

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	23.03.2021	022/21

Arkivsak ID 21/215

Saksbehandler

Martin Reigstad

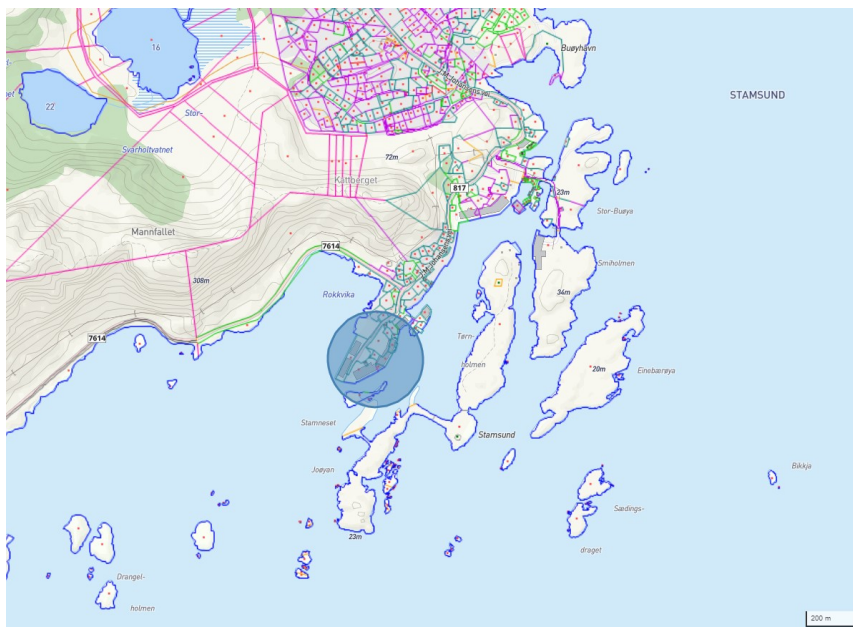
Planinitiativ - oppstart av reguleringsarbeid for deler av kaiområdene Stamsund

Saksdokumenter

12.02.2021	202113 planinitiativ Stamsund Kai 100221.pdf	1535376
23.02.2021	202113 Planskisse Prinsippavklaring 160221	1536360
16.02.2021	202026 Figurteateret Skisseprosjek kort 181220 (002)	1535701

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har den 12.02.2021 mottatt forespørsel om igangsetting av detaljreguleringsplan for deler av kaiområdene i Ytre Stamsund. Området som søkes omregulert ligger i enden av J. M. Johansens vei, Fv. 817 og omhandler store deler av kaianlegget i Ytre Stamsund, blant annet hurtigrutekaia og «gammelfabrikken». De involverte eiendommene er gbnr 53/17, 53/47, 53/48, 53/59 med flere. Hensikten med reguleringsplanen er å etablere nye lokaler for Figurteateret i Nordland samt annen tjenesteyting, næring og noen leiligheter for utleie/salg. I kommuneplanens arealdel er området lagt ut til kombinert bebyggelse og anleggsformål, næring og samferdselsanlegg. Forespørsel er sendt av plankonsulent Stein Hamre Arkitektkontor AS på vegne av Fritz Karl Pedersen Drift AS.



Oversiktskart med planområdet markert med sirkel.



Søkers forslag til planavgrensning.

Søkers redegjørelse av planforslaget:

Under følger de mest relevante utdragene fra planinitiativet. For fullstendig redegjørelse, se vedlagt dokument.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av den eldre bebyggelsen på kaiområdet som i dag står delvis tom. Planen omfatter hurtigrutekaia og tilgrensende bebyggelse, offentlig trafikkareal og næringsbebyggelse sør for veien. -se vedlagt kart med forslag til plangrense. Den tidligere «Guanofabrikken» også kalt «Gammelfabrikken», er definert som nyere tids kulturminne, og det planlegges at denne skal transformeres til ny bruk og huse nye lokaler for Figurteateret i Nordland, i tillegg til tjenesteyting, næring og noen leiligheter for utleie/salg.

Planen skal gi rom for økt utnyttelse og variert bruk gjennom å fortette innenfor eksisterende tomteavgrensninger med noen tilbygg til den eksisterende bygningsmassen. Tilbyggene er til erstatning for dagens uhensiktsmessige lager og varemottak, og vil bidra til å etablere lokaler som tilfredsstiller dagens krav til høyder, logistikk og arealer for moderne drift av Figurteateret. Samtidig gir det mulighet for utvikling av moderne kontor- og næringsarealer og noen mindre leiligheter i øvrig bygningsmasse.

Bebyggelsen ved hurtigrutekaia vil beholde dagens bruk, men det legges også opp til mulighet for etablering av boliger denne bygningsmassen. Planforslaget legger opp til at trafikkarealene reguleres slik at det sikres god adkomstmuligheter til området med kjøretøy samt sikker adkomst for myke trafikanter.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune er positive til igangsetting av reguleringsarbeid for å etablere nye lokaler for Figurteateret i Nordland samt annen tjenesteyting, næring og leiligheter for utleie/salg i Ytre Stamsund
2. Vestvågøy kommune er negative til igangsetting av reguleringsarbeid for å etablere nye lokaler for Figurteateret i Nordland samt annen tjenesteyting, næring og leiligheter for utleie/salg i Ytre Stamsund

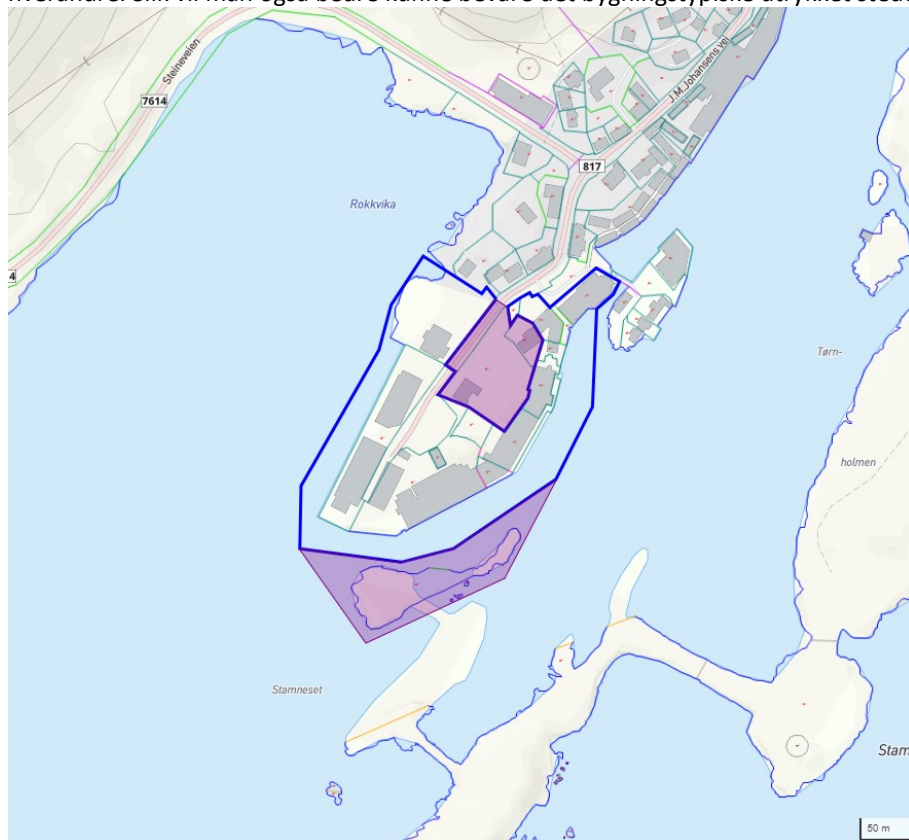
Vurdering av konsekvenser

Historikk

Området er i gjeldende kommuneplan, planID 1860 201810, lagt ut til kombinert bebyggelse og anlegg, næring og samferdselsanlegg. Planinitiativet er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel. Hele planområdet inngår i hensynssone kulturmiljø i kommuneplanen pga bygningsmiljøet i området. Området er også regulert i områdereguleringsplan Ytre Stamsund, planID 1860 201806. Eiendommene er i denne planen regulert til bl.a. Forretning/kontor/tjenesteyting (F/K/T), forretning/kontor (F/K) og industri. For området hvor Figurteateret vil etablere seg, regulert til F/K/T, er det krav om detaljreguleringsplan før utbygging kan finne sted. Det samme gjelder for arealene regulert til industri.

Faglige og generelle forhold

Planområdet: Rådmannen vurderer at planområdet bør utvides noe for å kunne se på helhetlige løsninger i hele kaiområdet i Ytre Stamsund. Slik vil planen også få en naturlig avgrensning, hvor man kan se på gode løsninger med tanke på koblinger innad og hvordan de ulike arealene forholder seg til hverandre. Slik vil man også bedre kunne bevare det bygningstypiske uttrykket stedet har i dag.



Forslagsstillers ca. plangrense i blå. Rådmannen foreslår å inkludere områdene markert med lilla.

Adkomst: Planområdet har adkomst fra J. M. Johansens vei, Fv. 817. Veien har etablert fortau som sikrer trygg adkomst for fotgjengere. Det er ikke markerte fotgjengeroverganger over fylkesveg og dette bør vurderes å gjøre i planen for å trygge ferdsel for myke trafikanter ytterlig. Planforslaget vil trolig medføre økt trafikk til området, og tiltak for å sikre trygg adkomst må undersøkes videre i planarbeidet. I tillegg gir hurtigrutekaiaen og kaiområder for mindre båter adkomst til området fra sjøen.

Vann og avløp: Fagansvarlig for vann og avløp i Vestvågøy kommune har kommet med følgende uttalelse: *Det er kun vann i området, det er ikke noe kommunalt avløp i området. Det bør tenkes på at avløpsrørene i området planlegges slik at de kan kobles til et eventuelt felles anlegg i fremtiden (tenk da spesielt på det nye Figurteatret). Det går 160mm vannledning inn til området, denne er forsynt bakenforliggende av 110mm og 63mm, denne har nok trolig derfor ikke kapasiteten man kan forvente av en 160mm-ledning. Det er tenkt at bygget til Figurteatret skal fullsprinkles, det er ikke sikkert at vann inn til området har kapasitet til dette. Dette må derfor dokumenteres av tiltakshaver at det er vann nok inn til området, om det ikke er kapasitet eller at all kapasitet blir oppbrukt må tiltakshaver forvente å oppgradere vannledninger utenfor planområdet.* Løsning for vann og avløp må redegjøres for i planforslaget.

Strøm: Eventuell trafo må redegjøres for i planforslaget.

Boligbehov: Planen legger opp til etablering av leiligheter innenfor området. Dette er i tråd med kommunens ønsker om fortetting av bygdesentra i kommunen. Flere leiligheter i Ytre Stamsund kan bidra til økt aktivitet i de tilbudene som eksisterer der nå og vil komme i fremtiden.

Utbyggingsavtale: Dersom kommunen vurderer at det er aktuelt med utbyggingsavtale for teknisk infrastruktur skal dette redegjøres for i reguleringsplan.

Krav om konsekvensutredning: Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav til KU jf. «forskrift om konsekvensutredning» etter rådmannens vurdering.

- **Økonomiske konsekvenser**

Planforslaget vil ikke medføre umiddelbare kostnader for kommunen.

- **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser (ivaretatt i hht til lov- og avtaleverk)**

Ivaretatt i hht lov- og avtaleverk.

- **Miljøkonsekvenser**

Naturmangfold: Det er registrert krykkje i sjøen utenfor planområdet. Arten er sterkt truet og hekker på bygninger. Det er uvisst om det hekker krykkje på byggene innenfor planområdet. Dersom det er tilfelle bør det tas hensyn til krykkje i byggeprosessen.

Landbruk: Planen vil ikke ha noen påvirkning på landbruk. Planen vil påvirke fiskere som har kaiplass i området. Fiskeforedlingsaktiviteten i bygningene er avsluttet, men det er viktig å ha god dialog med fiskebåteiere som har kaiplass.

Friluftsliv: Området er lokalisert mellom to viktige friluftsområder. Det ene er tursti opp til Steinetinden som starter noen hundre meter nord for planområdet. Det andre er sjøområdet Stamsund-Ure som ifølge kartleggingen av Nordland fylkeskommune er mye brukt av kajakkpadlere. Planen vil trolig ikke påvirke noen av friluftsområdene nevneverdig.

Landskap: Planområdet er i dag preget av eldre bebyggelse kombinert med bygninger fra nyere tid. Området er en halvøy med kort avstand til både fjord og fjell. Planforslaget vil føre til noen endringer i det bebygde landskapet, men da det ønskes å bevare størst mulig av dagens bygningsmasse vil det ikke bli store forandringer i landskapet sammenlignet med dagens situasjon.

Kulturminner: Planområdet inneholder mange kulturminner fra nyere tid. Hele planområdet inngår i hensynssone kulturmiljø, H570_22 og er i kommuneplanens arealdel beskrevet som «fiskevær og tettstedsmiljø med verdifulle bygninger, inkluder væreierbolig fra 1934.» (Væreierbolig er ikke tatt med i forslagsstiller planavgrensning, men inkludert i rådmannens forslag.) «Kaianlegg i naturstein er

spesielt verdifull i tillegg til et meget viktig rorbumiljø med ti rorbuer fra rundt 1850-1900» (Rorbuene ligger utenfor planavgrensning). Planen omfattes også i sin helhet av Riksantikvarens kartlegging, som beskriver området av nasjonal interesse. Innenfor rådmannens forslag til planavgrensning er det kartlagt 6 ulike SEFRAK-bygg. (Forslagsstillers forslag inkluderer 5).

Havnen øst for planområdet er registrert som kulturminneområde grunnet flere funn av keramikk og glass fra 1800-tallet, samt fortøyningsbolter fra 1800- og 1900-tallet. Keramikk og glass er funnet rett utenfor kaiområdet mot sør-øst, noen av boltene er registrert på Tankholmen.

I rådmannens forslag til planavgrensning er Tankholmen tatt med. Tankholmen inngår i hensynssone kulturmiljø H570_23, hvor det er beskrevet at «Oljetanken er et viktig landemerke i Stamsund havn.» Rådmannen vurderer at ved å ta med Tankholmen i reguleringsplanen vil man kunne skape god synergi mellom tiltakene på fastlandet mot oljetanken og Tankholmen generelt, og slik sikre god kobling mellom de to områdene.

Den helhetlige virkningen av disse registreringene gjør at det må vises stor aktsomhet ved utbygging i området. Rådmannen oppfordrer sterkt til dialog med kulturvernmyndighet i fylkeskommunen og riksantikvaren i løpet av planprosessen.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**
Vil bli ivaretatt i reguleringsarbeidet.
- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**
Planarbeidet må belyse hvordan universell utforming blir ivaretatt, i tilknytning til utadrettede funksjoner som teateret, universell tilgjengelighet til leilighetene og universell utforming av det offentlige kaiområdet rundt.
- **Folkehelse**
Planen kan gjennom å utbedre og fremheve de estetiske kvalitetene i området gjøre det mer attraktivt for innbyggerne i Stamsund å ta turen ut til kaien og Tankholmen som i dag er et godt besøkt sted.
- **Forebygging av kriminalitet**
Det må gjøres tiltak i reguleringsarbeidet som viser hvordan området skal forebygge kriminalitet, herunder belysning av området og eventuell sikring.
- **Andre fagområders vurdering**
Brann: Slokkevannsløsning må beskrives i reguleringsarbeidet. Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av slokkevann.
Næring: Positivt at denne historiske delen av Stamsund revitaliseres med tanke på ny næringsvirksomhet. Spesielt viktig at Figurteateret kan få nye lokaler som vil sikre denne viktige bedriften og aktiviteten i Stamsund. Som viktig fiskerihavn må tilgjengelighet for fiskeflåte til kaiarealer sikres i prosessen.
- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**
Planinitiativet for igangsetting av reguleringsarbeid er i tråd med gjeldende kommuneplan.
- **Barn og unges interesser**
Vil bli ivaretatt i reguleringsarbeidet.

Konklusjon/oppsummering:

Rådmannen anbefaler at det settes i gang reguleringsarbeid for etablering av nye lokaler for Figurteateret i Nordland samt annen tjenesteyting, næring og noen leiligheter for utleie/salg i Ytre Stamsund. Planområdet bør utvides slik skissert i dette dokument, da dette vil føre til en mer helhetlig planlegging av det ytre kaiområdet. Væreierboligen tilfører området estetiske kvaliteter som planen kan ivareta og bygge videre på, og Tankholmen kan bli en flott forlengelse av planområdet som et lite tur-/utsiktsområde.

Rådmannens innstilling:

Med bakgrunn i planinitiativ er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av nye lokaler for Figurteateret i Nordland samt annen tjenesteyting, næring og noen leiligheter for utleie/salg i Ytre Stamsund. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. Planområdet utvides slik skissert i saksfremlegget.
2. Det skal være tett dialog med kulturminnemyndighet i Nordland fylkeskommune og riksantikvaren.
3. Reguleringsplanen utløser ikke krav om konsekvensutredning, men planforslagets konsekvenser må belyses i planbeskrivelsen, spesielt innen kulturminnevern. Det skal gjøres en grundig ROS-analyse.

23.03.2021 Forvaltningsutvalg

Pål Krüger FRP fremmet følgende endringsforslag til punkt 1 i rådmannens innstilling:

1. Planområdet skal være i tråd med tiltakshavers forslag.

Votering alternativt mellom rådmannens innstilling og rådmannens innstilling med endringsforslag fra Pål Krüger:

Rådmannens innstilling med endringsforslag fra Pål Krüger enst vedtatt.

FO-022/21 Vedtak:

Med bakgrunn i planinitiativ er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av nye lokaler for Figurteateret i Nordland samt annen tjenesteyting, næring og noen leiligheter for utleie/salg i Ytre Stamsund. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. Planområdet skal være i tråd med tiltakshavers forslag.
2. Det skal være tett dialog med kulturminnemyndighet i Nordland fylkeskommune og riksantikvaren.
3. Reguleringsplanen utløser ikke krav om konsekvensutredning, men planforslagets konsekvenser må belyses i planbeskrivelsen, spesielt innen kulturminnevern. Det skal gjøres en grundig ROS-analyse.

Leknes, 23.02.2021