

Næringsareal Leknes nord

Planbeskrivelse
Detaljregulering
Magnussen Eiendom AS
Plan-ID 1860 201812

17.04.2024

Utgave: 1

Utarbeidet av Kåre Johnsen - GeoLofoten
Kontrollert av Kato Berg - GeoLofoten

Innhold

1. Sammendrag.....	3
2. Bakgrunn.....	3
2.1 Tiltakshaver.....	3
2.2 Hensikten med ny plan.....	3
2.3 Statlige føringer	3
2.4 Fylkeskommunale planer.....	3
2.5 Berørte arealplaner	4
2.5.1 Kommuneplanens arealdel.....	4
2.5.2 Planinitiativ og planutvalg	5
2.5.3 E10 x Fv. Lufthavnveien (plan id: 201503)	5
2.5.4 Leknes Lufthavn (plan id: 200906).....	5
2.6 Prosess.....	5
2.7 Konsekvensutredning	6
3. Dagens situasjon.....	7
3.1 Planområdet	7
3.2 Landskap og terreng	8
3.3 Grunnforhold og grønnstruktur.....	9
3.4 Verneinteresser	11
3.4.1 Dyreliv.....	11
3.4.2 Kulturminner	11
3.5 Klima og naturfare	12
3.6 Eksisterende bebyggelse og arealbruk.....	12
3.7 Veg- og trafikkforhold	13
3.7.1 E10 x Lufthavnveien.....	13
3.7.2 Lufthavnveien x Bolleveien	14
3.7.3 Bolleveien x PV99245	14
3.8 Teknisk infrastruktur	15
3.8.1 Strøm	15
3.8.2 Vann.....	15
3.8.3 Avløp.....	15
3.9 Støy og luftforurensing	16
4. Beskrivelse av planen	17
4.1 Overordnet beskrivelse av planen	18
4.2 Planens avgrensning	18
4.3 Reguleringsformål.....	18

4.4 Veg og trafikkforhold	19
4.5 Leknes Lufthavn.....	19
4.6 Teknisk infrastruktur og terrenginngrep.....	20
4.7 ROS	21
4.8 Omtale av de reguleringsformålene	21
4.8.1 KBA1	21
4.8.2 KBA2	21
4.8.3 KBA3	22
4.8.4 o_V1 og o_V2	22
4.8.5 V3.....	22
4.8.6 o_FO1 og o_FO2	22
4.8.7 o_AVT1 – o_AVT3	22
4.8.8 o_AVG1	22
4.8.9 Blågrønnstruktur o_BG.....	22
4.8.10 AVT4 – AVT5	22
4.8.11 VS.....	22
4.9 Rekkefølgekrav.....	22
4.10 Plandata.....	23
4.11 Eventuelt stoppested for reisende med ny avkjøring fra E10.....	23
5. Konsekvenser av planen	23
5.1 Overordnede planer	23
5.2 Stedets karakter og landskap.....	23
5.3 Natur og kulturverdier	24
5.4 Trafikale forhold.....	24
5.5 Teknisk infrastruktur	24
5.6 Bomiljø/bokvalitet	24
6. Oppsummering av innspill	25
6.1 Avinor	25
6.2 Elmea	25
6.3 Nordland fylkeskommune	25
6.4 Rema Eiendom.....	26
6.5 Sametinget.....	26
6.6 Statens vegvesen	26
6.7 Naboer	27
6.8 NVE	27

1. Sammendrag

Formålet med planutredningen er å tilrettelegge for nyetablering av plasskrevende næring, forretning, tjenesteyting og kontor i området mellom E10, Lufthavnveien og Leknes Lufthavn, samt å få på plass en sammenhengende reguleringsplan for hele området.

2. Bakgrunn

2.1 Tiltakshaver

Tiltakshaver er Magnussen Eiendom AS

Utførende plankonsulent er GeoLofoten AS

2.2 Hensikten med ny plan

Området rundt Lufthavnveien og Leknes Lufthavn ligger sentralt til på Vestvågøy og er allerede et etablert område for plasskrevende næring, forretning, tjenesteyting og kontor hvor næringsaktører som Posten, Østbø, Boreal Transport Nord og kommunale aktører som hjemmetjeneste og teknisk avdeling holder til.

I kommuneplanen er også området lengre nord mot Skullbruvatnet, som i dag består av småbjørkekratt, myr, gjengrodd myr og lyngområder, satt av til fremtidige næringsområder. I planinitiativet til denne reguleringsplanen var det først bare sistnevnte område som inngikk i planområdet, men etter ønsker fra kommunen om en sammenhengende reguleringsplan ble planområdet også utvidet til å gjelde de etablerte næringsområdene mellom reguleringsplanene for Lufthavnveien x E10, Leknes Lufthavn og E10.

2.3 Statlige føringer

Relevante statlige føringer:

Dokument	Formål
Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging	Hensikten er å drive arealplanlegging slik at behovet for motorisert transport minimeres.
Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging	Retningslinjen skal sikre at barns interesser med hensyn til gode og trygge oppvekstmiljø
Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming	Retningslinjen skal bidra til alle skal kunne være aktive og delta i samfunnet uavhengig av fysisk helse.
Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.	Forskriften skal bidra til å redusere en utvikling mot bilbasert handel utenom byer og tettsteder, som i mange tilfeller utarmer eksisterende sentrum

2.4 Fylkeskommunale planer

Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025, særlig følgende avsnitt:

8.2 c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

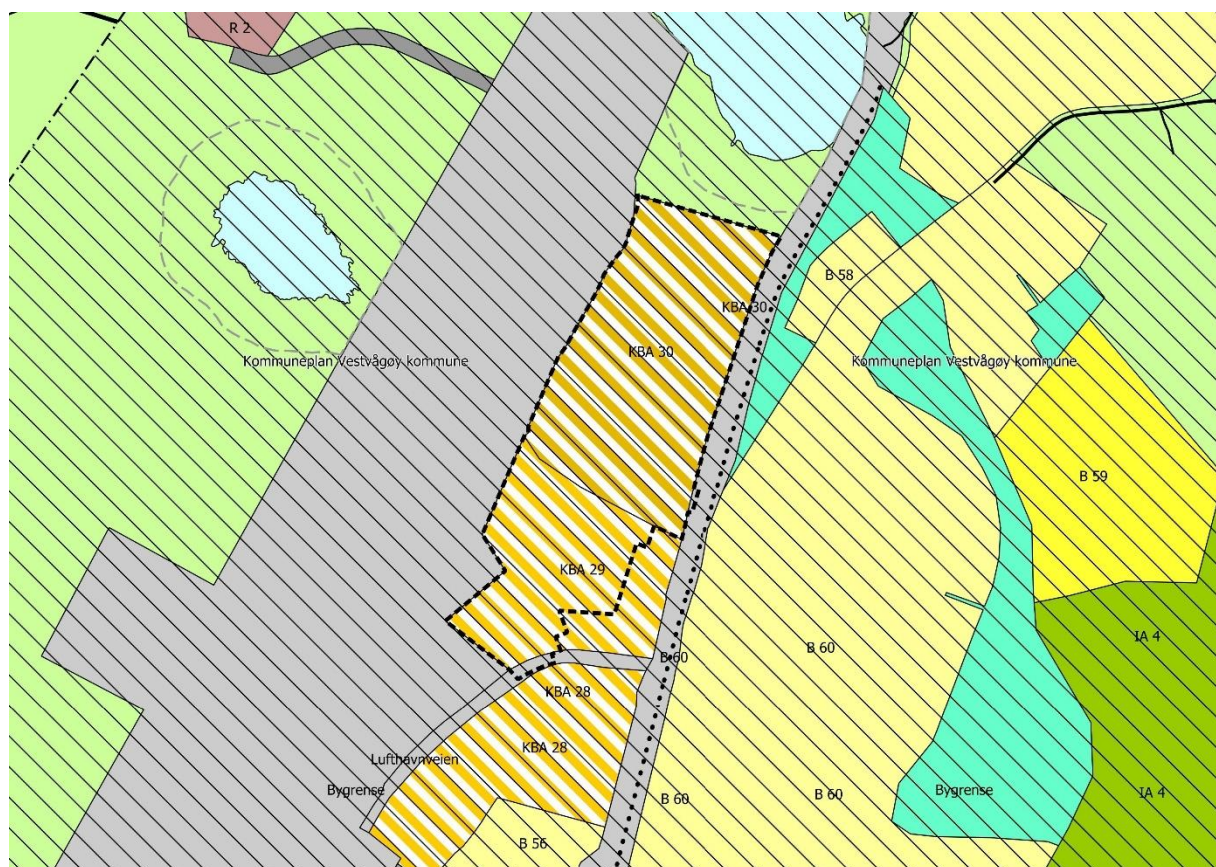
8.2 e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

7.1 Regionale planbestemmelser om etablering av kjøpesenter jf pbl § 8-5: Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m2 og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m2 er bare tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland ut over egen kommune. Etableringer skal som hovedregel skje innenfor sentrum av byer og tettsteder. Unntaksvis kan etableringer også skje i områder som er avsatt til handelsområde i kommuneplan.

Følgende arealplaner gjelder for hele eller deler av området:

Plantype	Plannavn
Kommunedelplan	Kommuneplanens arealdel 2019-2031
Reguleringsplan	Leknes lufthavn - støysone II
	Plannavn
Planen vil erstatte deler eller hele følgende planer	Leknes lufthavn - støysone II

Området (KBA 29 og KBA 30) er i kommuneplanen avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål med krav om felles planlegging.



Figur 1: Planområdet og kommuneplanens arealdel (hentet fra kommunekart.no)

Føringene for tomtene i bestemmelsene for kommuneplanen er slik:

KBA 29 - Lufthavnveien nord – Eksisterende

Næring, forretning for plasskrevende varegrupper. Reguleringsplan skal ivareta de trafikale forhold til E 10, kryssing av myke trafikanter og utforming av adkomst. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse. Reguleringsplan E10 x Lufthavnveien (plan – ID 201503) er gjeldende.

KBA 30 – Bolleveien – Fremtidig

Reguleringskrav. Næring, forretning for plasskrevende varegrupper. Reguleringsplan skal ivareta de trafikale forhold til E 10, kryssing av myke trafikanter og utforming av adkomst. Nødvendige tiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

2.5.2 Planinitiativ og planutvalg

Rådmannens innstilling til planinitiativ ble enstemmig vedtatt av planutvalget den 10.04.18.

Følgende føringer ble vedtatt (PL-019/18):

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 Skullbruvatnet 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.

2.5.3 E10 x Fv. Lufthavnveien (plan id: 201503)

Reguleringsplanen for krysset E10 x Fv. Lufthavnveien og næringstomtene nærmest krysset ble i 2018 endelig vedtatt. I henhold til punkt 7 i avsnitt 2.5.2 vil bestemmelsene for denne planen også være førende for Næringsareal Leknes nord.

2.5.4 Leknes Lufthavn (plan id: 200906)

Reguleringsplanen for Leknes Lufthavn ble vedtatt i 2009 og legger blant annet til rette for en utvidelse av rullebanene til 1199 m. Et annet viktig moment for denne planen er at Bolleveien er lagt rundt en eventuell utvidelse, slik at veien et stykke vil ligge ved plangrensen til Næringsareal Leknes nord.

2.6 Prosess

- Planinitiativet ble sendt inn i februar 2018 av første tiltakshaver Johan Eliassen og sønner AS og ble behandlet i planutvalget i april samme år.
- Arbeidet ble tatt opp igjen av ny tiltakshaver, Magnussen Eiendom AS, på nyåret 2023, med oppstartmøte 24.1.2023
- Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Lofotposten den 18.02.23.

- Samtidig ble naboer og offentlige instanser varslet. Grunneiere innenfor planområdet ble invitert til et orienterings- og drøftingsmøte som ble holdt 28.02.23

2.7 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 vurdering fra 2018 var at omsøkt tiltak ikke vil utløse krav om konsekvensutredning.



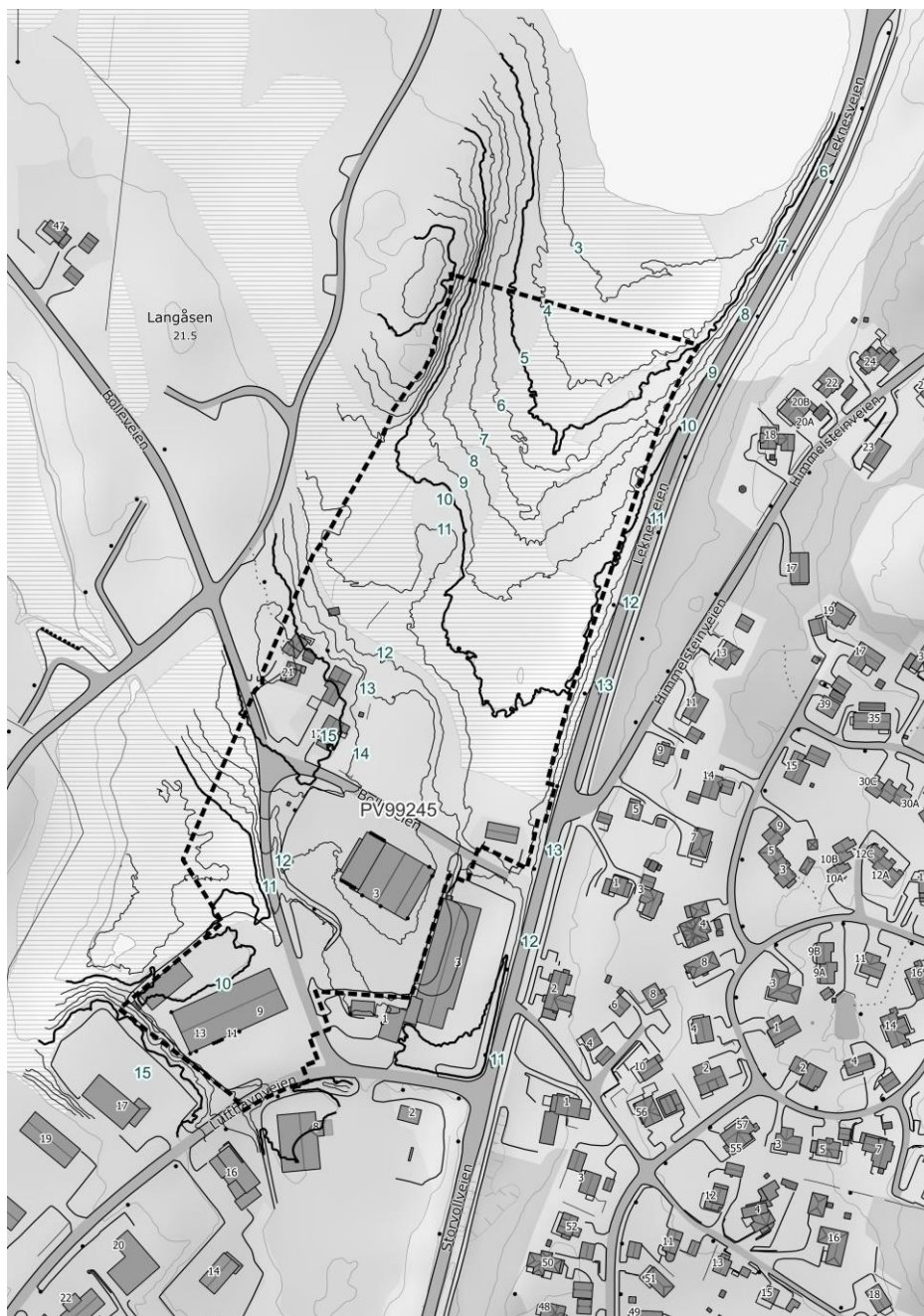
Figur 2: Skråfoto av planområdet fra nord (datafangstdato mai 2023)

3. Dagens situasjon

3.1 Planområdet

Planområdet ligger i den nordlige delen av byplanområdet til Leknes og avgrenses av E10 i øst, Leknes Lufthavn i vest, næringsområder i sør og Skullbruvatnet i nord. I selve planområdet finnes tre veier:

- Lufthavnveien mellom E10 og Leknes Lufthavn
- Bolleveien mellom Lufthavnveien og Bolle
- PV99245 som er en veistubb fra Bolleveien og inn mellom tomtene 20/71 og 20/40.



Figur 3: Kotekart over planområdet

3.2 Landskap og terreng

Planområdet ligger åpent til med like solforhold som ellers på Leknes. Terrenget skrår slakt oppover fra Skullbruvatnet på kote +3 m og opp mot næringsområdene og flyplassen rundt Lufthavnveien. E10 følger denne helningen, men ligger noen meter over parallelt nivå i planområdet. Mot øst skrår terrenget opp fra E10 og mot bebyggelsen på Himmelstein.



Figur 4: Ortofoto fra Kartverket (datafangstdata sommer 2022) over planområdet



Figur 5: Tett krattskog i grøfta vest for E10, nord i planområdet.

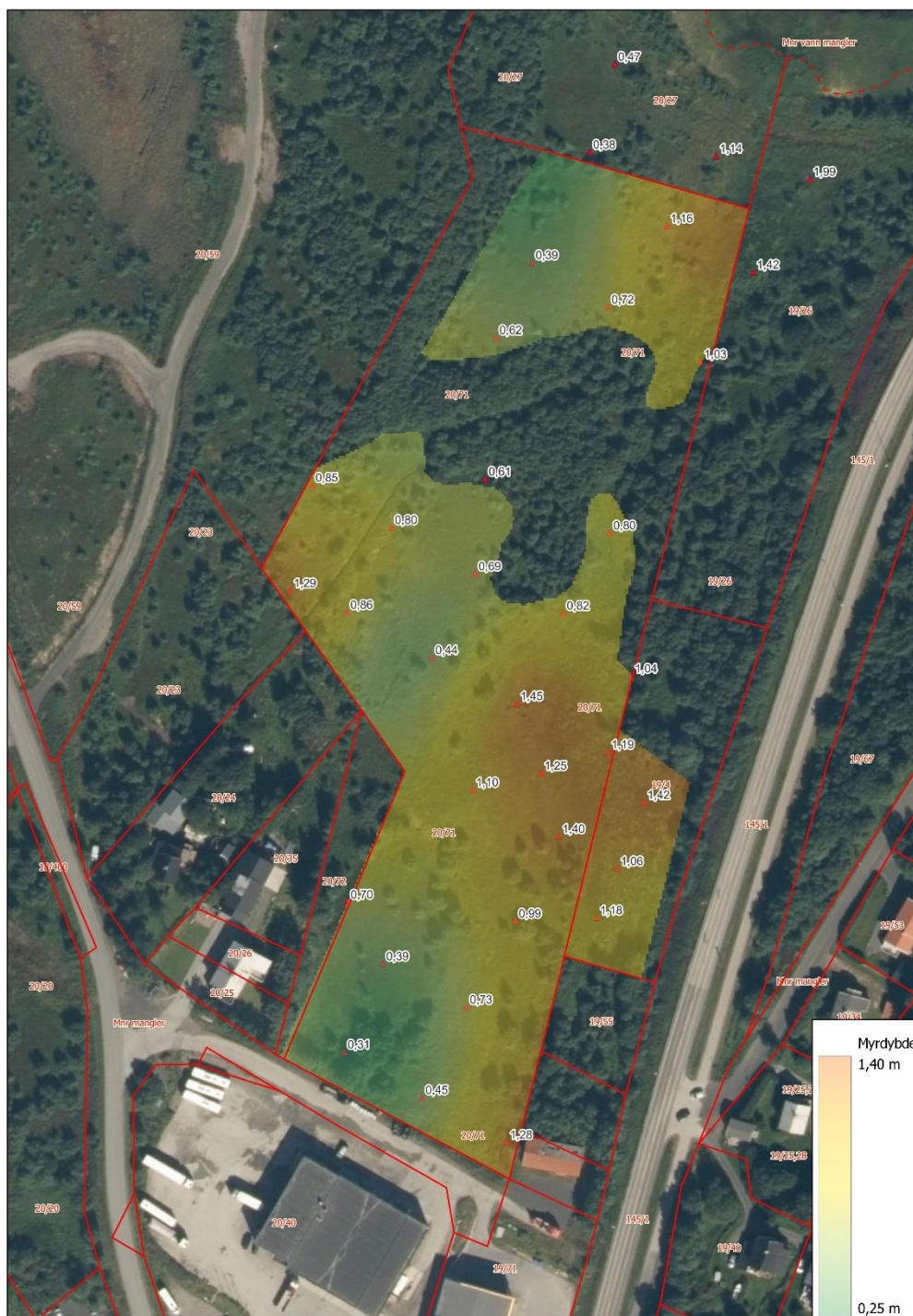
3.3 Grunnforhold og grønnsstruktur

Områdene mellom Skullbruvatnet og næringsområdet består i dag av lyng, sterkt/middels omdanna myr og tettvokst av bjørkeskogkratt. Målinger gjort av GeoLofoten i 2022 viste at myrområdene stort sett er ganske grunn, og for det meste mindre enn 1 m dyp. Myra er dypest i områdene nærmest E10 og Skullbruvatnet (figur 7).

I AR5 FKB er omtrent 20 daa i dette området klassifisert som myr.



Figur 6: Skråfoto av området mellom Skullbruvatnet og PV99245 (datafangstdato mai 2023)



Figur 7: Resultatet av en myrdybdekartlegging gjort av GeoLoften i desember 2022. Røde punkt viser målte dybder. Farger viser interpolerte verdier.

Vest for krysset Bollevei x PV99245, på eiendom 20/20, ligger deler av naturområdet Kretjønna som etter DN-håndbok 13 er klassifisert som et viktig naturområde. De delene av området som ligger i planområdet består av myr og sump, hvor dybden antas å være vesentlig. Området fungerer i dag som en naturlig buffer mellom Leknes Lufthavn, Bollevei og næringsområdet, både i form som grøntområde og som overvannsregulator, og dreneres gjennom en nedgravd overvannskanal mot sør.



Figur 8: Bilde av myrområdet vest for krysset Bollevei x PV99245 (datafangstdato mai 2023). Bildets plassering i kartet over viktige naturtyper er innfelt.

3.4 Verneinteresser

3.4.1 Dyreliv

I selve planområdet er ifølge naturbase.no det ikke noen registreringer av arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Omtrent 100 meter nord for planområdet ligger Skullbruvatnet som er en del av Leknes våtmarkssystem IBA og i kommuneplanen er hensyntatt og beskrevet som et område med høy biologisk produktivitet og internasjonal betydning for bevaring fugl og annet biologisk mangfold. Ifølge naturbase.no er det gjort observasjoner av en rekke truede fuglearter her.

Skullbruvatnet har avløp mot lakseførende Farstadvassdraget/ Skullbrupollen/ Offersøystraumen.

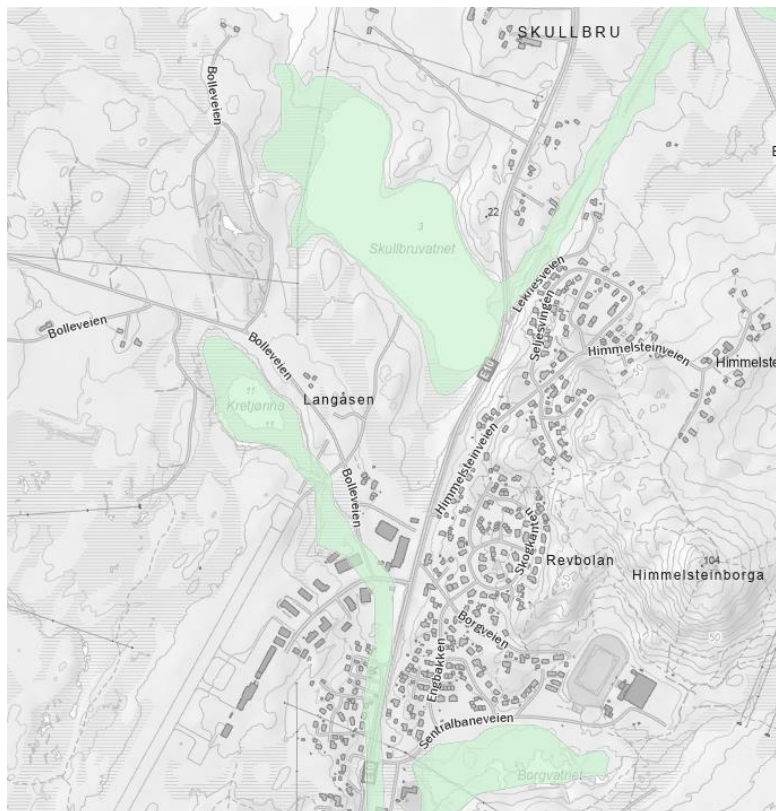
3.4.2 Kulturminner

Det er ikke registrert noen kulturminner i planområdet.

3.5 Klima og naturfare

Skullbruvatnet og området fra Kretjønna og gjennom krysset Lufthavnveien x Bolleveien er ifølge naturbase.no angitt som et aktsomhetsområde for flom. Planområdet ligger under marin grense.

I hele planområdet er det moderat til lav aktsomhet for radon.



Figur 9: Aktsomhetsområder for flom

3.6 Eksisterende bebyggelse og arealbruk

Næringsområdet rundt Lufthavnveien har gradvis blitt oppbygd i årene etter etableringen av kortbanen på Leknes Lufthavn. Widerøe har i dag flere daglige adkomster og avganger til Bodø. De seneste etableringene i området er gjort nærmest krysset til E10, hvor det i løpet av de siste årene er etablert drivstoffpumpe, vaskehall (19/70) og næringsbygg med blant annet treningssenter og tannlegekontor (19/71).

Innenfor planområdet huser eiendommene på 20/51, 20/39 og 20/40 eksisterende næringsbebyggelse. I likhet med næringsbygget på 19/71 er disse i 2.etasjer med flatt tak med takhøyder opp mot 9 meter.



Figur 10: Skråfoto av eksisterende bygningsmasse rundt Lufthavnveien (datafangstdato mai 2023)

3.7 Veg- og trafikkforhold

- ÅDT (2022) for strekningen fra rundkjøringen Storgata x E10 x Torvhaugan til krysset E10 x Lufthavnveien (EV10 S8D1) er ifølge vegkart.no 7168, hvorav 9 % er lange kjøretøy.
- ÅDT for veistrekningen fra krysset E10 x Lufthavnveien og videre nordover til Bøstad, er 4054, hvorav 11% er lange kjøretøy.
- ÅDT for fylkesveien fra krysset E10 x Lufthavnveien til flyplassen (FV7616 K S1D1 m0-366) er 2317, hvorav 17 % er lange kjøretøy.

3.7.1 E10 x Lufthavnveien

Krysset E10 x Lufthavnveien er den eneste åpne adkomstveien til Lufthavnveien og Bolleveien. Krysset er utformet som et T-kryss uten trafikkøyer, med vikeplikt for trafikk fra Lufthavnveien. På begge sider av E10, like sør for krysset finnes det busslommer. Busslommen på østsiden av E10 flyter delvis sammen med gang- og sykkelstien, og innkjøringen til eiendom 19/22.

Fartsgrensen langs E10 er 60 km/t. Strekningen er rett og uten hindringer som sperrer sikten. I planområdet er fartsgrensen langs Lufthavnveien 50 km/t

For å bedre de trafikale forholdene i krysset ble reguleringsplanen for E10 x Fv. Lufthavnveien vedtatt i 2018, men per oktober 2023 er ikke krysset utbedret i henhold til planen.

Reguleringen av krysset er basert på en trafikkanalyse fra Asplan Viak fra 2014. Analysen viste at biltrafikken i krysset var størst i rushtiden mellom 15.00 og 16.00 med nesten 600 passeringer, hvor ca 40 % av disse enten var inn eller ut fra Lufthavnveien. I de senere år, etter at trafikkanalysen ble gjort, er den største endringen rundt krysset etablering av pumpestasjon og vaskehall i 2021.

Det skjer årlig flere mindre ulykker i krysset, noe som har fått naboer til å mene at en utbedring av krysset må skje før det skjer en mer alvorlig ulykke.

Asbjørn frykter en alvorlig ulykke: - Bare et tidsspørsmål



FRYKTER ULYKKE: Asbjørn Krogh frykter at det vil skje flere, og alvorlige ulykker om ikke dette krysset blir utbedret. Foto: Kai Nikolaisen

Av Kai Nikolaisen

Publisert: 08.10.21 14:00

Del

Figur 11: Utklipp fra Lofotposten. URL: <https://www.lofotposten.no/asbjorn-frykter-en-alvorlig-ulykke-bare-et-tidssporsmal/s/5-29-753129> (bak betalingsmur)

3.7.2 Lufthavnveien x Bolleveien

90 meter lengre inn i Lufthavnveien ligger krysset til Bolleveien. Langs Bolleveien ligger det omtrent 25 boligadresser i tillegg til Griseknoen Gårdsbarnehage, som er godkjent for 49 ekvivalenter og består av tre avdelinger. Bolleveien er en blindvei og har ingen andre utkjøringer enn via Lufthavnveien. I planområdet er fartsgrensen langs Bolleveien 50 km/t.

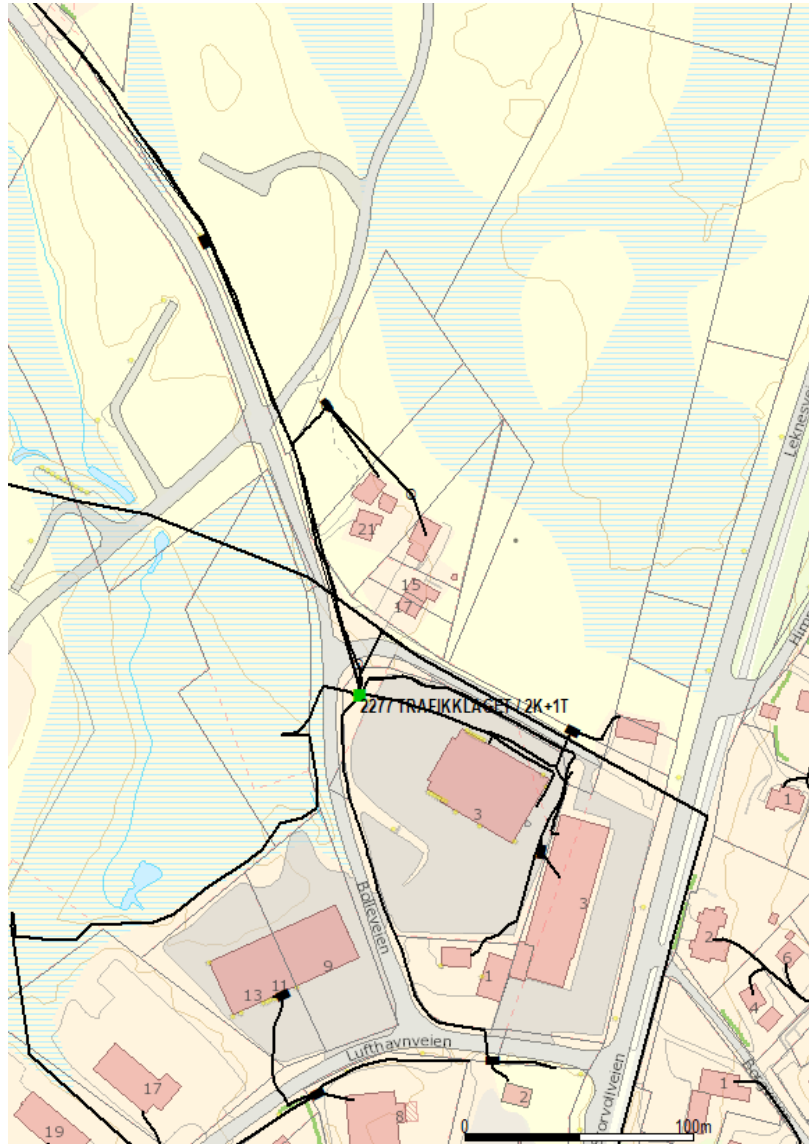
3.7.3 Bolleveien x PV99245

180 meter videre inn på Bolleveien ligger krysset inn til PV99245. Denne veien er en mindre privat veistubb på 150 meter som i dag brukes av næringsaktørene på 20/40. Innkjøringen til boligene på 20/25 og 20/26 ligger ved dette krysset.

3.8 Teknisk infrastruktur

3.8.1 Strøm

Elmea har følgende installasjoner i området



Figur 12: Elmeas installasjoner i området

3.8.2 Vann

Hovedvannledningen mellom Leknes og Skullbru går langs E10 ved planområdet. Vannledningen til Bolle er koblet på hovedvannledningen ved E10 og krysser planområdet i nord.

3.8.3 Avløp

Næringsaktørene langs Lufthavnveien er tilknyttet det kommunale avløpsnett. Avløpsledningen til Lufthavnveien (DN160) krysser E10 i nordenden av krysset E10 x Lufthavnveien og er på østsiden av krysset koblet på spillvannsledningen fra byggefeltet i Himmelsteinveien. Beboere langs Bolleveien har septiktank.

3.9 Støy og luftforurensning

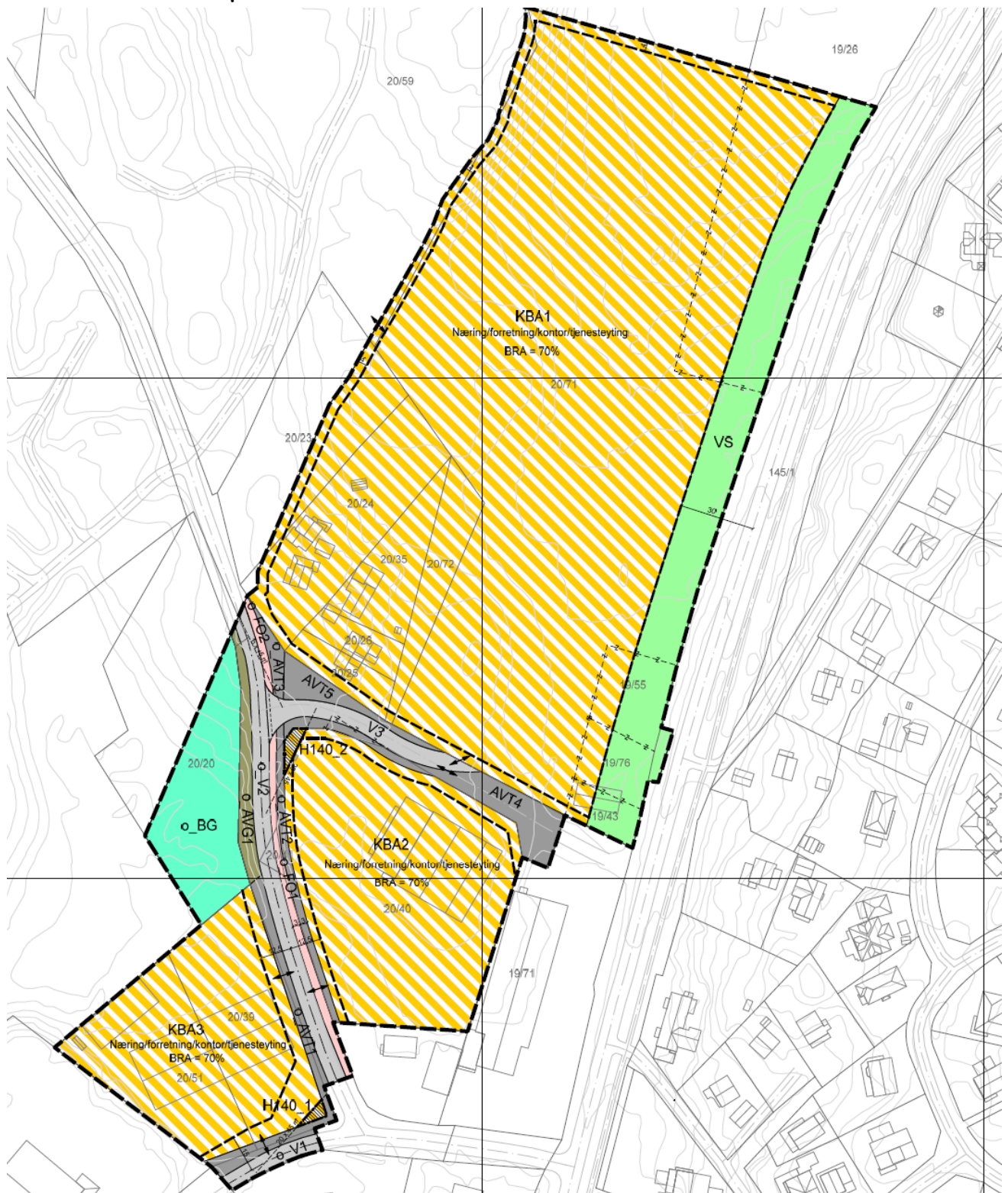
Store deler av planområdet ligger innenfor gul støysone for veistøy. De områdene som ligger aller nærmest E10 og fylkesveien ligger innenfor rød støysone. Noen få kvadratmeter nærmest flyplassen ligger innenfor gul støysone for flyplasstøy.

Områdene innenfor de mest utsatte områdene for veistøy er også mest utsatt for luftforurensning, uten at dette er et kjent problem i området.



Figur 13: Støysoner rundt planområdet (hentet fra kommunekart.no)

4. Beskrivelse av planen



Figur 14: Plankartet

4.1 Overordnet beskrivelse av planen

Planforslaget legger til rette for at eksisterende næringsarealer i krysset Lufthavnveien x Bollevei en og nye næringsarealer lengre nord mot Skullbruvatnet innlemmes i en sammenhengende reguleringsplan som stadfester kommuneplanens bestemmelser for området. Samtidig vil planen tilpasse seg vedtatt reguleringsplan for tilstøtende næringsareal E10xFv.842 Lufthavnveien, slik at området rundt Lufthavnveien framstår som et regelmessig og helhetlig næringsområde, med tanke på arkitektonisk utforming, byggehøyder, utnyttelsesgrad med mer.

Det tillates ikke etablering av flere boliger i området, men for eksisterende bebyggelse kan tiltak som garasje og tilbygg tillates. For å forbedre trafikkssikkerheten til myke trafikanter til og fra Bollevei en etableres det, som en videreføring av tilstøtende reguleringsplan, fotgjengerovergang og fortau langs de delene av planområdet som går langs Bollevei en. Det legges til rette for de nye næringsområdene rundt 20/71 (KBA1) får to adkomster, en fra den omlagte Bollevei en fra reguleringsplanen for Leknes Lufthavn (plan id: 200906), og en fra den private vei en V3.

I KBA1 legges det vekt på å bevare myrområdene hvor myra er dypest, nærmest E10. Dette området skal fungere som en naturlig buffersone og fordrøyningsområde for overvann mellom de nye næringsarealene og E10. Myrområdet som inngår i det viktige naturområdet Kretjønna reguleres til blågrønstruktur slik at de viktige økosystemtjenestene området leverer ivaretas og sikres.

Gjennom bestemmelsene plikter tiltakshaver seg til å håndtere omplasserte myrmasser i henhold til beskrivelsene i vedlegg 3 *Bruk av masser fra myr* og vedlegg 4 *Rapport jordflytting med vedlegg*, og skal dokumentere omplasseringen til kommunen.

4.2 Planens avgrensning

Planområdet ligger i den nordlige delen av byplanområdet til Leknes og avgrenses av E10 i øst, Leknes Lufthavn i vest, næringsområder i sør og Skullbruvatnet i nord.

Grunneiere innen planområdet:

Gnr: 19 Bnr: 26 RINO ELLINGSEN Gnr: 19 Bnr: 43 BJØRNAR OLE ELLINGSEN Gnr: 19 Bnr: 55 MAGNUSSEN EIENDOM AS Gnr: 19 Bnr: 76 BJØRNAR OLE ELLINGSEN Gnr: 20 Bnr: 20 AVINOR AS Gnr: 20 Bnr: 23 VESTVÅGØY KOMMUNE Gnr: 20 Bnr: 24 PER ARNE WIIK Gnr: 20 Bnr: 25 KNUTSEN LAILA HILMA J	Gnr: 20 Bnr: 26 KNUTSEN KRISTIAN ROSØ Gnr: 20 Bnr: 35 KNUTSEN KRISTIAN ROSØ Gnr: 20 Bnr: 39 NICO EIENDOM BODØ AS Gnr: 20 Bnr: 40 CETHO EIENDOM AS Gnr: 20 Bnr: 41 VESTVÅGØY KOMMUNE Gnr: 20 Bnr: 51 LOFOTEN TRUCKSENTER AS Gnr: 20 Bnr: 59 VESTVÅGØY KOMMUNE Gnr: 20 Bnr: 71 LEKNES EIENDOM AS Gnr: 20 Bnr: 72 KNUTSEN KRISTIAN ROSØ
--	--

4.3 Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg

- Kombinert formål næring/
forretning/
kontor/tjenesteytig

Samferdsel

- Vei
- Fortau
- Annen veggrunn

Grønnstruktur

- Blågrøntområde
- Vegetasjonsskjerm

4.4 Veg og trafikkforhold

For å ivareta myke trafikanter fra og til Bolleveien forlenges regulert fortau fra plan E10xFv.842 Lufthavnveien fra krysset Lufthavnveien x Bolleveien og forbi kryss Bolleveien x PV99245, hvor det etableres et gangoverfelt.

Det etableres et fysisk skille mellom næringsområdet på 20/39 og krysset Lufthavnveien x Bolleveien.

Vei og parkeringsområder lyssettes i samråd med Avinors virksomhet på Leknes Lufthavn.

Parkering løses på egen tomt. Parkeringsplassene omkranses av beplantede grøntområder. Parkering planlegges i henhold til krav i bestemmelser for kommuneplan 2021-2031.

2.16 Parkering

(§ 11-9 punkt 5)

Bilparkering

Biloppstillingsplasser som må opparbeides utomhus for å tilfredsstille parkeringskravet regnes med i bebygd areal med 18 m² pr plass. Parkeringsplass for forflytningshemmede skal minimum være 27 m² (4,5x6m). Første og deretter hver tjuende bilplass skal utformes for forflytningshemmede. Ved større prosjekter skal hver 10 parkeringsplass være tilrettelagt for ladning av el-bil.

Formål	Biloppstillingsplasser	Pr.
Bolig, to rom	1	Boenhet
Bolig, tre rom	1,5	Boenhet
Bolig, fire rom el. mer	2	Boenhet
Fritidsbebyggelse/utleiehytte	1 (hvis det er veiadkomst)	Boenhet
Kontor- og forretning	1	50 m ² bruksareal
Industri	1	100 m ² bruksareal
Lager	0,5	100 m ² bruksareal
Forsamlingslokale	0,2	Sitteplass
Hotell og overnattingsted	0,5	Gjesterom
Treningsstudio	1	50 m ² bruksareal
Serveringssted	1	15 m ² bruksareal
Barnehager *	1	Ansatt
Undervisningsinstitusjon	1	Ansatt
Marina (flytebrygge)	0,5	Båtplass

Figur 15: Krav til parkering i Vestvågøy kommunes kommuneplan 2021-2031.

Avkjøringene til KBA2 og KBA3 og bolighus beholdes. Adkomst til KBA1 skjer via V3 i sør og den omlagte Bolleveien fra reguleringsplanen for Leknes Lufthavn i vest. Adkomst til KBA1 fra V3 er primært ment for å betjene trafikk til den sørligste delen av KBA1, mens adkomst fra vest er ment for å betjene resterende trafikk. Veier og parkering internt på KBA1 løses internt.

4.5 Leknes Lufthavn

Hensyn til Avinors virksomhet på Leknes Lufthavn for følgende punkt er beskrevet i planbestemmelsene:

1. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn
2. Turbulensforhold ved Leknes lufthavn
3. Farlig eller villedende belysning
4. Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Leknes lufthavn

4.6 Teknisk infrastruktur og terrenginngrep

Den nye terrengoverflaten for området KBA1 opparbeides trinnvis fra sør. Antall trinn kan tilpasses byggherres behov, men antallet skal ikke være mindre enn tre, eller større enn seks. Den nye terrengoverflaten skal alltid ligge under parallelt nivå på E10. Maks byggehøyde for bygninger på KB1 settes til 9.0 meter over ferdig terreng. Høyeste byggehøyde settes til kote 20.0 m. Maks. tomteutnytting settes til BRA = 70%. Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.



Figur 16: Ny terrengoverflate illustrert med 4 trinn, hvor laveste trinn har kote 6.5 m, mens det høyeste trinnet har kote 11.0 m. Trinnene heller med 1.5 % mot E10 og er avskilt med 1.5 m høye støttemurer. Se vedlegg 1 Næringsareal Leknes Nord – Terrengprofiler.

Avslutninger fra ny terrengoverflate mot eksisterende terreng gjøres i fylling- eller skjæringsskrå i henhold til gjeldene føringer fra kommunen (maks skrå 1:2), eller ved mur. Murer over 2 meter skal avtrappes for hver 1,5 meter og skal beplantes/tilsås med egnet vegetasjon ved hver avtrapping. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygde areal skal tilsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende utforming.

For å unngå konsentrert avrenning fra KBA1 mot Skullbruvatnet opparbeides hvert trinn med en helning på minst 1% mot E10, hvor overvannet fanges opp og infiltreres i den stedege vegetasjonen i VS.

I KBA1 etableres en VA-grøft med pumpeledning for spillvann, vannledning og overvann i henhold til kommunal VA-norm. Spillvann og avløpsledning kobles på eksisterende kommunalt nett. Areal for pumpestasjon og annen teknisk infrastruktur løses internt på KB1.

Anslagsvis 10 daa med stedlig myr dypere enn 1 m, samt 23 daa med lyng, torv og omdanna myr mindre enn 1 m dyp må skiftes ut med egnede masser før opparbeidingen av planlagt terrengfylling illustrert på figur 16 kan utføres. For opparbeidelse av den nye overflaten viser beregninger netto fyllmasse på omtrent 25 000 m³ etter masseutskifting av eksisterende masser. Det legges vekt på å holde transportavstandene av masser så korte som mulig. Aktuelle steder for henting og lagring av masser er på massetaket på Bolle, som ligger noen hundre meter nord for planområdet, og massetaket på Nedre Voll, omtrent 5 km nord for planområdet langs E10. Andre områder i nærområdet kan også være aktuelle.

Massene med myr som skal tas ut, skal håndteres etter beskrivelsene i vedlegg 3 *Bruk av masser fra myr* og vedlegg 4 *Rapport jordflytting med vedlegg*. Omplasseringen av myrmassene skal dokumenteres til kommunen.

Håndtering av næringsavfall løses på egen grunn eller innomhus av den enkelte næringsaktør. Videre prinsipper for renovasjon skal inngå i situasjonsplan. Forskrift om olje- og fettholdig avløpsvann følges der det er aktuelt.

Det skal utarbeides detaljert VAO-rammeplan for hele planområdet. Planen skal blant annet omfatte og beskrive detaljert opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendigvurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslukking.

4.7 ROS

Se utfylt sjekkliste

4.8 Omtale av de reguleringsformålene

4.8.1 KBA1

Dagens situasjon for boligbebyggelsen videreføres uten større endringer, men det tillates ikke etablering av flere boliger i området.

Området er 40 daa. Maks byggehøyde over ferdig terreng 9.0 meter. Maks kotehøyde bygg 20.0 m. Utnyttelsesgrad BRA = 70%. Terreng og infrastruktur opparbeides slik at det kan settes opp nye bygg for næring, kontor og tjenesteyting. Evt. handel må begrenses til plasskrevende varer og maks. 3000 kvm BRA. Hensyn til Avinors virksomhet på Leknes Lufthavn, høyde- og utnyttelsesgrad er beskrevet i bestemmelsene. Adkomst fra sør og vest.

4.8.2 KBA2

Dagens situasjon videreføres. Hensyn til Avinors virksomhet på Leknes Lufthavn, høyde- og utnyttelsesgrad er beskrevet i bestemmelsene.

4.8.3 KBA3

Dagens situasjon videreføres. Et fysisk skille mellom næringsområdet og krysset Bolleveien x Lufthavnveien etableres. Hensyn til Avinors virksomhet på Leknes Lufthavn, høyde- og utnyttelsesgrad er beskrevet i bestemmelsene.

4.8.4 o_V1 og o_V2

Omfatter hhv. Lufthavnveien (FV7616) og Bolleveien (KV3018).

4.8.5 V3

Omfatter den private veien tilknyttet KBA1. Avkjøringer til bolighus og eksisterende næringsområder beholdes.

4.8.6 o_FO1 og o_FO2

Omfatter fortau på østsiden av Bolleveien.

4.8.7 o_AVT1 – o_AVT3

Omfatter nødvendig areal til grøfter, skjæring, støttemurer og fylling i tilknytning til offentlig vei.

4.8.8 o_AVG1

Omfatter bevarte grønne områder i tilknytning til vei.

4.8.9 Blågrønnstruktur o_BG

I kommuneplanen er dette arealet regulert for kombinert bebyggelse og anleggsformål, men anses i dag som et viktig naturområde som også fungerer som buffersone mellom flyplassen og Bolleveien, som bl.a. er viktig for overvannshåndtering i området. Gjeldene planforslag foreslår at dagens bruk blir ivaretatt og regulert.

4.8.10 AVT4 – AVT5

Grøfter, skjæringer, støttemurer, arealer for snølagring og tekniske installasjoner tilknyttet privat vei.

4.8.11 VS

Omfatter vegetasjonsskjerm mellom KBA1 og E10. Eksisterende grunn, som består i dag en del dyp og grunn myr/sump, bevares uten inngrep, slik at området etter utbygging av KBA1 vil fungere som en buffersone mellom E10 og næringsbebyggelsen og bidra med naturlig infiltrasjon og filetering av overvann. Vegetasjon over bakken tynnes ut og forskjønnes.

4.9 Rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav kommer frem av planbestemmelsene.

4.10 Plandata

Tabellen under viser arealregnskapet for planen

FELTNAVN	Arealformål	Areal	Areal totalt for arealformål
o_BG	Blågrønnstruktur	2 523 m2	2 523 m2
o_AVG1	Annen veggrunn - grøntareal	481 m2	481 m2
o_AVT1	Annen veggrunn - tekniske anlegg	675 m2	2533 m2
o_AVT2	Annen veggrunn - tekniske anlegg	355 m2	
o_AVT3	Annen veggrunn - tekniske anlegg	166 m2	
AVT4	Annen veggrunn - tekniske anlegg	932 m2	
AVT5	Annen veggrunn - tekniske anlegg	405 m2	
o_FO1	Fortau	435 m2	545 m2
o_FO2	Fortau	110 m2	
o_V1	Vei	275 m2	2202 m2
o_V2	Vei	1 290 m2	
V3	Vei	637 m2	
KBA1	Næring/forretning/kontor/tjenesteyting	40 057 m2	54633 m2
KBA2	Næring/forretning/kontor/tjenesteyting	8 310 m2	
KBA3	Næring/forretning/kontor/tjenesteyting	6 266 m2	

Tabell 1: Plandata

4.11 Eventuelt stoppested for reisende med ny avkjøring fra E10

I punkt 9 i planutvalgets føringer til planinitiativet fra 2018, beskrevet i kap 2.5.2, heter det at mulig stoppested for reisende i planområdet skal vurderes. I oppstartmøte med naboer ble det ytret en ide om å kombinere dette stoppestedet med en ny avkjøring til planområdet fra E10. Fordeler med en slik løsning ville kunne være å etablere en alternativ innkjøring til flyplassen, og å unngå at trafikken inn til KBA1 gikk forbi boligtomtene i krysset Bolleveien x PV99245.

Etter signaler fra kommunen om at et stoppested som skissert i planutvalgets føringer ikke lengre var aktuelt, samt beskjed fra Statens Vegvesen om at en ny avkjøring fra E10 heller ikke var aktuelt, ble denne løsningen derimot lagt bort.

5. Konsekvenser av planen

5.1 Overordnede planer

Arealformålene i denne planen er en videreføring av gjeldende kommunedelplan for området og medfører kun mindre endringer i arealbruk i forhold til denne.

5.2 Stedets karakter og landskap

Dagens situasjon sør for PV99245 videreføres uten større endringer.

På eiendommene nord for PV99245, innebærer planforslaget en i stor grad en endring av terrenget og landskapet i form av masseutbygging fra nåværende jord- og myrmasse til næringsområder. Omtrent 10 daa stedlige myrmasse med dybde mer enn 1 m, samt 23 daa med andre stedlige masse av lyng, småbjørkeskog og myr med mindre enn 1 m dybde må skiftes ut med egnede masse for en utbygging illustrert i figur 16. Ifølge Miljødirektørens klimaregneark for arealbruksendringer vil selve arealbruksendringen fra 20 daa myr (AR5) til utbygd areal utgjøre 1160 tonn CO₂-ekvivalenter (se vedlegg 2 Arealbruksendringer).

Etter masseutskiftningen av myr og andre eksisterende masser trengs det omtrent 25 000 m³ fyllmasser, netto, for å fylle opp området til ønsket overflate som opparbeides trappevis under parallelt nivå på E10.

KBA1 ligger like ved E10 og vil være den første delen av Leknes by kjørende nordfra møter. Det vil derfor være viktig at området fremstår som ryddig, pent og tilpasset eksisterende bygningsmiljø og landskap. For å oppnå dette skal ny bebyggelse og uterom gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Busker og kratt i vegetasjonsskjerm tynnes ut slik at området forskjønnnes.

5.3 Natur og kulturverdier

Planområdet ligger tett opp til Skullbruvatnet hvor det er gjort observasjoner av flere truede fuglearter. Skullbruvatnet har dessuten avløp mot lakseførende Farstadvassdraget/ Skullbrupollen/ Offersøystraumen. Opparbeiding av terrenget, steinlegging og asfaltering av området nord for PV99245 vil endre den eksisterende avrenningen. For å forhindre konsentrert avrenning, fare for forurensning og andre negative påvirkninger fra de nye overflatene til Skullbruvatnet skal tekniske tiltak som beskrevet i kap 4.6. etableres og overflatene utformes med fall mot E10.

Våtmarksområdet mellom Lekenes Lufthavn og Bolleveien reguleres fra kombinert bebyggelse og anleggsformål til naturområde.

Det er ikke registret noen kjente kulturminner innenfor planområdet. Dersom det under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen jf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

5.4 Trafikale forhold

Trafikksikkerheten fra krysset Lufthavnveien x Bolleveien vil forbedres for myke trafikanter, ettersom det regulerte fortauet fra reguleringsplan E10 x Fv. Lufthavnveien forlenges 150 meter. Fysiske skiller og regulerte frisisiklinje med tilhørende frisisiktsone i krysset Lufthavnveien x Bolleveien vil gjøre trafikkbildet her mer oversiktlig og sikkert.

Det stilles rekkefølgekrav om at krysset E10 x Lufthavnveien skal være opparbeidet i tråd med reguleringsplan E10 x Fv 842 Lufthavnveien, plan-id 1860-201503. Ved utbygging av området vil trafikkmengden inn fra E10 til KBA1 øke.

5.5 Teknisk infrastruktur

Det etableres en VA-grøft med pumpeledning for spillvann og vannledning i grunnen i KBA1 som skal kobles på kommunalt nett. Interne veier, parkering, og arealer for pumpestasjon og andre tekniske installasjoner løses internt på KBA1.

Det skal utarbeides VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendigvurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslukking.

5.6 Bomiljø/bokvalitet

Etableringer i KBA1 vil føre til økt trafikkmengde fra E10 og innover i planområdet, noe som vil medføre noe mer trafikkstøy for naboer.

Nytt fortau og fotgjengerovergang vil bedre trafiksikkerheten for beboere langs Bolleveien.

6. Oppsummering av innspill

Følgende innspill er mottatt:

6.1 Avinor

Avinor ber om at følgende bestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen:

1. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn
2. Turbulensforhold ved Leknes lufthavn
3. Farlig eller villedende belysning
4. Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Leknes lufthavn

Kommentar fra plankonsulent:

- Alle ønskede bestemmelser tas til følge og er inkludert i planbestemmelsene.

6.2 Elmea

1. Ev. flyttekostnader vil måtte dekkes av tiltakshaver.
2. Reguleringen bes utført slik at det ikke medfører endringer for våre nettkomponenter.
3. Tidlig dialog for avklaring av tekniske løsninger og kostnader.

Kommentar fra plankonsulent:

- OK

6.3 Nordland fylkeskommune

1. Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.
2. Arealplanleggingen skal sikre næringslivets behov for forutsigbarhet og legge til rette for utbyggingsareal, ressursgrunnlag og infrastruktur som vei, vann, kraftlinjer og bredbånd.
3. Arealplanleggingen skal sikre ressursgrunnlaget, herunder natur-, landskaps- og kulturverdier, for reiseliv.
4. Planområdet berører ca. 20 daa myr, kategorisert av NIBIO som djup myr. Fylkeskommunen ber om at planarbeidet ses i sammenheng med målene satt i kommunens klima, miljø- og energiplan.

Kommentar fra plankonsulent:

- Målinger gjort like før planarbeidet kom i gang viser at store deler av området som av NIBIO er klassifisert som djup myr er mindre enn 1 m. Se kap. 3.3.

5. For å forhindre konsentrert avrenning asfalterte områder vil behovet for overvannstiltak måtte vurderes med tanke på beliggenhet i nærhet til lakseførende vassdrag.

Kommentar fra plankonsulent:

- Overvannshåndtering med sandfang og infiltrasjonssystem vil bli anlagt slik at avrenning fra asfalterte områder mot Skullbruvatnet vil bli håndtert.

6. Et nytt næringsområde vil generere ny/økt trafikk og det bør derfor stilles rekkefølgekrav om utbedring av krysset Lufthavnveien x Bolleveien, blant annet for å få etablert fysisk skille mot næringsområdet som ligger helt inntil krysset.

7. Formålsgrensen for offentlig vegformål, skal følge eksisterende eiendomsgrenser. Fylkesvegen med sideområder reguleres til offentlig vegformål. Vegbredder skal være målsatt og vises på plankartet.
8. Det må reguleres byggegrense mot fylkesvegen, som skal godkjennes av fylkeskommunen. Byggegrensen må være målsatt og vises på plankartet.
9. Det må settes av en buffer på privat grunn, for etablering av fysisk skille mot offentlig veg. Mellom vegen og byggegrensen tillates ikke konstruksjoner, parkering e.l. som kan være til ulempe for drift- og vedlikehold av fylkesvegen eller i konflikt med frisiktsoner i avkjørsler og kryss.
10. Avkjørsler/kryss må reguleres i henhold til Statens vegvesens vegnormal N100, dimensjonerende kjøretøy velges ut fra vegens funksjon og trafikkmengde. Geometriske krav, både horisontalt og vertikalt må oppfylles. Siktlinjer og hensynsone friskt må inngå i plankartet, det knyttes bestemmelse til hensynsone friskt.

Kommentar fra plankonsulent:

- Se kommentarer, ellers OK.

6.4 Rema Eiendom

1. Det anmodes om at det i reguleringsbestemmelsene for Leknes Nord blir tatt inn et tilsvarende rekkefølgekrav som omhandler at den ovennevnte infrastrukturen skal være opparbeidet for det gis midlertidig brukstillatelse for tiltak.

Kommentar fra plankonsulent:

- Avgjøres av planutvalget

6.5 Sametinget

Sametinget ber om at følgende bestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

1. Kulturminner og aktsomhetsansvaret. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Kommentar fra plankonsulent:

- Ønsket bestemmelse tas til følge og er inkludert i planbestemmelsene.

6.6 Statens vegvesen

1. Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormaler og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i planen og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes hos vegeier. Videre må det tilrettelegges for myke trafikanter og trygg skoleveg.

Kommentar fra plankonsulent:

- Innspill registrert

2. Med grunnlag i det som står i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel, reguleringsplanen for E10 X Fv 842 Lufthavnveien (plan-ID 201503) og dagens kapasitet i krysset, mener vi at nye tiltak betinger at en trafikkanalyse gjennomføres. En slik

trafikkanalyse vil gi svar på kapasitet i krysset og eventuelt omfang av tiltak i forbindelse med planlagt regulering/utbygging. Videre kan en utbedring av krysset komme som et rekkefølgekrav.

Kommentar fra plankonsulent:

- I forbindelse med mulig etablering av Rema 1000-butikk i Lufthavnveien ble det foretatt en trafikkanalyse som resulterte i reguleringsplanen for E10 x Lufthavnveien i 2018. I de senere år, etter at trafikkanalysen ble gjort, er den største endringen i trafikkbildet i krysset trafikk til og fra UNO-X, som ble etablert i 2021. Ellers har rutetilbudet til og fra Leknes lufthavn blitt noe redusert. Etablering av nye næringsarealer for beskrevet plan vil også medføre noe økt trafikkmengde inn og ut av krysset.

Vi anser at trafikkavviklingen for krysset E10 x Lufthavnveien er ivaretatt gjennom reguleringsplanen fra 2018 (plan-ID 201503).

6.7 Naboer

1. Naboer opplever noe støy og uro fra næringsområdet på 20/40 og er bekymret for økt trafikkmengde med nytt næringsområde i nabolaget dersom adkomsten til næringsområdet skal skje via Bolleveien.

Kommentar fra plankonsulent

- Innspill registrert

2. Er adkomst fra E10 vurdert? Næringsområde med felles avkjørsel med stoppested/turistinfo Leknes fra E10. Fordel med to adkomster om det skulle bli aktuelt med storflyplass mtp. om det skulle skje en ulykke i Lufthavnveikrysset.

Kommentar fra plankonsulent

- Kommunen signaliserer at det ikke lengre er aktuelt med et stoppested for turister i området. Samtidig sier statens vegvesen at en ny avkjøring fra E10 ikke er aktuelt.

3. Naboer ønsker å koble seg på nytt avløpsnett.

Kommentar fra plankonsulent

- Innspill registrert og tas med videre til detaljplan for VAO og utbyggingsavtaler.

6.8 NVE

1. Overvann
2. Sikkerhet mot flom
3. Sikkerhet mot erosjon
4. Allmenne interesser i vassdrag og grunnvann
5. Anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft

Kommentar fra plankonsulent

- Innspill vil bli ivaretatt i terregutforming og VAO-plan som blant annet i detalj vil beskrive hvordan overvannshåndteringen skal utføres.