feltkode BI1 er en videreføring av gjeldene reguleringsplan. Det gjøres ingen endringer i bestemmelsene for dette området.

Grad av skal ikke overstige % BYA = 90 %.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet, der denne ikke vises er denne sammenfallende med formålsgrensen.

• BI2

Det er 4 områder som er regulert til industri med feltkode BI2. Områdene er en videreføring av gjeldene reguleringsplaner. Det gjøres ingen endringer i bestemmelsene for dette området.

Grad av skal ikke overstige % BYA = 50 %.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet, der denne ikke vises er denne sammenfallende med formålsgrensen.

• BI3

Formålet består av eiendommene gnr 17 bnr 118 og 127 er i gjeldene reguleringsplan regulert til industri. Formålet videreføres. I dialog med kommunen har eier fått tilsagn på tilleggsarealer noe som gjør at formålet utvides noe vestover. I gjeldene plan er u-graden satt til 50 % BYA. Byggehøyden er regulert som maksimal byggehøyde som ikke skal overstige 12 meter.

Bnr 118 er på 3254 m2, dette innebærer at tomte kan bebygges med 1627 m2 i grunnflate. Det kan føres opp bygningsmasse i 3 etasjer noe som gir en samlet BRA på 4881 m2. Bnr 127 er på 2946 m2, dette innebærer at tomte kan bebygges med 1473 m2 i grunnflate. Det kan føres opp bygningsmasse i 3 etasjer noe som gir en samlet BRA på 4419 m2. Areal regulert til industri utvides slik at samlet grunnflate på formålet er ca 7,6 daa.

Grunneier er av den oppfatning at det ikke vil bli aktuelt å bygge mer enn det som gjeldene plan åpner for, som samlet er 9300 m2 BRA. Dette gjør at grad av utnyttning endres fra % BYA til m2 BRA.

Grad av utnyttning for formålet industri skal ikke overstige 9300 m2 BRA. I beregning av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkt plan ved stor romhøyde i bebyggelsen.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet.

• BI4

Formålet består av eiendommene gnr 17 bnr 104 er i gjeldene reguleringsplan regulert til industri. Formålet videreføres. I dialog med kommunen har eier fått tilsagn på tilleggsarealer noe som gjør at formålet utvides vestover. I gjeldene plan er u-graden satt til 50 % BYA. Byggehøyden er regulert som maksimal byggehøyde som ikke skal overstige 12 meter.

Bnr 104 er på 1853 m2, dette innebærer at tomte kan bebygges med 926,5 m2 i grunnflate. Det kan føres opp bygningsmasse i 3 etasjer noe som gir en samlet BRA på 2779 m2. Areal regulert til industri utvides slik at samlet grunnflate på formålet er ca 3,3 daa.

Grunneier er av den oppfatning at det ikke vil bli aktuelt å bygge mer enn det som gjeldene plan åpner for, som samlet er 2779 m2 BRA. Dette gjør at grad av utnyttning endres fra % BYA til m2 BRA.

Grad av utnyttning for formålet industri skal ikke overstige 2779 m2 BRA. I beregning av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkt plan ved stor romhøyde i bebyggelsen.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet.

• BI5

Formålet består av eiendommen gnr 17 bnr 119 er i gjeldene reguleringsplan regulert til industri. Formålet videreføres. I dialog med kommunen har eier fått tilsagn på tilleggsarealer noe som gjør at formålet utvides vestover. I gjeldene plan er u-graden satt til 50 % BYA. Byggehøyden er regulert som maksimal byggehøyde som ikke skal overstige 12 meter.

Bnr 119 er på 1781 m2, dette innebærer at tomte kan bebygges med 890,5 m2 i grunnflate. Det kan føres opp bygningsmasse i 3 etasjer noe som gir en samlet BRA på 2672 m2. Areal regulert til industri utvides slik at samlet grunnflate på formålet er ca 3,2 daa.

Grunneier er av den oppfatning at det ikke vil bli aktuelt å bygge mer enn det som gjeldene plan åpner for, som samlet er 2672 m2 BRA. Dette gjør at grad av utnyttning endres fra % BYA til m2 BRA.

Grad av utnyttning for formålet industri skal ikke overstige 2672 m2 BRA. I beregning av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkt plan ved stor romhøyde i bebyggelsen.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet.

- **BI6**

Formålet består av eiendommene gnr 17 bnr 162 og bnr 162 fnr 2 er i gjeldene reguleringsplan regulert til industri. Formålet videreføres. I dialog med kommunen har eier fått tilsagn på tilleggsarealer noe som gjør at formålet utvides østover og nordover. I gjeldene plan er u-graden satt til 50 % BYA. Byggehøyden er regulert som maksimal byggehøyde som ikke skal overstige 12 meter.

Bnr 162 er på 1158 m², dette innebærer at tomta kan bebygges med 579 m² i grunnflate. Det kan føres opp bygningsmasse i 3 etasjer noe som gir en samlet BRA på 1737 m². Bnr 162 fnr nr 2 er på 397 m², dette innebærer at tomta kan bebygges med 198,5 m² i grunnflate. Det kan føres opp bygningsmasse i 3 etasjer noe som gir en samlet BRA på 595,5 m². Areal regulert til industri utvides slik at samlet grunnflate på formålet er ca 2,4 daa.

Grunneier er av den oppfatning at det ikke vil bli aktuelt å bygge mer enn det som gjeldene plan åpner for, som samlet er 2332 m² BRA. Dette gjør at grad av utnytting endres fra % BYA til m² BRA.

Grad av utnytting for formålet industri skal ikke overstige 2332 m² BRA. I beregning av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkt plan ved stor romhøyde i bebyggelsen.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 100 m² bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet.

- **BI7**

Formålet består av eiendommen gnr 17 bnr 173 er i gjeldene reguleringsplan regulert til industri. Formålet videreføres. I dialog med kommunen har eier fått tilsagn på tilleggsarealer noe som gjør at formålet utvides nordover. I gjeldene plan er u-graden satt til 50 % BYA. Byggehøyden er regulert som maksimal byggehøyde som ikke skal overstige 12 meter.

Bnr 173 er på 1557 m², dette innebærer at tomta kan bebygges med 778,5 m² i grunnflate. Det kan føres opp bygningsmasse i 3 etasjer noe som gir en samlet BRA på 2335 m². Areal regulert til industri utvides slik at samlet grunnflate på formålet er ca 1,7 daa.

Grunneier er av den oppfatning at det ikke vil bli aktuelt å bygge mer enn det som gjeldene plan åpner for, som samlet er 2335 m² BRA. Dette gjør at grad av utnytting endres fra % BYA til m² BRA.

Grad av utnytting for formålet industri skal ikke overstige 2335 m² BRA. I beregning av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkt plan ved stor romhøyde i bebyggelsen.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 100 m² bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet.

- **BI8**

Formålet består av eiendommen gnr 17 bnr 156 er i gjeldene reguleringsplan regulert til industri. Formålet videreføres. Kommunen har gitt dispensasjon slik at industribedriften kan utvide nordover. Planforslaget stadfester denne. Det er da også gitt tilleggsarealer til dette bnr. Formålet utvides nordover. I gjeldene plan er u-graden satt til 60 % BYA. Byggehøyden er regulert som maksimal byggehøyde som ikke skal overstige 12 meter.

Bnr 173 er på 19453 m2, dette innebærer at tomte kan bebygges med 11671,8 m2 i grunnflate. Det kan føres opp bygningsmasse i 3 etasjer noe som gir en samlet BRA på 35015 m2. Areal regulert til industri utvides slik at samlet grunnflate på formålet er ca 31,7 daa.

Grunneier er av den oppfatning at det ikke vil bli aktuelt å bygge mer enn det som gjeldene plan åpner for, som samlet er 35015 m2 BRA. Dette gjør at grad av utnytting endres fra % BYA til m2 BRA.

Grad av utnytting for formålet industri skal ikke overstige 35015 m2 BRA. I beregning av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkt plan ved stor romhøyde i bebyggelsen.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet.

- **BI9**

Bi9 er videreføring av gjeldene reguleringsplaner. Det gjøres ingen endringer i bestemmelsene for dette området.

Grad av skal ikke overstige % BYA = 60 %.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet, der denne ikke vises er denne sammenfallende med formålsgrensen.

- **BI10**

I gjeldene plan er dette området regulert til parkbelte i industristrøk. Vestvågøy kommune ønsker å kunne bruke ta i bruk område som et industriareal. For å kunne gjøre dette må fjellryggen tas ned. Det åpnes for i bestemmelsene at området kan tas ned til kote 3,7. Kommunen har et ønske om å kunne bruke hel eller deler av dette arealet til lagring av containere (container terminal). Det åpnes for dette i bestemmelsene.

Grad av utnytting for formålet forretning skal ikke overstige 11 000 m2 BRA. I beregning av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkt plan ved stor romhøyde i bebyggelsen.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 100 m² bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet.

7.7. Idrett

Dette er området som i gjeldene plan er regulert til idrettsanlegg for hestesport. Formålene for feltkodene BIA1-5. Det gjøres ingen endringer i bestemmelsene til disse formålene.

7.8. Energianlegg

Eksisterende trafostasjon reguleres til dette formålet. Arealet for feltkode BE. I gjeldene plan er trafostasjonen ført opp på areal regulert til industri. Dette formålet er et nytt formål i planen, selv om funksjonen er der.

7.9. Vann og avløpsanlegg

Det reguleres inn to arealer til vann- og avløpsanlegg i planen. Disse vises med feltkodene o_BVA1 og 2 i plankartet. Begge disse områdene er nye i forhold til gjeldene plan.

o_BVA1 er i gjeldene plan regulert til industri med u-grad på 50 %. U-graden til o_BVA1 er satt til 30 %. Dette innebærer en liten reduksjon i bebygd areal innenfor planen.

o_BVA2 er i gjeldene plan avsatt til parkeringsplass. Denne tas ut av planen. Besøkende til idrettsanlegget kan parkere inne på dette formålet (idrettsformålet). Grad av utnytting settes til % BYA = 30 %.

7.10. Renovasjonsanlegg

Det er to områder som reguleres til renovasjon, de får feltkodene BRE1 og BRE2.

• BRE1

Formålet består av eiendommen gnr 17 bnr 126 er i gjeldene reguleringsplan regulert til industri. Det er Lofoten Avfallsselskap (LAS) som har etablert renovasjonsmottak i dette området. Formålet endres fra industri til renovasjon og for feltkode BRE1. LAS har behov for tilleggsareal noe som dette planforslaget legger til rette for. Formålet utvides nord- og vestover og noe østover. I gjeldene plan er u-graden satt til 30 % BYA. Byggehøyden er regulert som maksimal byggehøyde som ikke skal overstige 12 meter.

Bnr 126 er på 10130 m², dette innebærer at tomte kan bebygges med 3039 m² i grunnflate. Det kan føres opp bygningsmasse i 3 etasjer noe som gir en samlet BRA på 9117 m². Areal regulert til renovasjon utvides slik at samlet grunnflate på formålet er ca 18,1 daa.

Grunneier er av den oppfatning at det ikke vil bli aktuelt å bygge mer enn det som gjeldene plan åpner for, som samlet er 9117 m² BRA. Dette gjør at grad av utnytting endres fra % BYA til m² BRA.

Grad av utnytting for formålet industri skal ikke overstige 9117 m² BRA. I beregning av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkt plan ved stor romhøyde i bebyggelsen.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet.

- **BRE2**

Formålet består av eiendommene gnr 17 bnr 141 og bnr 154 er i gjeldene reguleringsplan regulert til industri. Det er Østbø som har etablert renovasjonsmottak i dette området. Formålet endres fra industri til renovasjon og for feltkode BRE2. I gjeldene plan er u-graden satt til 50 % BYA. Byggehøyden er regulert som maksimal byggehøyde som ikke skal overstige 12 meter.

Bnr 141 er på 2474 m2, dette innebærer at tomte kan bebygges med 1237,5 m2 i grunnflate. Det kan føres opp bygningsmasse i 3 etasjer noe som gir en samlet BRA på 3712,5 m2. Bnr 154 er på 2045 m2, dette innebærer at tomte kan bebygges med 1022,5 m2 i grunnflate. Det kan føres opp bygningsmasse i 3 etasjer noe som gir en samlet BRA på 3067,5 m2. Areal regulert til renovasjon utvides slik at samlet grunnflate på formålet er ca 4,5 daa.

Grunneier er av den oppfatning at det ikke vil bli aktuelt å bygge mer enn det som gjeldene plan åpner for, som samlet er 3780 m2 BRA. Dette gjør at grad av utnytting endres fra % BYA til m2 BRA.

Z

Grad av utnytting for formålet industri skal ikke overstige 3780 m2 BRA. I beregning av BRA medtas ikke bebyggelse under terreng. Det medregnes heller ikke tenkt plan ved stor romhøyde i bebyggelsen.

Parkering, det skal etableres 1 biloppstillingsplass pr 100 m2 bruksareal.

Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 12 meter.

Byggegrensen er vist på plankartet.

7.11. Veg

- **o_SV**

Eksisterende offentlig veisystem videreføres fra gjeldene reguleringsplaner til dette planforslaget. Offentlig vei merkes med feltkode o_SV.

- **f_SV1**

f_SV1 er felles adkomstveg til eiendommene gnr 17 bnr 93, 95 og 96. Bnr 96 har også adkomst via o_SV. Eiendommene har felles drift og vedlikeholdsansvar for denne adkomsten.

- **f_SV2**

f_SV2 er felles adkomst til eiendommene gnr 17 bnr 136, 149 og 150. Eiendommene har felles drift og vedlikeholdsansvar for denne adkomsten.

- **f_SV3**

f_SV3 er felles adkomst til eiendommene gnr 12 bnr 3 feste 37 og bnr 38 samt formålet BK. Det er BK som har drift og vedlikeholdsansvaret for denne adkomsten.

- f_SV4

f_SV4 er felles adkomst til BF, BI4, BI5 og BI10. Disse har også drift og vedlikeholdsansvaret for adkomstveien. Disse formålene har også adkomst fra via o_SV.

- f_SV5

f_SV5 er felles adkomst for eiendommene gnr 17 bnr 162 (formål BI6), 163, 164 og 173 (BI7). Disse har også drift og vedlikeholdsansvaret for adkomsten.

- f_SV6

f_SV6 er felles for eiendommene gnr 17 bnr 179 og 182. Det er gnr 170 og 182 som har drift og vedlikeholdsansvaret for denne adkomsten. Disse eiendommene har også adkomst fra o_SV.

7.12. Gang- og sykkelvei

Det er regulert inn gang- og sykkelvei fra havneområdet og fram til fylkesvei 818, feltkode o_SGS. Dette er et nytt formål i planforslaget i forhold til eksisterende planer. Gang- og sykkelveien vil være nyttig for å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter i planområdet. Det er også regulert inn gang- og sykkelveg fra krysningspunktet fram til gangsti som knytters opp til det kommunale gatenettet.

7.13. Gangvei

Dette er areal regulert til gangvei/sti. Dette er en eksisterende sti. Stien skal ikke opparbeides, men framstå som en gangsti. Denne har feltkode SGS. Dette formålet er en videreføring av gjeldene regulering.

7.14. Annen veigrunn

Dette er areal som kan brukes til grøfter, skulder eller skjæring, samt snøopplag. Formålet har kode o_SVT og f_SVT.

f_SVT

Er sideareal langs f_SV3.

7.15. Kai

Området kan benyttes som kai. Arealet har feltkode SK. For de arealene som enda ikke er fylt ut og tatt i bruk skal det gjennomføres grunnundersøkelser av sjøbunnen før etablering av kai.

7.16. Parkering

Det er to arealer som er regulert til parkering med feltkode SPA innenfor planområdet. Dette er en videreføring av gjeldene reguleringsplaner.

7.17. Friluftsmål

Dette er friluftsmål som videreføres fra gjelden reguleringsplaner. Området brukes av turister som ønsker å få en oversikt over området samt av lokalbefolkningen. Områdene har feltkode LF. Områdene deles av i to av regulert gangsti (SGS).

7.18. Havneområde i sjø

Dette er sjøareal innenfor planområdet. Dette har feltkode VHS. Innenfor området tillates det utlegging av flytebrygger. Disse skal godkjennes av Vestvågøy kommune. Disse skal ikke være til hinder for øvrig båttrafikk innenfor området.

7.19. Hensynssoner

- **Flomfare, H320**

Område ute på Storeidøya ligger slik til at området er utsatt for storflo. Det er regulert inn en minste høyde på bebyggelse. Dette innebærer at bygg ikke kan føres opp lavere enn kote 3,7.

- **Høyspentanlegg, H370**

Området krysser av en høyspentkabel. Det er regulert inn en faresone høyspentanlegg langs denne trassen. Det tillates ikke etablert bygninger eller andre faste installasjoner i denne traseen.

I tillegg er det regulert inn et areal til trafostasjon (BE). På dette arealet er det også regulert inn en faresone høyspentanlegg.

- **Frisikt, H140**

Dette er frisiktsoner i kryss. Dette er en videreføring av gjeldene regulering. Inne i denne sonen tillates det ikke etablert sikthindrende gjenstander.

- **Bevaring naturmiljø, H560**

Innenfor disse sonene er det viktig forekomst av strandeng og strandsump. Området er klassifisert fra nasjonalt viktig til lokalt viktig. I forbindelse med byggesøknader innenfor disse områdene skal det gjennomføres undersøkelser som skal foreslå avbøtende tiltak slik at omsøkt tiltak kan godkjennes.

7.20. Bestemmelsesområde

Innenfor planområdet er det to lokasjoner med automatisk fredede kulturminner. Under følger en beskrivelse av kulturminnene.

- **Kulturminne id 8197**

Gravrøys (8197-1)

Enkeltminnekategori	Arkeologisk minne
Enkeltminneart	Gravrøys
Opprinnelig funksjon	Gravminne
Datering	Jernalder
Vernestatus	Automatisk fredet
Lovgrunnlag	Kulturminneloven av 1978
Paragraf	4 (Automatisk fredning)
Vernedato	1970-07-28
KulturminneID	8197-1

Nederst i V-skråningen av koller: Fornminne: Forholdsvis klart markert rund røys, meget ødelagt, bygget av stein. Mye stein er fjernet fra hele det indre av røysa. Nå ligger stein sterkt omrota. Bare rundt kanten av røysa står det igjen en delvis urørt brem. Røysa er delvis bevokst med lyng. Diam. ca. 10 m, høyde ca. 0,5 m.

Dette kulturminne ligger slik at det vanskeligjør ønske om utvikling og utvidelse av industriområde. Det er regulert inn et bestemmelsesområde #1 over dette kulturminne. Følgende tas med i bestemmelsene for dette området:

#1

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 8197 som er markert i kartet som bestemmelsesområde #1. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes. Det forutsettes at det foreligger tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne jf. Lov om kulturminner av 1978 (nr 50) kulturminneloven § 8, fjerde ledd, før planen kan egengodkjennes.

- **Kulturminne id 28036**

Lengst i N: Fornminne 1: Nausttuft, klart markerte voller, rektangulær form med åpning mot sjøen i S. Ca. 6 m fra bakre kant av tufta går en tverrvegg med en "døråpning" i. Vollene er bygget av jord og stein. Tufta er orientert N-S. Vollene i den bakre 1/3 av tufta, den som er avdelt med en tverrvegg med åpning, er 30-30 cm høyere enn de S-ligste 2/3 av tufta. Dessuten er flere steiner synlige i den N-lige 1/3, langs den indre kant av vollene, og denne delen er derfor mer klarere markert enn det øvrige. Dette tyder på at hele tuften opprinnelig er en nausttuft som senere er noe ombygget. Deler av en liten fjellknatt danner NV-hjørnet i tufta. Vollene er bevokst med lyng, litt gress og einer, det indre av tufta er dekket av mose og gress. Lengde ca. 18 m, bredde ca. 8,5 m (utvendig). Vollenes høyde innvendig ca. 70 cm - 1 m, bredde på vollene 2,5-3 m. Tufta ligger ca. 14 m fra flomålet og ca. 1,3 m over dette. Parallelt med Ø-veggen i 1 ca. 1 m Ø for yttersiden av denne: Fornminne 2: Klart markert voll bygget av jord og stein. Den begynner ca. 3 m lenger S enn bakveggen av tuft 1. Mot S utflates vollen nokså mye, særlig mot SØ. Det er uklart om vollen inngår i konstruksjon sammen med tuft 1, eller den har tilhørt en egen konstruksjon. Vollene er bevokst med lyng. Lengde ca. 10 m, bredde ca. 2 m. Ca. 17 m ØSØ for åpningen av tuft 1, nærmere sjøen: Fornminne 3: Nausttuft, klart markert, rektangulær forsenkning. Nedgravet i terrenget. Langveggene har også lave voller bygget av stein og sand. Tufta er orientert NØ-SV. Steinene i veggene er rast innover i tufta, og ligger spredt inne i denne. Lengde ca. 10 m, bredde ca. 10 m, (innvendig bredde ca. 6 m). Dybde 80-90 cm, tufta ligger ca. 5 m fra flomålet og ca. 40 m over dette. Ca. 7 m S for 3, nærmere sjøen: Fornminne 4: Båstø, tegner seg som en klart markert tilnærmet rektangulær forsenkning i terrenget. Enkelte steiner sees i kanten, en større stein skjermer mot sjøen i SV. Orientering NØ-SV. Båstøa ligger med den SV-ligste halvdel i flomålet. Den er gressbevokst. Lengde ca. 6 m, bredde ca. 2,7 m, dybde 40-50 m. Ca. 8 m VSV for 4: Fornminne 5: Båstø eller nausttuft, klart markert. Rektangulær av form, men spiss mot N. Den nordre del er naturlige klipper, mens den søndre del av veggene er store oppsatte steiner. Tufta er orientert NS, med åpning mot sjøen i S. Steinene danner ikke noen egentlig vegg, men dette kan ha vært et slags naust, men helst en båstø. Bevoksningen innvendig er gress. Avstand fra flomålet ca. 12 m, høyde over dette ca. 1,5 m. Maks. bredde ca. 3 m (innvendige ved åpningen). Ca. 6 m V for tuft 5: Fornminne 6: Delvis klart markert nausttuft, med tilnærmet rektangulær form. Veggene er bygget av store steiner, opplagt til en slags mur i V og N, og delvis i Ø. Ellers er tufta lagt naturlig til rette mellom bergknauser, som kan ha fungert som deler av veggene. Tufta er orientert N-S. Vollen i V er ca. 0,60 m høy og bredde ca. 1,60 m. En del av steinene fra muren ligger nå slengt midt inn i tufta. Tufta er åpen mot sjøen i S. Den er gressbevokst. Den ligger ca. 9 m fra flomålet og ca. 1 m over dette. Lengde ca. 5 m, bredde ca. 3,5 m. (innvendig). Ca. 10 m V for 6: Fornminne 7: Nokså klart markert nausttuft. Rektangulær av form, og bygget av jord og stein. Tufta er orientert N-S. Tufta tegner seg som en forsenkning i bakken, med "vegger" opplagt av ganske store steiner. "Veggene" går nesten over alt i ett med terrenget omkring, bredde ca. 1,5 m, høyde ca. 0,5 m (innvendig). Tufta er åpen mot sjøen i S. Den er bevokst med gress, mose og lyng. Åpningen ligger ca. 14 m fra flomålet, og ca. 1,5 m over dette. Lengde ca. 6 m, bredde 2,5-3 m (innvendig). Tufta er nedgravd ca. 0,80 m i bakken ved bakveggen i N.

Dette kulturminne ligger slik at det vanskeligjør ønske om utvikling og utvidelse av industriområde. Det er regulert inn et bestemmelsesområde #2 over dette kulturminne. Følgende tas med i bestemmelsene for dette området:

#2

Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 28036 (1-6) som er markert i kartet som bestemmelsesområde #2. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av

den arkeologiske granskingen kan fastsettes. Det forutsettes at det foreligger tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne jf. Lov om kulturminner av 1978 (nr 50) kulturminneloven § 8, fjerde ledd, før planen kan egengodkjennes.

8. Virkninger av planforslaget

En konsekvens av dette planforslaget er at eksisterende industriområdet vil bli utvidet. Denne utvidelsen går på bekostning av to kulturminner som må fjernes før det nye industriformålet BI10 kan tas i bruk. Kulturminnene ligger i et areal som i dag er regulert til parkbelte i industriområde. Området deler industriområdet i to fysisk ved at dette er en forhøyning i terrenget (kulle) som også forsvinner.

Massene som tas ut av denne kullen for å klargjøre området som et industriområde kan brukes av Vestvågøy kommune til oppfylling innenfor planområdet (kai), fundament til den nye gang- og sykkelveien skal planforslaget legger til rette for. Gang- og sykkelveien er et viktig tiltak for å sikre de myke trafikantene adkomst fra kaiområdet og fram til fylkesveien.

Planforslaget stadfester allerede godkjente dispensasjoner som er gitt, noe som har vært en forutsetning for disse dispensasjonene.

I gjelden plan var grad av utnyttelse regulert som % BYA. Enkelte næringstomter er utvidet. Ved en gjennomgang med de ulike aktøren innenfor planen har vi sett på de enkeltes arealbehov. Det har vist seg at de m² som ligger inne i gjeldene % BYA er tilstrekkelig for deres behov, også når enkelte tomter utvides. Planforslaget har derfor i stor grad tatt utgangspunkt i det bruksareal som gjeldene % BYA legger opptil og gjort endret grad av utnyttelse fra % BYA til m² BRA. Enkelte tomter er blitt større med det åpnes ikke opp for mer bebyggelse inne i gjeldene plan. Det er tre nye utbyggingsarealer innenfor planen dette er areal regulert til kontor (BK), areal regulert til industri (BI10) og o_BVA2. Inne på areal regulert til kontor kan det bygges et bruksareal på 2000 m². Inne på industritomten kan det føres opp bruksareal på 11 000 m² og på areal regulert til vann og avløpsanlegg (BVA2) kan det føres opp bruksareal på 1260 m². Dette åpner for ny bebyggelse innenfor planområdet på 14 260 m².