

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	21.09.2021	064/21
Kommunestyret	28.09.2021	074/21

Arkivsak ID

18/389

Saksbehandler

Jochen Caesar

2.gangsbehandling - Detaljregulering Lofoten Handelspark sørvest, Leknes

Sammendrag

BAS arkitekter AS har på vegne av tiltakshaver Leknessletta AS utarbeidet detaljreguleringsplan for Lofoten Handelspark sørvest. Planens intensjon er å videreutvikle Leknessletta som handelsområde og tilrettelegge for handel med større varegrupper, altså detaljhandel med varer som krever mye plass, og derfor er lite egnet plassert midt i Leknes sentrum, da store deler av verdifullt sentrumsareal beslaglegges.

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 035/20 den 16.6.2020. I høringsperioden fremmet Nordland fylkeskommune innsigelse mot planforslaget med bakgrunn i uløst innsigelse knyttet til det aktuelle området på kommuneplannivå. Det ble søkt om og innvilget dispensasjon fra regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter og innsigelsen ble trukket med vilkår om trinnvis utbygging av området. Planområdet ble utvidet noe mot nordøst for å regulere inn kryssløsningen ved «Teft-krysset». Etter at revidert planforslag var på en ny høringsrunde uten vesentlige merknader er planforslaget nå klar for 2. gangs behandling og endelig vedtak i Kommunestyre.

Saksdokumenter

06.09.2021	Planbeskrivelse_LHS_210614	1557782
06.09.2021	planbestemmelser	1557779
27.06.2021	V08_LHS_Illustrasjonsplan ikke juridisk bindende_rev	1551703
27.06.2021	V12_Teknisk vegplan - Lokalveg Leknes handelspark	1551704
09.03.2021	KU_LHS_210302.docx	1537988
17.12.2020	Oversendelse av fylkestingets og fylkesrådets vedtak - Svar på søknad om fravik fra fylkesplanens bestemmelse om kjøpesenter og trekk av innsigelser.pdf	1529567
16.10.2020	Detaljregulering Lofoten handelspark sørvest, Vestvågøy kommune - vedtak om dispensasjon fra kulturminneloven § 8, fjerde ledd, id 261097 (292021).pdf	1521889
26.08.2021	Uttalelse Avinor	1556714
26.08.2021	Uttalelse Dirmin	1556715

26.08.2021	Uttalelse Fylkesmannen (nå Statsforvalter)	1556716
26.08.2021	Uttalelse Jordvern Nordland	1556717
26.08.2021	Uttalelse Landbruksforum	1556718
26.08.2021	Uttalelse med innsigelse NFK 1.g.	1556719
26.08.2021	Uttalelse NFK 2.g.	1556720
26.08.2021	Uttalelse Samediggi	1556721
26.08.2021	Uttalelse SVV 1.g.	1556722
26.08.2021	Uttalelse SVV 2.g.	1556723
09.09.2021	plankart 26.8.21 (rettet)	1558501

Saksopplysninger:

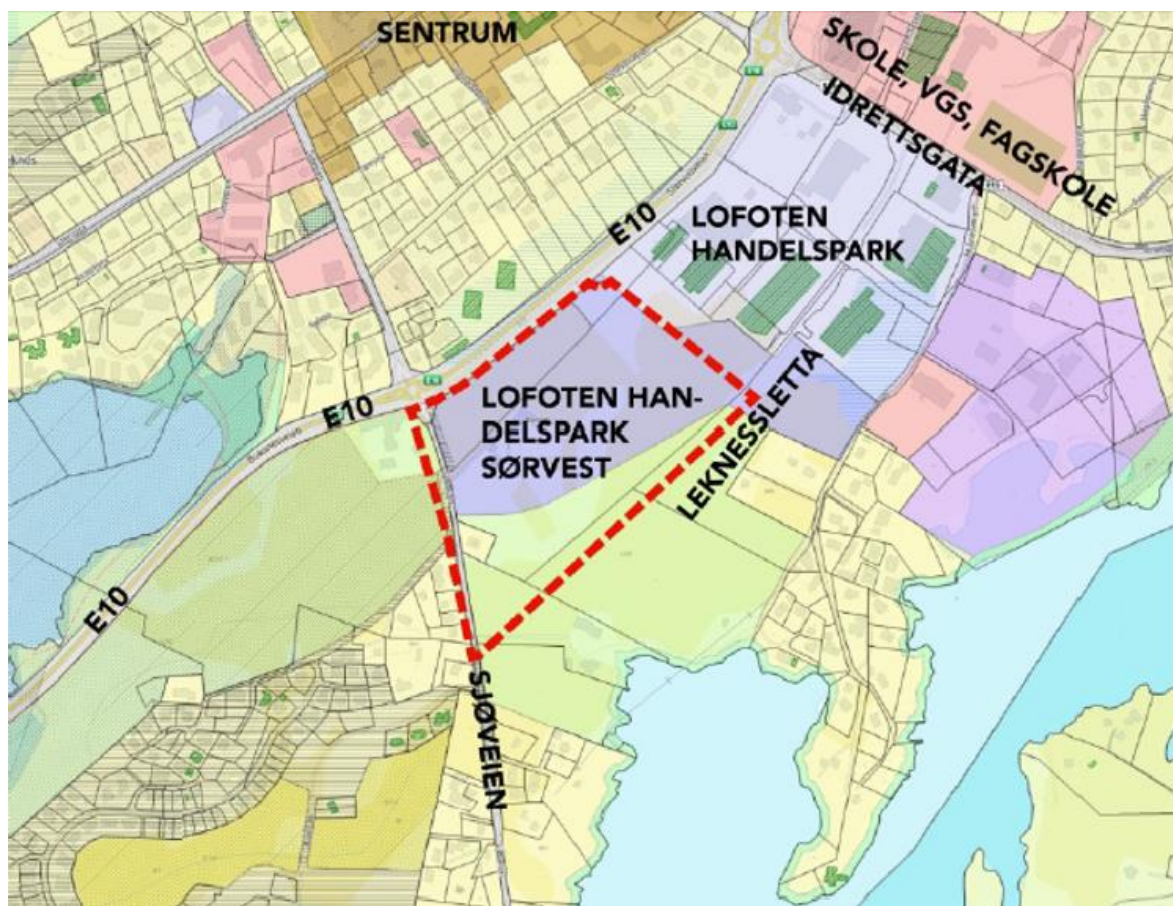
Vestvågøy kommune mottok den 27.2.2020 privat forslag til detaljregulering for Lofoten Handelspark sørvest på Leknes. Revidert og komplett planforslag ble mottatt den 20.5.2020.

Planen har planID: 1860 201815, og omfatter et område på ca. 58 daa. Planforslaget er utarbeidet av BAS arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Leknessletta AS. Hensikten med planen er å legge til rette for å transformere og utvikle den sørvestre delen av Leknessletta til handel/næring. Planområdet er i dag i hovedsak dyrket mark. Planen omfatter gnr/bnr. 18/1024 og deler av 18/1, 18/9, 18/582 og vegareal.

Leknessletta er i kommuneplanen lagt ut til fremtidig forretninger. Det foreligger en innsigelse fra fylkeskommunen på dette området pga. manglende detaljering av området kombinert med at det er åpnet for en utnyttelse på 100%. Detaljregulering av Lofoten handelspark sørvest har en lavere utnyttelse enn det åpnes for i kommuneplanen og vil i større grad avklare og detaljere framtidig utnyttelse av området. En detalj-regulering vil bidra til en nødvendig detaljeringsgrad for utvikling av området som vil skape forutsigbarhet.

I forbindelse med utvikling av handelsparken vil det i reguleringsprosessen sees på trafikk-løsninger både for gang- og sykkel, persontransport og varetransport.

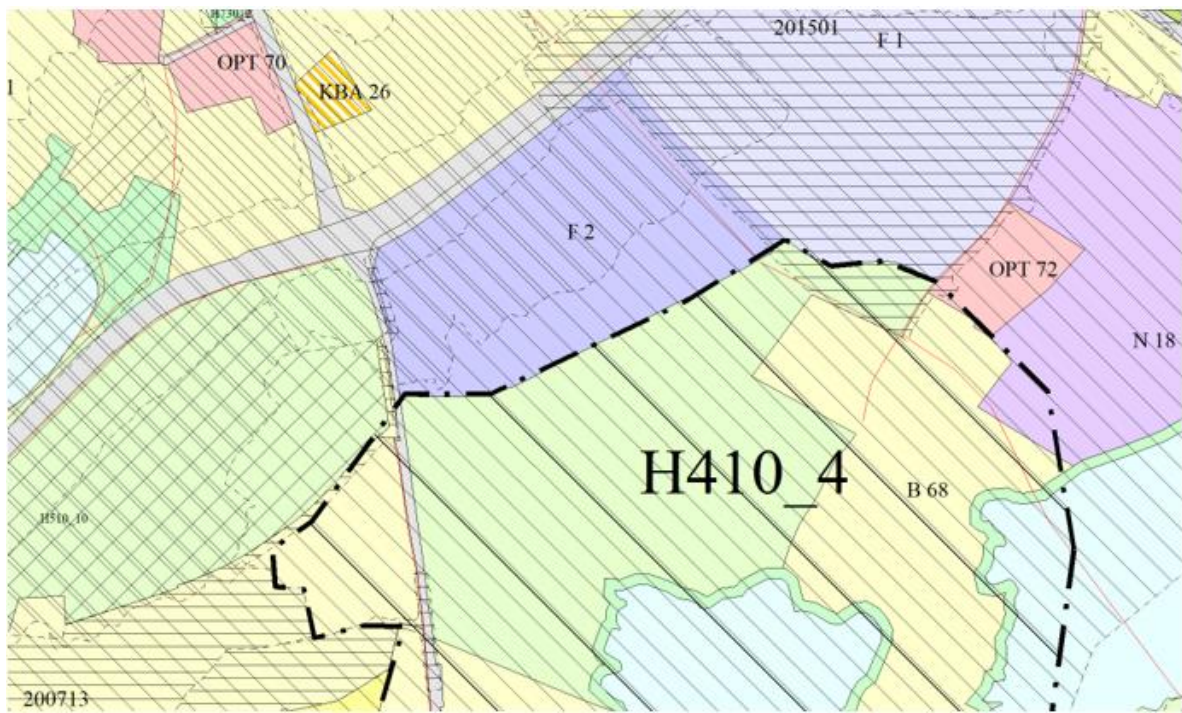
Planens intensjon er å videreutvikle Leknessletta som handelsområde og tilrettelegge for handel med større varegrupper, altså detaljhandel med varer som krever mye plass, og derfor er lite egnet plassert midt i Leknes sentrum, da store deler av verdifullt sentrumsareal beslaglegges. Handel med større varegrupper generer trafikk, både persontrafikk og tungtransport. Denne type trafikk bør ledes utenfor sentrumskjernen for å sikre et miljøvennlig og trygt sentrumsområde for alle trafikanter.



Planområdets beliggenhet (fra oppstartsvarsel).

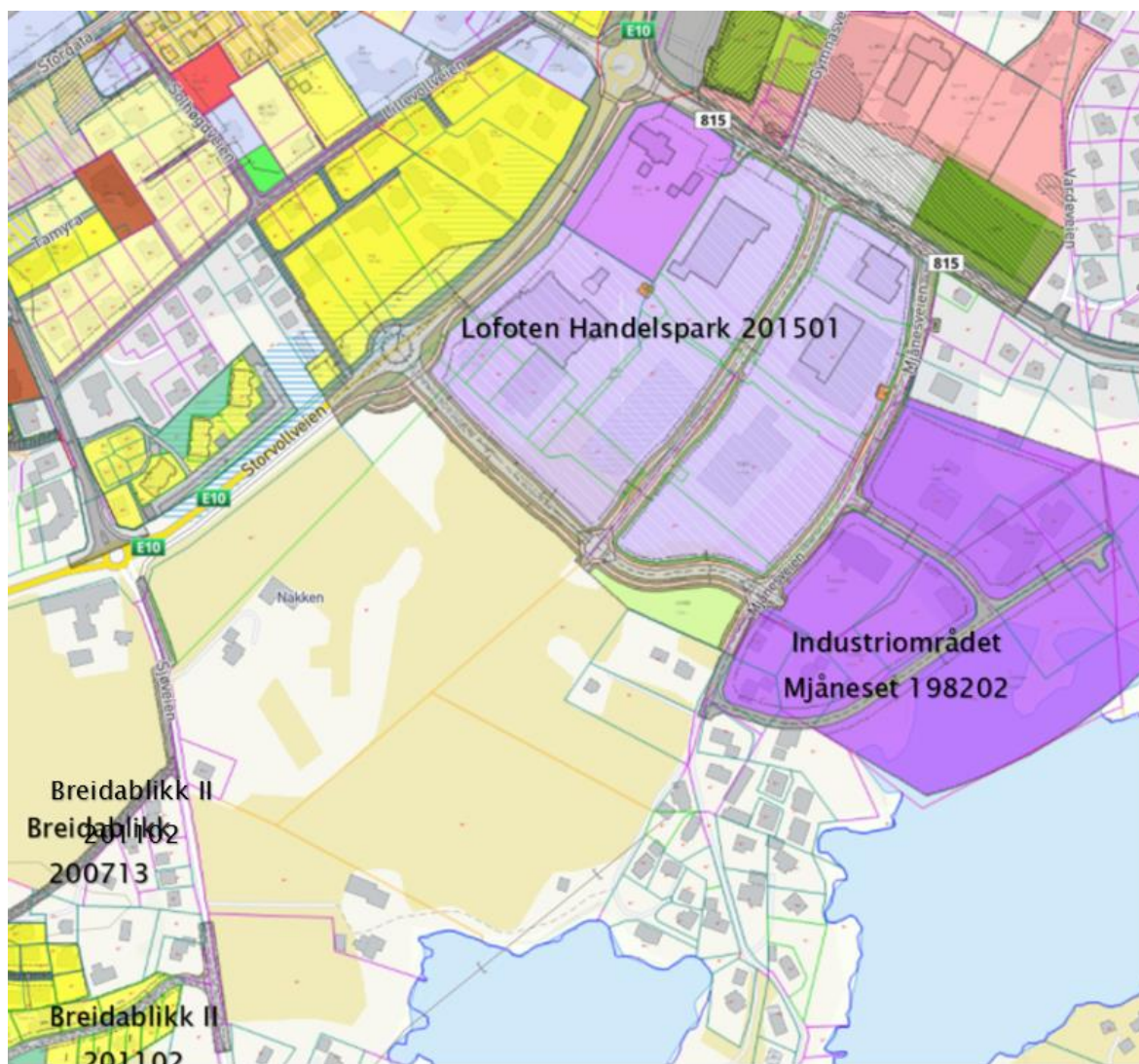
Planstatus:

Planområdet er i dag ikke regulert. I gjeldende kommuneplanens arealdel (plan-id 1860 201810, vedtatt 20.5.2020, som i stor grad viderefører og erstatter tidligere kommunedelplan Leknes, plan-id 1860-201201) er området hovedsakelig avsatt til fremtidig forretning. Den sørlige delen av varslet planområde er avsatt til LNF-formål.



Tilgrensende reguleringsplaner

Planområdet grenser i nordøst mot reguleringsplan for Lofoten handelspark, planID 201501. Mot sørvest grenser området til Sjøveien hvor det er etablert fortau/gang- og sykkelvei som er regulert i reguleringsplan Breidablikk planID 200713.



Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering Lofoten Handelspark sørvest, med plankart datert **26.8.2021**, bestemmelser datert 26.8.2021 og beskrivelse datert 14.6.2021. (evt. med tilleggsbestemmelser) Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Kommunestyret sender planforslaget tilbake til rådmannen for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: utvalget angir selv føringer / endringer.

Planprosess:

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av Planutvalget i møte 8.5.2018 som sak 026/18. Oppstart av planarbeid ble kunngjort i lokalavisene 23.8.2018. Forslag til planprogram ble samtidig lagt ut til høring. Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret i møte den 25.6.2019 som sak 053/19.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 035/20 den 16.6.2020 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Innen utvidet høringsfrist 15.10.2020 har det kommet inn 8 innspill, derav en innsigelse fra Nordland fylkeskommune.

Etter høring og offentlig ettersyn ble planområdet utvidet noe mot nordøst og revidert planforslaget ble den 27.6.2021 sendt på en ny høringsrunde med frist 26.7.2021 hvor det har kommet inn 2 innspill.

Alle innspill er vedlagt og kort sammenfattet og kommentert av Rådmannen nedenfor.

Innspill etter 1.gangshøring:

1. Avinor, 6.8.2020

Avinor har uttalt seg ved varsel om oppstart av planarbeidet, innspillet er ivaretatt og Avinor har ingen ytterligere merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av detaljreguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

2. Direktoratet for mineralforvaltning, 14.8.2020

Ingen merknad

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

3. Statens vegvesen, 27.8.2020

I planforslaget er det tegnet en adkomst-pil som tilknytning til kommunal veg. Etter vår oppfatning har ikke planforslaget tatt stilling til påkobling til kommunal veg. I detaljregulering bør det fremkomme hvordan tilknytning til vegsystemet skal løses. Vi mener dette er en planfaglig mangel som må løses før reguleringsplanen kan vedtas. Det er heller ikke tatt stilling til hvordan hensynet til kryssing av gang- og sykkelveg skal gjennomføres.

Vår anbefaling for adkomst til området fra Nyveien (veg fra ny rundkjøring E10) vil være å forlenge «Rema-vegen» til «varelevering» og inn til området, se utsnitt under som er hentet fra illustrasjonstegningen og Alternativ 2 i KU. Det vil være noe lengre kjøreveg, men siden handelsområdet i hovedsak vil være for plasskrevende varer antar vi at de fleste handlende vil være bilbasert dvs. kjøring til området.

Til reguleringsbestemmelsene:

1. Generelt

a. angivelse av offentlige og felles områder er ikke i overensstemmelse mellom plankart og bestemmelser.

b. nummerering i noen av kapitlene er ikke sammenhengende

2. I punkt §2.4 nr 2 og 3 står det angitt fylkesveg – det riktige skal vel være europaveg.

3. §3.1.3 Utforming av avkjørsler og kryss – Kapitlet viser til en byggeplan - vi kan ikke finne byggeplan. Vi foreslår at punktet tas ut av bestemmelsene da reguleringsplanen (plankartet) angir hvor kryss og avkjørsler blir etablert, utforming ihht. Vegnormal N100.

Rådmannens kommentar:

Tilknytning til kommunal veg i nordøst og kryssing av gang- og sykkelveg er innarbeidet i planforslaget som var sendt på ny høringsrunde. SVV sitt forslag for adkomst til Handelspark sørvest via forlengelse av «Rema-vegen» er identisk med kommunens opprinnelige ønske. Her har man imidlertid imøtekommet utbyggers ønske til etablering av adkomstveg ved Teft-krysset.

Feil i bestemmelsene er rettet. Reviderte bestemmelser var sendt på ny høringsrunde.

Innspillet for øvrig tas til orientering.

4. Sametinget, 3.9.2020

Sametinget er tilfreds med at aktsomhetsplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd er ivaretatt i fellesbestemmelsene § 2.9, og har ingen øvrige merknader til nevnte reguleringsplan

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

5. Fylkesmannen i Nordland (nå Statsforvalteren i Nordland), 10.9.2020

Til denne plan har vi ikke mottatt noen innsigelser, og vi har heller ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

6. Landbruksforum, 27.9.2020

Vestvågøy landbruksforum er sterkt imot at 50 da dyrket areal skal ut av drift og brukes til næringsformål. Når dette likevel er vedtatt, vil vi minne på vedtak ang bruk av matjord-laget og andre masser, og jordfond for å finansiere nydyrking, Jmf K-sak 071/14. Vi ber kommunen legge til rette for dette før arbeidet med Handelsparken igangsettes, gjerne i samarbeid med bønder som benytter det aktuelle arealet i dag.

Landbruksforum forventer at finansieringen av nydyrking må på plass før arbeidet igangsettes.

Erfaringsmessig er det ofte uheldig at jordmasser blir lagt i hauger til seinere bruk. Landbruksforum ser det som viktig at bruk av jordmassene er planlagt, og går direkte til det arealet som skal bygges opp. En tidlig prosess med møter med de involverte og en konkret plan for plassering av massene vil gjøre det mer sannsynlig at resultatet blir som ønsket.

Rådmannens kommentar:

Omgjøring av det aktuelle området fra landbruksareal til forretning ble vedtatt i kommunedelplan Leknes (plan-id 201201) i 2016. Bestemmelsene 2.3.3 og 2.7.2 skal sikre at dyrket og dyrkbar jord tas vare på og tilbakeføres til jordbruksareal. Det stilles også krav til godkjent plan med avbøtende tiltak for omdisponering av berørt jordbruksareal før det gis rammetillatelse. Innspillet tas til orientering.

7. Nordland jordvern, 28.9.2020

Jordvern Nordland vil påpeke det uheldige ved å legge næringsarealer på dyrkede arealer. Vi savner en vurdering av alternative arealer som kan nyttes til næring. Vi henstiller til Vestvågøy kommune å vurdere jordvern-hensyn sterkere ved videre planlegging.

Rådmannens kommentar:

Se kommentar til Landbruksforums innspill ovenfor.

8. Nordland fylkeskommune, 15.10.2020

Innsigelse

Fylkesråd for plan og næring fremmer innsigelse til detaljregulering for Lofoten handelspark sørvest i Vestvågøy kommune, jf. plan- og bygningsloven § 5-4. Tiltaket vurderes å være i konflikt med regional arealpolitikk, herunder regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter, jf. pbl. §8-5.

Det er knyttet innsigelse til det aktuelle området på kommuneplannivå. På bakgrunn av dette er ikke området avklart som handelsområde i kommuneplan, jf. regional planbestemmelse om kjøpesentre, Nordland, andre ledd. Kommunen må derfor fremme søknad til Nordland fylkesting om å fravike planbestemmelsen.

Fylkesråden ønsker å legge til rette for en god dialog i det videre planarbeidet, og vil ta kontakt med kommunen for avklaring av videre prosess.

Planfaglige råd og merknader

En stor del av arealbehovet for handelsnæringen i Leknes vil kunne etableres på Leknessletta ved å realisere denne reguleringsplanen. Fra før av er det etablert handel og næringsvirksomhet i Lofoten handelspark. I tillegg er det en god del forretningsvirksomhet (bl.a. dagligvarehandel) i Flyplassvegen. Disse områdene er i stor grad bilbaserte og ligger utenfor etablert sentrumsstruktur i Leknes

Det uttrykkes bekymring for at planen i kombinasjon med allerede etablert handel utenfor sentrum, begrenser mulighetene for en bærekraftig og kompakt byutvikling for regionsenteret Leknes og har derfor følgende råd til dette planforslaget, som vi mener vil bidra til å i større grad ivareta hensynet bak regional planbestemmelse om etablering av kjøpesentre og statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging

1. Utbyggingsrekkefølge og utbyggingsvolum

Bestemmelse for trinnvis utbygging bør endres til et faktisk rekkefølgekrav. Det anbefales at første byggetrinn tilsvarer noe lignende som alternativet øverst til venstre i figur 11 i planbeskrivelsen Dette vil kunne være tilstrekkelig for å få flyttet ut bilbaserte og plasskrevende virksomheter fra Leknes sentrum. Samtidig vil etableringer som henvender seg til gjennomgangstrafikken på E10 sannsynligvis ha mindre negativ effekt for sentrumshandelen. Dette gjelder blant annet rasteplass, bensinstasjon/vegserviceanlegg, bilverksted og bilhandel. Dagligvarehandel på Leknessletta vil derimot kunne bidra til økt bruk av bil i hverdagen og vanskeliggjøre satsningen på sykkel og gange som transportform.

2. Konsekvensutredning og alternativvurdering

Utredningen er mangelfull under tema "Stedsutvikling. Det tas ikke høyde for at det åpnes for 400 kvm dagligvarer i området. Utviklingen fokuserer kun på plasskrevende varehandel. Analysen vurderer i liten grad barrierevirkningen av E10. Selv om Leknessletta er sentrumsnært, så er ikke området knyttet visuelt og fysisk til sentrum. Det er sannsynlig at kunder som benytter sentrum og Leknessletta i stor grad vil benytte bil mellom områdene.

Når det gjelder landbruk vil enhver utbygging her ha negative konsekvenser for dyrka mark. Uti fra hensynet til dyrka mark bør utbyggingen begrenses mest mulig.

3. Vegforvaltning

Det må tilrettelegges for separering av myke trafikanter og biler/tunge kjøretøy på intern kjørevei. Det anbefalers at det reguleres og bygges fortau langs intern vei, og at det tilrettelegges for adkomst fra g/s-veien langs E10 inn til BKB i flere punkt. Det bør også settes av traséer gjennom området BKB og BF for gang- og sykkeltrafikk i videre detaljering av områdene. Arealer for sykkelparkering må settes av nært inngangsparti til de ulike byggene og det må tilrettelegges med nok p-plasser for sykkel, gjerne under tak.

4. Kulturminner:

Kan ikke se at varslings- og opplysningsplikten jf. kml § 8, er med og ber derfor om at følgende tas inn: *Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventete steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken, jf. Kulturminnelovens § 8, andre ledd.*

Rådmannens kommentar:

Innsigelse

Dispensasjon fra regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter ble omsøkt og innvilget. Innsigelsen er trukket med vilkår om trinnvis utbygging av området.

Planfaglige råd og merknader

1. Utbyggingsrekkefølge og utbyggingsvolum

Merknad tas til følge. Reguleringsplanen sikrer trinnvis utbygging av området tilsvarende fylkestingets vedtak. Reguleringsplanen tilrettelegger i hovedsak for bilbasert handel. Planen tilrettelegger for sikrere adkomst til dagligvarehandel for gående og syklende.

2. Konsekvensutredning og alternativvurdering

Etablering av forretning til handel med dagligvarer begrenses til totalt 2000 m2 BRA innenfor BKB. Dette er en svært liten del av det totale utbyggingsvolumet. Utredningen tar utgangspunkt i Samfunns- og handelsanalysen fra Norconsult (07.11.2018). Det sees her på et større handelsomland enn kun Leknes sentrum. Området legger opp til bilbasert handel/plasskrevende handel og det er sannsynlig at kunder vil benytte bil til området. Det legges samtidig til rette for gående og syklende slik at området blir tilgjengelig for alle kundegrupper/trafikanter.

3. Vegforvaltning

Merknad tas til følge: Det reguleres og bygges fortau langs intern vei regulert til o_SKV02. Snarveier sikres ytterligere i planen med følgende bestemmelse: "Det skal opparbeides snarveier/passasjer med fast dekke for gående og syklende mellom bebyggelse og fra gangsti til

bebyggelse der dette er hensiktsmessig, Det skal tilrettelegges for adkomst fra gang- og sykkelveien langs E10 (snarveier) inn til felt BKB. Plassering av egnet adkomst/snarvei fra gang- og sykkelvei langs E10 skal være inntegnet på situasjonskart, og brukstillatelse for det enkelte bygg skal ikke gis før egnet snarvei/adkomst er opparbeidet." Sykkelparkering nær inngang samt overbygd sykkelparkering er sikret i planens bestemmelser.

Formålet med planen er å tilrettelegge for plasskrevende varehandel, som i stor grad er bilbasert. Det legges opp til store varehus med til dels store lagerarealer- Antall sykkelparkeringsplasser i tråd med kommuneplanens arealdel vil derfor være uforholdsmessig høye sett opp mot arealbruk, antall ansatte og kundegrunnlag. Det er derfor i samråd med kommunen og forslagsstiller lagt inn krav om sykkelparkering etter antall årsverk og salgsareal, slik at man sikrer tilstrekkelig sykkelparkering for kunder og ansatte.

4. Kulturminner

Tas til følge. Varslings- og opplysningsplikten jf kml § 8 var i høringsutkast medtatt i bestemmelse § 2.9. Bestemmelsen presiseres.

Innspill etter 2.gangshøring:

1. Nordland fylkeskommune, 11.7.2021

Fylkesveg

Vi er fornøyd med at våre innspill ved varsel planoppstart er tatt til følge. Planen tar i stor grad hensyn til de myke trafikantenes behov og tilrettelegger på en god måte for gang- og sykkeltrafikk fra tilgrensende områder og innad i planområdet.

Kulturminner

Kulturminner i Nordland har ingen merknader til endringen, men ser at teksten til bestemmelsesområde #3 (gammel #1) må endres i tråd med teksten i vedtaket av 15.10.2020:

«Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 261097, som er markert som bestemmelsesområde nr. #3 (gammel #1) i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Rådmannens kommentar:

Teksten til bestemmelsesområde #3 endres. Innspillet for øvrig tas til orientering.

2. Statens vegvesen, 22.7.2021

Vi registrerer at de fleste av våre merknader ved førstegangs høring er innarbeidet i revidert planforslag og har ingen merknader til dette planforslaget. Vi har ikke tatt en detaljert gjennomgang av planforslag og teknisk vegplan.

Rådmannens kommentar:

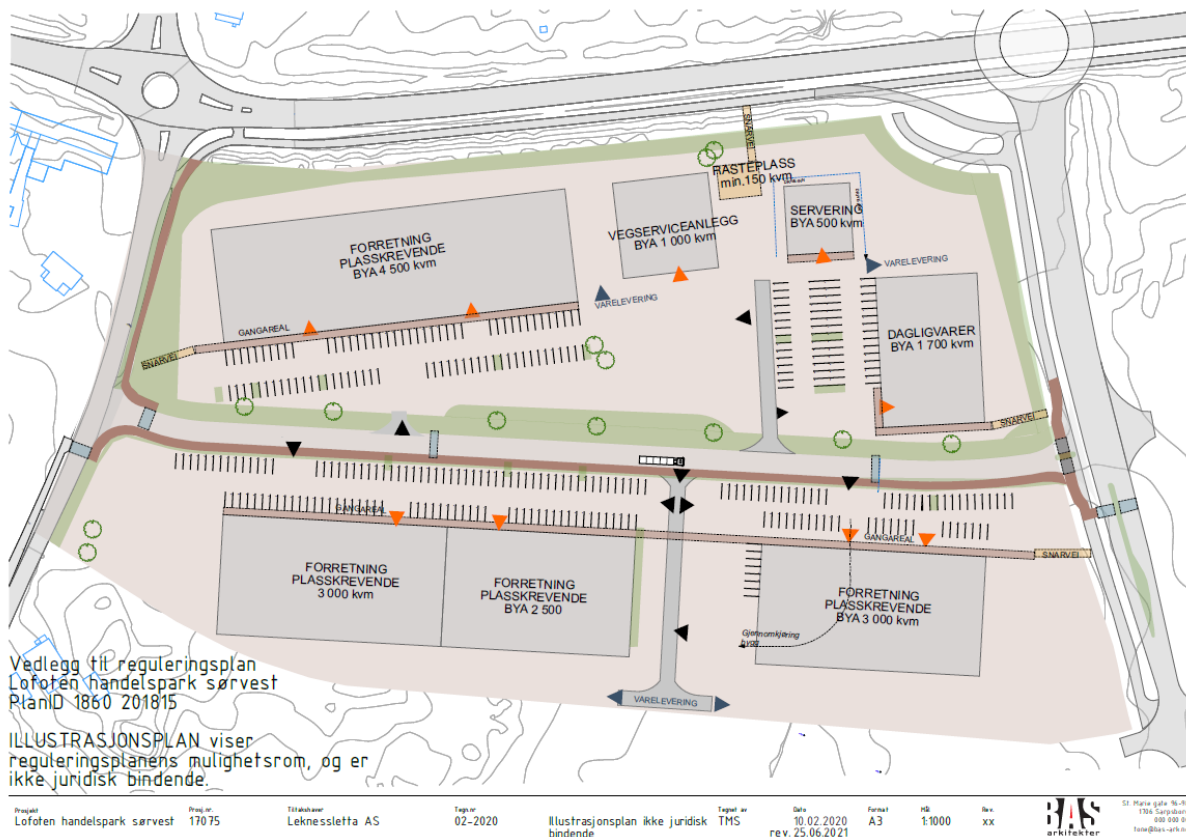
Tas til orientering.

Beskrivelse av området:

Se vedlagt planbeskrivelse, pkt 5, side 9-17.

Beskrivelse av planforslaget:

Se vedlagt planbeskrivelse, pkt 6, side 18-25.

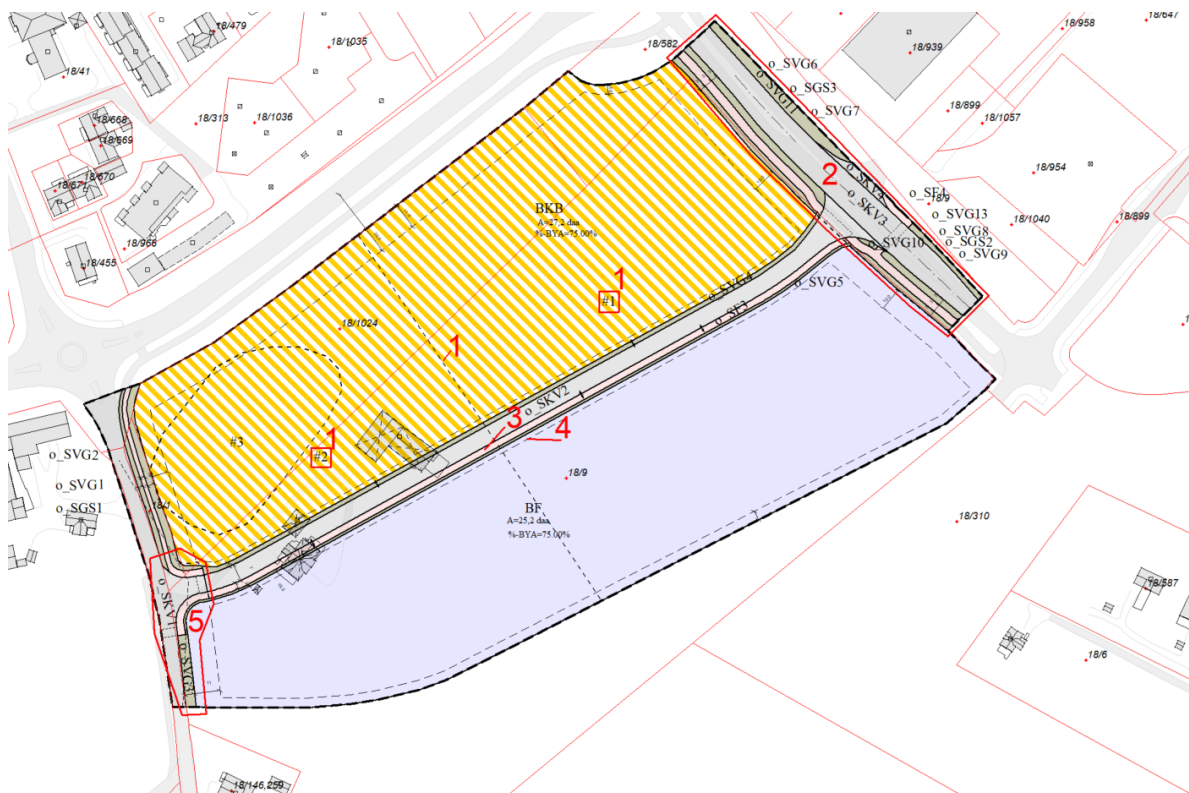


Illustrasjonsplan revidert 25.6.2021, ikke juridisk bindende:

Endringer i plankartet etter 1. gangshøring:

1. Det er lagt inn bestemmelsesområder #1 og #2 som angir byggetrinn 1 (i nordøst) og byggetrinn 2 (i sørvest). Det er også knyttet rekkefølgebestemmelser til disse.
2. Kryssløsning til «Nyveien» er tatt inn i reguleringsplanen. Her er planområdet utvidet som tidligere varslet. Se også «teknisk vegplan».
3. Fortau o_SF1 gjennom handelsområde er lagt inn på sørsida av internvegen o_SKV2.
4. Byggegrense langs internvegen o_SKV2 er flyttet nærmere veien.

5. Tilknytning til eksisterende G/S-veg ved Sjøveien er justert og tilpasset dagens situasjon.



Revidert planforslag med endringene markert

Endringer i bestemmelsene etter 1.gangshøring:

Endringene i reguleringsbestemmelsene gjelder hovedsakelig tilpassing til trinnvis utbygging hvor byggetrinn 1 er bestemmelsesområde #1 og byggetrinn 2 er bestemmelsesområde #2. I tillegg er det feilretting og språklige forbedringer og konkretiseringer.

Se vedlagte bestemmelser, hvor endringene er markert med **rødt**, tekst som utgår er **strøket over**.

Konsekvensutredning:

Konsekvensutredning for Lofoten handelspark sørvest ligger i sin helhet som eget vedlegg til planen.

Følgende alternativer ble utredet:

0-alternativet: Dagens situasjon videreføres.

Planalternativ 1: Etablering av nytt handelsområde for Leknessletta AS.

Planalternativ 2: Etablering av nytt handelsområde for Leknessletta AS, regulering av tverrvei.

SAMLET KONSEKVENSVURDERING AV ALTERNATIVENE INNEN HVERT FAGTEMA			
Fagtema	Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2
Trafikkforhold	Liten/usikker negativ konsekvens	Liten positiv konsekvens	Liten/usikker negativ konsekvens
Jordvern og landbruk	Positiv konsekvens	Liten negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens
Stedsutvikling	Negativ konsekvens	Positiv konsekvens	Positiv konsekvens
Samlet konsekvens	Liten/usikker negativ konsekvens	Positiv konsekvens	Negativ konsekvens
Strider mot nasjonale mål		All omdisponering av dyrket mark strider med nasjonale mål om jordvern, der det søkes å redusere jordvern.	Strider mot overordnet arealplan, fylkesplan samt regionale og nasjonale planer som omhandler jordvern. Strider mot nasjonale og regionale planstrategier da deler av tiltaket vil være i strid med formål LNFR i overordnet plan.
Rangering	2	1	3

I oppsummeringen er det brukt farge med følgende koder som illustrasjon av konsekvensnivå.

- grønt er liten positiv eller positiv konsekvens
- gult er ingen konsekvens
- oransje er liten eller usikker negativ konsekvens
- rød er middels eller stor negativ konsekvens

Trafikkforhold:

Planalternativ 1 vil få en liten positiv konsekvens da det vil reguleres inn bedre forhold for gående og syklende langs Sjøveien.

Planalternativ 2 får liten negativ konsekvens, da forlengelsen av tverrveien vil føre til kapasitetsproblemer i krysset ved Idrettsgata, samt at påkobling fra sør vil føre til en adkomstvei til handelsområdet i hellende terreng.

Jordvern og landbruk:

Planalternativ 1 får liten negativ konsekvens. Dyrket mark omdisponeres, men i tråd med gjeldende kommunedelplan. Planalternativ 2 får middels negativ konsekvens da dette innebærer omdisponering av LNFR-areal i strid med overordnede planer og føringer.

Stedsutvikling:

Planalternativ 1 og 2 får begge positiv konsekvens i tema stedsutvikling, da bilbaserte og plasskrevende funksjoner søkes å flyttes ut fra sentrumskjernen. Tiltaket ligger samtidig i gangavstand fra sentrum.

Konsekvensvurderingen viser at ingen av alternativene får store, tydelige negative konsekvenser.

Oppsummering av avbøtende tiltak: Reguleringsbestemmelser som sikrer flytting av matjord.

Bestemmelser samt plankart sikrer løsninger for gående og syklende innenfor planområdet.

Bestemmelser og plankart sikrer hvilke funksjoner som tillates innenfor planområdet slik at det ikke blir negative konsekvenser for handel i sentrum.

Vurdering av konsekvenser:

- **Historikk**

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av Planutvalget i møte

8.5.2018 som sak 026/18.

Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret i møte den 25.6.2019 som sak 053/19.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 035/20 den 16.6.2020 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn.

Nordland fylkesting har i sak 149/2020 den 7.12.2020 gitt Vestvågøy kommune tillatelse til å fravike Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter med noen vilkår.

Fylkesråd for plan og næring har ned 14.12.20 frafalt innsigelsen under forutsetning av at kommunen vedtar detaljreguleringsplanen i tråd med vilkårene gitt av Nordland fylkesting i sak 149/20. I motsatt fall opprettholdes innsigelsene.

Revidert planforslaget ble den 27.6.2021 sendt på en ny høringsrunde.

Faglige og generelle forhold

Planforslaget legger til rette for en videreutvikling av Leknessletta som handelsområde.

Det ble utarbeidet handelsanalyse og trafikkanalyse som legger vedlagt i sin helhet.

Det skal hovedsakelig etableres forretninger med stor plassbehov, som ikke nødvendigvis passer inn i Storgata og Leknes sentrum. Det vurderes som positiv dersom f.e. bilforretninger eller bensinstasjoner etablerer seg i Lofoten handelspark istedenfor i bykjernen.

Det planlegges hovedatkomst fra den nye rundkjøringen ved E10 via den nye kommunale veien med adkomst til det nye handelsområde på samme sted hvor TEFT får sin nye adkomst, slik at det vil bli etablert et vanlig x-kryss.

Planforslaget legger opp til en trinnvis utbygging, der utbyggingen skal starte i øst, nærmest eksisterende Lofoten Handelspark. Rekkefølgebestemmelsene sikrer at teknisk infrastruktur etableres for omsøkt delutbygging før bebyggelsen kan tas i bruk. Forvaltningsutvalget vedtok ved

1. gangs behandling av planforslaget at veien gjennom handelsområdet skulle være ferdig opparbeidet før første forretningsbygg kan tas i bruk. Med bakgrunn i fylkeskommunens krav om trinnvis utbygging som vilkår for trekking av innsigelsen, kan dette ikke realiseres. Veinettet gjennom området blir altså først ferdigstilt når byggetrinn 2 settes i gang.

Det er lagt inn fortau gjennom planområdet med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei i vest og øst. Fortauet vil bli etablert i to trinn. Etter rådmannens vurdering er det en løsning som kan ivareta myke trafikanter på en tilfredsstillende måte, selv om fortauet først i byggetrinn 2 vil bli ferdigstilt som følge av fylkeskommunens krav om trinnvis utbygging.

Innenfor planområdet er det regulert inn G/S-veg på østsiden av Sjøveien med regulert gangfelt over den vestlige adkomstveien til handelsparken. Kryssing av Sjøveien legges sør fra adkomstveien for å bedre forholdene for myke trafikanter. Dette gjennomføres derimot kun i byggetrinn 2.

For begge utbyggingsområder er areal for dagligvarehandel begrenset til 2000 kvm BRA. Øvrig forretningsareal skal huse forretninger med stor plassbehov og en minstestørrelse på 1500 kvm. Det er angitt maksimal bebygd tomteareal på 75% BYA (på plankartet står 80% -dette må rettes). Bruksareal er begrenset til 90% BRA for begge områdene. I tillegg er det i bestemmelsene angitt en maksimal utbyggingsramme for hele planområde på 25000 kvm BRA (i beskrivelsen står 25000 kvm BYA – dette må rettes). Det totale arealet som er avsatt for utbyggingsformål er på litt over 50000 kvm. Dette betyr at den totale utbyggingen ikke vil komme over 50 % for hele planområdet.

Byggehøyde er i samsvar med eksisterende Handelspark på Leknessletta og er foreslått til 12 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen. I tillegg er det angitt en maksimal kotehøyde for begge utbyggingsområder som gir bedre forutsigbarhet.

Vedlagt illustrasjonsplan, som ikke er juridisk bindende, viser et utbyggingskonsept for en nokså typisk og veldig bilbasert handelspark, med adkomstvei og store parkeringsarealer sentralt i området og næringsbebyggelse rundt. Mulig at dette konseptet er helt riktig for den type virksomhet og lokalisering. Men selv om det tilrettelegges for gående og syklende og noe grøntareal vil myke trafikanter trolig oppleve det som ikke spesielt hyggelig å ferdes mellom parkeringsplassene. Det er viktig at man finner og gjennomfører gode løsninger for myke trafikanter i detaljprosjekteringen. En mulighet til å øke opplevelsesverdien vil være å trekke bebyggelsen nærmere adkomstvegen og å legge parkeringsarealene i bakkant. Slik vil området fremstå mer som en gate og ikke som en stor parkeringsplass. Denne debatten kunne med fordel har vært løst i forbindelse med byplanen. Reguleringsplanen åpner for begge løsninger slik denne er utformet i dag.

- **Økonomiske konsekvenser**

Utover vedlikehold av offentlige trafikkområder vil planforslaget ikke medføre umiddelbare kostnader for kommunen. Etablering av nye handelsområder vil skape nye arbeidsplasser og trolig generere økte inntekter for kommunen.

- **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser**

ivarettatt ihht til lov- og avtaleverk

- **Miljøkonsekvenser**

Planområdet omfatter i hovedsak landbruksarealer. En utvikling av den sørøstre delen av Leknessletta til handelsområde vil derfor endre landskapskarakteren fra jordbruk til handelspark. Innregulerte byggegrenser og byggehøyder samt bestemmelser som sikrer bebyggelsens estetikk vil bidra til å gi det nye handelsområdet gode estetiske og stedlige kvaliteter. Maksimal utnyttelse av området er sikret i bestemmelsene og reduserer omfanget av fremtidige tiltak.

Automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet ligger innenfor bestemmelsesområde for dispensasjon merket med #3 i plankart. Riksantikvarens avgjørelse i dispensasjonsspørsmålet vil komme inn som en egen bestemmelse til #3.

Det vurderes at det ikke foreligger risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet da området i dag er jordbrukslandskap. Truede og nær truede fuglearter observert på området har gode hekkeområder i nærmiljøet, og det er lite trolig at dyrket mark er egnet/vært hekkeområder for disse artene. Det er stor forekomst av truede og nært truede arter på Vestvågøy, og det er store naturarealer utenfor Leknes sentrum.

Planområdet er i dag jordbrukslandskap med noe innslag av myr. Økosystemet her vil i stor grad forringes da planen åpner for utbygging av et handelsområde. Det vurderes at området ikke er i en særstilling hva gjelder økosystem og naturmangfold da det i umiddelbar nærhet er høy forekomst både av jordbruks- og myrarealer samt svært store friluftsområder.

Nærliggende boliger i Sjøveien vil til dels påvirkes av tiltaket. Tiltaket vil medføre økt trafikk på Sjøveien, noe som vil være negativt for beboerne tiliggende veien. Samtidig tilrettelegger reguleringsplanen for en oppgradering av gang- og sykkelvei langs deler av Sjøveien, og legger føringer for en videre utvikling av gang- og sykkelnettet. Nedbygging av jordbruksarealer kan av noen regnes som dårligere bokvaliteter, da området vil gjennomgå en stor transformasjon. Samtidig vil Leknes utvikles som tettsted og kommunedelsenter, noe som vil gi et forbedret tilbud, både arbeids – og funksjonsmessig, til lokalbefolkningen.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Etter gjennomgang av identifiserte hendelser og farer ansees risikonivået i planområdet som akseptabelt, forutsatt at det gjennomføres avbøtende tiltak slik det fremgår av kapittel 5 i ROS-analysen. Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Reguleringen i seg selv medfører få, om noen negative endringer for omgivelsene

- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**

Krav til universell tilgjengelighet følger krav fastsatt i gjeldende teknisk forskrift og overholdes

- **Folkehelse**

Etablering av ny gangveisystem over Leknessletta kan ha positiv effekt, men denne forbindelsen vil først bli ferdigstilt i byggetrinn 2.

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant.

- **Andre fagområders vurdering**

VA: det er tilstrekkelig kapasitet i det kommunale ledningsnett. VA-plan skal godkjennes av kommunen.

Veg: Fagansvarlig var involvert og er innforstått med planlagt utforming av vegnettet.

- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**

Planforslaget er i tråd med intensjonen i kommunedelplan Leknes og kommuneplanens arealdel, at området skal utvikles som handelsområde.

Planforslaget er i tråd med vedtatt planprogram.

Ved 1.gangsbehandling av planforslaget vedtok Forvaltningsutvalget 3 endringer som skulle innarbeides i planforslaget:

a. intern vei SKV02 gjennom planområdet skal være offentlig, samt tilhørende sideareal.

b. det reguleres inn gangfelt over Sjøveien for å ivareta myke trafikanter til og fra Breidablikk

c. Rekkefølgebestemmelse 2.3.6 endres slik at det stilles krav om opparbeidelse av SKV02 og SGS01 før det gis brukstillatelse til det første forretningsbygg i planområdet.

De to første endringene er tatt med i planen, men med bakgrunn i fylkeskommunens krav om trinnvis utbygging i forbindelse med trekking av innsigelsen, måtte den tredje endringen modifiseres. Det stilles krav om opparbeidelse av offentlig veg SKV2 og fortau SF3 innenfor det aktuelle byggetrinnet før det gis brukstillatelse til det første forretningsbygg i det respektive byggetrinnet. Det betyr at den ønskete gjennomgående trafikk-løsningen ferdigstilles først når byggetrinn 2 settes i gang.

I handlingsplanen 2020-2023 er under hovedsatsing 1 oppført følgende tiltak: «*Området Leknessletta skal planlegges helhetlig med avlastningsveg, gang/sykkelveg og grøntareal som gir attraktive bufferområder mellom trafikkareal, handelshus og boligareal. Det skal være gode uterom for opphold og rekreasjon, som også kan brukes av skoleelever og andre. Det må bli gjennomgående trafikk-løsning med gang/sykkelveg parallelt med E10 og under/over E10 til og fra Leknes sentrum.*» Reguleringsforslag Lofoten Handelspark sørvest, som bare regulerer deler av Leknessletta, vil være i strid med ønsket om helhetlig planlegging. Den ønskete gjennomgående trafikk-løsning med gang- og sykkelveg parallelt med E10 blir delvis ivaretatt, men først når byggetrinn 2 settes i gang og kun som fortau.

· Barn og unges interesser

Tiltaket er vurdert opp mot rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Området bærer ikke preg av å inneha steder der barn har sitt lekemiljø. Området vurderes i dag å ikke være egnet for lek. Tiltaket vurderes å gi på sikt økt trafiksikkerhet i området da det tilrettelegges for gang- og sykkelsti både langs Sjøveien og internt på planområdet, men gangforbindelsen fra Sjøveien mot eksisterende Handelspark vil først bli ferdigstilt i byggetrinn 2.

Konklusjon:

Mottatt reguleringsplanforslag for Handelspark sørvest følger opp vedtatt planprogram. Endringene som Forvaltningsutvalget vedtok ved 1. gangs behandling er innarbeidet så langt det er mulig. Innsigelsen fra Nordland Fylkeskommunen er trukket med vilkår om trinnvis utbygging av området, hvor den nordøstlige delen skal være byggetrinn 1 og den sørvestlige byggetrinn 2. Som følge av dette ble rekkefølgebestemmelsen med krav om opparbeidelse av veinettet gjennom planområdet knyttet opp mot respektiv byggetrinn.

Det medfører at den planlagte forbindelsen mellom Nyveien og Sjøveien først etableres når man kommer i gang med byggetrinn 2. Dette gjelder både kjøreveg o_SV02 og fortau o_SF1.

Planområdet ble utvidet noe mot nordøst for å regulere inn kryssløsningen ved «Tef-t-krysset». Etter at revidert planforslag var på en ny høringsrunde uten vesentlige merknader er planforslaget nå klar for 2. gangs-behandling og endelig vedtak i Kommunestyre.

Politikerne må vurdere om det skal legges ytterligere føringer for utforming av området, f.e. om man

ønsker at adkomstvegen gjennom planområdet skal utformes som gate ved å trekke bebyggelsen nærmere vegen og å ha parkering i bakkant.

Rådmannens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Lofoten Handelspark sørvest, Leknes, planID 201815, med plankart datert 26.8.2021, bestemmelser datert 26.8.2021 og beskrivelse datert 14.6.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Lofoten Handelspark sørvest, Leknes, planID 201815.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget tilrettelegger for videre utvikling av Leknessletta som handelsområde med prioritet på plasskrevende handel som kan bidra til positiv utvikling også i Leknes sentrum, ved at f.e. bilforretninger og bensinstasjon kan etablere seg litt utenfor sentrum og så gi rom for andre mer publikumsvennlige funksjoner i sentrum.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 21.09.2021

1. Det vises til forslag til detaljregulering Lofoten Handelspark sørvest, planID 201815, med plankart datert 26.08.2021, bestemmelser datert 26.08.2021 og beskrivelse datert 14.06.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Lofoten Handelspark sørvest, Leknes, planID 201815.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget tilrettelegger for videre utvikling av Leknessletta som handelsområde med prioritet på plasskrevende handel som kan bidra til positiv utvikling også i Leknes sentrum, ved at f.e. bilforretninger og bensinstasjon kan etablere seg litt utenfor sentrum og så gi rom for andre mer publikumsvennlige funksjoner i sentrum.
4. Ved detaljplanlegging av utbyggingene bes både hensyn til plassering, parkering, utforming og fargevalg ivare tatt og vektlagt.
5. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

21.09.2021 Forvaltningsutvalg

Terje Wiik KRF ba om vurdering av habilitet, siden han er ordfører i Coop Nord. Han ble vurdert ikke habil, og fratrådte under behandlingen.

Søren Fredrik Voie H fremmet følgende tilleggsforslag til rådmannens innstilling:

Ved detaljplanlegging av utbyggingene bes både hensyn til plassering, parkering, utforming og fargevalg ivare tatt og vektlagt.

Votering over rådmannens innstilling:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

Votering over tilleggsforslag fra Søren Fredrik Voie:

Tilleggsforslaget enst vedtatt.

FO-064/21 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Lofoten Handelspark sørvest, planID 201815, med plankart datert 26.08.2021, bestemmelser datert 26.08.2021 og beskrivelse datert 14.06.2021.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Lofoten Handelspark sørvest, Leknes, planID 201815.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget tilrettelegger for videre utvikling av Leknessletta som handelsområde med prioritet på plasskrevende handel som kan bidra til positiv utvikling også i

Leknes sentrum, ved at f.e. bilforretninger og bensinstasjon kan etablere seg litt utenfor sentrum og så gi rom for andre mer publikumsvennlige funksjoner i sentrum.

4. Ved detaljplanlegging av utbyggingene bes både hensyn til plassering, parkering, utforming og fargevalg ivarettatt og vektlagt.

5. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

28.09.2021 Kommunestyret

Odd Eskil Andersen uavhengig representant ba om vurdering av habilitet, siden han har vært med som saksbehandler under arbeidet med saksfremlegget. Han ble vurdert ikke habil, og fratrådte under behandlingen.

Terje Wiik KRF ba om vurdering av habilitet, siden han er ordfører i Coop Norge, som er part i saken. Han ble vurdert ikke habil, og fratrådte under behandlingen. Marianne Finstad KRF trådte inn som vararepresentant.

Kristin Lindberg KRF fremmet følgende tilleggsforslag til forvaltningsutvalgets innstilling:

Nytt pkt i vedtaket (tilleggsforslag):

Ved detaljplanlegging av utbyggingen utarbeides det en konkret plan hvor det fremgår hvor matjord som blir fjernet, skal brukes. Dette i henhold til kommunestyrets målsetting for omdisponering av berørt jordbruksareal.

Einar Solvang SP fremmet følgende oversendelsesforslag til forvaltningsutvalgets innstilling:

Innspill til fremtidig etablering av bensinstasjon:

Areal avsatt til bensinstasjon må gi muligheter for lading av el-biler, og evt. hydrogen- eller amoniakk-fylling for tyngre kjøretøy.

Kurt Atle Hansen SV fremmet følgende tilleggsforslag til forvaltningsutvalgets innstilling:

Tilleggsforslag:

Utbygging av Lofoten Handelspark sørvest skal bidra til å oppfylle vedtatte mål i klima/energiplan for Vestvågøy kommune samt mål og tiltak for Lofoten 2030 De Grønne Øyene.

Arealplanlegger Jochen Caesar svarte på spørsmål under behandlingen.

Votering over tilleggsforslag fra Kurt Atle Hansen:

Tilleggsforslaget vedtatt med 30 mot 1 stemme. Jim Andreassen uavhengig representant voterte mot.

Votering over tilleggsforslag fra Kristin Lindberg:

Tilleggsforslaget enst vedtatt.

Votering over forvaltningsutvalgets innstilling med vedtatte tilleggsforslag:

Forvaltningsutvalgets innstilling, med vedtatte tilleggsforslag, enst vedtatt.

KS-074/21 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Lofoten Handelspark sørvest, planID 201815, med plankart datert 26.08.2021, bestemmelser datert 26.08.2021 og beskrivelse datert 14.06.2021.

2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Lofoten Handelspark sørvest, Leknes, planID 201815.

3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget tilrettelegger for videre utvikling av Leknessletta som handelsområde med prioritet på plasskrevende handel som kan bidra til positiv utvikling også i Leknes sentrum, ved at f.e. bilforretninger og bensinstasjon kan etablere seg litt utenfor sentrum og så gi rom for andre mer publikumsvennlige funksjoner i sentrum.

4. Ved detaljplanlegging av utbyggingene bes både hensyn til plassering, parkering, utforming og fargevalg ivarettatt og vektlagt.

5. Utbyggingen av Lofoten Handelspark sørvest skal bidra til å oppfylle vedtatte mål i klima/energiplan for Vestvågøy samt mål og tiltak for Lofoten 2030 De Grønne Øyene.
6. Ved detaljplanlegging av utbyggingen utarbeides det en konkret plan hvor det fremgår hvor matjorda som blir fjernet, skal brukes. Dette i henhold til kommunestyrets målsetting for omdisponering av berørt jordbruksareal.
7. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 26.06.2021