

# Skullbru boligområde



Reguleringsplan

## Planbeskrivelse

Revidert

## Innhold

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| 0 Revisjon .....                                         | 5  |
| 1 Sammendrag .....                                       | 5  |
| 2 Bakgrunn.....                                          | 5  |
| 2.1 Hensikten med planen.....                            | 7  |
| 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....     | 8  |
| 2.3 Tidligere vedtak i saken .....                       | 8  |
| 2.4 Utbyggingsavtaler.....                               | 8  |
| 2.5 Krav om konsekvensutredning? .....                   | 8  |
| 3 Planprosessen.....                                     | 9  |
| 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart. ....        | 9  |
| 4 Planstatus og rammebetingelser.....                    | 10 |
| 4.1 Overordnede planer .....                             | 10 |
| 4.2 Gjeldende plan og tilgrensende planer .....          | 10 |
| 4.3 Tilgrensende planer.....                             | 11 |
| 4.4 Temaplaner.....                                      | 11 |
| 5 Beskrivelse av planområdet. Eksisterende forhold ..... | 12 |
| 5.1 Beliggenhet.....                                     | 12 |
| 5.2 Arealbruk og tilstøtende arealbruk. ....             | 12 |
| 5.3 Stedets karakter .....                               | 14 |
| 5.4 Kulturminner og kulturmiljø.....                     | 18 |
| 5.5 Naturverdier. ....                                   | 18 |
| 5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder. ....  | 18 |
| 5.7 Landbruk.....                                        | 19 |
| 5.8 Trafikkforhold .....                                 | 19 |
| 5.9 Barns interesser.....                                | 19 |
| 5.10 Sosial infrastruktur .....                          | 19 |
| 5.11 Universell tilgjengelighet .....                    | 19 |
| 5.12 Teknisk infrastruktur .....                         | 19 |
| 5.13 Grunnforhold.....                                   | 20 |
| 5.14 Støyforhold.....                                    | 20 |
| 5.15 Luftforurensing.....                                | 20 |
| 5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) ..... | 20 |
| 5.17 Næring .....                                        | 20 |
| 5.18 Analyser/ utredninger .....                         | 20 |
| 6 Beskrivelse av planforslaget .....                     | 21 |

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål .....                       | 21 |
| 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....                     | 23 |
| 6.3 Boligmiljø/bokvalitet .....                                         | 31 |
| 6.4 Tilknytning til infrastruktur.....                                  | 32 |
| 6.5 Trafikkløsning .....                                                | 32 |
| 6.6 Miljøoppfølging/renovasjon.....                                     | 32 |
| 6.7 Universell utforming.....                                           | 32 |
| 6.8 Kulturminner .....                                                  | 32 |
| 6.9 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett .....   | 32 |
| 6.10 Elektrisitet .....                                                 | 34 |
| 6.11 Støy.....                                                          | 34 |
| 6.12 Masseberegning .....                                               | 35 |
| 7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget .....                     | 36 |
| 7.1 Avløp og alternative løsninger.....                                 | 36 |
| 7.2 Nærhet til flyplass.....                                            | 36 |
| 7.3 Forhold til overordnede planer og rikspolitiske retningslinjer..... | 36 |
| 7.4 Adkomst og trafikkforhold .....                                     | 37 |
| 7.5 Trafikkmengder .....                                                | 40 |
| 7.6 Miljø- og naturverdier .....                                        | 42 |
| 7.7 Folkehelse.....                                                     | 47 |
| 7.8 Oppsummering av virkninger og konsekvenser .....                    | 48 |
| 8 ROS analyse, Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet .....             | 48 |
| 8.1 Sjekkliste for identifisering av mulig uønskede hendelser .....     | 49 |
| 8.2 Risikovurdering av forhold/uønskede hendelser .....                 | 51 |
| 8.3 Risikoreduserende tiltak.....                                       | 52 |
| 9 Konsekvensutredning.....                                              | 52 |
| 10 Innkomne innspill .....                                              | 52 |
| 10.1 Merknader .....                                                    | 52 |
| 10.2 Merknader etter første gangs behandling .....                      | 60 |
| 11 Vedlegg.....                                                         | 66 |
| Vedlegg 1: Planforslag reguleringsplan, datert 22.09.20 .....           | 66 |
| Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser datert 24.09.20 .....                | 66 |
| Vedlegg 3: Varslingsbrev datert 10.10.19 .....                          | 66 |
| Vedlegg 4: Offentlige høringsinstanser .....                            | 66 |
| Vedlegg 5: Innkommen merknader planoppstart .....                       | 66 |
| Vedlegg 6: Sjekkliste regulering .....                                  | 66 |

|            |                                                   |    |
|------------|---------------------------------------------------|----|
| Vedlegg 7: | Innkommen merknader første gangs behandling ..... | 66 |
|------------|---------------------------------------------------|----|

## 0 Revisjon

| Hva er endret                 | Hvor      | Kommentar                                   |
|-------------------------------|-----------|---------------------------------------------|
| Plankart                      |           | Revidert 08.10.21                           |
| Bestemmelser                  | Kap. 6.1  | §1.2-3. LNF er fjernet. Ny 3 er hensynsoner |
| Bestemmelser                  | Kap. 6.2  | Nye punkt i § 2.6 side 24                   |
|                               | Kap. 6.2  | Nye punkt i § 2.12 side 26                  |
|                               | Kap. 6.2  | Nye punkt i § 3.3 side 28                   |
| Myr, og konservering av denne | Kap. 7.6  | Side 45                                     |
| Truede arter i nærområdet     | Kap 7.6   | Side 46                                     |
| Buffersone mote Gambrygga     | Kap. 7.6  | Side 46                                     |
| Folkehelse                    | Kap. 7.7  | Side 46                                     |
| Merknadsbehandling            | Kap. 10.2 | Side 60                                     |

## 1 Sammendrag

### PLANDATA:

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Navn på plan:</b>           | Skullbru boligfelt                                                        |
| <b>Plan-ID:</b>                | 1860-201903                                                               |
| <b>Sted:</b>                   | Skullbru, Vestvågøy kommune                                               |
| <b>Koordinater:</b>            |                                                                           |
| <b>Tiltakshaver:</b>           | Lofotr bygg & anlegg as                                                   |
| <b>Plantype:</b>               | Detaljreguleringsplan etter plan og bygningsloven § 12-1. 12-8,           |
| <b>Plankonsulent:</b>          | Lofotr Bygg & Anlegg As v/Reidar Samuelsen i samråd med Vestvågøy kommune |
| <b>Varsel om planoppstart:</b> | 12.10.19 fra Lofotr bygg & anlegg as                                      |
| <b>Vedtak om ettersyn:</b>     |                                                                           |
| <b>Sluttbehandling:</b>        |                                                                           |
| <b>Saksbehandler:</b>          |                                                                           |
| <b>Arkivsak ePhorte:</b>       |                                                                           |
| <b>Arkivsak 360:</b>           |                                                                           |

## 2 Bakgrunn

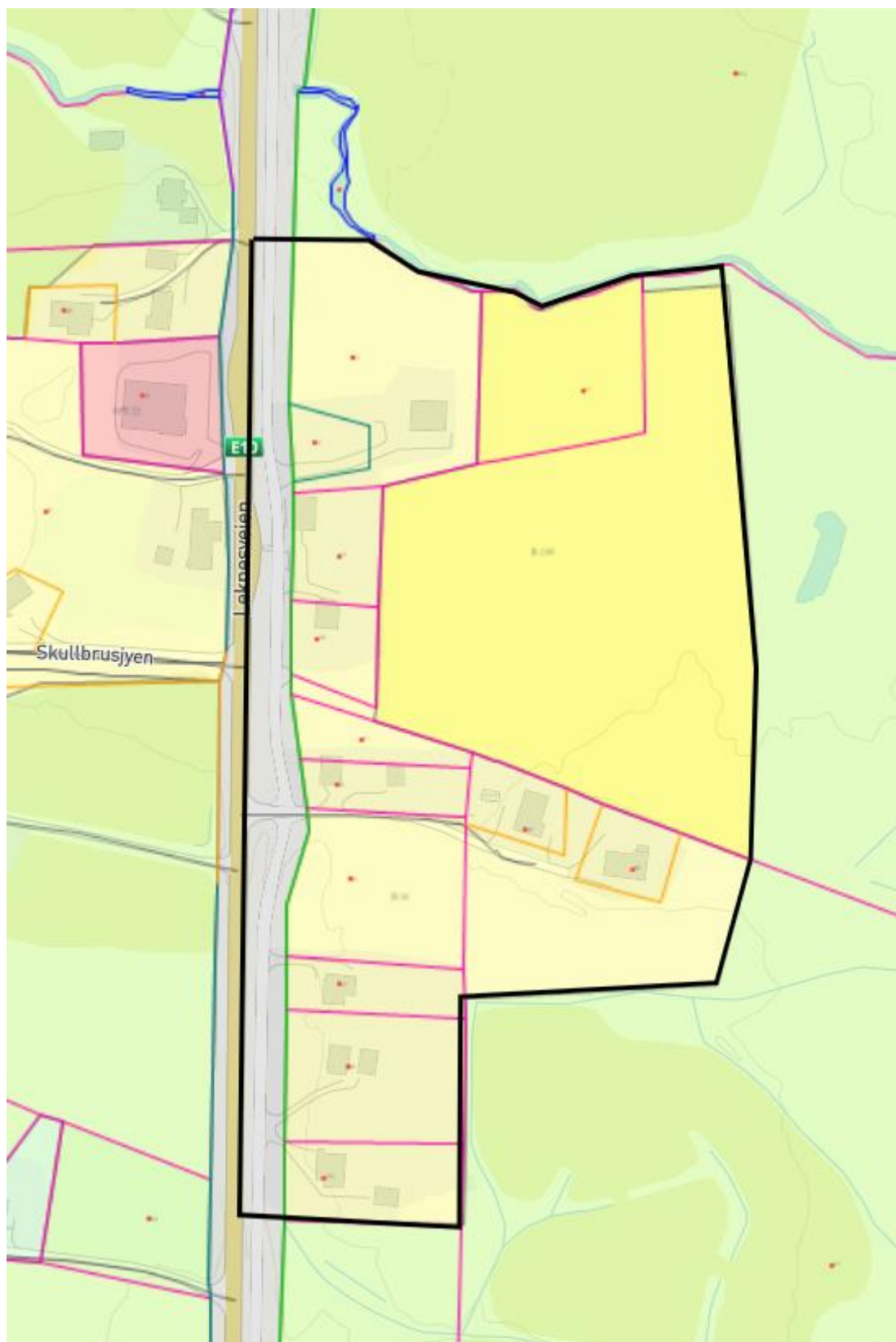
Lofotr bygg & anlegg as har kjøpt deler av eiendommen 39/2 og 21 Vestvågøy.

Formålet med denne ervervelsen er etablering av et nytt boligområde på Skullbru.

Området er i gjeldende arealdel av kommuneplanen regulert til boligformål. Videre omfatter planområdet eksisterende bebyggelse, samt infrastruktur som E10 og gang- og sykkelvei.

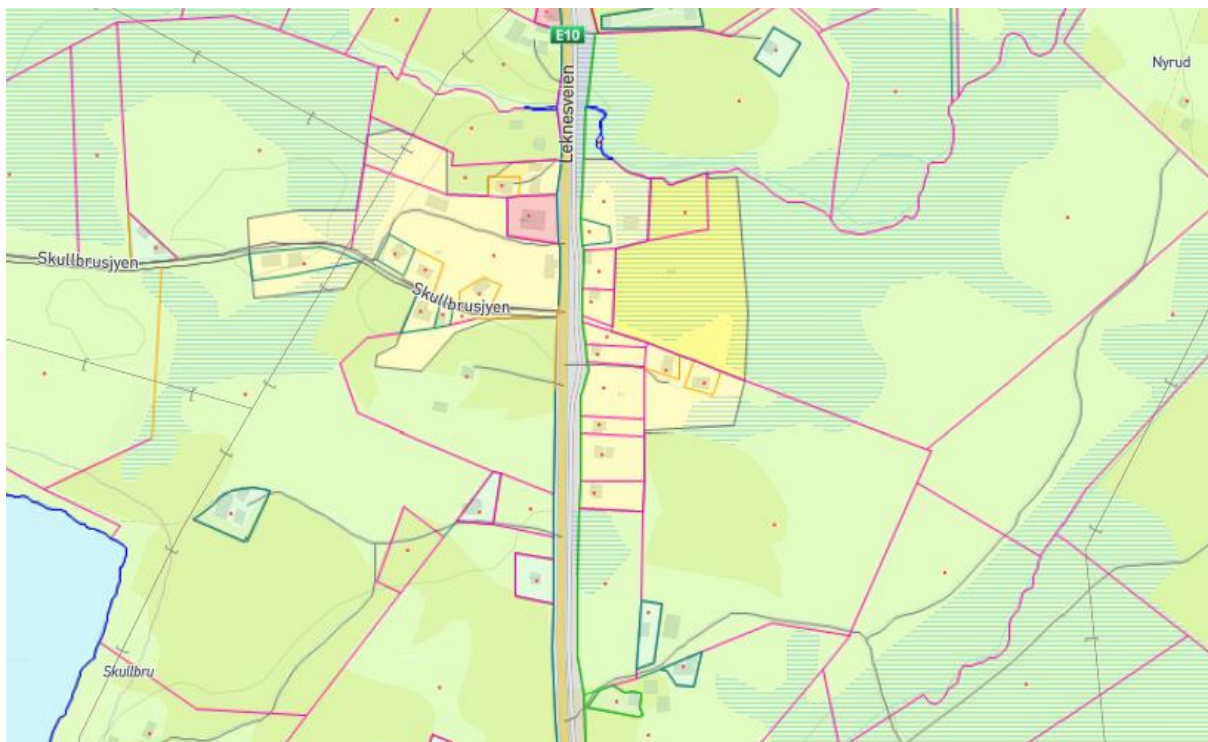
Området ligger øst for E10 på Skullbru, ca. 3 km fra Leknes sentrum.

Planinitiativet har vært fremmet for Planutvalget i sak 032/19 den 27.08.19. Oppstartsmøte ble gjennomført 23.09.19.

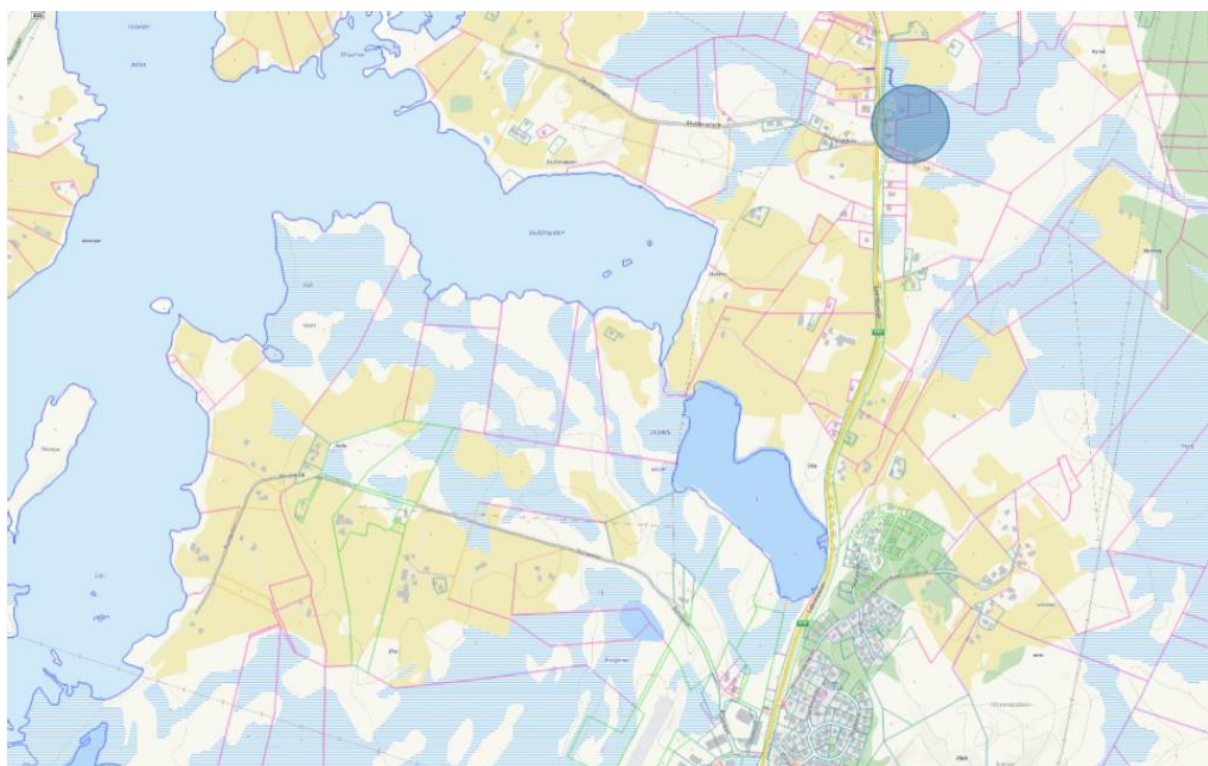


Planområde avgrenset av sort strek





Del av kommunedelplan



Oversiktskart med planområdet

## 2.1 Hensikten med planen

Planen har til hensikt å tilrettelegge for boligutvikling på Skullbru, hvor utbygger ønsker å tilrettelegge for større tomter i forholdsvis nærhet til Leknes sentrum. Området har vært testet i markedet og interessen har vært ok.

I tillegg tar plan opp i seg allerede etablerte boligbebyggelse øst for E10, samt tilrettelegger for adkomst for nye og eksisterende boliger.

#### 2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Lofotr bygg & anlegg AS, fremmer på vegne av seg selv forslag til detaljregulering av området. Deler av eiendommene 39/2 og 21 i planen eies av tiltakshaver, de resterende eiendommene har andre ulike eiere.

#### 2.3 Tidligere vedtak i saken

Overordnet plan Kommuneplanens arealdel, planId 201810 Ikrafttredelse 20.05.2020.

#### 2.4 Utbyggingsavtaler

Det bør inngås utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av nødvendige infrastrukturtiltak. Evt. kommunal forkjøpsrett for inntil 10% av boligene bør også være tema i en utbyggingsavtale.

#### 2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, men planforslagets konsekvenser må belyses i planbeskrivelsen.



## 3 Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.

Oppstart av planarbeid ble varslet i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8, 17-4 ved brev datert 10.10.19 til berørte parter og regionale myndigheter, samt gjennom kunngjøring i Lofotposten.

Kunngjøring i Lofotposten ble gjennomført 12.10.19

Frist for merknader var satt til 7.november 2019.

Varslingsdokumentene og innkomne merknader er vist i vedlegg.

For øvrig er det avholdt oppstartsmøte med Vestvågøy kommune den 23.09.2019

Det er ikke avholdt informasjonsmøte med berørte naboer. Behov for ytterlig informasjonsmøte vil bli vurdert i forbindelse med en først gangs høring.

### Varsel om oppstart av planarbeid



Lofotr bygg & anlegg AS

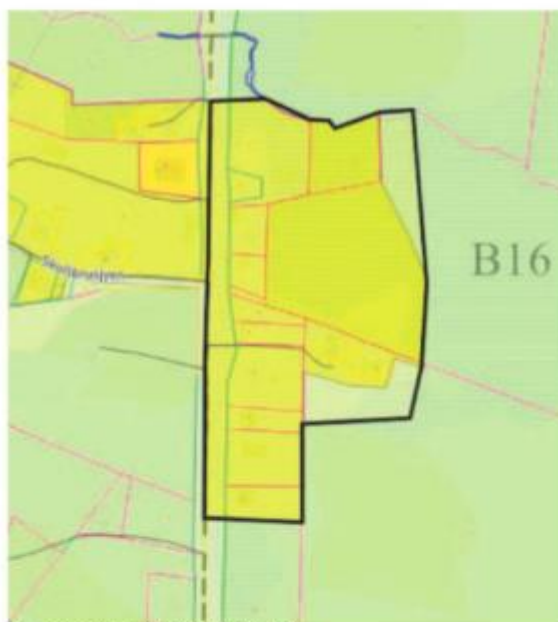
I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 17-4 varsles oppstart av privat reguleringsplan for Skullbru boligfelt PlanID 1860 201903 i Vestvågøy kommune.

Vestvågøy kommune har i sak FO-032/19 vedtatt at det kan igangsettes detaljregulering for etablering av boligarealer på deler av eiendommene 39/2 og 21 på Skullbru. I samme vedtak er det besluttet at også deler av eiendommene 39/19, 61, 29, 30, 34, 42, 52, 54, 28, 3, 45, 37, 27, 44, samt deler av E10 innenfor anvist område, skal inngå i planforslaget. Reguleringsformålet blir i tråd med overordnet plan. Alle grunneiere vil bli tilskrevet.

Det vil i planarbeidet bli vurdert å inngå utbyggingsavtale med Vestvågøy kommune.

Tiltakshaver er Lofotr bygg & anlegg as. Utførende konsulent er Lofotr bygg & anlegg as.

Planområdet er ca.65 daa.



Reguleringsområdet omrammet med sort strek

Formålet med planutredningen er å tilrettelegge for nye boligeiendommer på Skullbru med adkomst fra E10. Planen tar sikte på å tilrettelegge for større sentrumsnære boligtomter.

Eventuelle merknader eller opplysninger som kan ha betydning for planarbeidet sendes til Lofotr bygg & anlegg as ved Reidar@lofotrba.no innen 7. november 2019.

Her vil en også kunne få nærmere opplysninger. Varselet vil bli lagt ut på kommunens nettsider [www.vestvagoy.kommune.no](http://www.vestvagoy.kommune.no)

Likelydende brev sendes til alle naboer.

## 4 Planstatus og rammebetingelser

Planområdet ligger innenfor område B109 og østlig del av B16, regulert i kommuneplanens arealdel til boligformål. Området ligger øst for E10. I planområdet er også deler av E10 innlemmet. Dette for å kunne ivareta adkomst og øvrig infrastruktur

### 4.1 Overordnede planer

- Fylkesplan for Nordland, da særlig kap. 8 Arealpolitikk i Nordland
- Kommuneplanens arealdel, plan av 2020

### 4.2 Gjeldende plan og tilgrensende planer

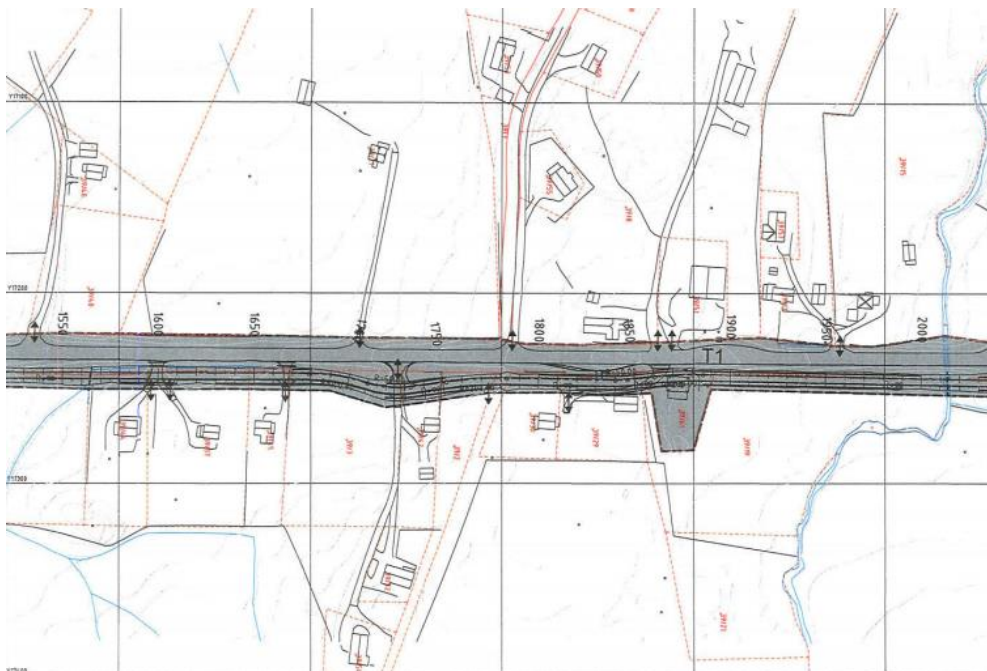
Det aktuelle planområdet ligger på deler av gnr./bnr. 39/2 og 21, samt deler av 39/28 og på eiendommene 39/19, 61, 29, 30, 34, 42, 52, 54, 3, 45, 37, 27, og 44. Områdene er i sin helhet regulert til boligformål.



Kommuneplanens arealdel av 2020

#### 4.3 Tilgrensende planer

E10, Deler av gårdsnummer 145/1, er regulert til Offentlig trafikkområde PlanId. 200905, G/S-veg Leknes-Rishaugen. Ikrafttredelse 17.02.2009



Reguleringsplan G/S-veg Leknes-Rishaugen med planId: 200905

Planområdet er på ca. 66 daa.

Planforslaget grenser til planId 200905, og tar opp i seg deler av denne. I 200805 blir det ingen endringer i formålsgrensene, men det legges opp til endring av avkjørsler. Utover dette foreligger ikke andre reguleringsplanarbeider i området, men revidert kommuneplanens arealdel er under utarbeidelse.

#### 4.4 Temaplaner

Det foreligger ingen særskilte temaplaner for området.

#### 4.5 Tilgrensende planer og bestemmelser som også vil gjøres gjeldende for dette planforslaget.

Plan for ny gang- og sykkelvei, PlanId. 200905, G/S-veg Leknes-Rishaugen er eneste tilgrensende arealplan for området. Her er ingen bestemmelser om gjøres gjeldende for dette planforslaget.

## 5 Beskrivelse av planområdet. Eksisterende forhold

I det følgende vil planområdet i all hovedsak bli beskrevet for de eiendommen Lofotr bygg & anlegg as besitter. Eiendommer som i dag er bebygd eller som ikke er innenfor det området ny bebyggelse planlegges blir kun beskrevet hvor dette er hensiktsmessig.

### 5.1 Beliggenhet

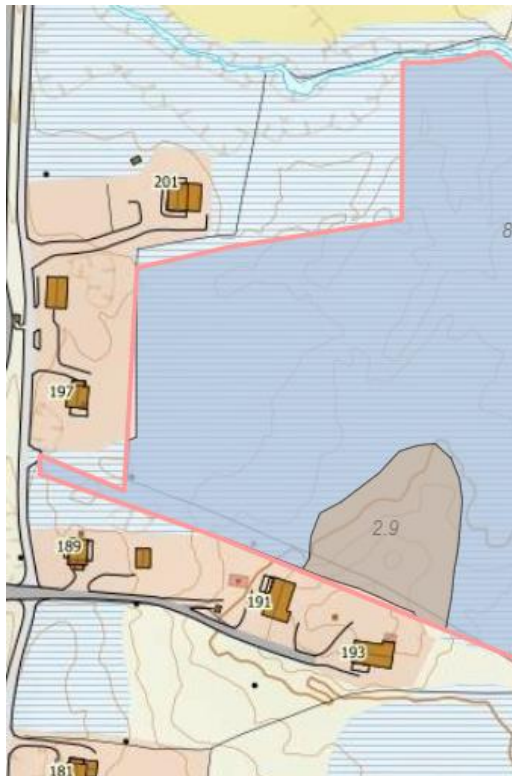
Skullbru boligområde ligger langs E10 i retning Borge, ca. 3 km fra Leknes sentrum. Området ligger i det flate landskapet mellom Skullbrusjyen og Skullbruheia med åpne arealer i alle retninger. Landskapet er kun småkupert, men samtidig omkranset av Lofotfjell i synsranden.

I Leknes finner vi både barne- og ungdomsskole, videregående skole, kjøpesenter og andre butikker, lege, apotek og andre offentlige tjenester. Videre er Leknes et knutepunkt for offentlig kommunikasjon og flyplass. Lofoten sykehus på Gravdal ligger i en avstand på ca. 8 km.

Fartsgrensen på Skullbru er 60 km/t og det er bygd gang- og sykkelvei forbi området. Leknes skole ligger ca. 3 km fra Skullbru og til Opdøl montessoriskole er det kun 2,3 km

### 5.2 Arealbruk og tilstøtende arealbruk.

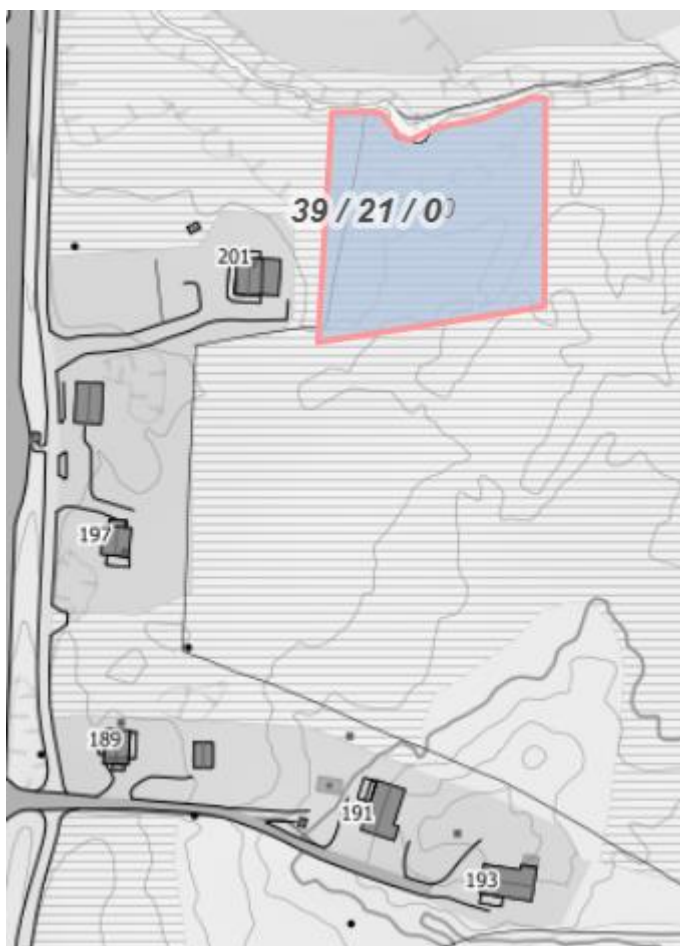
Området er i hovedsak regulert til boligformål. I tillegg er reguleringsplan for gang- og sykkelvei og E10 delvis innlemmet i planområdet.



NIBIO kart gnr./bnr. 39/2

| Uproduktiv skog | Myr  | Jorddekt fastmark | Skrinn fastmark | Bebygde, sam vann, bre |
|-----------------|------|-------------------|-----------------|------------------------|
| 0,0             | 75,8 | 95,3              | 70,8            | 42,7                   |
| 0,0             | 75,8 | 95,3              | 70,8            | 42,7                   |

NIBIO forklaring gnr./bnr. 39/2



NIBIO forklaring gnr./bnr. 39/21

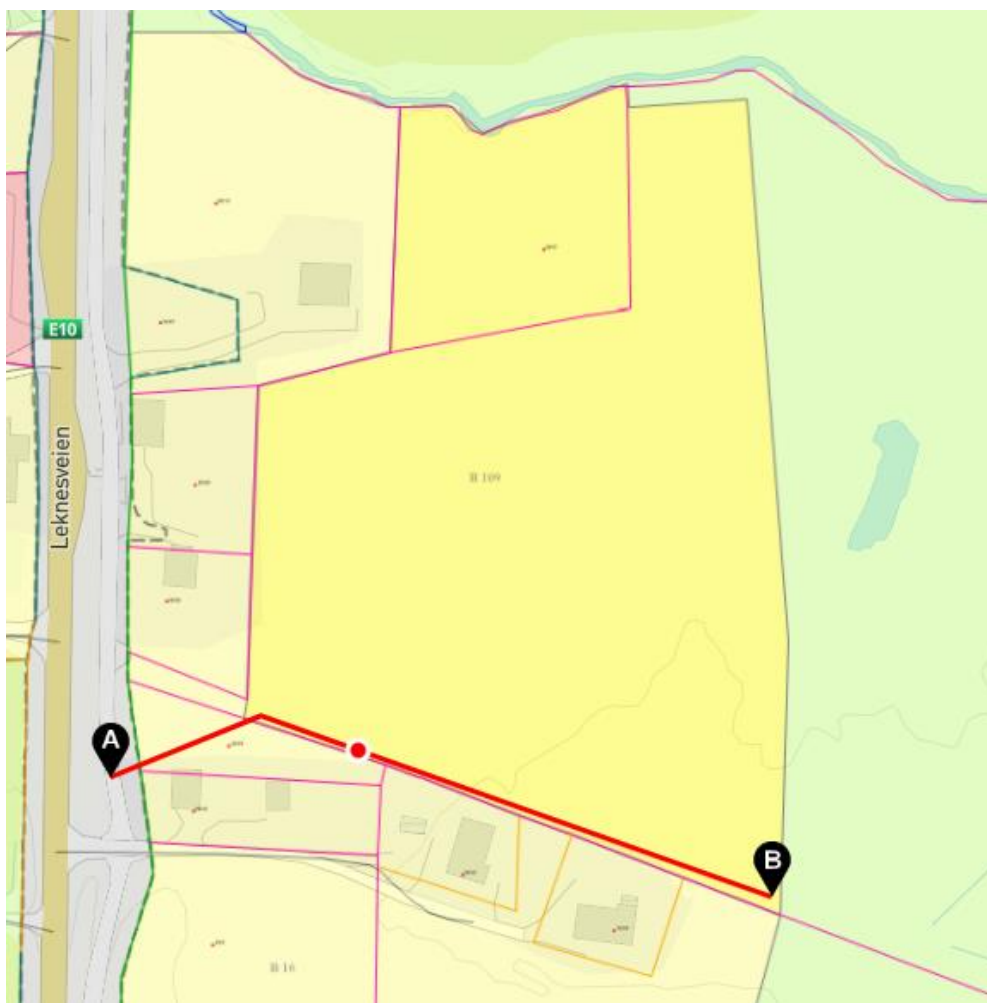
Området er en del av en større eiendom, og vil bli fradelt så snart reguleringen er gjennomført. Derfor vises arealene for hele eiendommen. Arealene for den delen av planområdet som skal etableres med ny bebyggelse er da på ca. 26 daa. Av dette er ca. 3 daa fastmark/berg i dagen mens det resterende er myr. Tilstøtende arealer mot nord på 38/13 er avgrenset fra planområdet med elva Gambrygga. Området mot Gambrygga er på begge sider definert som myr. Mot øst er området klassifisert som myr, mens mot sør og vest grenser området mot bebygde arealer. Områdene grenser ikke umiddelbart mot dyrket mark og har heller ikke vært benyttet til dette i uminnelig tid. Området bærer spor av at det i tidligere tider har vært utvunnet torv her.



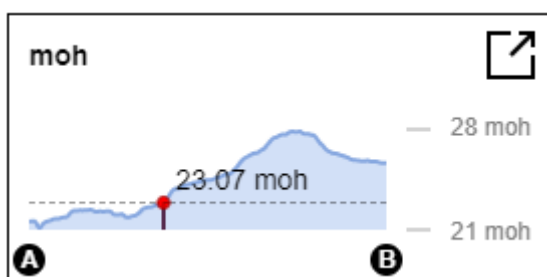
Det er foretatt enkel myrsondering og myra har en mektighet på mellom 1 og 2 meter, men meget varierende. I områder hvor det tidligere er tatt ut torv er det åpne vannspeil, mens i andre områder er myra fastere, men også her er det en del vannmettet myr med lav bæreevne.

### 5.3 Stedets karakter

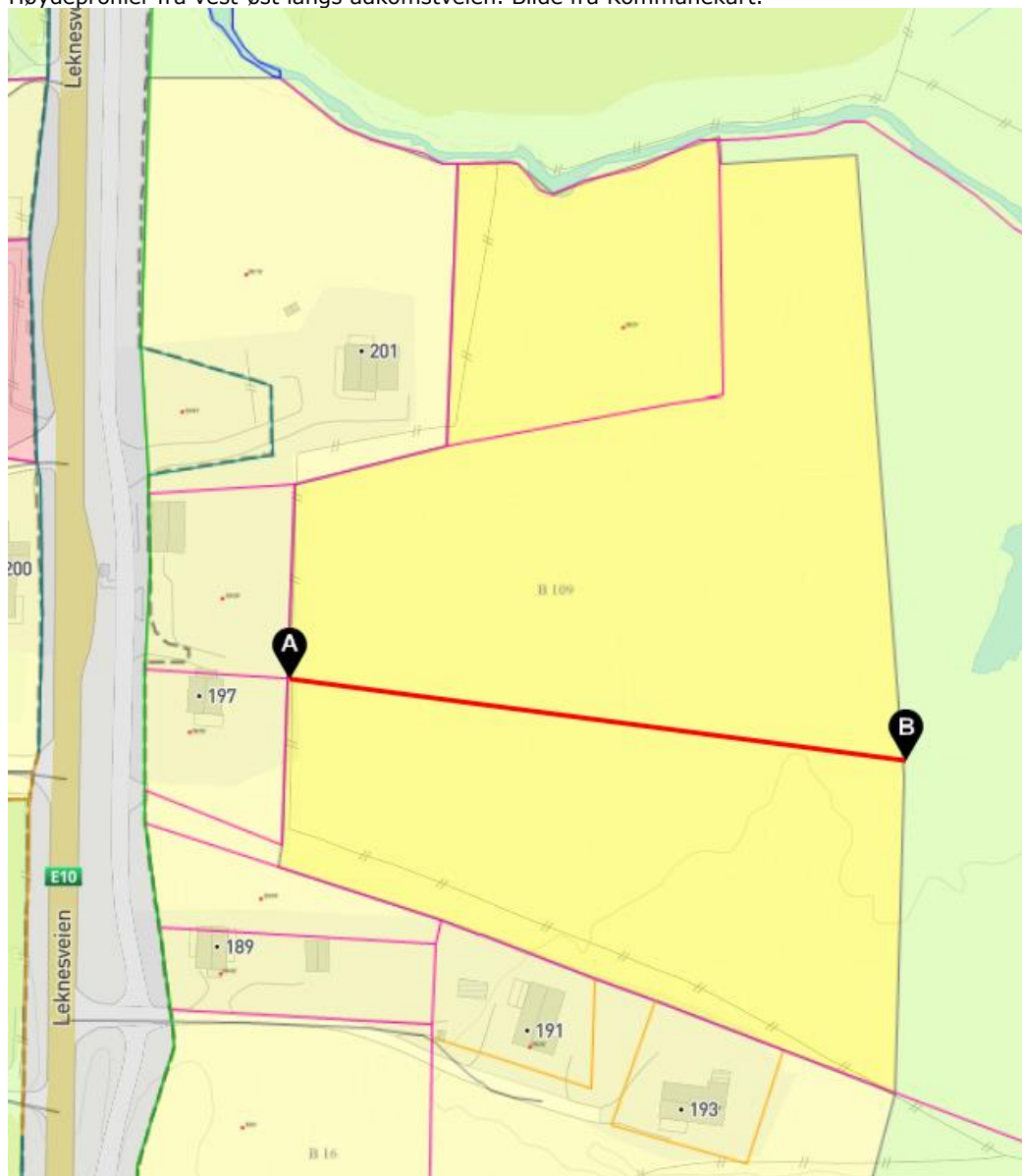
I nord/sørretning er området forholdsvis flatt med et jevnt fall mot eiendomsgrensa til 39/21, hvorpå terrenget faller noe brattere ned mot Gambrygga. I vest/østlig retning langs veien stiger terrenget jevnt med ca. 6 meter over en avstand på ca. 150 m. I midtre del av utbyggingsområdet er terrenget forholdsvis flatt, men med en svak skråning ned mot vest.



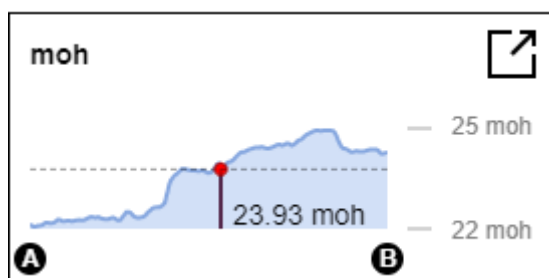
Høydeprofiler fra vest-øst langs adkomstveien. Bilde fra Kommunekart.



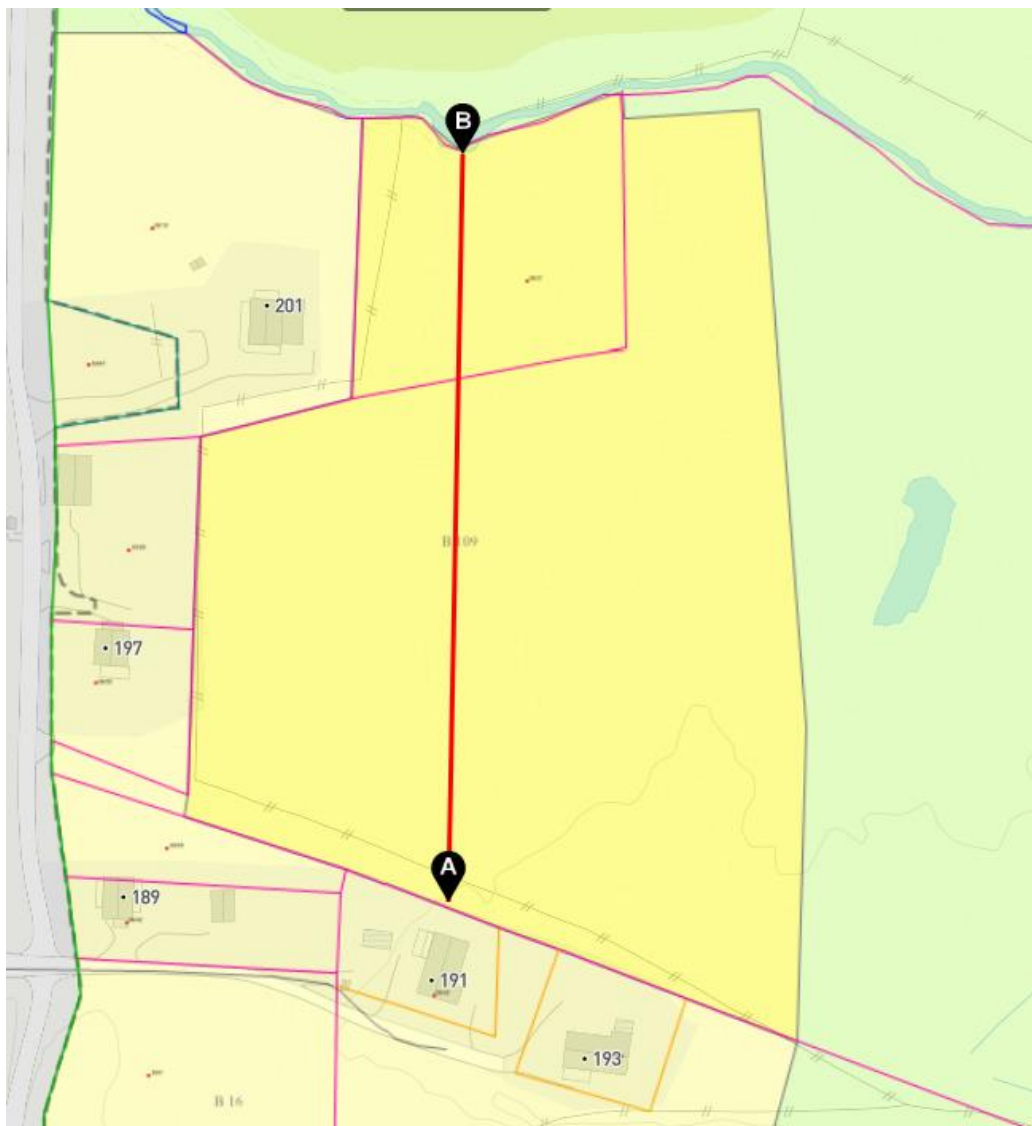
Høydeprofiler fra vest-øst langs adkomstveien. Bilde fra Kommunekart.



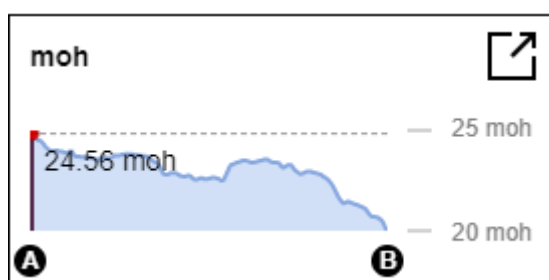
Høydeprofiler fra vest-øst over området's bredeste del. Bilde fra Kommunekart.



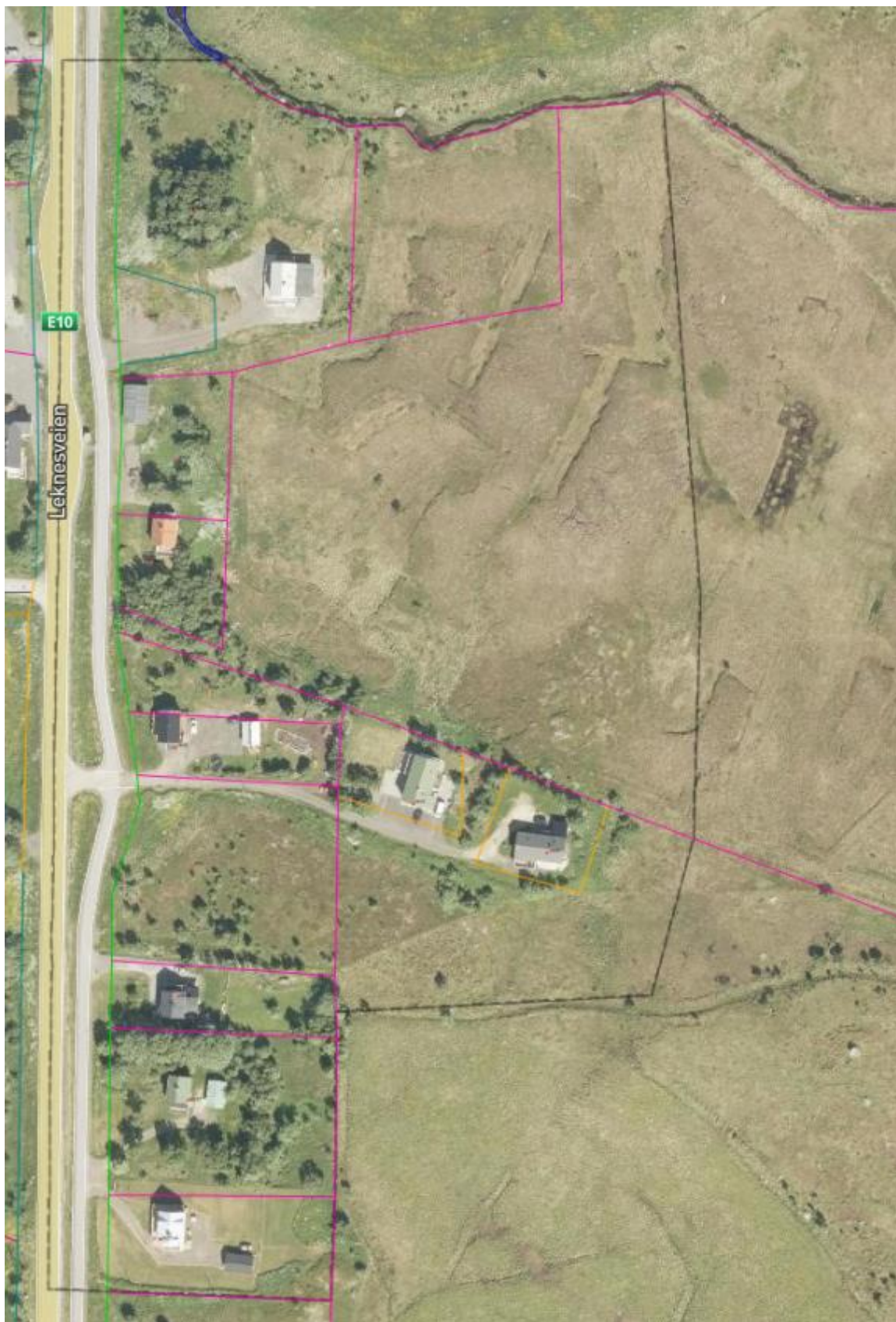
Høydeprofiler fra vest-øst over området's bredeste del. Bilde fra Kommunekart.



Høydeprofiler fra sør mot nord. Bilde fra Kommunekart.



Høydeprofiler fra sør mot nord. Bilde fra Kommunekart.



Reguleringsområdet merket med grå strek. Bilde fra Kommunekart

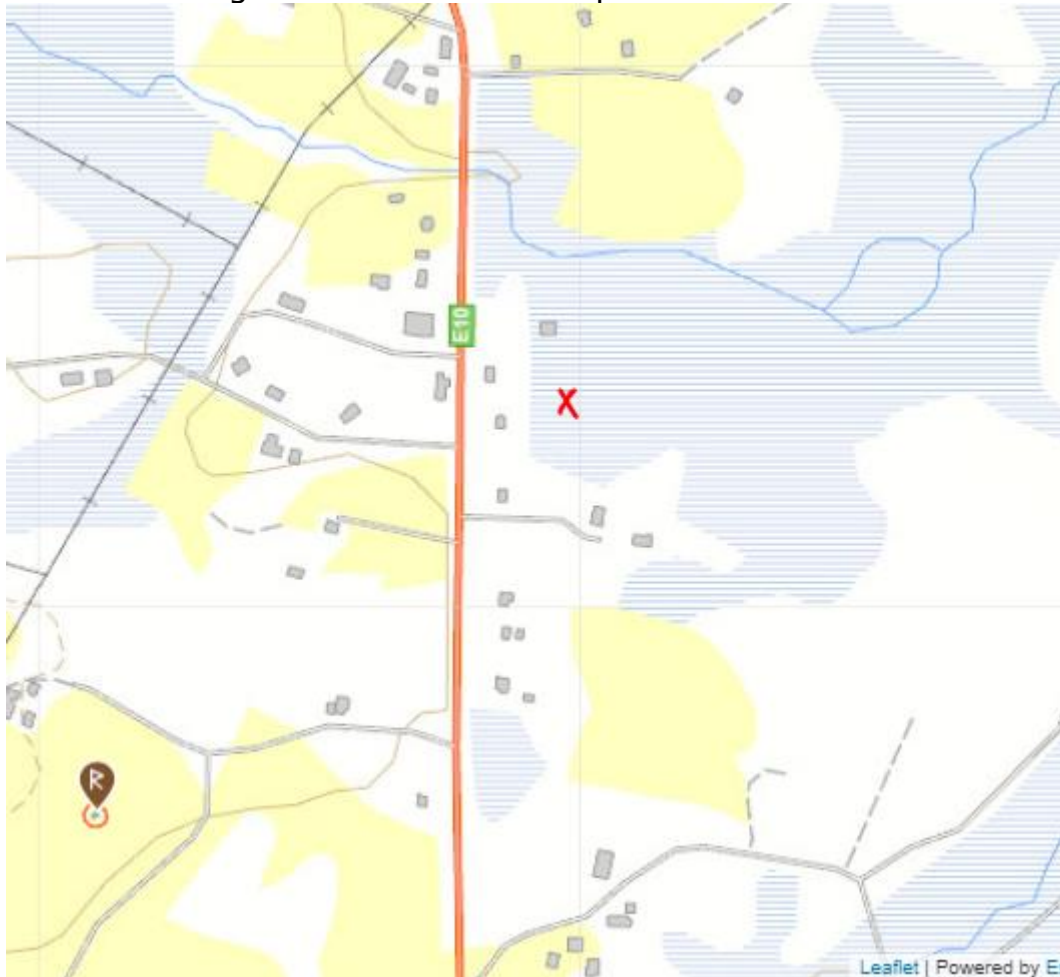
Som det fremgår av bilde, har området spor etter tidligere tiders torving. Utover det er det vanskelig å se at det har vært annen type aktivitet, som



beitemark eller lignende i nyere tid. Området er forholdsvis flatt og har lite buskvegetasjon. Mot nord faller terrenget mot elva Gambrygga og i sørøstlig retning er terreng åpent, mye likt som selve området som stiger jevnt mot Skullbruheia og heiene mot Åsan før det faller videre mot sørøst mot Himmelsteinmyra.

#### 5.4 Kulturminner og kulturmiljø.

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet.



Planområdet på 39/2. Kilde: Kulturminnesøk

#### 5.5 Naturverdier.

Utbyggingsområdet består i hovedsak av dyrkbar myr, med kantvegetasjon langs Gambrygga. Generelt har kantvegetasjon og myr stor betydning for det biologiske mangfoldet. I planområdet mot Gambrygga er det kun liten del busk og krattvegetasjon, Mens området som helhet er lyng og gressbevakst. Utover dette er ikke området spesielt omtalt med hensyn til naturverdier.

#### 5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder.

Området er ikke registrert som rekreasjons eller friluftsområde.



### 5.7 Landbruk

Området er ikke registrert å ha særskilt landbruksmessig verdi.

### 5.8 Trafikkforhold

Adkomst til utbyggingsområdet er via gang- og sykkelvei langs E10 mellom Leknes og Farstad. Området har ikke i dag adkomst, utover at det er sikret rettighet på gammel nedlagt skogsbilvei.

### 5.9 Barns interesser

Vestvågøy kommune har ikke gjennomført noen spesiell barnetråkkregistrering. Ut fra kart og flyfoto går det heller ikke frem at det i utbyggingsområde er spesielle benyttet til slike aktiviteter. Området ligger som en ubrukt del av et større landbruks og naturområde. Utbyggingsområdet består i stor grad av myr, hvor deler av dette har spor etter tidligere torving. Området er forholdsvis bløtt og utilgjengelig, og egner seg ikke er brukt til lek og opphold.

### 5.10 Sosial infrastruktur

Området ligger sånn sirka midtveis mellom den private Opdøl montessoriskolen og Leknes barna- og ungdomsskole. Kapasiteten på Leknes skole er forholdsvis anstrengt, mens montessoriskolen er i ferd med å bygge ut for å kunne ta imot flere elever. Lengre nord på øya ligger også Bøstad skole, kun 10 km fra Skullbru, og med brukbar kapasitet for nye elever. Skolekapasiteten er i så måte ivaretatt, selv om at det Leknes skole har begynner å bli fullt.

Når det gjelder barnehager er det flere private barnehager innen en radius på 3 km. Her finnes også en ny kommunal barnehage. Disse er lokalisert på Leknes. Det finnes også barnehage både på Bolle, Eltoft og på Borg, slik at kapasiteten på dette bør være tilfredsstillende.

### 5.11 Universell tilgjengelighet

Området er lokalisert langs E10 og har lett tilgjengelighet via gang- og sykkelveien samt interne kjerrevei.

### 5.12 Teknisk infrastruktur

Planområdet har kun delvis kommunal infrastruktur. Drikkevanns- og brannvannskapasiteten er ok, mens i dag er området kloakkert med private utslipp/septikk og infiltrasjon. I gang- og sykkelveien har kommunen tilrettelagt for et fremtidig kommunalt avløpsanlegg med selvfall og pumpestasjoner. Dette er ikke utbygd. Det er i planprosessen diskutert løsninger hvor det tas sikte på å benytte den kommunale ledningen for å pumpes avløp mot Leknes og tilknytte disse til eksisterende kommunalt nett. Hvorvidt kommunen vil pålegge eksisterende bebyggelse å tilkoble seg nytt privat anlegg er ikke avklart, ei heller en diskusjon som er tatt.

#### 5.13 Grunnforhold

Det er ikke avdekket områder med utfordrende grunnforhold. Området består av myrterreng hvor en enkel sondering viser en mektighet fra 1 til 2 meter. I det sørøstlige hjørnet er det faste masse og berg i dagen.

#### 5.14 Støyforhold

Støyforholdene for området er ikke særskilt utredet, men all den tid utbyggingsområdet er lokalisert med den eksisterende bebyggelsen mellom seg og E10, antas det å kunne være minimalt med trafikkstøy.

#### 5.15 Luftforurensing

Det antas ikke at området er utsatt for spesielle luftforurensninger, mens området nok er disponert for noe forurensning fra E10

#### 5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Temaet er omhandlet i overordnet plan

#### 5.17 Næring

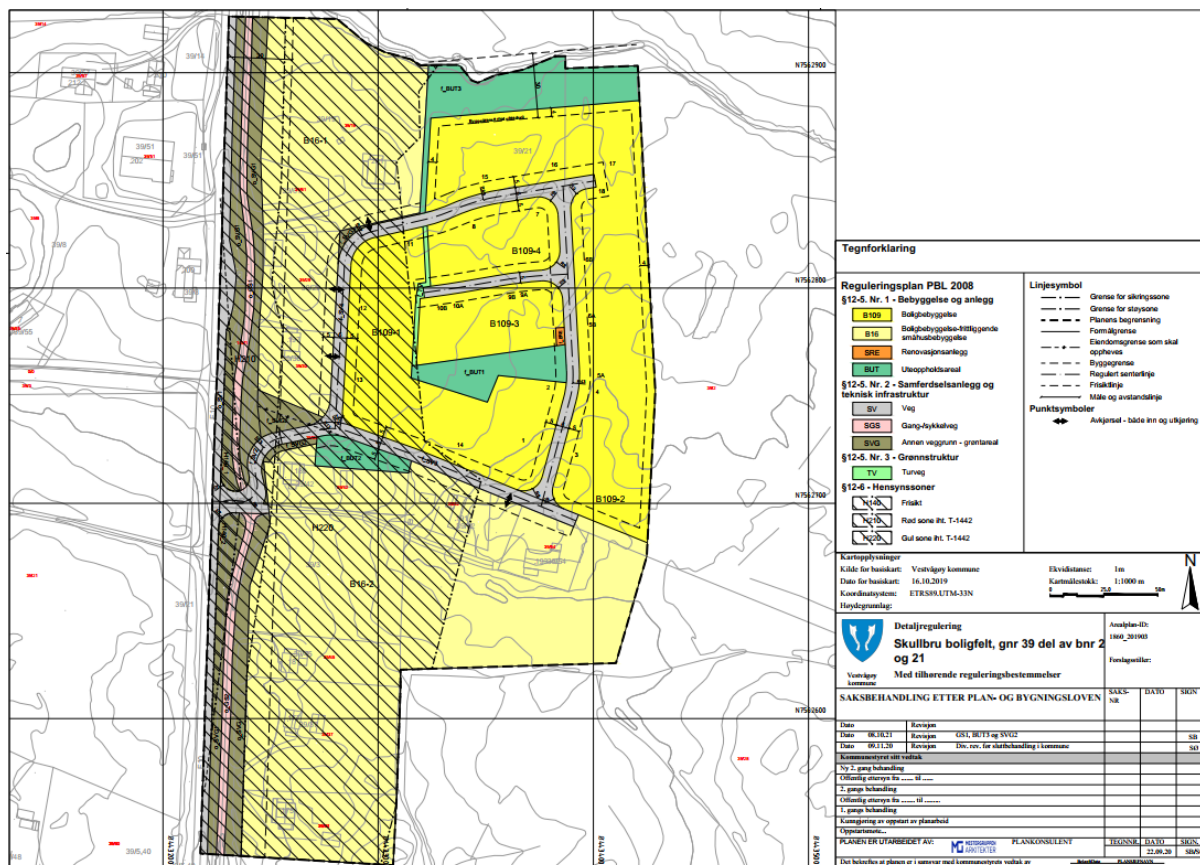
Området langs E10 er i hovedsak boligområde, med spredt boligbebyggelse i mindre klynger. Vest for E10 ligger imidlertid Odd Fellow logen, som til tider nok skaper mer aktivitet enn normalt i et boligområde. Alle den tid E10 skjærer gjennom området antas ikke dette som relevant.

#### 5.18 Analyser/ utredninger

I planprosessen vil det bli utarbeidet konsekvensutredning og ROS analyse.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanen med planbeskrivelse og bestemmelser er i tråd med Vestvågøy kommune sin veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner datert februar 2013, samt nasjonale tegneregler. Plankart daterte 22.09.2020, revidert 08.10.21 i målestokk 1:1000 med bestemmelser følger som vedlegg.



Plankart

### 6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål

#### Planområdet skal brukes til følgende formål:

##### § 1.2 Planområdet skal brukes til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
  - Bolig B16 eksisterende felt
  - Bolig B109 nytt felt
  - Renovasjonsanlegg (f\_BRE)
  - Uteoppholdsareal (f\_BUT1-3)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
  - Kjørevei (o\_SV1) Offentlig
  - Kjørevei (o\_SV2) Offentlig
  - Kjørevei (f\_SV3) Felles
  - Kjørevei (f\_SV4) Felles

- e. Gang- og sykkelvei (o\_SGS)
  - f. Annen veggrunn – grøntareal (o\_SVG1)
  - g. Annen veggrunn – grøntareal (f\_SVG2-3)
3. Grønnstruktur (pbl § 12-5)
- a. Turveg (f\_TV) Felles
4. Hensynssoner (pbl § 12-6)
- a. Frisiktsone veg
  - b. Støysone

**Totalt planareal ca. 66 daa**

Illustrasjon av området etter utbygging



## **Fellesbestemmelser**

### **Utbyggingsavtale**

1. Det skal utarbeides utbyggingsavtale for følgende forhold:
  - a. Kommunal forkjøpsrett av inntil 10 % av tomtene
  - b. Vurdering av kommunal overtakelse av fellesadkomster
  - c. Vurdering av kommunalt avløpsanlegg for området
  - d. Bruk av kommunalt nett i en midlertidig avløpsløsning

### **Utfyllende kommentarer**

For å imøtekomme Forvaltningsutvalgets vedtak med hensyn til å vurdere kommunal forkjøpsrett på inntil 10 % av boligene. Videre vil det måtte inngås utbyggingsavtale om bruk av kommunalt nett i forbindelse med en midlertidig privat avløpsløsning fra området. I utgangspunktet har det hele tiden vært en forutsetning at avløp skulle pumpes fra området, via den kommunale pumpeledningen og ned til krysset med Himmelsteinveien. Pumpeløsning skal være privat, med bruk av kommunens allerede etablerte rørtrase. Nå har det i senere tid kommet innspill og muligheter til å etablere større private renseanlegg, men utslipp til vassdrag. Ved utbygging av feltet vil også en slik løsning måtte vurderes.

### **Dokumentasjon til byggemelding**

1. Ved søknad om byggetillatelse, ramme eller et trinns søknad skal det legges ved tegninger av plan, snitt og fasader, profiler og situasjonsplan i målestokk der bygningens plassering og terrenginngrep for den enkelte enhet vises.
2. Ved søknad om byggetillatelse for bygninger vist i illustrasjon som tomt 11, 12 og 13 skal tiltak i forhold til støy dokumenteres.:
3. Støy fra veitrafikk til innvendige oppholdsrom skal ikke overstige 30 dBA

### **Utfyllende kommentarer**

Ifølge støykartet for området vil bygging på tomt 11-13 medføre at deler av bygningen blir utsatt for støy. Dette skal da hensyntas i prosjektering av disse boligene, og støytiltak skal være dokumentert ved byggesøknad.

### **Rekkefølge**



1. Uteoppholds- og lekeområde (f\_BUT1), skal være ferdig tilrettelagt for etablering av lekestativ før det blir gitt brukstillatelse til boligene.
2. For alle tiltak som gjelder offentlige trafikkareal som veier, fortau, GS-vei og kryss innenfor planområdet skal det utarbeides byggeteknisk plan som godkjennes av Vestvågøy kommune /Statens vegvesen før gjennomføring tar til. Handbok 017 om Vei og gateutforming gir ramme for utforming.
3. Før tiltak i B109 skal kryss- avkjørsel opparbeides og tilrettelegges i samsvar med plan.
4. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bla. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslukking.

#### Utfyllende kommentarer

For å sikre nødvendig og sikker adkomst også under utbygging av området settes det krav til opparbeidelse av tilfredsstillende løsning av kryss, gang- og sykkelvei samt at planene skal oversendes Statens vegvesen og kommunen før oppstart av feltet.

Uteoppholds- og lekeområdet tilfredsstiller kommuneplanens krav. Utbygger skal opparbeide og tilrettelegg for etablering av nødvendige uteoppholds- og lek, møbler og utstyr. Det står velforeningen fritt til å utforme områdene i tråd med overordnet planverktøy.

#### Byggegrenser

1. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensen.
2. Tiltak nevnt i pbl § 29-4 b kan plasseres nærmere nabogrensen enn regulerte byggegrenser.

#### Utfyllende kommentarer

Oppføring av garasjer, uthus, gjerder mm. kan fravike byggegrensen dersom disse er i tråd med plan- og bygningsloven.

#### Adkomstpiler

1. Adkomstpiler vist i plankartet er kun veiledende. Adkomsten tilpasses den enket tomt og skal vises i situasjonsplan ved byggesøknad.

## Utfyllende kommentarer

For de fleste tomter vil adkomsten gi selg selv, samtidig som det ved utvikling av tomten kan være aktuelt å endre adkomsten. Planen stiller derfor den enkelt tomt fritt til å tilpasse sin adkomst ut fra boligtype og ellers utearealer. Når det gjelder mulige adkomster fra eksisterende bebyggelse illustrerer planen mulighet, og legger ingen pålegg om tilkobling.

## Krav til utforming

1. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad minimaliseres og skal rettes opp med tilplanting.
2. Ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.
3. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset stedlig bygningsmiljø og landskap. Det skal vektlegges miljø- og ressursvennlige løsninger.
4. Avskjærende grøfter og grøfter som kan medføre drenering av myr, skal etableres med tettemasser som forhindrer uttørking av myra.

## Utfyllende kommentarer

Området på B109 på Skullbru er flatt og myrlendt. Det gir utbygger og den enkelte tomtekjøper store friheter med hensyn til valg av bolig, materialvalg og utforming innenfor rammene av høy og god kvalitet.

For å ivareta myra som vil grense inn mot området skal det i avskjærende grøfter etableres en tettesone slik at utbygging av området ikke medfører drenering av de øvrige myrmasser i området. Ved etablering av uteoppholdsarealer skal det vektlegges å ivareta området hydrauliske situasjon slik at denne blir stabil, også etter utbygging.

## Massedeposering og avfallshandtering

1. Matjord og myrmasser skal deponeres og gjenbrukes i landbrukssammenheng.
2. Arealet f\_BRE skal benyttes til oppstillingsplass for fellessøppeldunker/nedgravd avfallsløsning.

## Utfyllende kommentarer

Myr og jordmasser som ikke benyttes på anlegget skal tas vare på og tilbakeføres til landbruksjord. Det finnes etter hvert en del massedeponi for slike masser, og det er en forutsetning at overskuddsmasser tilbakeføres til landbruket.

Felles avfallsløsning. Det er satt av et område for etablering av felles avfallsløsning, type Moloker eller tilsvarende. Ved trinnvis utbygging vil ikke en slik løsning være aktuell. Det må da inntil ca. 50-60% av boligene er ferdige, måtte påregnes å ha avfallsdunker for hver bolig. Etter at nedgravd avfallssystem er på plass, skal alle tilknytte seg denne.

### **Universell utforming**

1. Ved detaljplanlegging av inne – og utemiljø skal prinsipp om universell utforming legges til grunn. Universell utforming skal dokumenteres i situasjonsplan og/eller i samlet plan for uteoppholds- og lekeareal som vedlegg til søknad om rammetillatelse eller igangsetting
2. Bruksareal i bygninger på bakkeplan i planområdet skal være universelt utformet.

### **Utfyllende kommentarer**

Utbygging av feltet vil skje ved bruk av typegodkjente boliger, samt standardiserte retningslinjer for universell utforming.

### **Restriksjoner flyplass**

1. Farlig og villedende belysning  
*Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Leknes lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden*

### **Utfyllende kommentarer**

Krav fra Avinor vil ikke medføre strenge restriksjoner under drift av ferdig anlegg. I anleggsfasen antas heller ikke dette å være et problem. Når det gjelder belysning må utbygger skaffe nødvendig godkjenning i tråd med krav i reguleringsplan. Dette gjøres i forkant av byggemelding.

### **Velforening**

1. For området B109 skal det etableres en velforening. Denne skal ha ansvar for alle fellesområder, herunder brøyting, gatelys avfall og felles privat avløpsanlegg. Videre har velforeningen ansvar for utrustning av lekearealene og å vedlikeholde disse.
2. Fellesområder, veier, lekeplasser mm. overføres velforeningen etter at tiltaket er fullt utbygd.

## Utfyllende kommentarer

For å sikre god drift av planområdet og dets fellesarealer skal det opprettes en velforening. Denne har til hensikt å ivareta alle felles anliggende for feltet B109. Herunder gatelys og avløpsløsning. I påvente av kommunal kloakkering for Skullbru skal det i felt B109 opprettes et felles privat avløpssystem. Enten ved at man pumper avløp til Leknes eller at man får benytte et felles minirensanlegg. For slike felles løsninger må det utarbeides retningslinjer og ansvarsområder i forhold til drift og vedlikehold av anleggene. Utbygger vil inntil feltet er utbygd være en viktig aktør i velforeningen, men så snart feltet er avsluttet skal alle eiendommer etc, overføres denne.

## Forhold mellom B16 og B109

1. De eiendommer som naturlig kan tilknytte seg nye infrastruktur, vei, vann og avløp, samt gatelys, i området B109, vil måtte betale en tilknytningsavgift.
2. Tilknytningsavgiften beregnes utfra omfanget av tilknytning, hvor det skilles mellom tilknytning til vei og tilknytning til avløp.
3. Boliger i B16, bruksnr. 30, 29, 19 og eventuelt 42, 52 og 54, skal dersom de knytter seg til området B109, pålegges og delta i de felles utgiftene B109 har.

## Utfyllende kommentarer

Ved utbygging av B109 vil området få en ny avløpsløsning. Likeledes vil det bli opparbeidet asfalterte veier, lekeplasser og felles belysning (gatelys mm). Dersom omkringliggende eiendommer ønsker, eller blir av kommunen pålagt, å tilkoble seg denne infrastruktur, skal det betales en tilknytningsavgift. Avgiften størrelse beregnes utfra forhåndstall slik at avgiften blir lik for alle boliger.

## Aktsomhet kulturminner og kulturmiljø

Jamfør Kulturminnelovens § 8 andre ledd, skal denne bestemmelsen bringes videre til den eller de som utfører arbeid i marken.

1. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i område, må arbeidene stanses og melding sendes Sametinget omgående jf. Lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner. Kulturminneloven.
2. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede

steinkonstruksjoner må Nordland Fylkeskommune underrettes umiddelbart.

Utfyllende kommentarer

Dette er bestemmelser som normalt sette ligger overordnet, og er gjeldende for alle slike prosjekter. Vi tar disse med i bestemmelsen for ytterlig å presisere viktigheten av aktsomhet.

## **Bebyggelse og anlegg, Pbl § 12-5, nr.1**

### **Boligbebyggelse (B16 og B109)**

1. Innenfor områdene B16 og B109 tillates oppført eneboliger og tomannsboliger
2. Maksimal tomteutnytting er  $BYA = 40\%$
3. Hver bolig skal ha opparbeidet parkering i samsvar med overordnet plan med min. 1,5 bil per boenhet
4. Maksimal mønehøyde er i samsvar med plan og bygningslovens bestemmelser. Dersom bygget har pulttak, gjelder øverste gesims som mønehøyde
5. Rom med støyfølsom bruk kan ikke ha fasade som er utsatt for støynivå over 55db uten at det blir gjennomført støytiltak og sikret tilfredsstillende ventilasjon.
6. Det tillates oppført garasje og eller annen type bygning som ikke er til boligformål i samsvar med PBL 29-4 b.
7. For tomt 10 tillates avløpsløsning/renseanlegg nedgravd under bakken.
8. For B109 tillates nedgravd infrastruktur, vann, avløp, el og tele/data på alle tomter. Slike tiltak skal fortrinnsvis legges i tomtegrense.

Utfyllende kommentarer

Det står utbygger forholdsvis fritt til å velge type bolig, materialvalg og takløsning innenfor området. Det legges opp til at området skal ha et variert boliguttrykk med mulighet for å bo og leve her i alle livets faser. Teknisk infrastruktur er felles for alle husene og tillates lagt under bakkenivå.

### **Andre særskilt angitte bygninger og anlegg (f\_BRE)**

1. Arealet f\_BRE er felles for B109, og skal brukes til oppstillingsplass for søppeldunker



2. Arealet f\_BRE skal være opparbeidet i tråd med leverandør av avfallsløsningens spesifikasjoner.

#### Utfyllende kommentarer

Når tilstrekkelig antall boliger er ferdige i feltet, vil en nedgravd avfallsløsning ivareta alt husholdningsavfall i tråd med Lofoten Avfallsselskaps retningslinjer. Det vil bli levert og montert nedgravd avfallssystem, og eventuell tømning hos den enkelt opphører. Alle er pliktig å tilknytte seg denne løsningen.

#### Lekeplass og areal for uteopphold

1. Uteoppholdsareal f\_BUT1 er felles for B109
2. Området skal opparbeides i tråd med bestemmelsene gitt i kommuneplanens arealdel 2019–2031, kap. 2.14, og være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
3. Det er tillat med nedgravd avløpsløsning på området f\_BUT1. Det tillates videre betjeningspanel eller lignende (ikke bygning) montert på stolpe og i tilknytning til dette.
4. Områdene f\_BUT 2 og 3 er felles uteoppholdsareal for B109 og B16. Disse skal opparbeides etter retningslinjene gitt i kommuneplanens arealdel 2019–2031, kap. 2.14.

#### Utfyllende kommentarer

Uteoppholdsarealene samt lekearealet er i tråd med krav satt i overordnet plan. I tillegg tillates nedgravd avløpsløsning etablert. Her tillates kun en enkel installasjon på stolpe over bakken, samt nødvendige inspeksjonsluker. Anlegget er av en slik art at det uten problemer kan foregå aktivitet på bakkenivå. Området f\_BUT3 utvides og gjøres og etableres som en buffer mellom Gambrygga og boligområdet. Området tillates bruk til lek.

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, Pbl § 12-5, nr.2**

#### Kjørevei (SV)

1. o\_SV1 er offentlig og eksisterende E10

2. o\_SV2 er offentlig og eksisterende Avkjørsel fra E10 og gir tilkomst til planområdet og fungerer som kryss mellom E10 bebyggelse øst for gang- og sykkelveien. Krysset tillates utbygd i tråd med plankart.
3. f\_SV3 er fellesadkomster for B109 og skal opparbeides i tråd med plankart. Rettigheter for adkomst til utmark/resterende del av eiendommen 39/2 sikres gjennom denne adkomsten
4. f\_SV4 er fellesadkomster for B109 og skal opparbeides i tråd med plankart.

#### Utfyllende kommentarer

For å ivareta avkjørsel/kryss med E10 er også denne en del av plan. Det skal ikke foretas endringer i strid med reguleringsplan for E10. Eksisterende fellesadkomst, reguleres om og utvides. Dette for å ivareta adkomst til nytt boligfelt. Den delen av denne som ligger innenfor eiendomsgrensen til E10 og som naturlig må vedlikeholdes i sammenheng med denne, reguleres til offentlig formål. De øvrige fellesadkomstene er felles for feltet og delt i SV3 og SV4: Bakgrunn er at SV 3 også gir rettigheter for området som eiendommen utskilt fra og sikrer derigjennom den tinglyste retten til adkomst som hefter ved eiendommen. SV 4 er felles for hele feltet og gjelder også for veien mellom tomt 7 og 9.

#### Gang-/sykkelveg (SGS)

1. o\_SGS er eksisterende gang- og sykkelvei. Det tillates utført endringer i kryss med o\_SV1-2 i samsvar med plankart.

#### Utfyllende kommentarer

Gjelder den delen som kommer innenfor planområdet. Det tillates tilpasning til felles utvidet kryss. Utover dette skal det ikke gjøres endring på gang- og sykkelveien

#### Annen veigrunn (SVG)

1. o\_SVG1 er offentlige fyllinger og skjæringer langs etter vegsystemet innenfor planområdet.
2. f\_SVG2 er private fyllinger og skjæringer langs etter vegsystemet innenfor planområdet
3. Eventuelle fyllinger på SVG1-3 skal dekkes til med jord og tilplantes.

#### Utfyllende kommentarer

Formålet gjelder arealet langs offentlig og privat vei og som skal beplantes eller tilsåes. Det tillates ikke inngrep som er i strid med plan.

## **Grønnstruktur**

### **(pbl § 12-5)**

#### **1. Turveg (f\_TV) Felles**

Utfyllende kommentarer

Formålet gjelder adkomst stien mellom f\_BUT1 og boligene og z\_bUT3 mot nord. Dette gir en enkel forbindelse mellom områdene som ivaretar helheten imellom lek og uteoppholdsarealene. Stiene skal opparbeides samtidig som f\_BUT1 ferdigstilles.

## **Hensynsone, Pbl § 12-5, nr.6**

**Frisiktsone veg**

1. I området med frsiktsline og vei (frisiktsone H140) skal det ved avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilgrensende vei sitt plan.

**Gul sone – trafikkstøy**

2. Boliger og uteoppholdsareal som ligger innenfor gul støysone må særlig vurderes i forhold til støyskjerming

Utfyllende kommentarer

Innenfor sonen skal det gjennomføres planlegging for å sikre et tilfredsstillende bomiljø.

### **6.3 Boligmiljø/bokvalitet**

Det legges opp til variert størrelse og innhold i boligene. I utgangspunktet er det tenkt eneboliger på større tomter, men det legges opp til å ha muligheten for sammenslåing av tomter for etablering av flermannsboliger. Illustrasjon viser i hovedsak en type boliger, mens planen legger opp til variasjon, både i etasjetall og i utforming. Det tillates også utleieenhet i boligene. Dette vil kunne appellere til mennesker i alle livsfaser, fra nyetablerer via barnefamilier til eldre. Med dette ønskes det å tilrettelegge for et variert botilbud, med et inkluderende bomiljø. Sentralt i planen er et felles grøntområde med lekeareal for uteopphold. I tillegg er de fleste tomter av en slik størrelse at det er rikelig med plass til uteaktiviteter.

#### 6.4 Tilknytning til infrastruktur

Adkomst til området er fra E10 og er i varetatt i planforslaget. Adkomstveien krysser gang- og sykkelveien hvor et oversiktlig krysningspunkt er etablert. Planen muliggjør videre at allerede etablerte boliger i planområdet kan tilknytte seg denne infrastruktur og dermed minimere adkomst til eiendommene via gang- og sykkelveien.

#### 6.5 Trafikkløsning

Planforslaget endres ikke vesentlig for allerede etablert kjøremønster, men bidrar til mindre trafikk på gang- og sykkelveien. Fra det nye feltet samles de fleste boligen langs en samlevei som munner ut i eksisterende avkjørsel mot E10. Alle veier i utbyggingsområdet antas å være private fellesadkomster.

#### 6.6 Miljøoppfølging/renovasjon

Området ligger innenfor Las sitt tømmeområde og vil bli ivaretatt på vanlig måte for husholdningsavfall. I dag er det tømning på onsdager for dette området. LAS åpner for at det kan være aktuelt med etablering av nedgravde avfallsløsning, type Molok eller tilsvarende. For at dette skal være aktuelt må hele området være utbygd. Ved trinnvis utbygging vil avfallsdunker være alternativet. Det avsettes areal i planen for fremtidig plassering av nedgrav avfallsløsning. Det private veisystemet etableres for trafikk med større kjøretøy, og det legges opp til at hoved trassen legges inn på Las sine tømmeruter.

#### 6.7 Universell utforming

Bygninger og utenomhus etableres i tråd med krav til universell utforming. Gjeldende teknisk forskrift danner grunnlaget for alle søknadspliktige tiltak innenfor planområdet.

#### 6.8 Kulturminner

Normal aktsomhet utvises og krav om varsling dersom mistanke om kulturminne påtreffes.

#### 6.9 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Både vann og avløp ligger i gang- og sykkelveien. Vannforsyningen har tilstrekkelig kapasitet til å ivareta de nye boligene. Det tas da sikte på å legge en ring-ledning for vann, med tilstrekkelig kapasitet for å ivareta slukkevann til feltet.

Kommunen har ikke utbygd avløpssystem for området, men har lagt ned en pumpeledning i gang- og sykkelveien for fremtidig bruk. Som en midlertidig løsning har vi, i samarbeid med kommune, kommet fram til at den etablerte pumpeledningen som går helt ned til Himmelsteinveien, kan benyttes om pumpeledning for dette feltet.

Ved oppstart utbygging av feltet vil det bli vurder ulike avløpsløsninger.

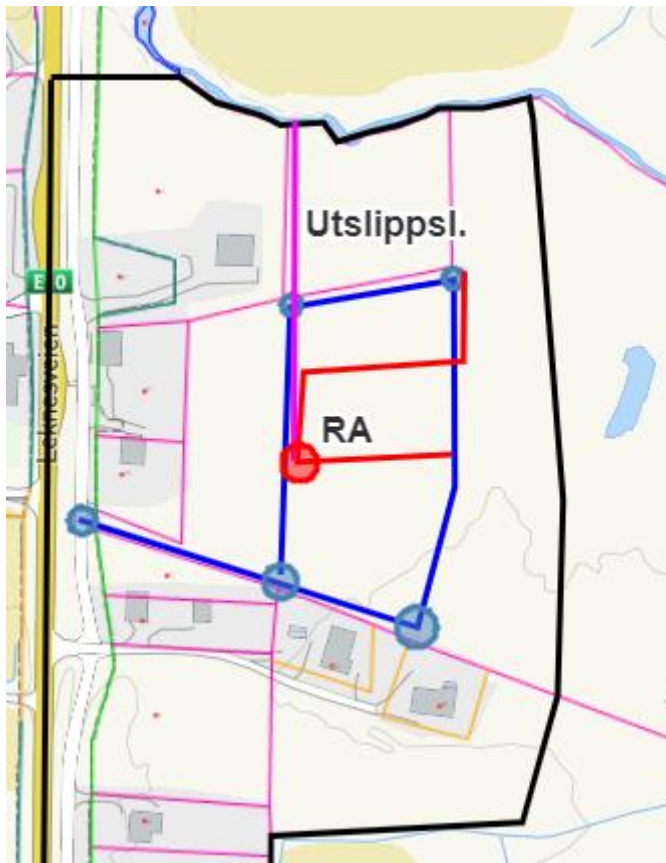
1. Feltet etablere da en privat pumpestasjon, som blir felles for alle som tilknytter seg denne. Alle avløpsledninger i feltet ledes da til denne. Fra denne pumpes avløpet inn på det kommunale ledningen. Pumpestasjonen vil være en nedgravd kum, hvor automatikk og varling monteres på en stolpe. Nøyaktig plassering av denne vil komme når detaljprosjekteringen av vann og avløp er på plass, men det tas sikte på å legge traseene størst mulig grad i felles grunn, og at pumpestasjonen plasseres i området vist på kartet. I hvert enkelt skjøte vil det da fremgå at de har sin forholdsmessige andel av pumpestasjonen. Det vil videre bli laget avtaler om overvåkning, drift og vedlikehold av denne. Detaljer omkring dette skal utarbeides og godkjennes av Vestvågøy kommune i forbindelse med detaljprosjektering av vann og avløp.



Skisse for vann og avløpsløsning med pumpestasjon

2. Feltet etablere da et privat minirenseanlegg, som blir felles for alle som tilknytter seg denne. Alle avløpsledninger i feltet ledes da til denne. Fra denne ledes rensed avløpsvann ut til Gambrygga. Renseeffekten på slike minirenseanlegg er på over 90 %. Renseanlegget vil være en nedgravd kum, hvor automatikk og varling monteres i et skap på en stolpe. Nøyaktig plassering av denne vil komme når detaljprosjekteringen av vann og avløp er på plass,

men det tas sikte på å legge traseene størst mulig grad i felles grunn, og at anlegget plasseres i området vist på kartet. I hvert enkelt skjøte vil det da fremgå at de har sin forholdsmessige andel av renseanlegget. Det vil videre bli laget avtaler om overvåkning, drift og vedlikehold av dette. Detaljer omkring dette skal utarbeides og godkjennes av Vestvågøy kommune i forbindelse med detaljprosjektering av vann og avløp.



Skisse for vann og avløpsløsning med minirenseanlegg

#### 6.10 Elektrisitet

Elektrisitet. Ny bebyggelse vil kreve forsterkning av eksisterende strømnnett. Prosessen med endring av dette starter så snart reguleringsplan for området er godkjent.

#### Alternativ energiforsyning.

For bygningsmassen vil det bli vurdert fra bygning til bygning hvilke energikilder som gir størst effekt. Det vil bli vurderes bruk av vannbåren varme og varmepumpe for de ulike enheter. Energiforsyningen vil bli bygd i tråd med gjeldende forskrift og krav om alternative energikilder

#### 6.11 Støy

Området påvirkes i dag av noe trafikkstøy fra E10. Det nye utbyggingsområdet ligger ca. 70 m fra E10, og med eksisterende



boligrekke mellom den nye bebyggelsen og trafikken. Som det fremgår av den forenklete beregningen, blir første husrekke mot E10 påvirket. Ved byggemelding av disse bygningene skal dette hensyntas og innarbeides i byggesøknaden.



Forenklet støyberegning med dagens trafikkmengde.

#### 6.12 Masseberegning

Det er ikke foretatt masseberegning i området. Utfra en enkel sondering antas det at myr massene har en mektighet på 1-2 m, og at underliggende masser er stabile og har tilstrekkelig bæreevne.

Med bakgrunn i tilbakemelding fra Fylkesmannen vedrørende nedbygging av myr, vil størst mulig del av myra bli ivaretatt. Området mot elva innenfor byggegrensen, området for grøntareal samt ubebygde områder vil ikke bli masseutskiftet.

## 7 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

I Vestvågøy kommune er det stadig behov for boliger i sentrale strøk. Området på Skullbru er i så måte et viktig bidrag til å imøtekomme dette behovet.

### 7.1 Avløp og alternative løsninger.

Vestvågøy kommune har i dag ikke offentlig avløp i området. Kommunen har imidlertid, i forbindelse med ny gang- og sykkelvei lagt ned en 110 mm pumpeledning for et fremtidig avløpsanlegg i område fra Farstad og til Himmelsteinveien. Dette avløpet er, etter hva vi erfarer, basert på et skisseprosjekt uten at nødvendig selvfallsledninger etc. er etablert. Etter nærmere undersøkelser vil det være mulig å etablere en privat pumpeløsning som pumper avløp fra planområdet og til selvfallsledninger ved Himmelsteinveien. Denne løsningen vil være komplisert og kostbar. En slik løsning krever også vanligvis et overløp i tilfelle driftsstans eller ved lengre bortfall av pumpestasjon grunnet strømstans eller annet. Lofotr bygg & anlegg as har derfor også vurdert minirensesanlegg for inntil 20-25 boenheter som en mer hensiktsmessig og mer miljøvennlig løsning. Utslipp fra denne vil gå til Gambrygga. Denne vil også være en naturlig mottaker av overløpsvann fra en pumpestasjon. Fordelene med et lokalt minirensesanlegg vil være at alle utslipp fra området vil være rensset. Det vil heller ikke være krav eller behov for overløp, og myndighetene vil ha bedre kontroll med forurensningen i området. En privat pumpestasjon i området vil være av midlertidig karakter i påvente av en fremtidig offentlig kloakking. Et rensesanlegg, kan i prinsippet være felles for området uavhengig av hvilke anlegg kommunen etablerer senere, samtidig som det vil være fullt mulig å koble seg til det kommunale anlegget når dette er på plass. Under dialogen med Kommunens Vann og Avløpsavdeling fremkommer at et kommunalt anlegg for dette området ikke er tidfestet.

### 7.2 Nærhet til flyplass

I merknaden fra Avinor er det beskrevet at planområdet ligger ca. 1680 – 2100 meter nord/nordøst for landingsterskel til bane 20 (fra nord) ved Leknes lufthavn. Det er naturlig nok ikke satt begrensninger for området, bortsett fra restriksjoner på bruk av lys. Disse innarbeides som en del av planbestemmelsene. I planarbeidet, eller i merknader til dette, er ikke hensyn til en eventuell ny flyplass omtalt. Slik innstillingen fra Avinor er i dag, vil uansett ikke området bli berørt av en fremtidig utbygging av Leknes Lufthavn.

### 7.3 Forhold til overordnede planer og rikspolitiske retningslinjer

Skullbru boligområde er i samsvar med Kommuneplanenes arealdel og i tråd med fylkesplan for Nordland. Der er det satt fokus på å utvikle et

allerede bebygd arealer i nærhet til regionsenteret Leknes. Videre utbygging på Skullbru gir et positivt bidrag til kommunens arealpolitikk. I planen er det tilrettelegger for større tomter, men hvor også fortetning vil være et alternativ. Skullbru har stor nærhet til alt av offentlig infrastruktur, samt trygge og sikre vilkår for de myke trafikantene. Videre har området en beliggenhet som i varetar boligpolitiske retningslinjer, hvor det legges opp til boliger tilpasset den enkelte, samtidig som det vil være mulig å bo i her i alle livets faser. Utgangspunktet er at det er opp til den enkelte etablerer å finne sitt drømmehus, innenfor de rammer som planen gir. Det stilles krav om høy standard, universell utforming og tilrettelagte uteområder. Sentralt plassert er det satt av fellesareal på nesten et dekar, til ute aktiviteter som felles lek og uteopphold. I tillegg er det tilrettelagt for felles uteopphold på ca. 1,4 daa innenfor planområdet. Det er også satt av plass til nedgravd felles avfallsløsning og avløpsanlegg. Videre er det i planarbeidet sett på tomtestørrelser og mulighet til uteopphold på egen tomt. Skullbru boligområde ligger kun 1,5 km fra opparbeidet løypesystem i bymarka med de fasiliteter som der finnes. Her er asfalterte løyper for sommeraktiviteter samt preparert skiløyper på vinterstid.

Skullbru boligområdet ligger i nær tilknytning til E10, men med en eksisterende husrekke mellom seg og E10. Boligene kommer da i andre rekke fra europaveien. Dette medfører at deler av boligmassen vil kunne bli eksponert for noe trafikkstøy. Det er i planbestemmelsene lagt føringer slik at krav til støysikring og utforming er ivaretatt.

#### 7.4 Adkomst og trafikkforhold

Ved etablering av gang- og sykkelvei på Skullbru først på 2000 tallet, ble naturlig nok alle avkjørsler fra E10 sanert og lagt til en sentral avkjørsel. Opprinnelig ligger tinglyst rett til adkomst for eiendommen 39/2 vis a vis Skullbrusjyveien. Med utgangspunkt i Veinormalenes krav til avstand mellom kryss ble alle opprinnelige avkjørsler på østsiden av veien samlet og plassert ca. 60 meter sør for krysset med Skullbrusjyveien. Dette fordi X kryss ikke tillates på Europavei. Etter normalen skal avstand mellom T kryss være betydelig større enn hva som var mulig å oppnå her. Alle avkjørsler øst for E10 er samlet og lagt rett sør for Leknesveien 189. Her tar den opp i seg den privat adkomst til Leknesveien 191 og 193. Alle andre eiendommer har da adkomst via gang- og sykkelveien.

For eiendommen 39/2, som allerede før gang- og sykkelveien var lagt ut til boligformål, skulle den nye adkomsten da gå via gang- og sykkelveien. I Kommuneplanens arealdel fra 2008 og på nytt fra 2019 er ikke adkomsten til boligområdet B109 ivaretatt utover det som er registrert som tinglyst rett. I planarbeidet har det vært dialog mellom plankonsulent og Statens vegvesen, for å finne den mest optimale løsning. Vegvesenet

tillater kun en avkjørsel fra området øst for E10, og da fortrinnsvis bruk av eksisterende avkjørsel. Statens vegvesen er også kritisk til bruk av gang- og sykkelveien som adkomst til et nytt boligfelt i størrelsesorden 18 til 22 boenheter.

I tilbakemeldingen fra Statens vegvesen heter det:

*Årsdøgnetrafikken (ÅDT) på E10 er over 3800 enheter. En utbygging på 22 boenheter gir trafikkmengde (ÅDT) større enn 50.*

*I vegnormal N100 står det: Avkjørsler med ÅDT større enn 50 og ÅDT på primærveg større enn 2000 utformes som kryss. Krav til primærvegens linjeføring i kryssområdet er gitt i hver dimensjoneringsklasse. For E10 benyttes dimensjoneringsklasse H1, men i tettbygde områder hvor fartsgrensen er 60 km/t bør den utformes som dimensjoneringsklasse Hø2. Dette gjelder vegbredde og krav til kurveradius. Øvrige krav er som for H1 veg så som type kryss, kryssavstand, etc.*

*Adkomsten må utformes som et kryss. I vegnormalen N100 står det også: I kryss med nasjonal hovedveg bør trafikkøyt (dråpeøyt) anlegges i sekundærveg (kap. D.1.1.2).*

*E10 gjennom Lofoten er en nasjonal hovedveg og har strenge krav til avkjørsler og kryss. Utgangspunktet er at vegen skal være avkjørselsfri og avstand mellom kryss er 500 meter. Det er ikke tillatt med X-kryss på nasjonal hovedveg.*

I arbeidet med reguleringsplanen for gang- og sykkelveien heter det i beskrivelsen «Kombinert gang- og sykkelvei/adkomstveg» og i planbestemmelsene § 1.2 står:

*I medhold av plan -og bygningslovens§ 25 er planområdet regulert til følgende formål:*

*PBL §25.3 -Offentlige trafikkområder:*

*Gang-og sykkelveg, kombinert gang-og sykkelveg/adkomstveg til begrenset antall boliger, bru, busslommer, motfyllinger, grøft samt skråningsareal til skjæring og fylling.*

Under behandling av reguleringsplanen ga daværende eier av 39/2 følgende innspill:

|          |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |
|----------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>2</b> | <b>Bjørn Bjørnsen</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>16.08.06</b> |
|          | Uttalelse:            | Det bes om at avkjøring og avkjørselstillatelse blir opprettholdt mellom bnr 2 og 30 på Skulbru. Det er avsatt areal til veg for nr 8 i en bredde av 8 meter, jfr. utskiftingen. Dette er en gang/kjøre og driftsveg som er viktig for tilgangen til arealet og framtidig disponering av dette. |                 |

20

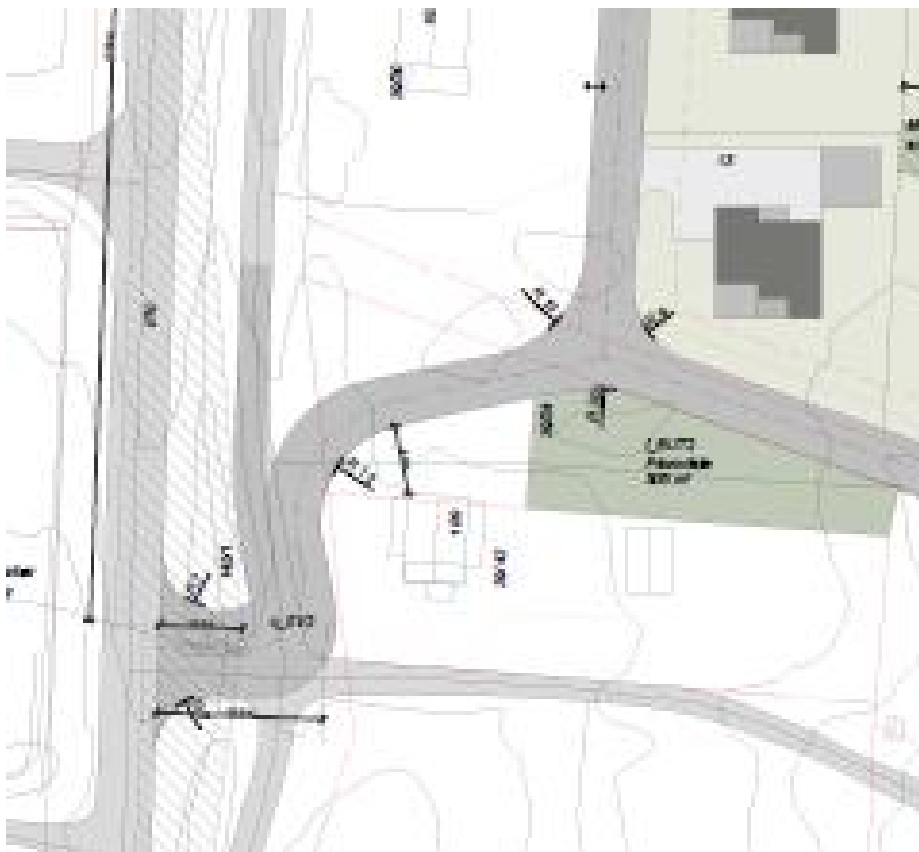
juni 2007"

Hvorpå Statens vegvesen kommenterer følgende:

|  |                |                                                                                                                            |
|--|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Svv kommentar: | Vegen mellom bnr 2 og 30 vil bli opprettholdt. Avkjørsler er sanert og samlet ved planlagt ny felles avkjørsel profil1725. |
|--|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

I arbeidene med kommuneplanens arealdel som ble sendt på første gangs høring i 2005/6, er det ikke kommet innspill som tilsier at en fremtidig utvikling av området B109 skulle måtte etablere adkomst via andre eiendommer i området. Fra Eier av 39/2 har det hele tiden vært en forståelse at eiendommen og det området som er lagt ut til boligformål, skulle ha adkomst som beskrevet i svar fra Statens vegvesen.

For å oppnå tilfredsstillende adkomst ved bruk av fellesavkjørsel, må denne utvides. I tillegg må gang- og sykkelveien langsføres et kort stykke. Løsningen vil gi en trygg og sikker adkomst hvor også de myke trafikantene ivaretas. Krysningspunktet mellom gang- og sykkelveien og adkomsten gjøres så kort som mulig. Planforslaget har dermed ivaretatt separat gang- og sykkelvei samtidig som med adkomst til området.



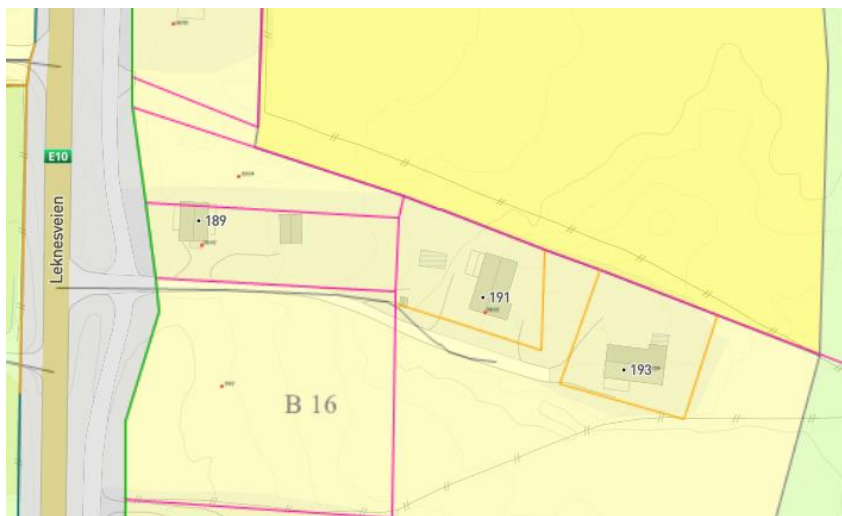
Skisse: Utvidet adkomst.

#### Alternativ løsning:

Det er i planarbeidet vurdert bruk av eksisterende adkomst mot Leknesveien 191 og 193, som ny adkomst til boligområdet på 39/2. En slik løsning vil medføre forholdsvis store inngrep i et etablert boområde. Mellom 191 og 193 vil en alternativ adkomstvei medføre skjæring på



mellom 2 og 3 m. En adkomst øst for 193 vil medføre forholdsvis store terrenginngrep.



Alternativadkomst.

Eier av 39/3 og 39/28 er invitert med i planarbeidet, men har foreløpig ikke planer for utbygging av sitt område.

En adkomst til 39/2 over tredjepart eiendom vurderes derfor ikke som et alternativ. Eier av Leknesveien 189 uttaler at den ønsker velkommen vårt planforslag, men stiller seg skeptisk til alternativ løsning. Dette med bakgrunn i opparbeidet uteområder på egen tomt.

#### 7.5 Trafikkmengder

Adkomsten til området skjer via allerede etablerte veisystemer, og med innregulert gang- og sykkelvei er også de myke trafikanter ivaretatt.

Trafikkmengden på E10 er av Statens vegvesen trafikkdatabank oppgitt til å være i ÅDT totalt 4050.

Økt trafikkmengde inn til området kan utredes på flere måter. Vi har i denne planbeskrivelsen valgt å ta utgangspunkt i Håndbok V713 tabell på side 55 Turproduksjon pr. enhet pr. døgn.



TURPRODUKSJON PR. ENHET PR. DØGN

| AREALBRUK                                                         | ENHET                    | TURPRODUKSJON |            |                        |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------|------------|------------------------|
|                                                                   |                          | Person-turer  | Bil-turer  | Variasjons-område      |
| BOLIG<br>- eget eller andres hjem                                 | pr. bolig<br>pr. person  |               | 3.5<br>1.0 | 2.5 - 5.0<br>0.5 - 1.5 |
|                                                                   | pr. bolig<br>pr. person  | 9.0<br>3.0    |            | 7 - 12<br>2 - 4        |
| INDUSTRI<br>- fabrikk<br>- lager<br>- verksted<br>- engros        | pr. ansatt<br>pr. 100 m2 |               | 2.5<br>3.5 | 1.5 - 5<br>2.0 - 6     |
|                                                                   | pr. ansatt<br>pr. 100 m2 | 4.0<br>6.0    |            | 3 - 8<br>4 - 10        |
| HANDEL<br>- detalj<br>- kiosk<br>- bensinstasjon<br>- kjøpesenter | pr. ansatt<br>pr. 100 m2 |               | 25<br>45   | 10 - 45<br>15 - 105    |
|                                                                   | pr. ansatt<br>pr. 100 m2 | 50<br>90      |            | 20 - 80<br>30 - 150    |
| KONTOR<br>- post<br>- bank<br>- helse<br>- off. kontorer          | pr. ansatt<br>pr. 100 m2 |               | 2.5<br>8   | 2 - 4<br>6 - 12        |
|                                                                   | pr. ansatt<br>pr. 100 m2 | 4<br>12       |            | 2 - 6<br>5 - 20        |

Statens Vegvesen Hb-V713 trafikkberegninger side 55.

Tabellen tar utgangspunkt i areal avsatt planlagt bebyggelse. Tar man utgangspunkt i at området B109 har et potensiale for utbygging på 22 boenheter eller 18 eneboliger gir da en økt turproduksjon for området som følger:

22 boenheter med en turproduksjon pr boenhet på 3,5 gir en økt trafikkmengde på 77 turer pr døgn. 18 eneboliger med en turproduksjon pr boenhet på 3,5 gir en økt trafikkmengde på 63. Variasjonen på dette er mellom 2,5 på lav og 5,0 på høy, noe som vi gi en trafikkmengde mellom 45 og 110 turer pr døgn.

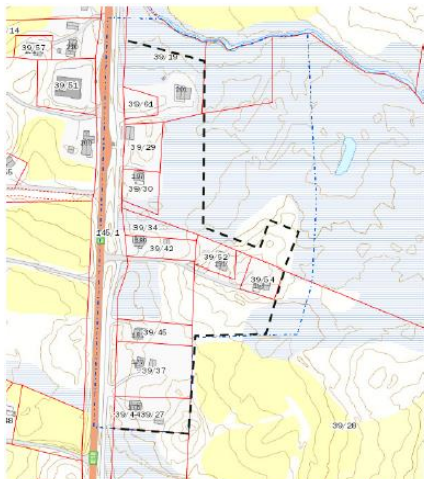
Ut fra denne teoretiske beregningen antas en trafikkøkning i krysset med E10 i størrelsesorden 45 til 110 bilturer.

Dette representerer en trafikkmengde over døgnet på mellom 1,9 og 4,6 biler i timen.

For dagens veistruktur vil da ikke denne økte trafikkmengden være vesentlig.

## 7.6 Miljø- og naturverdier

I tilbakemelding, på varsel om planoppstart, ber Fylkesmannen i Nordland om det at det skal tas stilling til disponering av våtmarka. Han skriver: *Et grovt og konservativt estimat tilsier at utbygging og drenering av dette myrpartiet vil medføre et samlet utslipp på over 5000 CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Fylkesmannen anbefaler derfor at en unngår boliger og tekniske inngrep i øst og nord for den stiplede linjen i ortofotoutsnittet.*



Figur 1. Ny bebyggelse og infrastruktur bør av hensynet til våtmarka ikke lokaliseres øst for stiplet linje.

Kartutsnitt fra Fylkesmannens innspill av 04.11.19

Fra arealplan 2008 og til ny arealplan for 2019 er areal myr uendret. På Skullbru har det siden tidlig på 2000 tallet vært avsatt 22,2 daa myr til utbyggingsformål. Disse tallene er brukt i kommunen totale klimaregnskap, som viser en nedgang i CO<sub>2</sub> ekvivalenter på ca. 5 % i forhold til foregående plan. Området på Skullbru har ligget fast over 2 arealplanperioder. Det er i plansammenheng foretatt totale reduksjoner og prioriteringer som viser at kommune er på vei mot å nå nasjonale mål for klimagassutslipp i arealpolitikken.

Som det fremgår av skissene, vil det meste av området bli berørt.



Skisse planlagt ny bebyggelse.

Unntaket er ned mot elva Gambrygga, her vil et areal på ca. 3 daa ikke bli rørt. Under utbygging av området vil ikke all myr bli fjernet, men eksponert for oksygen gjennom at det traues til faste masser for innfylling. Om noe av disse faste massene brukes til å dekke over de myrområdene som ikke skal utbygges, vil det gi en positiv effekt på det totale klimaregnskapet.

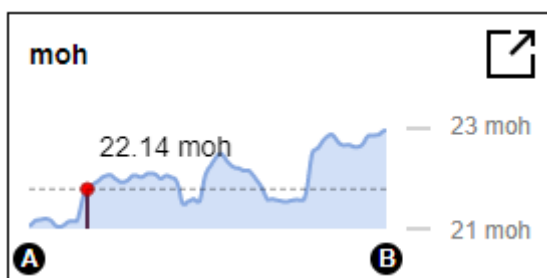
En analyse av området finner vi at største delen, ca. 12 daa, har vært berørt av tidligere tiders torving og annen aktivitet. Mektigheten på disse områdene varierer fra 0 og til ca. 1 m.



Flyfoto fra kommunale kart, hvor utbyggingsområdet vises.



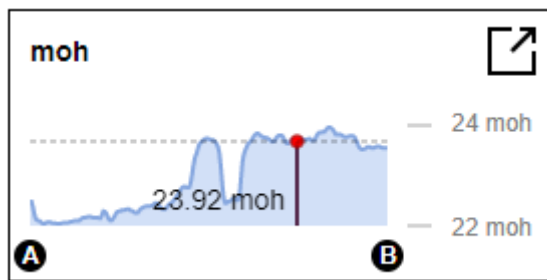
Snitt av samme område. Snitt I



Snitt I viser varierende mektighet hvor tidligere tiders torving kommer klart frem.



Snitt av samme område. Snitt I



Snitt II viser varierende mektighet hvor tidligere tiders torving kommer klart frem.

I tidligere økonomiske kartverk ble myr inndelt i to kategorier, dyp myr > 1 m og grunn myr < 1 m. Utslipp fra myr har en helt klar sammenheng med volum. I vårt tilfelle har vi da et dyp myrareal på ca. 10-12 daa som representerer største delen av utslippene av CO<sub>2</sub> ekvivalenter.

I reguleringsområdet har sonderinger vist en mektighet på ca. 2 m for de områdene som ikke er berørt av tidligere aktivitet. I områder hvor torving og lignende har foregått ser vi av snittene at store deler av arealet har en mektighet betydelig under 1 meter. Det vil da i en beregningsmodell ikke være riktig å bruke 22,2 daa, som kommuneplanen bruker, men heller et areal på 10 til 12 daa.

Regnestylet viser da et økt utslipp fra reguleringsområdet på ca. 700 tonn CO<sub>2</sub> ekvivalenter over 20 år.



#### Resultater: Samlet effekt på utslipp/opptak fra arealbruksendringen

Utslipp eller opptak fra arealene over 20 år, dersom man ikke hadde omgjort bruken:

| Fra         | Til         | CO <sub>2</sub> | CH <sub>4</sub> | N <sub>2</sub> O | Klimagasser i alt |
|-------------|-------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Vann og myr | Vann og myr | -1,0            | 0,0             | 0,0              | -1,0              |

tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter

SUM -1,0 0,0 0,0 -1,0 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter

Negative tall betyr opptak av klimagasser, positive tall betyr utslipp.

Utslipp eller opptak fra arealene over 20 år fra arealbruksendringen:

| Fra         | Til          | CO <sub>2</sub> | CH <sub>4</sub> | N <sub>2</sub> O | Klimagasser i alt |
|-------------|--------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Vann og myr | Utbygd areal | 695,2           | 0,0             | 0,0              | 695,2             |

tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter

Sum 695,2 0,0 0,0 695,2 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter

Negative tall betyr opptak av klimagasser, positive tall betyr utslipp.

Nettoeffekt av arealbruksendringen over 20 år:

|                                                    | CO <sub>2</sub> | CH <sub>4</sub> | N <sub>2</sub> O | Klimagasser i alt |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Utslipp/opptak fra arealene uten å endre arealbruk | -1,0            | 0,0             | 0,0              | -1,0              |
| Utslipp/opptak dersom endringen gjennomføres       | 695,2           | 0,0             | 0,0              | 695,2             |
| Arealbruksendringens klimaeffekt                   | 696,2           | 0,0             | 0,0              | 696,2             |

tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter

tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter

tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter

Merknad: dersom negativt tall vil endringen i arealbruk netto medføre mindre klimagassutslipp enn før, eller mer CO<sub>2</sub> opptak. Positivt tall betyr at endringen medfører høyere utslipp, eller lavere CO<sub>2</sub> opptak fra atmosfæren. Positive tall er merket rødt.

Regne ark fra Miljødirektoratet: <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/klimagassutslipp-kommuner/beregne-effekt-av-ulike-klimatiltak/>

Med bakgrunn i denne betraktningen vil tiltaket, satt inn i kommunens klimagassregnskap, ytterlig medvirke til å nå de nasjonale mål om reduksjon i klimagassutslipp.

En utbygging i tråd med forslag fra Fylkesmannen, medfører at området i all hovedsak ikke lar seg bygge ut. For å kunne gjennomføre en utbygging, innenfor teknisk og økonomiske rammer, er slik tiltaket vises i planforslaget i grenseland for hva som er økonomisk forsvarlig.

Vestvågøy kommune har hatt dette Skullbru B109 i sin arealpolitikk gjennom snart to tiår. Området er viktig for å ivareta en variert boligutbygging. Nordland Fylkeskommune, i sitt innspill, gjør et poeng av at tiltaket er i tråd med overordnet arealpolitikk. *Utbygging av allerede eksisterende bebygde arealer i nærheten av Leknes sentrum er i tråd med Nordland fylkeskommunes arealpolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.*

I samsvar med kommuneplanens arealdel og dette forslaget til reguleringsplan, vil store deler av myrområdet innenfor planen bli ødelagt. Dette skyldes i hovedsak at myrområdene traues ut, eller på anen måte dreneres. I planbeskrivelsen foreslås det å bruke uttrauet myr tildekke over de områdene som ikke traues ut. Det har vist seg i andre prosjekter å ha en positiv effekt på forringelsen av myra. En utgraving og endring av de hydrauliske forhold innenfor planområdet vil også ha en negativ innvirkning på den øvrige myra i området. For også å ivareta denne skal det etableres tettemasser i avskjærende grøfter. Dette har da til hensikt å beholde grunnvannstanden, både i det bebygde området, men ikke minst i



det tilgrensende området. Dersom vi får til å beholde samme grunnvannstand vil påvirkningen av det utenforliggende myrområdet bli minimal. Det vil da være et vesentlig poeng at det i konstruksjoner benyttes ikke telefarlige masser og utstrakt bruk av isolasjon.

Innenfor planområdet er det sporadisk registrert arter av nasjonal interesse. Innenfor det regulerte området vil disse artene bli fortrent til fordel for nye bebyggelse og menneskelig aktivitet. Skullbru boligområdet utgjør en svært liten del av myrområdet Himmelsteinmyran. Området ligger i nær tilknytning til eksisterende aktiviteter, hvor det området avskjæres mot sør og vest av E10 og eksisterende bebyggelse, samt at elva Gambrygga avgrenser området mot nord. Utbygging av området er i tråd med overordnede planer og en naturlig del av utviklingen, hvor man etablerer nytt på allerede etablerte områder. Lite ny natur tas i bruk. Utenfor planområdet gjøres ingen tiltak som forringer naturmiljøet.

Buffersone mot elva. Området mot elva har en byggegrense på ca. 30 meter. Området er kun delvis regulert til uteoppholdsarealer. I revisjon av planen reguleres hele beltet mot elva til uteoppholdsareal. Myrområdet vil da bli ivaretatt for denne delen og fortsatt være en buffersone mot elva. Uteopphold og menneskelig aktivitet vil da kun foregå på overflaten uten at området forringes vesentlig.

## 7.7 Folkehelse

Skullbru boligfelt er planlagt i randsonen av et allerede etablert boligområde. Området grenser, for eksisterende bebyggelse mot E10, mens ny bebyggelse i det alt vesentlig kommer i en rekke bak. Det er i plan satt maksimale støykrav til innemiljø for ny bebyggelse. For eksisterende bebyggelse er det vider stilt krav til støyreducerende tiltak, ved søknadspliktige tiltak på eiendommen. Utelekeområdet er skjermet for ytre påvirkninger i form av at disse ligger sentralt plassert inne i området. For øvrige uteoppholdsområder er disse plassert, med unntak av område f\_BUT2, i område skjermet av bebyggelse og utenfor område som er støypåvirket. F\_BUT2 er i plankartet lagt som en buffer mellom ny og gammel bebyggelse. Her vil det kunne være mulig med å etablere ytterlig støyreducerende tiltak i for av leegger eller andre konstruksjoner. Det er i planen beskrevet boligområdets nærhet til både offentlig infrastruktur, med sammenhengene gang og sykkelveier til begge skolene som området naturlig sogner til. Videre ligger området ved naturen, hvor man enkelt kan ta på slien på egen gårds plass for så å nå opparbeidete løypesystemer i forholdsvis kort nærhet. Området grenser til noen av øyas flotteste naturområder, med både turløyper, stisystemer, fiskevann og rikelig muligheter for utøvelse av friluftsliv. Planen beskriver også tiltakshavers ønske om å etablere et boligområde og et bomiljø som tilrettelegger for at man kan bo her i alle livets faser, fra nyetablerer til pensjonisttilværelse.

Det tas sikte på å etablere boliger i ulike størrelser og utforming som gir rom og muligheter, samtidig som byggherrer for store friheter for å kunne etablere sin drømmebolig. Det er i planarbeidet vektlagt store tomter som gir muligheter både for kjøkkenhager og gode uterom.

#### 7.8 Oppsummering av virkninger og konsekvenser

En utbygging av Skullbru boligområde vil være i tråd med kommunale, fylkeskommunale og statlige retningslinjer for god boligpolitikk.

Utfordringene for prosjektet kan forenklet deles inn i avløp, vei og bruk av myr.

Avløpsalternativene viser at det innenfor god prosjektering vil være mulig å tilfredsstille krav til avløpsanlegg, enten ved utslipp til resipient eller til tilknytting til kommunalt nett.

Veiløsningen som er vist imøtekommer både Statens vegvesens krav til adkomst, samt trygg og sikker krysning for myke trafikanter. I planforslaget er det vektlagt disse hensyn samtidig som forslaget åpner for utbygging av andre deler av området om dette på et senere tidspunkt skulle bli aktuelt.

Ved enhver gjennomføring av nye tiltak, vil uberørt natur bli tatt i bruk. Dette er en naturlig del av utviklingen i alle kommuner. Kommunen har i forbindelse med arbeid på vedtatt arealplan utarbeidet et klimautslippsregnskap. Arealplan for boligområde på Skullbru har i denne planen et vesentlig høyere utslipp enn hva som vil være aktuelt. Områdets beskaffenhet og tidligere tiders bruk, medfører at utslippet, isolert sett fra dette området antas å kunne halveres. Det vil i så måte bidra positivt i klimagassutslippsregnskapet.

Konsekvensene med utbygging av Skullbru boligfelt viser at fordelene anses å være langt større enn ulempene og tiltaket vil være i tråd med overordnet mål. Tiltaket vil gi et godt bidrag i kommunens arealpolitikk, hvor utbygging i allerede bebygde områder er en målsetning.

#### 8 ROS analyse, Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet

I samsvar med Plan og bygningslovens § 4-3 er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Hensikten med ROS-analysen er å avdekke om de planlagte tiltakene som omfattes av reguleringsplanen kan forårsake eller vil påvirkes av uønskede hendelser samt å beskrive avbøtende tiltak til akseptabelt risikonivå.

Reguleringsplan for Skullbru boligfelt er en detaljplan hvor det legges opp til etablering av nye boligtomter i et område på Skullbru, samt regulere eksisterende bebyggelse i samme området.

Ved regulering er det satt krav om å gjennomføre en ROS analyse. Denne ROS analysen gjelder da for det gjeldende området. Plankonsulenten har ikke kjennskap til at det er utarbeidet andre ROS analyser for området.

Analysen er utarbeidet av plankonsulent, Lofotr bygg & anlegg as, ved Reidar Samuelsen

Analysen er gjennomført etter sjekkliste og mal utarbeidet av Vestvågøy kommune.

Analysen er basert på foreliggende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

I risikovurderingen er det tatt utgangspunkt i relevant kravdokumenter

Gjennomført ROS-analyse for planområdet er basert på metodebeskrivelse i temaveileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap: Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, kartlegging av risiko og sårbarhet (2010). Avdekkede team i sjekklisen er vurdert utfra sannsynlighet og konsekvenser. Vurdert risikonivå er lagt til grunn for planforslaget risikoreducerende tiltak i plankart og bestemmelser datert 12.08.19

#### 8.1 Sjekkliste for identifisering av mulig uønskede hendelser

| HENDELSE/SITUASJON                                                                                       | RELEVANS | SANNS. | KONS.           | RISIKO | KOMMENTAR/TILTAK                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|-----------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A. Natur- og miljøforhold</b>                                                                         |          |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ras/Skred/Flom/Grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</b> |          |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |
| 1. Masseras/- skred                                                                                      | Nei      |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |
| 2. Snø-/isras                                                                                            | Nei      |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |
| 3. Flomras                                                                                               | nei      |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |
| 4. Elveflom                                                                                              | nei      |        |                 |        | Elva Gambrygga er ikke kjent for å gå veldig utover sine bredder, selv i tider med høy vannføring. I tillegg ligger elven ca 3 meter lavere enn hvor ny bebyggelse er planlagt. |
| 5. Tidevannsflom                                                                                         | nei      |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |
| 6. Radongass                                                                                             | Ja       | Lite   | Mindre alvorlig | 2      | Byggearbeidene utføres i tråd med teknisk forskrift, som ivaretar krav til Radonsikring                                                                                         |
| <b>Vær, vindeksponering</b>                                                                              |          |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |
| 7. Vindutsatt                                                                                            | nei      |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |
| 8. Nedbørutsatt                                                                                          | Nei      |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Natur - kulturområder</b>                                                                             |          |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |
| 9. Sårbar flora                                                                                          | nei      |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |
| 10. Sårbar fauna/fisk                                                                                    | Nei      |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |
| 11. Verneområder                                                                                         | Nei      |        |                 |        |                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                    |     |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|--|--|--|--|
| 12. Vassdragsområder                                                               | Nei |  |  |  |  |
| 13 Fornminner (afk)                                                                | Nei |  |  |  |  |
| 14. Kulturminne/-miljø                                                             | Nei |  |  |  |  |
| <b>B. Menneskeskapte forhold</b>                                                   |     |  |  |  |  |
| <b>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</b> |     |  |  |  |  |
| 15. Vei, bru, knutepunkt                                                           | Nei |  |  |  |  |
| 16. Havn, kaianlegg                                                                | Nei |  |  |  |  |
| 17. Sykehus/-hjem, kirke                                                           | Nei |  |  |  |  |
| 18. Brann/politi/sivilforsvar                                                      | Nei |  |  |  |  |
| 19. Kraftforsyning                                                                 | Nei |  |  |  |  |
| 20. Vannforsyning                                                                  | Nei |  |  |  |  |
| 21. Forsvarsområde                                                                 | Nei |  |  |  |  |
| 22. Tilfluktsrom                                                                   | Nei |  |  |  |  |
| 23. Område for idrett/lek                                                          | Nei |  |  |  |  |
| 24. Park-, rekreasjonsområde                                                       | Nei |  |  |  |  |
| 25. Vannområde for friluftsliv                                                     | Nei |  |  |  |  |
| <b>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</b>                                |     |  |  |  |  |
| 26. Akutt forurensning                                                             | Nei |  |  |  |  |
| 27. Permanent forurensning                                                         | Nei |  |  |  |  |
| 28. Støv og støy fra industri                                                      | Nei |  |  |  |  |
| 29. Støv og støy fra trafikk                                                       | Nei |  |  |  |  |
| 30. Støy fra andre kilder                                                          | Nei |  |  |  |  |
| 31. Forurensset grunn                                                              | Nei |  |  |  |  |
| 32. Forurensning i sjø                                                             | Nei |  |  |  |  |
| 33. Høyspentlinje                                                                  | Nei |  |  |  |  |
| 34. Risikofylt industri                                                            | Nei |  |  |  |  |
| 35. Avfallsbehandling                                                              | Nei |  |  |  |  |
| 36. Oljekatastrofe                                                                 | Nei |  |  |  |  |
| <b>Medfører planen/tiltaket:</b>                                                   |     |  |  |  |  |
| 37. Fare for akutt forurensning                                                    | Nei |  |  |  |  |
| 38. Støy og støv fra trafikk                                                       | Nei |  |  |  |  |
| 39. Støy og støv fra andre kilder                                                  | Nei |  |  |  |  |
| 40. Forurensning i sjø                                                             | Nei |  |  |  |  |
| 41. Risikofylt industri mm                                                         | Nei |  |  |  |  |
| <b>Transport. Er det risiko for:</b>                                               |     |  |  |  |  |
| 42. Ulykke med farlig gods                                                         | Nei |  |  |  |  |
| 43. Værføre begrenser tilgjengeligheten til planområdet                            | Nei |  |  |  |  |
| <b>Trafikksikkerhet</b>                                                            |     |  |  |  |  |
| 44. Ulykke i av-/påkørsler                                                         | Nei |  |  |  |  |
| 45 Ulykke med gående/syklende                                                      | Nei |  |  |  |  |
| 46. Ulykke ved anleggsarbeid                                                       | Nei |  |  |  |  |
| 47. Andre ulykkespunkter                                                           | Nei |  |  |  |  |
| <b>Andre forhold</b>                                                               |     |  |  |  |  |
| 48. Sabotasje og terror                                                            | Nei |  |  |  |  |
| - er tiltaket i seg selv et mål?                                                   | Nei |  |  |  |  |
| er det potensielle mål i nærheten?                                                 | Nei |  |  |  |  |

|                                                      |     |  |  |  |  |
|------------------------------------------------------|-----|--|--|--|--|
| 49. Regulerte vannmagasiner med spesiell risiko      | Nei |  |  |  |  |
| 50. Naturlige terrengformer som utgjør spesiell fare | Nei |  |  |  |  |
| 51. Gruver, åpne sjakter etc                         | Nei |  |  |  |  |
| 52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring    | Nei |  |  |  |  |

## 8.2 Risikovurdering av forhold/uønskede hendelser

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse avdekket i sjekkliste er delt i:

1. Lite sannsynlig – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjon/forhold, men det er en teoretisk sjanse
2. Mindre sannsynlig – kan skje (ikke usannsynlig)
3. Sannsynlig – kan skje av og til; periodisk hendelse
4. Svært sannsynlig – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede.

Vurdering av konsekvenser av uønsket hendelse avdekket i sjekkliste er delt i:

1. Ubetydelig/ufarlig: ingen person- eller miljøskader: systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: få/små person- eller miljøskader: systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins.
3. Alvorlig: Alvorlig/behandlingskrevende person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid.
4. Svært alvorlig: personskade som medfører død eller varige men; mange skadd; langvarig miljøskader; system settes varig ut av drift.

| Konsekvens:<br>Sannsynlighet: | 1.<br>Ubetydelig,<br>ufarlig | 2.<br>Mindre<br>alvorlig | 3.<br>Alvorlig | 4<br>Svært<br>alvorlig |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------|------------------------|
| 4.<br>Svært<br>sannsynlig     |                              |                          |                |                        |
| 3.<br>Sannsynlig              |                              |                          |                |                        |
| 2.<br>Mindre<br>sannsynlig    |                              |                          |                |                        |
| 1.<br>Lite sannsynlig         |                              | 2                        |                |                        |

**Rødt felt** indikerer uakseptabel risiko hvor tiltak må iverksettes for å redusere risiko ned til gult eller grønt nivå.

**Gult felt** indikerer risiko på et nivå hvor risikoreduserende tiltak bør vurderes.

**Grønt felt** indikerer akseptabel risiko hvor behov for avbøtende tiltak drøftes

### 8.3 Risikoreduserende tiltak

I henhold til lovverket og nasjonale føringer skal de forhold som risiko- og sårbarhetsanalysen avdekker være med som en premiss når beslutningen om arealbruken fattes av planmyndigheten. Relevante tema fra sjekkliste og risikovurdering er vektlagt spesielt ved utforming av plankart og bestemmelser, hvor følgende avbøtende tiltak er vurdert å redusere risiko til et tilfredsstillende nivå:

## 9 Konsekvensutredning

Det er ikke krav til konsekvensutredning i planarbeidet.

## 10 Innkomne innspill

1. Brev fra Avinor 31.10.19
2. Brev fra Nordland fylkeskommunen datert 07.11.19
3. Brev fra Fylkesmannen i Nordland datert 10.10.19
4. Brev fra Lofotkraft datert 23.10.19
5. Brev fra Statens vegvesen datert 08.11.19
6. Brev fra Direktoratet for mineralforvaltning datert 29.10.19
7. Brev fra NVE datert 06.11.19
8. Brev fra Sametinget datert 18.10.19

### 10.1 Merknader

#### 1. Avinor

##### 1. Innledning

Luftfartstilsynet har den 09.05.2017 med hjemmel i § 1 i *Forskrift om sertifisering av flyplasser mv. datert 25.08.2015*, jf. *artikkel 6 i EU-forordning nr. 139/2014*, sertifisert Leknes lufthavn. Etter søknad fra Avinor endret Luftfartstilsynet den 13.02.2019 sertifiseringsbasisen (CB) for lufthavnen til *CS-ADR-DSN utgave 4*.

Planområdet ligger ca. 1680 – 2100 meter nord/nordøst for landingsterskel til bane 20 (fra nord) ved Leknes lufthavn.

##### 2. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn

Planområdet ligger innenfor innflygingsflaten til bane 20 (fra nord). Innflygingsflaten er en



høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn, jf. *EASA-krav CS ADRDSN. H.425 og CS ADR-DSN.J.475, gjeldende fra 08.12.2017.*

Restriksjonshøyden (innflygingsflaten) ligger på kote 75 meter over havet (moh) i sørlige ende av planområdet og stiger lineært med 3,33 % helling til kote 89 moh i nordlige ende av planområdet.

Siden terrenghøyden innenfor planområdet ligger på kote 19 – 28 moh, vil den planlagte boligbebyggelsen og bruk av byggekraner til oppføring av den ikke komme i konflikt med innflygingsflaten til bane 20. Det legges til grunn at byggekraner opererer maksimalt 20 meter over takene på ny bebyggelse.

Det må for hvert enkelt utbyggingsformål legges inn en maksimal tillatt byggehøyde som ikke er i konflikt med hinderflatene (innflygingsflaten) i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/>.

### **3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg**

Planområdet er vurdert nedenfor med hensyn til byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen, jf. § 6 i *Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011.*

Planområdet ligger i innflygingsområdet til bane 20 fra nordøst og dekkes av et flynavigasjonsanlegg av typen SCAT-1. Det er krav til dekning for VHF datalink til flyene ned til en vinkel på 0,9 grader over horisonten. Med en midlere avstand fra SCAT-1 til planområdet på ca. 2000 meter og en antennehøyde for VHF-datalink på 27,6 moh gir det et BRA-krav på  $27,6 \text{ moh} + 2000\text{m} \cdot \tan(0.9) = 59 \text{ moh}$ . Siden det kun vil være aktuelt med lavere boligbebyggelse i området som ikke vil overskride kote 59 moh, stilles det ikke særskilt krav om radioteknisk vurdering og godkjenning av ny bebyggelse.

Det er tilstrekkelig avstand fra VHF-datalink antennen på lufthavnen til planområdet til at det ikke settes noe BRA-krav for bruk av kraner.

### **4. Farlig eller villedende belysning**

Siden planområdet ligger inntil innflygingen til bane 20 er det vurdert med hensyn til farlig eller villedende belysning i forbindelse med innflyging til lufthavnen fra nord, jf. *EASA-krav AMC1 ADR.OPS.B.015(a) og EU-regulativ nr. 139/2014, artikkel 9(c)*. Det er særlig lys som på grunn av intensitet, utforming eller farge, som kan medføre en fare for flysikkerheten eller være villedende ved at de forhindrer eller vanskeliggjør riktig tolkning av flyplassbelysningen. Eventuelle reklameskilt bør prosjekteres med dempere. Det er avgjørende at belysningen rettes mest mulig ned mot bakken. Dette gjelder også for anleggsmaskiner/lastebiler, kraner og bruk av flomlys på tomten i anleggsperioden.

Dersom det kommer inn klager fra piloter i forbindelse med innflyging, vil Avinor kunne kreve at lysbruken endres.

Avinor ber om at følgende planbestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

#### ***Farlig eller villedende belysning***

*Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Leknes lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Belysningsplanen må også omhandle anleggsperioden.*

## **5. Flystøysoner**

Til orientering er planområdet ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Leknes lufthavn.

## **6. Avsluttende merknader**

Dersom overnevnte planbestemmelse om farlig eller villedende belysning (punkt 4) ikke innarbeides i detaljreguleringsplanen, vil Avinor senere vurdere å fremme en innsigelse til planen, jf. *Plan- og bygningsloven § 5-4*:

## ***Plankonsulentens vurdering***

Tas til orientering og bestemmelsen om belysning tas inn i planbestemmelsene

## **2. Nordland fylkeskommunen**

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill.

### **Regionale interesser**

Vi stiller oss positive til at kommunen ønsker å ta i bruk eksisterende bebygde arealer i nærheten av Leknes sentrum, for å møte boligetterpørselen i kommunen. Det er i tråd med Nordland fylkeskommunes arealpolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Detaljreguleringsarbeidet fremstår som ryddig ettersom kommunen har et ferdig skjema som tiltakshavere kan ta i bruk og at kommunen legger føringer for planområdet og –prosessen, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. *Arealpolitikk* i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Særlig aktuelt for dette planarbeidet er 8.2. *By- og tettstedsutvikling*, og 8.6. *Klima og klimatilpasning*.

### ***8.2. By- og tettstedsutvikling***

b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.

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.

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

q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.

### ***8.6. Klima og klimatilpasning***

d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.

e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.

## **Planfaglig**

### **Klimahensyn**

Direkte inngrep i myr bør unngås grunnet at myr naturlig bidrar til flomdemping og lagrer karbon. Fylkeskommunen ser på det som positivt at Vestvågøy kommune bemerker at deler av arealet i planområdet er dyrkbar myr og at håndteringen av dette området skal tydeliggjøres i det videre planarbeidet. En måte å tydeliggjøre det på er å legge til en rekkefølgebestemmelse på den potensielle arealbruken av myrområdene. Sabima har laget et forslag til en rekkefølgebestemmelse tilknyttet arealnøytralitet; unngå, avbøt, restaurere, kompensere.

### ***Organisering og medvirkning***

Planprosessen skal legge opp til medvirkning i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Det innebærer at berørte parter, slik som grunneiere og naboer i og til boligfeltet, skal trekkes aktivt inn i planprosessen. Nabovarsel må sendes dersom det ikke allerede er gjennomført. Det skal tilrettelegges for deltakelse fra barn og unge, funksjonshemmede og personer som har vansker med å delta direkte.

### **Rammer for planarbeidet**

Slik som det har blitt vist til i oppstarten av planarbeidet, så er det flere kommunale og regionale planer og statlige og rikspolitiske retningslinjer, som er med på å legge føringer for dette planarbeidet. Særlig aktuelt for dette planarbeidet vil være gjeldende reguleringsplan for Skullbru og kommuneplanens arealdel fra 2008, den pågående prosessen med kommuneplanens arealdel og:

Alle regionale planer og strategier finnes på våre nettsider. Statlige planretningslinjer er tilgjengelig på regjeringen.no.

### **Kunnskapsgrunnlag**

Vi er opptatt av at planarbeidet skal legge til grunn tilgjengelig og beslutningsrelevant kunnskap. I den grad det er mangler i kunnskapsgrunnlaget, bør kommunen så langt det er mulig søke å innhente relevant kunnskap.

### ***Vannforvaltning***

Vi ber Vestvågøy kommune om å hente inn og ta hensyn til informasjon om risiko- og påvirkningsanalyse for vannforekomster som kan bli berørt av planleggingen

### ***Konsekvensutredning***

Det kommer frem av referat fra oppstartsmøte om at kommunen vurderer planen som ikke pliktig å gjennomføre konsekvensutredning. Vi ber om at mulige virkninger av planen for miljø og samfunn tydeliggjøres og vurderes videre i planprosessen.

## **Digital plandialog**

Nordland fylkeskommune tilbyr kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas, sammen med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland. Dette gjelder for hele planprosessen.

## **Kulturminnefaglig**

Vi har sjekket nevnte planer mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Innspillet gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

### **Generelt om god planlegging**

Fylkeskommunen ser på det som positivt at Vestvågøy kommune legger føring for at kommunen skal ha forkjøpsrett for inntil 10% av boligene, et tiltak som kan være med på å styrke en variert boligstruktur og boligsosiale hensyn. For å ivareta barn og unges interesser og folkehelseperspektivet kan det være av interesse å gjennomføre en folkehelsekonsekvensutredning.

### ***Plankonsulentens vurdering***

Tas til orientering og i kapittel 7 vil forhold til dyrkbar myr bli belyst og utredet.

## **3. Fylkesmannen i Nordland**

### **FYLKESMANNENS INNSPILL**

Det aktuelle arealet er i hovedsak avsatt som boligområde (B16) i kommuneplanens arealdel, men hvor mindre LNFR-områder i øst er inkludert. Tilrettelegging for ytterligere boligbebyggelse her ansees å være i tråd med overordnet arealavklaring.

### **Barn og unge**

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal i henhold til plan- og bygningslovens formålsbestemmelse ivaretas i planleggingen. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen gir kommunen grunnlag for en planleggingsprosess som sikrer at hensynet til barn og unge blir synliggjort og ivaretatt. Retningslinjene stiller bl.a. krav når det gjelder den kommunale planleggingsprosessen og fysisk utforming.

Kommunen skal i henhold til de rikspolitiske retningslinjene pkt. 4 a vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven. Dette for å få en bedre saksfremstilling og bringe barne- og ungdomsspørsmål inn i den politiske diskusjonen og øke bevisstheten om barn og unges situasjon. Et godt beslutningsgrunnlag er avhengig av at konsekvensene for både mindre barn og unge blir belyst. Vurdering av planforslagets konsekvenser for barn og unge, både når det gjelder trafikkstøy, atkomst og tilgang til utearealer må foretas.

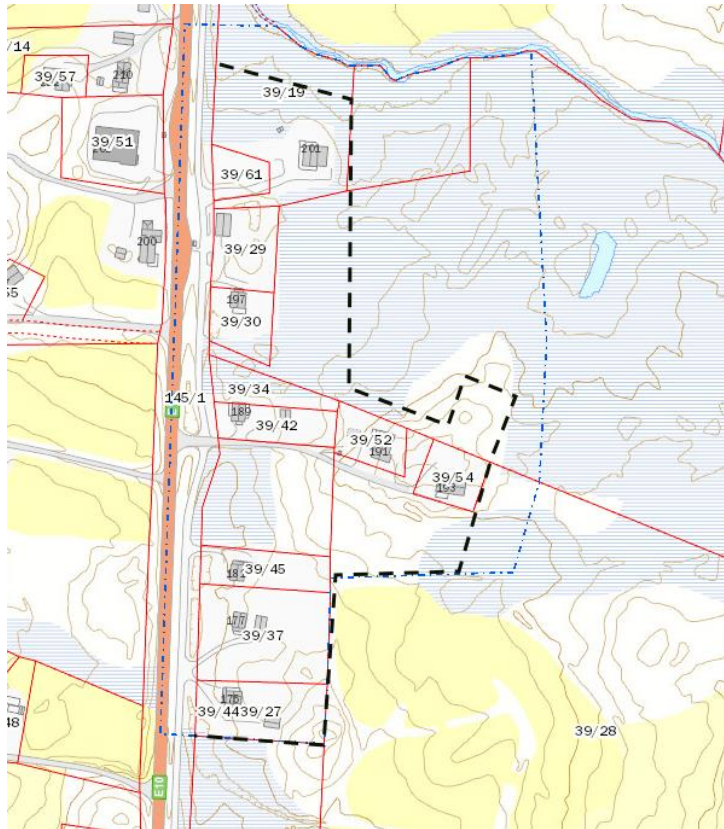
### **Miljø- og naturverdier**

Område som det nå meldes oppstart for består i nordøst i stor grad av myr. Selv om planinitiativet er i tråd med overordnet plan, må det på reguleringsplannivå like fullt foretas avveininger av ulike hensyn på et tilstrekkelig detaljeringsnivå, avklare eventuelle målkonflikter, klargjøre arealer forutbygging og sikre vern/bevaring. I dette ligger det at det må tas nærmere stilling til disponeringen av våtmarka.

Selv om myrområdet er berørt av tidligere inngrep (E10, torvuttak mv.) foregår det fortsatt sakte nedbrytingen av døde planter og annet dødt organisk materiale slik at omdannet materiale (torv) akkumuleres. En rekke plante- og dyrearter har våtmarka som levested. Dette gjelder spesielt moser, karplanter og insekter. Videre kan myrområdet være en attraktiv landingsplass for og habitat for fugler. Myr er den naturtypen på landjorda som lagrer mest karbon. Det er karbon som ellers ville ha bidratt til global oppvarming. Dette er også en av de mest pressede økosystemene i Norge. Grøfting, drenering og nedbygging til veier og boliger

vil føre til at myrpartiet her blir borte. Dette vil også kunne virke inn på tilgrensende våtmarksområde.

Et grovt og konservativt estimat tilsier at utbygging og drenering av dette myrpartiet vil medføre et samlet utslipp på over 5000 CO<sub>2</sub>- ekvivalenter. Fylkesmannen anbefaler derfor at en unngår boliger og tekniske inngrep øst og nord for den stiplede linjen i ortofotoutsnitt under.



Figur 1. Ny bebyggelse og infrastruktur bør av hensynet til våtmarka ikke lokaliseres øst for stiplede linje.

### **Støy**

Boliger vil potensielt kunne bli liggende nær E10. T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging vil måtte legges til grunn for det videre arbeidet og vurderingen av arealdisponeringen. For å kunne ta stilling til planen er det nødvendig at det utarbeides støyberegninger og utarbeides støysonekart. Det bør oppstilles rekkefølgebestemmelser som sikrer nødvendige tiltak dersom det skulle viser seg å være behov for dette.

### **Samfunnssikkerhet og beredskap**

Ved utarbeidelse av planer pålegger plan- og bygningslovens § 4-3 plikt til gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

### **Plankonsulentens vurdering**

Tas til orientering og i kapittel 7 vil forhold til dyrkbar myr bli belyst og utredet. Plankonsulenten stiller seg imidlertid undrende til at nedbygging av dirket myr skal utredes i reguleringsplan, når området siden forrige kommuneplanperiode har vært lagt ut til bolig. Videre vil fylkesmannens innspill vedr. begrenning av området medføre at en

utbygging er ulønnsom. I kapittels 7 vil det derfor bli argumentert for hvorfor området kan utbygges i tråd med overordnet plan.

Støy.

Ny bebyggelse kommer ikke nærmere E10 enn ca. 70 m med eneksisterende husrekke som allerede ligger mellom ny bebyggelse og E10 som støykilde. I planforslaget er det utarbeidet et forenklet støykart og det vil i bestemmelsene bli satt krav til boliger innenfor område berørt av støy

Barn og unge

Vurderinger vedrørende oppvekstmiljø, både når det gjelder trafikkstøy, atkomst og tilgang til utearealer. Se kapittel 7

#### **4. Lofotkraft**

Lofotkraft har ikke noen spesielle merknader til selve reguleringene av området.

Dette tiltaket vil medføre nye tilknytninger og økt effektbehov. Hvilke nettforstekninger som må gjøres for å tilknytte nye boliger må vi se nærmere på når detaljene i reguleringene er på plass. Vi ber tiltakshaver om å ta kontakt på et tidlig tidspunkt for utarbeidelse av teknisk løsning og kalkulasjon av kostnader. Dette bør gjøres så snart detaljer om hva som skal bygges og anslag for effektbehovet foreligger.

#### ***Plankonsulentens vurdering***

Innspill tas til etterretning

#### **5. Statens vegvesen**

Statens vegvesen har følgende generelle innspill til arbeidet med reguleringsplanen:

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Tilknytting til vegnettet

Det bør redegjøres for den trafikkmengde/trafikkøkning planlagte utbygging vil generere sett i forhold til eksisterende utnyttelse av planområdet. Det må vurderes hvilke konsekvenser dette vil få for vegnettet (kapasitetsberegninger), planområdet og for de ulike trafikantgrupper.

Avkjørsel/kryss reguleres og opparbeides i henhold til vegnormal N100 (Veg- og gateutforming) og V121 (Geometrisk utforming av veg- og gatekryss).

Trafikkareal

Det er viktig å avsette tilstrekkelig trafikkareal innenfor planområdet, herunder gode



adkomstveger med tilstrekkelig bredde og funksjonelle snuplasser for kjøretøy som skal betjene området. Manøvreringsarealer er viktig for å få til en hensiktsmessig avvikling av trafikken i og gjennom området. I tillegg bør trafikkarealet utformes slik at brøytebiler, renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy som brannbiler med mer kan trafikkere rasjonelt og effektivt. Det bør videre avsettes arealer til snøopplag.

I plansammenheng er det viktig at trafikkarealene som vegbredder, byggegrenser, siktsoner med mer fremgår av planen og er målsatt eller beskrevet i bestemmelsene.

#### Medvirkning fra Statens vegvesen i videre planarbeid

Statens vegvesen har ingen ytterligere merknader på nåværende tidspunkt, men vil ved neste runde kunne gi en mer konkret uttale til et mer detaljert planforslag.

Vi ønsker lykke til med planarbeidet, og ta gjerne kontakt ved behov for avklaring videre i prosessen.

### **Plankonsulentens vurdering**

Innspill tas til etterretning

## **6. Direktoratet for mineralforvaltning**

#### **Uttalelse fra DMF**

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet kommer i konflikt med registrerte forekomster av mineralske ressurser eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til varslet om oppstart.

## **7. NVE**

#### **NVE har følgende innspill**

*Flom, erosjon, skred og overvann*

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Planområdet:

Det er et vassdrag i ytterkant av planområdet og deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Hensynet til flom må også sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering. Økt grad av utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og krappere flomtopper nedstrøms. Dersom vassdraget ikke har kapasitet til å ta imot denne økte avrenningen, må det planlegges med tilstrekkelige fordrøynings tiltak i nedbørfeltet som kompenserer økningen. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal til tiltakene. Se ellers informasjon om overvann på [www.miljokommune.no](http://www.miljokommune.no), [www.klimatilpasning.no](http://www.klimatilpasning.no) og [www.norskvann.no](http://www.norskvann.no).

### **Plankonsulentens vurdering**

Innspill tas til etterretning

## **8. Sametinget**

#### **Sametinget har følgende innspill**

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planarbeidet.

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på 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. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn fra 1917 er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (*sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring*), teltplasser (*synlig som et steinsatt ildsted*), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

## **Plankonsulentens vurdering**

Innspill tas til etterretning

### 10.2 Merknader etter første gangs behandling

1. Brev fra Direktoratet for mineralforvaltning datert 12.01.2021
2. Brev fra Nordland fylkeskommunen datert 14.12.2020
3. Mail fra Kommuneoverlegen datert 23.11.2020
4. Brev fra Lofotkraft datert 26.11.2020
5. Brev fra Sametinget datert 27.11.2020
6. Brev fra Avinor datert 18.12.2020
7. Brev fra Statsforvalteren datert 08.01.2021
8. Brev fra Statens vegvesen datert 21.01.2021
9. Brev fra Norsk ornitologisk forening datert 13.01.2021
10. Mail fra Jan Rune Hauge datert 09.01.21
11. Mail fra Kent Åge Johansen datert 21.11.2020

## **1. Direktoratet for mineralforvaltning**

### **Uttalelse**

DMF ga uttalelse uten merknad til varsel om oppstart av planen 29.oktober 2019. Det har ikke kommet til nye registreringer av mineralske ressurser eller bergrettigheter i området siden vår uttalelse. DMF har dermed ikke merknader til høringen og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Skullbru boligfelt gbnr. 29/2 m fl. i Vetsvågøy kommune.

## **2. Nordland fylkeskommunen**

### **Merknader**

Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland.

Vi har følgende merknader til planforslaget.

### Kulturminner og kulturmiljø

Vi kan ikke se at tiltakshavers aktsomhet- og opplysningsplikt jf. Kulturminnelovens § 8 er ivarettatt gjennom planens fellesbestemmelser og ber om at følgende blir tatt med: 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.

Ut over dette viser vil til vårt innspill av 07.11.2019 og har ingen ytterligere merknader.

#### **Veiledning**

Det er positivt at merknader fra fylkeskommunen har blitt tatt hensyn til. Da spesielt med tanke på planbestemmelse § 2.7, 1, om at matjord og myrmasse skal deponere og gjenbrukes.

Barn og unge ferdes på tvers av oppholdsarealer og grøntområder. Vi stiller derfor spørsmål ved å tildele enkelte uteoppholdsarealer til bestemte boligområder, gjennom planbestemmelsene.

Uteoppholdsareal f\_BUT2 ligger relativt nært E10 og grenser til et vegkryss. Selv om det vil være en liten veg med lav fartsgrense, er det likevel en fare for barn og unges sikkerhet som skal ferdes til og fra lekeområdet. Vi ber derfor tiltakshaver om å grundigere vurdere sikkerheten til barn og unge, og plasseringen av f\_BUT2. Vi foreslår å legge området til enden av kjørevei f\_SV3.

#### **Plankonsulentens vurdering**

Innspill tas til etterretning, og det er medtatt i bestemmelsen vedr. aktsomhet. Likeledes er det gjort om på felles uteareal, hvor f\_BUT3 er utvidet og sammen med f\_BUT1 langt på vei tilfredsstiller planens krav til uteopphold og lek. Området f\_BUT2 ligger da igjen som en buffer mellom gammelt og nytt felt mot sør.

### **3. Kommuneoverlegen i Vestvågøy**

Kommuneoverlegen har sett på saken. Følgende momenter må vurderes i reguleringsaken:

Har reguleringen noen innvirkning på folkehelse?

Vil det kunne bli støyutfordring fra E10 Er reguleringen slik at trafiksikkerheten ivaretas ved på- og avkjøring på E10 og kryssing av sykkel-og gangvei?

Det synes som om det i nærområdet her allerede er bebyggelse, og kommuneoverlegen har ikke tidligere mottatt klage på støy fra boliger som i dag ligger nærmere E10 enn nytt boligfelt, det er heller ingen nærliggende industriområde til boligfeltet. Vil et nytt boligfelt her påvirkes av en eventuell utbygging av flyplassen og støysoner?

Det er positivt at det legges opp til lekeareal og intern sti for å gi tilgang til dette.

#### **Plankonsulentens vurdering**

Innspill tas til etterretning, og det er opprettet et eget punkt under kap. 7 som omhandler folkehelse. Når det gjelder gang og sykkelveien og kryssing med adkomst, vil ikke denne bli vesentlig endret sette i forhold til dagens situasjon. Det vil uansett under detaljprosjektering av denne bli gjort vurderinger som optimaliserer dette krysningspunktet.

### **4. Lofotkraft**

Viser til deres henvendelse.

Lofotkraft har begrenset kapasitet i dagens nett på østsiden av E10 ved reguleringsområdet. Vi håper at det ikke blir nødvendig med ny nettstasjon i reguleringsområdet, men dette avhenger av hvor stort effektbehovet blir for det nye området. Uten ny nettstasjon må det etableres nytt lavspenningsnett fra nettstasjonen på vestsiden av E10 og gjennom veg inn til reguleringsområdet.

Vi ber om at tiltakshaver tar kontakt med Lofotkraft på et tidlig tidspunkt, for å få avklaring på tekniske løsninger og kostnader. Da må det foreligge et effektbudsjett og plan for bebyggelse. Vi vil da finne en teknisk løsning og utarbeide et kostnadsoverslag.

Lofotkraft benytter anleggsbidrag for tilknytninger og nettendringer. Anleggsbidraget kan bestå av hele eller deler av anleggskostnaden. Mer detaljer om dette finnes på vår nettside.

### ***Plankonsulentens vurdering***

Innspill tas til etterretning. Det opprettes kontakt med LK planavdelingen når detaljprosjekteringen starter.

## **5. Sametinget**

Vi viser til deres brev av 20.11.2020. Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet. Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:

### **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 omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner forøvrig om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda i følge lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (*sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring*), teltboplasser (*synlig som et steinsatt ildsted*), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til.

Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5m rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

### ***Plankonsulentens vurdering***

Innspill tas til etterretning. Det er innarbeidet ny bestemmelse som ivaretar dette.

## **6. Avinor**

### **Innsigelse**

Med bakgrunn i planene for ny lufthavn Lofoten, innspill til NTP 2022 – 2034, med tilhørende restriksjoner og støyulemper, fremmer Avinor herved innsigelse til at detaljreguleringsplanen for Skullbru boligområde (planID 1860 201903) sluttføres og legges fram for godkjenning i Vestvågøy kommune, jf. Plan- og bygningsloven § 5-4.

### ***Plankonsulentens vurdering***

Avinor ga uttalelse til planinitiativet den 31.10.2019. Her var ikke merknader om en framtidig flyplass nevnt. Dette til tross for at Avinor helt klart på dette tidspunktet var kjent med planene om ny flyplass på Leknes. Det har selv fått utarbeidet rapport og plankart datert så tidlig som i september 2019. I kommuneplanens arealdel er området fortsatt lagt inn som boligområde. Denne planen hadde merknadsfrist januar 2020. Heller ikke her fremkommer det at området muligens faller inn under støysonen til en framtidig flyplass. Forslagsstiller stiller seg derfor uforstående til at Avinor langt på overtid legger innsigelser mot en plan de selv ikke hadde merknader til. Plankonsulent ber om at innsigelsen fra Avinor tas opp til vurdering og eventuelt mekling.

## **7. Statsforvalteren**

### **INNSIGELSER**

**1. Avinor fremmer innsigelse til planforslaget med bakgrunn i planene for ny lufthavn Lofoten, innspill til NTP 2022 – 2034, med tilhørende restriksjoner og støyulemper, jf brev av 18.12.2020.**

#### **Vurdering og begrunnelse**

Avinor uttalte seg i forbindelse med varsel om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Skullbru boligfelt, ved brev av 31.10.2019 til Lofotr Bygg og Anlegg AS. Beklageligvis ble denne uttalelsen avgitt med bakgrunn i dagens Leknes lufthavn.

-

-

Avinor erkjenner at de ved oppstart av detaljplanen burde spilt inn at planpremissene er vesentlig endret i og med pågående prosess for ny lufthavn. Selv om mangelfull medvirkning kan begrense adgangen til å fremme innsigelse, jf pbl § 5-5 finner Statsforvalteren at det er av stor samfunnsmessig betydning at planforslaget avklares med den framtidige situasjonen for lufthavn. Innsigelsen anses i dette tilfellet som nødvendig for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser.

Statsforvalteren finner det derfor ikke nødvendig å avgi uttalelse om andre forhold, herunder om nedbygging av myr, ved planforslaget i denne omgang.

## ***Plankonsulentens vurdering***

Tas til orientering, og er kommentert i vurderingen på Avinor sin innsigelse. Videre har vi i revidert utgave av plan forsøkt å ytterlig imøtekomme innspillende fra Statsforvalteren fra oktober 2019 hvor Fylkesmannen hadde merknader og innspill i forhold til blant annet myrproblematikken.

## **8. Statens vegvesen**

### **Saksopplysninger**

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligutvikling på Skullbru boligområde i Vestvågøy kommune. Reguleringsplan for boligfeltet skal legge til rette for flere boliger til Vestvågøy og i Leknes.

I planforslaget vises det til at planen ikke endrer allerede etablert kjøremønster, men bidrar til mindre trafikk på gang- og sykkelveien. Fra det nye feltet samles de fleste boligen langs

en samlevei som munner ut i eksisterende avkjørsel mot E10. Adkomst til utbyggingsområdet er via gang- og sykkelvei langs E10 mellom Leknes og Farstad. Planen regulerer også en byggegrense på 30 meter mot E10 for eksisterende bebyggelse. Den er lagt slik at det skal være mulig å gjennomføre tiltak på eiendommene langs E10 i fremtiden.

### **Vår vurdering**

Planforslaget legger opp til at tiltakshaver for det nye boligfeltet får en oppgradert felles adkomst med øvrige boliger. Statens Vegvesenet arbeider for å redusere antall avkjørsler ut på hovedveinettet, enten ved sanering eller slå sammen der det er mulig. Løsningen er i samsvar med Vegvesenets krav om å begrense antall avkjøringer fra hovedveinettet.

Vegvesenet er positiv til en løsning som inkluderer eksisterende avkjørsel i området.

Utformingen av kryssløsningen på Skullrud, med en uvanlig krapp sving før avkjørselen, er ikke optimal for sikt og gjør krysset mer komplisert for alle trafikantergruppene. Det er først og fremst svingens utforming, der kjøretøy først følger E10 parallell før utkjøring som gir siktmessige og trafikale utfordringer. Den valgte løsningen er heller ikke optimal for myke trafikanter som bruker gang- og sykkelvegen. Linjeføringen i krysset fra E10 må tilfredsstillende kravene for tynge kjøretøy, som store utrykningskjøretøy og avfallshåndtering.

### **Konklusjon**

Utformingen av avkjørselen fra E10 gir bilistene utfordringer med sikt langs gang- og sykkelveg, og oppstilling før utkjøring på E10. Det bør tilstrebes en bedre utforming av kurven, med fokus på oversikt for gående og syklende gjennom krysset og trafikken på E10. Planforslaget følger Vegvesenets innspill om å oppgradere eksisterende avkjørsel, og det er lagt til rette for at avkjøring ikke vil gå på bekostning av eksisterende gang-/sykkelveg forbi planområdet. Vegvesenet vil imidlertid poengtere at linjeføring for gang- og sykkelvegen, slik den er i forslaget, må endres og gis en rett linjeføring gjennom krysset. Det bør også tilstrebes fysisk avstand mellom g/s og veien.

## ***Plankonsulentens vurdering***

Tas til orientering. Det har i prosessen med planarbeidet vært gjennomført flere avklaringer med Statens Vegvesen. Løsningen vi har landet på er da det nærmeste vi kommer den mest gunstige. Vi vil i detaljprosjekteringen vektlegge en linjeføring som optimaliserer både sikt og sikkerhetsproblematikk, innenfor det areal vi har til rådighet. Når det gjelder gang og sykkelveien etableres denne med størst mulig avstand til adkomstveien.

## **9. Norsk ornitologisk forening**

Det er planlagt et nytt boligfelt på Skullbru, mellom gårdene Himmelstein og Oppdøl.

Planområdet består hovedsakelig av myr som tidligere vært brukt til torvuttak. Elva Gambrygga renner gjennom området, som også definerer plangrensen mot nord. Planene er i overensstemmelse med overordnet planarbeid/kommuneplanens arealdel, slik det har vært det i lang tid. Dette er imidlertid ikke et godt argument for å vedta reguleringen når svært mange faktorer taler mot. I saksfremlegget fremgår det at omkringliggende myrområder, både i utbyggingsområdet og østenforliggende myrområde inntil utbyggingsområde, trolig vil dreneres. NOF mener det er svært uheldig at man ikke gjennom arbeidet med kommuneplanen har tatt ut arealdisponeringer i våtmark.

Kun ved å stanse ødeleggelse og nedbygging av myr forvaltes arealene i et klokt og langsiktig perspektiv, der nasjonale føringer og klimatilpasning inngår. Våtmarker og restareal i jordbrukslandskapet er også av stor betydning for naturmangfold.



### **Kjente naturverdier i planområdet**

Lokallaget har ikke gjort systematiske undersøkelser i planområdet og ved, men storspove i nærheten i hekketiden ved flere anledninger, og det er sannsynlig at dette inngår i artens hekke- og/eller leveområde. Drenering, ødeleggelse, oppdyrking og gjenvoksing av naturlige leveområder (myrer og gressmarker) er den største trusselen mot storspoven, som også er globalt rødlistet. Den debuterte på rødlista i 2010 som nær truet (NT). Etter det har tilbakegangen fortsatt, og den er angitt som sårbar (VU) i rødlista fra 2015. Også de senere årene har tilbakegangen fortsatt, og man regner med at den norske bestanden er halvert siden 2000. I Lofoten har vi viktige bestander av arten nettopp på grunn av et jordbrukslandskap med nok heterogene biotoper og stedvis tilstrekkelig med naturelementer for denne arten.

Vi merker oss at kommunen skriver at det ikke er registrert noen fredet eller rødlistet art eller naturmiljø innenfor planområdet. Det stemmer gjerne, men storspove er altså registrert ved planområdet, også i offentlig databaser. Siden fugler benytter et større område gjennom hekketiden for å få gjennomført kravene de har til en vellykket hekking, er det en faglig svakt å ikke inkludere truede fuglearter registrert i nærheten, som kan tenkes å ha planområde som en del av sine funksjonsområder. Dersom det ikke foreligger systematiske registreringer i planområdet er det grunn til å anta at kunnskapsgrunnlaget er svakt/fraværende, noe som må vurderes opp mot kunnskapskrav i både forvaltningslov og naturmangfoldlov.

På befaring 8. januar 2021 ble det funnet et skall av elvemusling i elva. Funnet ble gjort i kort avstand nedstrøms fra planområdet og E10. Elvemusling, også kalt elveperlemusling, er en ferskvannsmusling som finnes i næringsfattig og rennende vann med grus- og sandbunn. Elvemuslingen er en norsk ansvarsart, da mer enn en fjerdedel av elvemuslingene i Europa lever her. Den er en art med egen handlingsplan<sup>1</sup>, og Miljødirektoratet har gjennom en årrekke foreslått den som en prioritert art etter naturmangfoldloven.

Trusler for elvemuslingen

- Mangel på fisk

Siden elvemuslingen er avhengig av ørret eller laks for å utvikle seg, vil faktorer som fører til at disse fiskene forsvinner fra et vassdrag også føre til at elvemuslingen forsvinner.

- Forurensning

Forsuring av vassdrag, forurensning (inkludert overgjødning fra landbruk og avrenning fra hogstflater), vassdragsregulering, kanalisering av vassdrag, og fjerning av vegetasjon fra vassdragene, påvirker elvemuslingen negativt.

### **Avløp**

Forslagsstiller ser det som å etablere et minirensesanlegg i området, og det er ikke planlagt å koble avløpet på det kommunale systemet i nær fremtid. Vi gjør oppmerksom på at Farstadvassdraget allerede er plaget av forurensning fra avløp og jordbruk. Det er grunnlag for å tro at dette viktige området allerede er under sterkt press. Best mulig rensing er derfor et viktig fokusområde.

### **Vår anbefaling**

Vår primære anbefaling er at detaljreguleringen ikke godkjenner jfr. argumentasjon over. Dersom dette ikke tas til følge, anbefaler vi en bufferson/hensynssone på minst 30 meter til elva Gambrygga i nord for å redusere negativ påvirkning på dette vassdraget. Heller ikke må uteplass (slik det er foreslått) legges til elva.

## ***Plankonsulentens vurdering***

Innspillene tas til orientering. Revidert planbeskrivelse har i enkeltområder imøtekommet merknadene, både når det gjelder buffersoner og restaurering av myr. Når det gjelder avløp, så er det her snakk om rensing av avløp som alternativt slipps ut i elva. Det er en langt annen situasjon enn hva som medføre forurensning til vassdraget i dag. Vi minner også om at planen er i tråd med overordnet plan, både lokalt og

regionalt. Nødvendige overordnede analyser og vurderinger er da foretatt i diss.

#### **10. Jan Rune Hauge**

Hei

Hvordan vil utbyggingen påvirke framdriften av fiberutbygging i området?

Regner med Vestvågøy Kommune legger til grunn en tilfredsstillende internettdekning, som ikke baserer seg på gammel teknologi som kobbernett eller trådløse alternativer, når infrastrukturen allerede er utbygd i forbindelse med gang og sykkelstien.

Mvh

Jan Rune Hauge

#### ***Plankonsulentens vurdering***

Oppfatter at innspillet er direkte rette til kommunen, og kommunes fremdrift i Fiberutbyggingen. Saken er for øvrig også interessant for forslagstiller.

#### **11. Kent Åge Johansen**

Hei

Når det gjelder utbygning Skulbru ser jeg at SVG2 ligger inni stua vår 39/42 og BUT2 ligger inni vår eiendom dette er ikke akseptabelt. Veien blir nesten å gå på plenen vår på forsiden. Er det slik at utbygger skal innløse vår eiendom?

Vi vil med dette signalisere at dette fra vår side er uakseptabelt.

hilsen

Ingunn Hansen og Kent Åge Johansen

#### ***Plankonsulentens vurdering***

Planen er i tråd med eiendomskartet. Ingen del av de nevnte områdene er inne på 39/42. Det må selvsagt gjøres en grensepåvisning i området før oppstart arbeider. Det kan imidlertid fra kartet se ut som at deler av bygningene mm. på 39/42 er på annen eiendom. Utbygger vil selvsagt komme i dialog med 39/42 hvor gode og omforente løsninger finnes. Ulempen for 39/42 med plantiltaket vil da kunne begrense seg til at det blir mer trafikk ved eiendommen og at området blir bebodd ytterlig.

## **11 Vedlegg**

Vedlegg 1: Planforslag reguleringsplan, datert 22.09.20

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser datert 24.09.20

Vedlegg 3: Varslingsbrev datert 10.10.19

Vedlegg 4: Offentlige høringsinstanser

Vedlegg 5: Innkommen merknader planoppstart

Vedlegg 6: Sjekkliste regulering

Vedlegg 7: Innkommen merknader første gangs behandling

Lekens den 24.09.20

Reidar Samuelsen

Lofotr bygg & anlegg as