

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Planutvalget	10.04.2018	019/18

Arkivsak ID 18/216

Saksbehandler

Jochen Caesar

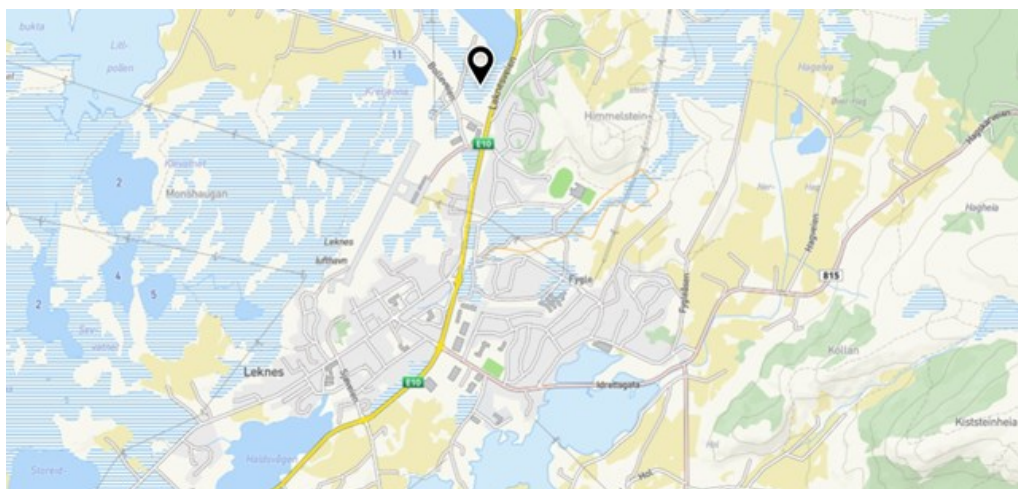
Planinitiativ - Oppstart av detaljregulering Bolleveien 5-13

Saksdokumenter

08.02.2018	Notat regulering Bolleveien 5 - 13. rev1.pdf	1422997
08.02.2018	Skisse 2.pdf	1422998

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har 8.februar 2018 mottatt forespørsel om igangsetting av regulering av deler av gnr 20 bnr 27, med flere enkelt-eiendommer, Bolleveien 5-13, på Leknes. Hensikten med reguleringsarbeidet er tilrettelegging av nye næringsarealer i tråd med kommunedelplanen Leknes. Forespørselen er sendt av Lofotr bygg og anlegg AS v/ Reidar Samuelsen på vegne av tiltakshaver Johan Eliassen og sønner as, som har kjøpsavtalen på denne delen av eiendommen.



Oversiktskart

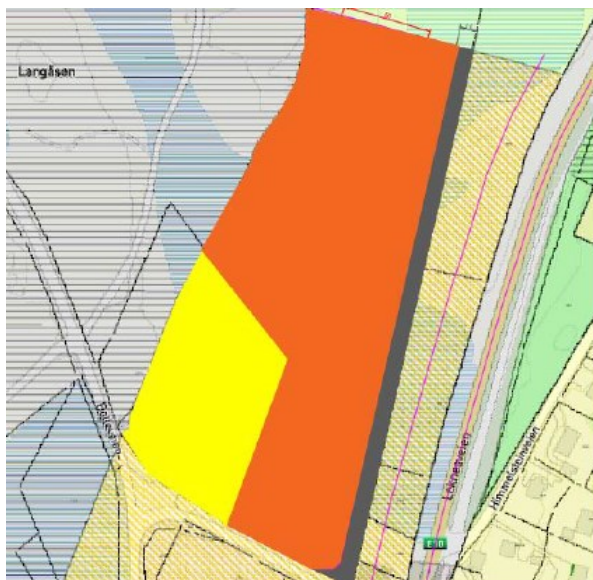
Søkers presentasjon av planområdet:

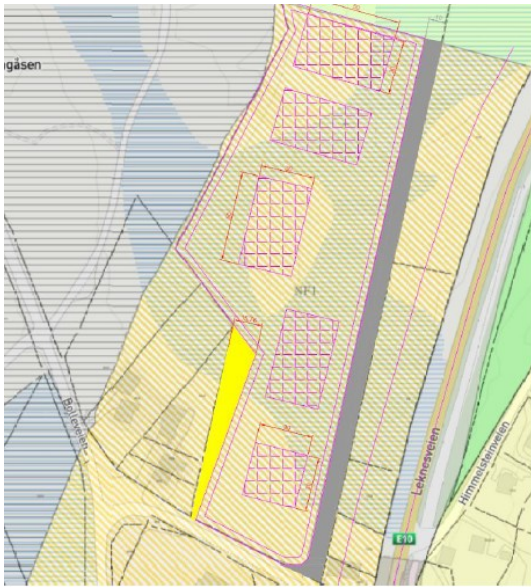
Planområdet ligger nord om Flyplassveien og i område med eksisterende næringsaktivitet. Arealet er en naturlig forlengelse av det eksisterende næringsområdet og tar siket på å regulere ca. 28 daa nye arealer.

Tiltakshaver, Johan Eliassen og sønner as, har kjøpsavtale på den delen av eiendommen 20/27 som planinitiativet gjelder. Denne delen er i dag regulert til kombinert bebyggelse og anlegg (næring, forretninger).

I tillegg ønskes regulert eiendommene 20/24, 20/25, 20/26 og 20/35. Disse var i tidligere reguleringsplan regulert til boligformål, mens i overordnet kommunedelplan er disse gitt kombinert formål. Eiere av disse eiendommene ønsker dem stadfestet som regulert til boligformål, og med mulighet for bygging av boliger. Reguleringsplan vil angi nærmere krav til utnyttelsesgrad, høyder og øvrige bestemmelser. For området som i skissen viser industri, er mulig utnyttelse skissert. Størrelse, plassering og øvrige bestemmelser blir fastlagt i forslag til reguleringsplan.

Planområdet er svakt hellende ned mot Skulbruvannet og består av delvis myr og delvis lyngkledd terreng. Området har en del krattskog. I kommunedelplanen er arealet nord for planinitiativet avsatt til grøntområdet. Dette danner en naturlig buffer mot Skulbruvannet.





Overordnet skisse, reguleringsformål bolig, næring og trafikk

Forslag til regulering av området

Foreslått avgrensning av reguleringsområdet

Vestvågøy kommune vedtok 12.12.17 å legge Detaljreguleringsplan E10 x Fv 842 Lufthavnveien - planID 1860 2015 03 ut til førstegangs behandling. Dette planinitiativet vil bli en forlengelse/utvidelse av dette planområdet. Gjennom planprosessen vil det da avdekkes behov for å også regulere Bolleveien og adkomst til planområdet fram mot planid 201503. Det legges videre opp til at dette planinitiativet vil ha bestemmelser i tråd med bestemmelsene i utlagte plan, dog med nødvendige unntak. Mot E10 er det regulert inn en byggegrense på 30 m fra senter vei. Som skissen viser vil dette tilnærmet umuliggjøre utnyttelse av eiendommene 19/76, 19/55, 19/4 og 19/26. Vi finner det da ikke hensiktsmessig og ta disse med i dette planinitiativet. For å utnytte det området som da er egnet for næringsformål er det skissert inn en vei og infrastrukturtrase i grensen mellom 20/27, og eiendommene på gårdsnummer 19.

Planstatus:

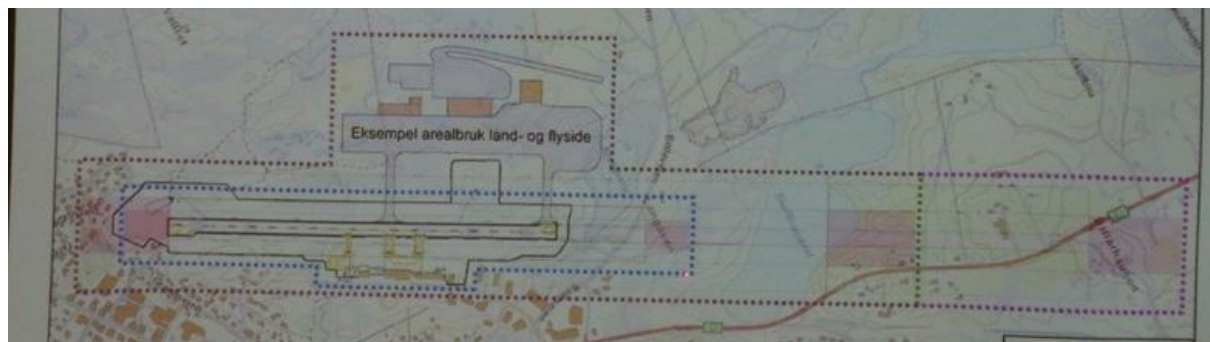
I gjeldende kommunedelplan Leknes (planID 201201, vedtatt 4.5.2016) er det omsøkte området lagt ut til kombinert formål næring og forretning (for plasskrevende varegrupper). Kommunedelplanen overstyrer den gamle reguleringsplanen Leknes lufthavn Støysone II (planid 198103). Planområdet grenser i vest mot reguleringsplan Leknes lufthavn planid 200906 og i sør mot detaljreguleringsplan E10 x Fv 842 Lufthavnveien – planID 201503, som nylig var på høring og skal sluttbehandles i løpet av våren 2018.

Pågående planarbeid:

Vestvågøy kommune har startet opp med revidering av kommuneplanens arealdel, som skal legge rammer for arealbruk i hele kommunen.

Andre forhold som kan bli viktig:

Flyplassdiskusjonen pågår for fullt, og Avinor vurderer flere muligheter for etablering av en storflyplass i Lofoten, hvor et av alternativene er en utvidelse av Leknes lufthavn til 1700 eller 2400 m rullebane.



Utklipp av Avinors presentasjon som viser mulig utvidelse av rullebanen på Leknes

Illustrasjonen ovenfor antyder at den ytre flyplassgrensen/sikkerhetssonen(?) ved en utvidelse til 1700 eller 2400 meter kan gå tvers over gnr 20 bnr 27, Bolleveien 5-13. Ved oppstartsvarsel av planarbeidet vil Avinor få mulighet til bl.a. konkretisering av eventuelt arealbehov for en flyplassutvidelse.

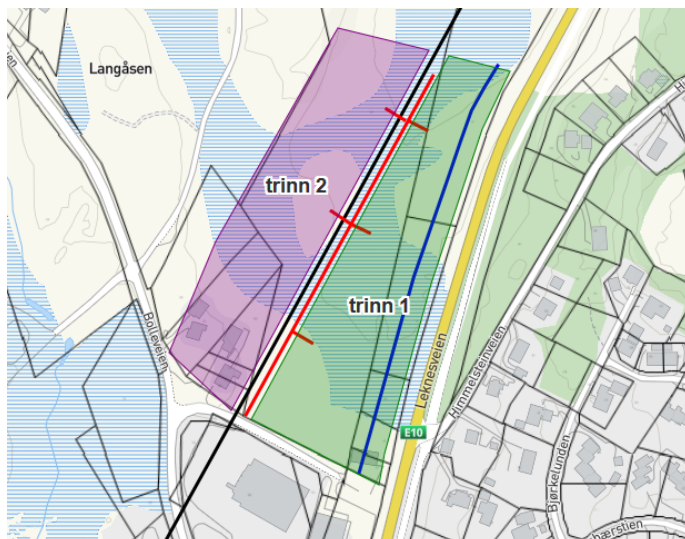
Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune er positive til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av næringsområdet Bolleveien 5-13. Planområdet skal også omfatte eiendommene gnr 19 bnr 4, 26, 43, 55, 76 og gnr 20 bnr 32, 39, 40, 51 og deler av gnr 20 bnr 17 og 20, samt Bolleveien frem til Lufthavnveien for å sikre sammenhengende planlegging.
2. Vestvågøy kommune er positive til omsøkt igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av næringsområdet Bolleveien 5-13.
3. Vestvågøy kommune tillater ikke igangsetting av reguleringsarbeid av næringsområdet Bolleveien 5-13 på nåværende tidspunkt. Planforslaget kan komme i konflikt med en fremtidig flyplassutvidelse på Leknes. Når flyplassdiskusjonen er avsluttet skal fremtidig arealbruk av området vurderes på nytt.

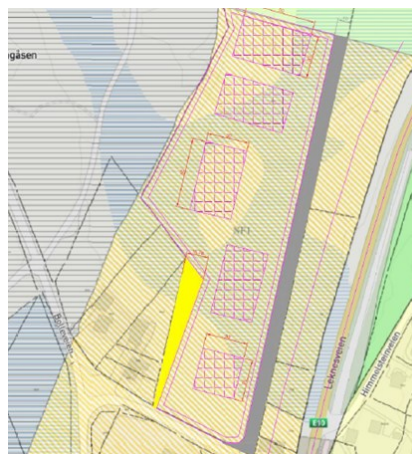
Vurdering:

Planområdet

Det viktig og ønskelig at reguleringsplaner er mest mulig sammenhengende. Rådmannen anbefaler derfor at planområdet utvides slik at hele det uregulerte arealet mellom Leknes lufthavn, Lufthavnveien og E10 tas med i et eventuelt planarbeid.



Administrasjonens prinsippskisse



Forslagsstillers prinsippskisse

Vann og avløp

Avløpssituasjonen for området er ikke avklart og må ivaretas i ny plan. Avløpet må pumpes inn på kommunalt nett, mens framtidig vanntilførsel til området bør kunne hentes på eller i nær tilknytning til tomten. Avløpsspumpestasjon bør kunne sees i sammenheng med øvrig infrastruktur på Himmelstein, og en mulig kommunal medvirkning i prosjektet bør vurderes i forbindelse med en eventuell utbyggingsavtale.

Strøm

Strømforsyning må avklares i en eventuell planprosess.

Natur og miljø

På Skulbruvatnet, nord fra planområdet, er det registrert nye observasjoner av arter med nasjonal forvaltningsinteresse (svartand). Skulbruvatnet har avløp mot det lakseførende Farstadvassdraget/ Skulbrupollen/ Offersøystraumen. Planområdet heller svakt ned mot Skulbruvannet. Når nå området planeres, bebygges og høyst sannsynlig asfalteres vil avrenning fra området bli en annen enn i dagens situasjon. For å forhindre konsentrert avrenning fra disse overflatene vil behovet for overvannstiltak måtte vurderes.

Friluftsliv og reiseliv

Det er ikke kartlagt spesiell friluftslivsaktivitet i området, men Skulbruvatnet er delvis i bruk som friluftsområde. Båt og fiske om sommeren, skøyter og isfiske om vinteren.

Planområdet ligger ved inngangen til Leknes fra nord, og ny næringsbebyggelse i området blir nesten

som port til byen. Det skal legges vekt på arkitekturutforming og materialvalg, slik at området vil fremstå innbydende.

For noen år tilbake verserte det planer i kommunen for å etablere en slags innfartsportal til Leknes og Vestvågøy i dette området - en parkeringsplass og et stoppested for turister med informasjonstavler om Vestvågøy eller hele Vest Lofoten. Hvis disse planene skal forfølges videre burde det tas med inn i planarbeidet nå, for å avklare både arealbehovet og den trafikale løsningen. Når området er ferdig utbygd, er muligheten for et slikt tiltak borte.

Folkehelse

Det ønskes å videreutvikle boligeiendommene innenfor planområdet og åpne for mulighet til etablering av flere boenheter innenfor det arealet som tidligere var regulert til boligformål (Støysone II-planen fra 1982). I kommunedelplanen Leknes fra 2016, som overstyrer den gamle reguleringsplanen, ble formål endret til kombinert næringsformål, som området for øvrig. Rådmannen fraråder sterkt å tillate flere boliger i området, først og fremst ut fra et folkehelseperspektiv. Området er omrammet av flyplassen og næringsareal fra alle kanter, med tilhørende støy og støvbelastning. Rådmannen anbefaler at boligeiendommene på sikt skal kunne omgjøres til næringsformål jf. Kommunedelplanen, med mindre en flyplassutvidelse vil kreve dette arealet.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.

Utbyggingsavtale

Parallelt med en eventuell planprosess bør det utarbeides en utbyggingsavtale, som avklarer etablering/oppgradering av eventuell fremtidig kommunalteknisk infrastruktur (vann, avløp, veg, fortau).

Konsekvensutredning

§§ 6 og 7 i Forskrift om konsekvensutredning beskriver planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Omsøkt regulering faller ikke i denne kategorien.

§ 8 i Forskrift om konsekvensutredning beskriver planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen jf. Forskriftens § 8

bokstav a).

Næringsbygg fanges opp av punkt 11 bokstav j) i vedlegg II til forskriften om konsekvensutredning og skal derfor vurderes nærmere etter forskriftens §10.

Tiltaket er i tråd med overordnet plan, kommunedelplan Leknes, vedtatt i 2016, og rådmannens foreløpige vurdering er at omsøkt tiltak ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.

Utnyttelsesgrad og byggehøyde

Utnyttelsesgrad og byggehøyde skal være tilpasset tilstøtende reguleringsplan E10xFv.842 Lufthavnveien, som er under arbeid og forventes sluttbehandlet våren 2018.

Samlet vurdering:

Vestvågøy kommune har behov for nye næringsarealer. En utvikling av dette område vil være i tråd med intensjonene i kommunedelplanen Leknes, som ble vedtatt i 2016. Planområdet bør utvides til å omfatte hele området mellom Lufthavnveien, Lufthavn og E10, som skissert i saksfremlegget.

Planarbeidet må ta hensyn til eventuelle utvidelsesplaner for Leknes lufthavn. Det bør ikke tillates flere boliger i planområdet, og eksisterende boligeiendommer skal kunne omgjøres til næring på sikt, hvis ikke flyplassen trenger det arealet. Det må hindres avrenning til Skulbruvatnet.

Området vil bli «porten til Leknes» og skal fremstå slik. Mulighet for etablering av ett stoppested for reisende, med informasjonstavler e.l., bør vurderes – som innfartsportal til Leknes by, Vestvågøy og Vest-Lofoten.

Konklusjon/oppsummering:

Rådmannen anbefaler at det tillates igangsatt arbeid med detaljregulering for området nord fra Lufthavnveien for etablering av næringsareal i tråd med kommunedelplan Leknes. Det stilles ikke krav til konsekvensutredning.

Rådmannens innstilling:

Vestvågøy kommune er positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av næringsarealer i

Bolleveien 5-13. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. Planområdet utvides til å omfatte hele området mellom Lufthavnveien, Lufthavn og E10, som skissert i saksfremlegget.
2. Det tillates ikke etablering av flere boliger i området.
3. Det skal tas hensyn til eventuelle utvidelsesplaner av Leknes lufthavn.
4. Ved behov for etablering av teknisk infrastruktur, som skal overtas av kommunen, skal det inngås utbyggingsavtale.
5. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, men planforslagets konsekvenser må belyses i planbeskrivelsen.
6. Avrenning av overvann til Skulbruvatnet skal unngås.
7. Reguleringsbestemmelser for næringsarealene sør fra planområdet skal være førende når det gjelder utnyttelsesgrad, byggehøyde mm.
8. Det skal legges større vekt på arkitektonisk utforming materialvalg, der næringsområdet vil fungere som inngangsport til Leknes.
9. Det skal vurderes mulighet for etablering av ett stoppested for reisende, med informasjonstavler e.l., som innfartsportal til Leknes by, Vestvågøy og Vest-Lofoten.

Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8. Vedtaket kan ikke påklages, men reguleringssspørsmålet kan kreves forelagt for kommunestyret for endelig avgjørelse jfr. pbl. § 12-8.

10.04.2018 Planutvalget

Gry Åland ba om vurdering av sin habilitet, da hennes mann jobber i Lofotr bygg og anlegg AS. Hun ble vurdert inhabil, og fratrådte under behandlingen.

Magnus Ellingsen ba om vurdering av sin habilitet, da hans sønn eier tomt i Bolleveien. Han ble vurdert inhabil, og fratrådte under behandlingen.

Arealplanlegger Jochen Caesar svarte på spørsmål under behandlingen.

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

PL-019/18 Vedtak:

Vestvågøy kommune er positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av næringsarealer i Bolleveien 5-13. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. Planområdet utvides til å omfatte hele området mellom Lufthavnveien, Lufthavn og E10, som skissert i saksfremlegget.
2. Det tillates ikke etablering av flere boliger i området.
3. Det skal tas hensyn til eventuelle utvidelsesplaner av Leknes lufthavn.
4. Ved behov for etablering av teknisk infrastruktur, som skal overtas av kommunen, skal det inngås utbyggingsavtale.
5. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, men planforslagets konsekvenser må belyses i planbeskrivelsen.
6. Avrenning av overvann til Skulbruvatnet skal unngås.
7. Reguleringsbestemmelser for næringsarealene sør fra planområdet skal være førende når det gjelder utnyttelsesgrad, byggehøyde mm.
8. Det skal legges større vekt på arkitektonisk utforming materialvalg, der næringsområdet vil fungere som inngangsport til Leknes.
9. Det skal vurderes mulighet for etablering av ett stoppested for reisende, med informasjonstavler e.l., som innfartsportal til Leknes by, Vestvågøy og Vest-Lofoten.

Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8. Vedtaket kan ikke påklages, men reguleringssspørsmålet kan kreves forelagt for kommunestyret for endelig avgjørelse jfr. pbl. § 12-8.

Leknes, 19.03.2018