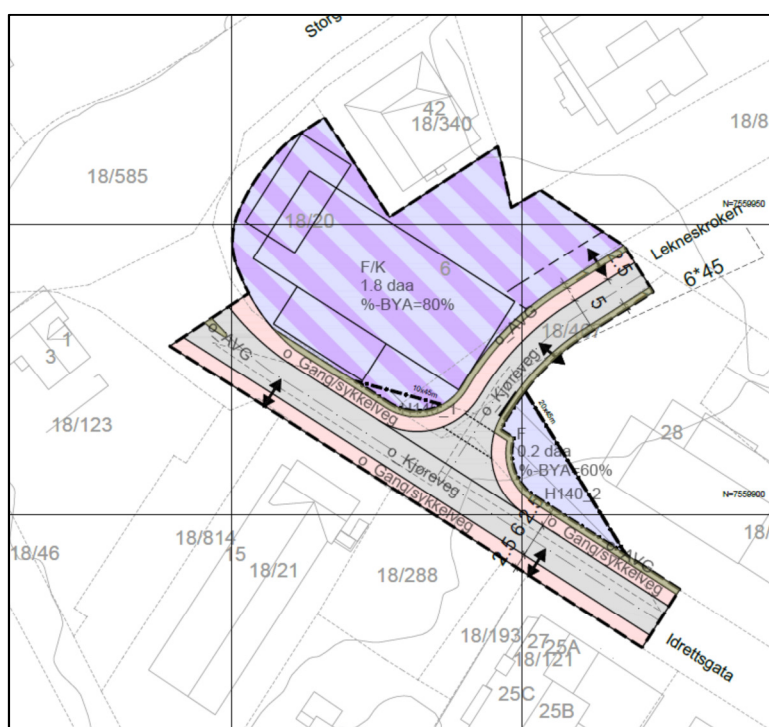


PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING LEKNESKROKEN GNR 18 BNR 20



VESTVÅGØY KOMMUNE



AREALPLANID: 201706

TILTAKSHAVER: JOH. VIAN AS

VEDTAKSDATO: 26.09.2017

DATERT: 08.05.2017

REVIDERT:

2 (24)

PLANBESKRIVELSE
LEKNESKROKEN
AREALPLANID: 201706

Innledning

Planområdet ligger øst for krysset Storgata X Idrettsgata.

Formålet med planarbeidet er å få laget en helhetlig detaljreguleringsplan som ivaretar framtidig forretning og kontor på gnr. 18, bnr. 20 og ivaretar omkringliggende samferdselsarealer.

Planforslaget grenser til reguleringsplan for Storgata og Lekneskroken

Planarbeidet er utført av Sweco Norge AS

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	1
1.1	Formålet med planen	1
1.2	Forslagsstiller	1
1.3	Avgrensing av planområdet	1
1.4	Eiendomsforhold	1
1.5	Krav om konsekvensutredning	1
2	Planprosess	2
2.1	Sakshistorikk og medvirkning	2
2.2	Innkomne innspill til varsel om planoppstart	2
3	Planstatus og rammebetingelser	2
3.1	Kommunedelplan areal for LeknesGravdal	2
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	3
4	Planområdet – eksisterende forhold	3
4.1	Beliggenhet og størrelse	3
4.2	Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene	4
4.3	Trafikkforhold	4
4.4	Støy	4
4.5	Kulturminne	4
4.6	Naturmangfold	5
4.7	Friluftsliv	5
4.8	Overvann og VA	5
4.9	Barn og unges interesser	5
4.10	Fotgjengere og kollektivtransport	5
5	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet - ROS	6
6	Beskrivelse av planforslaget	9
6.1	Plandokumenter	9
6.2	Reguleringsformål	9
6.3	Arealregnskap	10
6.4	Bebyggelse og anlegg	10
6.5	Planlagt bebyggelse	13
6.6	Universell utforming	17
6.7	Barn og unge	17
6.8	Energiforsyning – alternative energikilder	17
6.9	Overvann og VA-anlegg	17

6.10	Rekkefølgebestemmelser pbl. §12-7 nr. 10	17
6.11	Parkering	17
6.12	Naturmangfoldloven	17
6.13	Kulturminner og kulturmiljø	18
6.14	Støy	18
6.15	Risiko- og sårbarhet.	18
7	Vedlegg	18

1 Bakgrunn

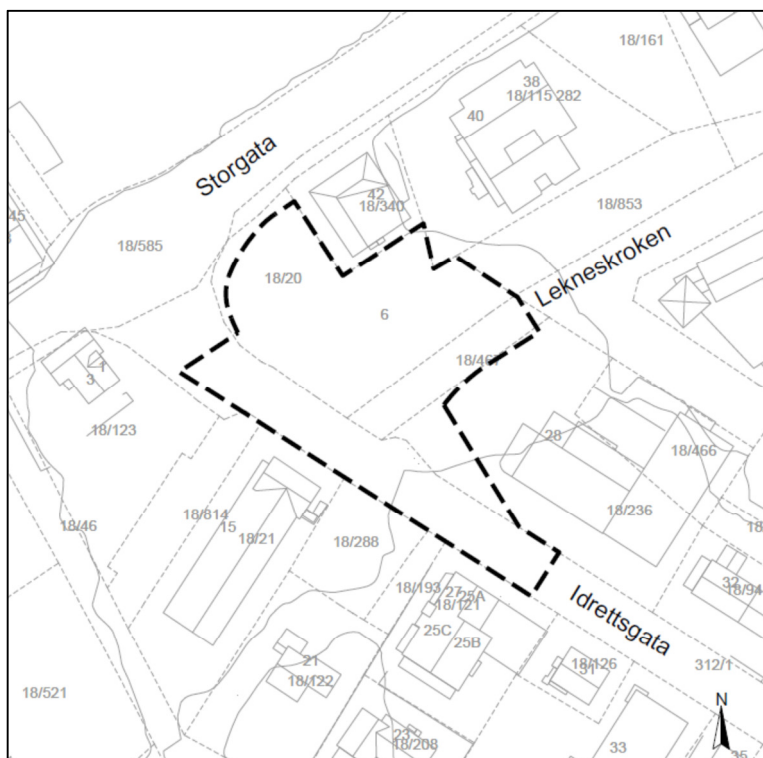
1.1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for forretning og kontor på gnr.18, bnr. 20 i Leknes sentrum og ivareta omkringliggende samferdselsarealer.

1.2 Forslagsstiller

Tiltakshaver for detaljregulering Lekneskroken er Joh.Vian AS. Forslag til detaljregulering er utarbeidet av Sweco Norge AS, avdeling Narvik.

1.3 Avgrensning av planområdet



Bilde 1. Varslet planområde er markert med svart stiptet strek. Planområdet er ca. 3.6 daa.

1.4 Eiendomsforhold

Følgende eiendommer er berørt av reguleringsplanen:

- Gnr. 18, bnr. 20, 21, 236, 467, 814

1.5 Krav om konsekvensutredning

Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

2 Planprosess

2.1 Sakshistorikk og medvirkning

Forhåndskonferanse ihht pbl. § 12-8 ble avholdt i samråd med Vestvågøy kommune 25.01.2017

Planoppstart ble annonsert i dagspressen og via brev til myndigheter og naboer datert 10.03.2017

I hht. plan- og bygningsloven er krav til medvirkning i forbindelse med planoppstart overholdt.

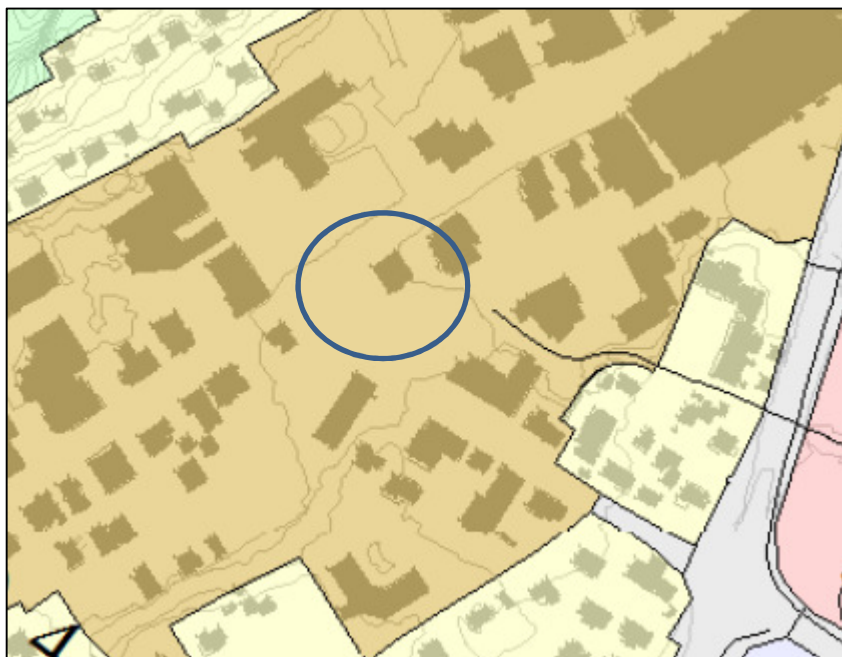
2.2 Innkomne innspill til varsel om planoppstart

I forbindelse med varsel om planoppstart er det ikke kommet noen innspill.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommunedelplan areal for LeknesGravdal

Området er avsatt til sentrumsformål i kommunedelplan areal for LeknesGravdal 2014 – 2026.



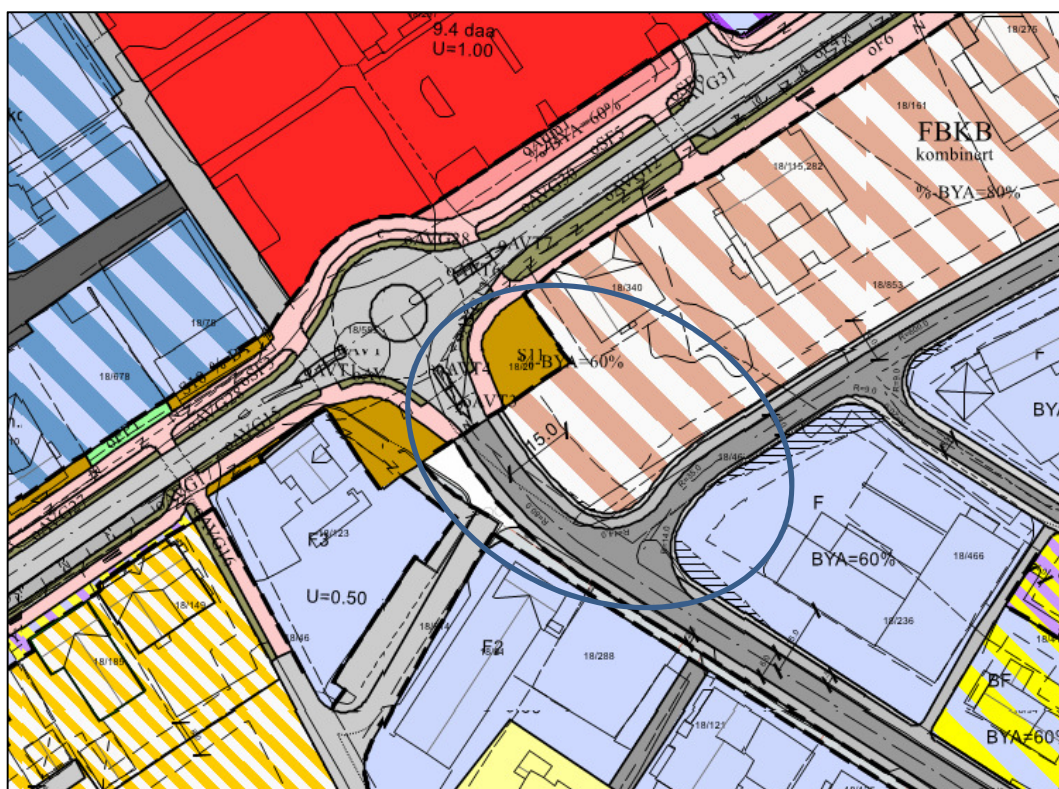
Bilde 2. Utsnitt av kommunedelplan areal for LeknesGravdal. Planområdet er vist med blå sirkel.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan Lekneskroken og Storgata

Planområdet berører i vest reguleringsplan for Storgata. Området avsatt til S11 (sentrumsformål) blir berørt og samferdselsareal blir tilpasset planforslaget.

Planområdet medfører ellers endringer i reguleringsplan for Lekneskroken. Deler av området avsatt til FBKB (Forretning, bevertning, kontor, bolig) og justering av samferdselsarealer i Idrettsgata og Lekneskroken.

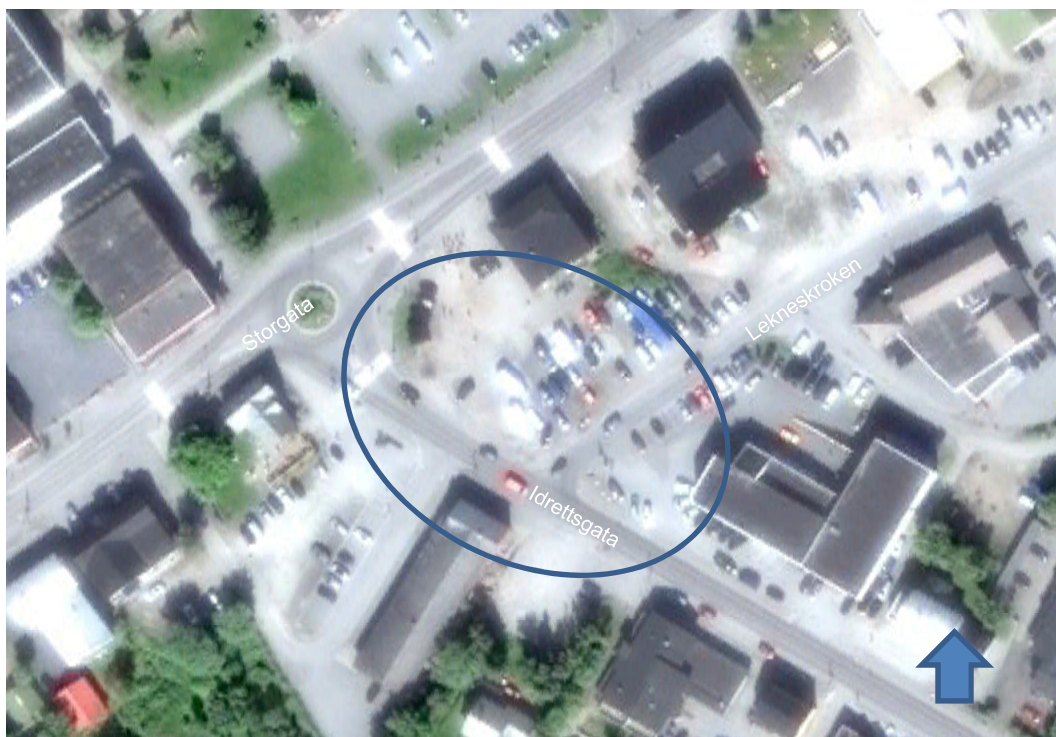


Bilde 3. Utsnitt av reguleringsplan Lekneskroken og Storgata. Planområde er vist med blå sirkel.

4 Planområdet – eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet og størrelse

Gnr.18, bnr.20 er lokalisert i Leknes sentrum og er i dag ubebygget. Tomten er flat og vender seg mot Storgata og Idrettsgata og har atkomst fra



Bilde 4. Ortofoto som viser planområdet, markert med blå strek, i forhold til omgivelsene rundt.

4.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

I dag brukes området til parkering og er ikke, slik det framstår i dag, med på å definere ei sentrumsgate.

4.3 Trafikkforhold

Vegsystem

Alle vegene i området har fartsgrense 50 km/t.

Trafikk

ÅDT for Storgata er ca 1000. ÅDT for Idrettsgata er ca. 700. ÅDT for Lekneskroken er ca.300. (Kilde: vegvesen.no)

Nasjonal vegdatabank viser at det er registrert 2 ulykker i krysset Storgata X Idrettsgata, men ingen alvorlige trafikkulykker, de siste ti år.

4.4 Støy

Trafikken fra eksisterende veger er eneste støykilde i området.

4.5 Kulturminne

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet.

4.6 Naturmangfold

Det er ikke registrert naturverdi eller biologisk mangfold av betydning innenfor planområdet.

4.7 Friluftsliv

Planområdet blir ikke brukt til noen form for friluftsliv.

4.8 Overvann og VA

Vannforsyning

Det ligger eksisterende vannledning i området.

Overvann

Det ligger eksisterende overvannsledning i området.

Spillvann

Det ligger eksisterende spillvannsledning i området.

4.9 Barn og unges interesser

Planområdet berører ikke barn og unges interesser annet enn at det brukes som gangareal for å bevege seg i sentrum og skoleveg. Det aktuelle området blir ikke brukt som lekeområde.

4.10 Fotgjengere og kollektivtransport

Det er i dag fortau langs Storgata, mens fortau langs Idrettsgata er dårlig definert. Langs Storgata er det kollektivtransport i form av buss.

5 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet - ROS

Sjekkliste for identifisering av mulige uønskede hendelser:

Natur- og miljøforhold

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	
Kvikkleire, ustadige grunnforhold	Nei	
Steinras, steinsprang	Nei	
Is-/snøskred	Nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	
Flomfare	Nei	
Springflo	Nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	
Mye nedbør	Nei	
Store snømengder	Nei	
Radon	Nei	
Annet...	Nei	

Drikkevann o.a. biologiske ressurser

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring/industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: 1. drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann 2. landbruksareal 3. oppdrettsanlegg m.m. → vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei Nei Nei	

Virksomhetsbasert sårbarhet

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	
Olje-/gassanlegg	Nei	
Lagringsplass for farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	
Høyspentledninger	Nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	
Gamle fyllplasser	Nei	
Forurensset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industriotter	Nei	
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Dumpeområder i sjø	Nei	

Infrastruktur

Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? 4. hendelser på veg 5. hendelser på jernbane 6. hendelser på sjø/vann 7. hendelser i luften	Ja	Ligger inntil sentrumsveger. Imidlertid er det sjelden at alvorlige ulykker inntreffer. Kommunens beredskapsplaner skal sikre at nødvendige tiltak iverksettes dersom slike situasjoner skulle oppstå. Generelle trafiksikkerhetstiltak langs vegstrekningen og utbedring av eksisterende vegkryss vil redusere risikoen.
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	

Ulykkesbelastede veger	Nei	
Støysoner ved infrastruktur	Ja	Støy fra kjørevege. Tiltak i planområdet omfatter ikke støyfølsom bebyggelse.

Strategiske / sårbare objekter

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering

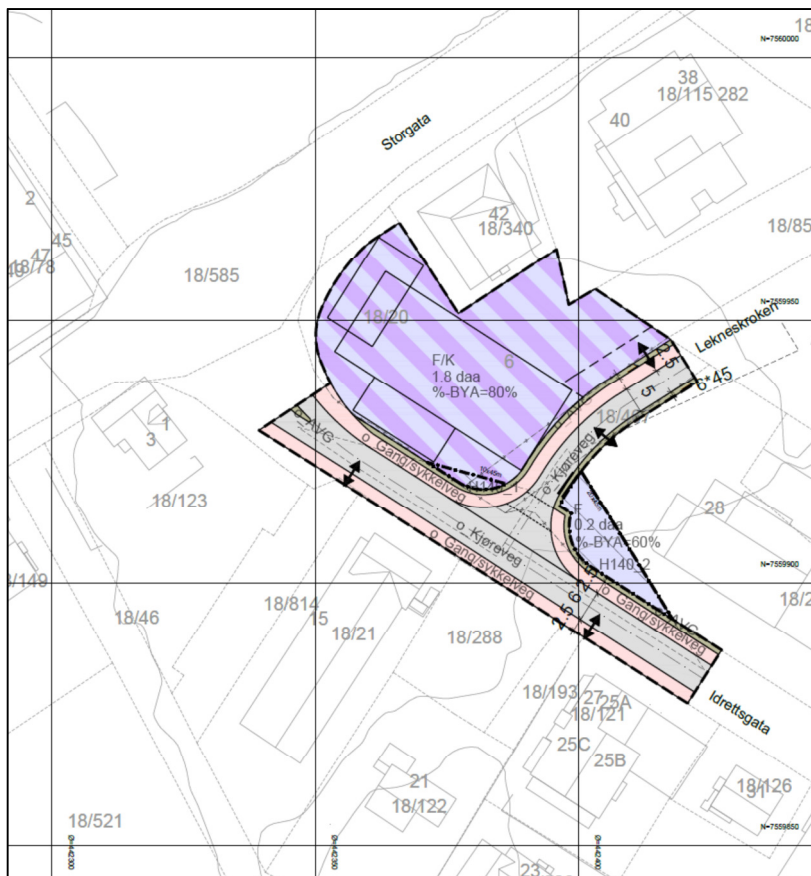
Forhold / uønsket hendelse	ja/nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	
Skole/barnehage	Nei	
Flyplass	Nei	
Viktig vei/jernbane	Ja	Sentrumsveger
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	
Havn	Nei	
Vannverk/kraftverk	Nei	
Undervannsledninger/kabler	Nei	
Bru/Demning	Nei	

Sjekkliste for kommunale areal-, regulerings- og bebyggelsesplaner fra Fylkesmannen i Nordland viser at risikoen knyttet til uønskede hendelser er liten for det nye næringsområdet. Risikovurderingen viser at det er trafikk som er de alvorligste faremomentene. Veanlegget skal utformes i hht. gjeldene vegnormal. Man anser sannsynligheten for trafikkulykker som veldig liten, men konsekvensen av denne ulykkestypen kan ofte være alvorlig. Det er viktig å ha en bevisst holdning til trafiksikkerhet i den videre planleggingen og utbygging.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Plandokumenter

Planforslaget består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse datert 08.05.2017. Forslaget ivaretar tiltakshavers ønsker for bruken av planområdet.



Bilde 4: Utsnitt av plankartet

6.2 Reguleringsformål

Planforslaget er i samsvar med kommunedelplan LeknesGravdal

I henhold til plan- og bygningsloven § 12 er området regulert til følgende formål med feltangivelse som vist i plankart:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, jfr. Pbl. § 12-5. NR.1

- Forretninger – F
- Forretninger/ Kontor – F/K

SAMFERDSELSANLEGG, jfr. Pbl. § 12-5. NR.2

- Kjøreveg

- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntareal- AVG

FELLESBESTEMMELSER, jfr. Pbl. § 12-7.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER, jfr. Pbl. § 12-7 nr. 10

6.3 Arealregnskap

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Forretninger	0,2
Forretninger/ Kontor	1,8
Sum areal denne kategori:	2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Kjøreveg	0,9
Gang-/sykkelveg	0,5
Annen veggrunn grøntareal – AVG	0,2
Sum areal denne kategori:	1,6
Totalt alle kategorier:	3,6

6.4 Bebyggelse og anlegg

Planforslaget legger til rette for at det kan etableres bebyggelse for forretning og kontor i området. Bebygd areal skal ikke overstige 80 % av tomten avsatt til forretning/kontor og 60% for tomten avsatt til forretning.

Største tillate byggehøyde skal ikke overstige 18 meter fra gjennomsnittlige planerte terreng for området avsatt til forretning/kontor og 12 meter for området avsatt til forretning. Dette er ihht allerede gjeldene planer for området.

Parkering skal løses på egen tomt ihht gjeldende parkeringsvedtekter for Vestvågøy kommune.

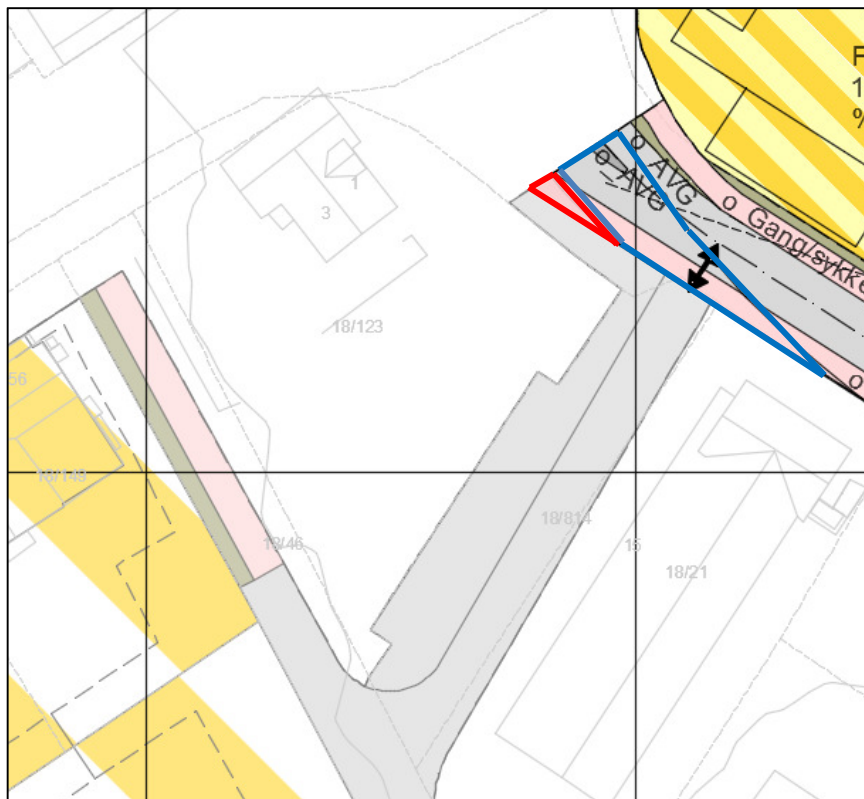
Gjeldende detaljregulering for Lekneskroken, vedtatt 30.10.2007, er avgrenset av området mellom Storgata, Ev10, Idrettsgata og et lite område på østsiden av Ev10. Hensikten med planen var å legge til rette fortetting av sentrum samtidig som den fremmet nye løsninger for å bedre trafikkavviklingen i sentrum.

I forbindelse med planlagt bebyggelse på gnr.18, bnr.20 som ligger innenfor detaljregulering for Lekneskroken, vedtatt 30.10.2007, og detaljregulering for Storgata, vedtatt 17.09.2013, er det behov for å juster rundkjøringen i krysset Storgata X Idrettsgata mot sør-vest og krysset Idrettsgata X Lekneskroken mot sør-øst. Endringen i rundkjøringen er ivaretatt i mindre endring Storgata, mens endringen for gnr, 18, bnr.20 med tilgrensende samferdselsarealer i Idrettsgata og Lekneskroken ivaretas i dette planforslaget.

Utgangspunktet for denne reguleringsplanen er at den "sømløst" skal knyttes sammen med endring av reguleringsplan Storgata og reguleringsplan for Lekneskroken. Reguleringsplanen er utført slik at omsøkte bygg (Vian AS) på tomt 18/20 kan gjennomføres. Det medfører at utstrekning av området som endres er tilpasset de endringene som gjøres på reguleringsplan Storgata.

I forslag til reguleringsplan er krysset Idrettsgata X Lekneskroken flyttet ca.1.5 meter mot sør-øst. Senterlinjen veg for Lekneskroken treffer senterlinjen i gjeldende plan etter ca. 36 meter nord for krysset. Senterlinje veg i Idrettsgata vil ikke bli berørt i dette krysset, men fra krysset og videre mot rundkjøringen i Storgata vil senterlinje veg fortsette rett frem, i stedet for å svinge mot nord som den gjør i gjeldende plan. Bakgrunnen for dette er at Idrettsgata skal tilpasses den mindre endringen som gjøres ved rundkjøringen der Storgata og Idrettsgata møtes i reguleringsplan for Storgata.

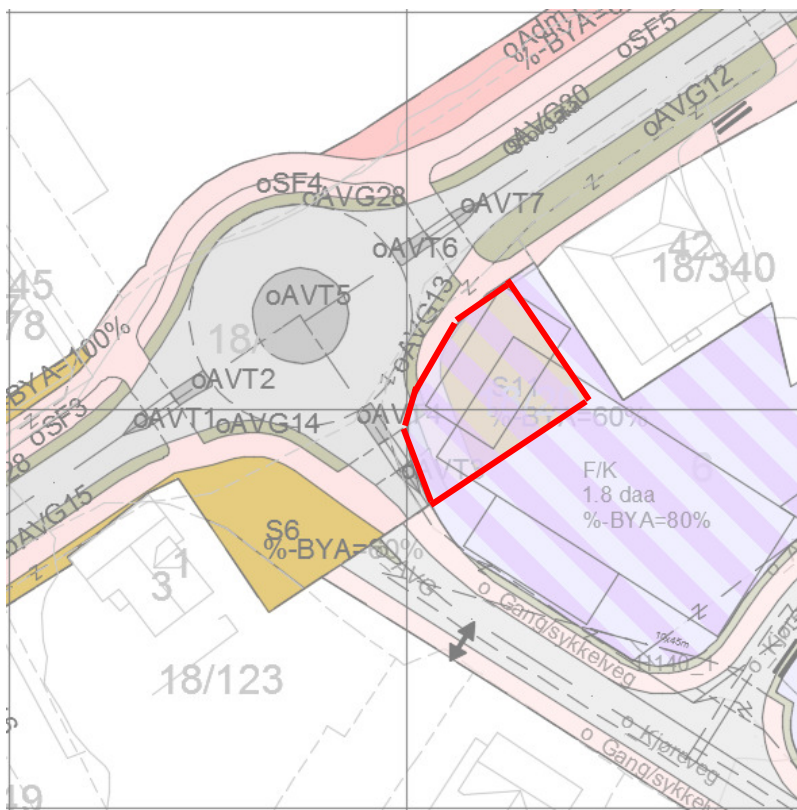
Dette medfører at man får en utvidelse av planområdet i sør-vest på ca. 152 m². Av dette arealet er ca. 141 m² uregulert og 11 m² regulert til *Veg i reguleringsplan Leknes sentrum sør*. Arealet som blir berørt i *reguleringsplan Leknes sentrum sør* blir regulert til Gang/sykkelveg i planforslaget.



Bilde 5. Utsnitt av planforslag og reguleringsplan for Leknes sentrum sør. Arealet på 11 m² som blir berørt i gjeldende plan for Leknes sentrum sør er vist med rød strek. Arealet på 141 m² som er uregulert er vist med blå strek.

Området regulert til *Forretning - F* på gnr.18, bnr.236 i *reguleringsplan for Lekneskroken* vil bli redusert med ca. 46 m² pga at man flytter Lekneskroken 1.5 meter mot sør-øst. Arealet blir omregulert til *Annen veggrunn – AVG* og *Gang/sykkelveg*.

Område avsatt til *Forretning/ Bevertning/ Kontor/ Bolig – F/B/K/B* på gnr.18, bnr.20 i gjeldende *reguleringsplan for Lekneskroken* er i planforslaget regulert til formålet *Forretninger/ Kontor – F/K* og utvidet med ca. 500 m². Ca. 350 m² av dette er innenfor *reguleringsplan for Lekneskroken* og 150 m² innenfor *reguleringsplan for Storgata*. Arealet som blir berørt i *reguleringsplan for Storgata* er i gjeldende plan avsatt til *Kjøreveg – V, Fortau og Sentrumsformål – S*. Dette arealet lå tidligere i *reguleringsplan for Lekneskroken*, men ble «flyttet» til *reguleringsplan for Storgata* når den ble vedtatt.



Bilde 6. Utsnitt av planforslag og gjeldende reguleringsplan for Storgata. Arealet på 150 m2 som blir berørt i gjeldende plan for Storgata er vist med rød strek.

Som vedlegg følger illustrasjoner av planendring i forhold til gjeldende og omkringliggende reguleringsplaner.

6.5 Planlagt bebyggelse

Arkitekt fra Nordbohus AS har vurdert tomten i forhold til omkringliggende omgivelser og tegnet planlagt bebyggelse for tomten avsatt til forretning/ kontor.

Planlagt bebyggelse skal innlemmes i det eksisterende rom mellom Storgata, Idrettsvegen og Lekneskroken. Arkitekt har lagt opp til en optimal utnyttelse av tomten med tanke på parkering og bygningsutforming i samfunnsfunksjon mellom eksisterende og ny virksomhet.

Analyse

Det eldste verneverdige bygget på gnr.13, bnr. 123 i Leknes, bør og kan styrkes som sted for menneskene i og utenfor Leknes ved at aktiviteten i bygget endres med andre og flere funksjoner som f.eks kunstutstilling, servering av god kaffe og enkel servering med lokalt tilsnitt. Der er naturlig å gi noe bedre rom rundt dette bygget.

Den røde «låve» over plassen og rommet mellom disse finner vi spennende med tanke på utvikling og stedet ser ut til å ha potensiale i forhold til forbindelse ned mot Best Western hotellet.

Fjellene omkranser Leknes og siktlinjene nedover Idrettsgata er tiltalende mot fjellene i øst. «Cubusbygget» på gnr.18, bnr.78 fremstår imidlertid som et noe tungt bygg og vi foreslår et mindre fokus på dette området som park, med unntak av et mindre møtepunkt i et kunstverk der en hyllest til lyset og til fjellene står sterkt.

Området tettere på rådhuset bør få større identitet i en grønnere og større falte i det noe parkering flyttes mot vest. Slik arkitekten ser det vil man da kunne videreutvikle to nye uteområder for sentrum i spennet mellom det folkelige og høytidelige.

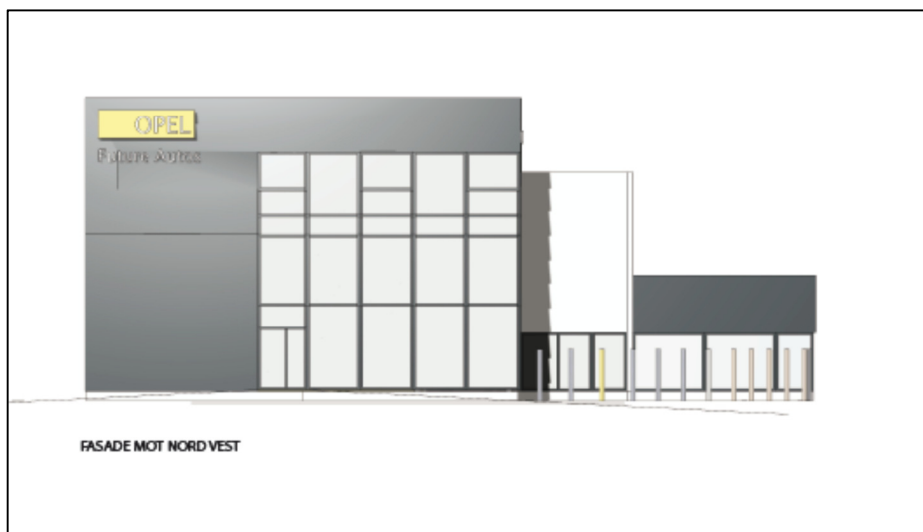


Bilde 7. Bildet viser planlagt bebyggelse i forhold til omkringliggende bygg, områder og regulert trafikkeareal. Siktlinjene i området er Storgata og Idrettsgata.

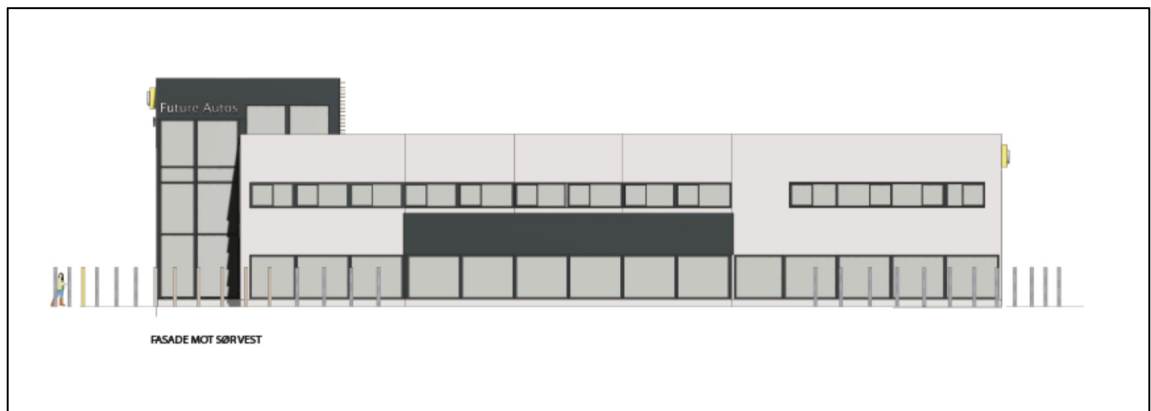
Planlagt bebyggelse vil være med på å definere sentrumsgatene på en mye bedre måte enn i dag. I dag framstår området som et «hull» i sentrum. Ved å stramme opp fortau og gang- og sykkelveg i området vil det også være mer trafikksikkert å bevege seg pga at det er definerte rom for myke trafikanter.



Bilde 8. Bebyggelsen sett fra Lekneskroken. Den laveste delen av bebyggelsen vender mot Idrettsgata.



Bilde 9. Bebyggelsen sett fra Storgata. Den laveste delen av bebyggelsen vender mot Idrettsgata.



Bilde 10. Bebyggelsen sett fra Idrettsgata. Storgata ligger til venstre og Lekneskroken til høyre for bygget.



Bilde 11. Bebyggelsen sett fra bakgården til planlagt bebyggelse. Storgata ligger til høyre og Lekneskroken til venstre for bygget.

Plan 1 vil hovedsakelig inneholde utstilling for biler, vaskehall og dekkskift samt tilhørende hovedatkomst, heis og toalettfunksjoner.

Plan 2 vil inneholde spiserom, lounge, møterom, hvilerom og ulike kontorfunksjoner samt lager, garderober og toaletter.

Plan 3 vil inneholde ventilasjonsutstyr og adkomst til takene.

Det planlegges å bruke store glassflater og grå/svarte plane plater i fasaden.

6.6 Universell utforming

Planbestemmelsene og TEK10 forutsetter at prinsippet om universell utforming legges til grunn for alle nye bygg og anlegg innenfor planområdet slik at disse kan brukes av alle på en likestilt måte..

6.7 Barn og unge

Planlagt bebyggelse vil være med på å definere det aktuelle byrommet mye bedre enn i dagens situasjon og med opparbeidet fortau og gang- og sykkelveg vil det oppleves og være mye mer trafiksikkert å bevege seg i området.

Selv om bebyggelsen vil generere noe trafikk vil oppstrammingen av området både for harde og myke trafikanter være positivt for området.

6.8 Energiforsyning – alternative energikilder

Planbestemmelsene forutsetter at alternative energikilder vurderes, men det er ikke stilt krav til bestemte energiløsninger.

6.9 Overvann og VA-anlegg

Spillvann

Det er kapasitet på eksisterende spillvannsledning for den bebyggelsen som planforslaget legger til rette for.

Overvann

Overvann må løses med lokal disponering og eller fordrøyning, så langt det lar seg gjøre, før det slippes ut til overvannsledning. Området er utbygd og har etablerte overvannssystem i området som eventuell ny bebyggelse kan koble seg på.

Vannforsyning

Det er kapasitet på eksisterende vannforsyning for den bebyggelsen som planforslaget legger til rette for.

6.10 Rekkefølgebestemmelser pbl. §12-7 nr. 10

Det er stilt rekkefølgebestemmelser i §7 om at fortau langs eiendommen og fotgjengerovergang i Lekneskroken skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis for byggeprosjekt på gnr.18, bnr.20.

6.11 Parkering

Parkering skal løses på egen tomt ihht gjeldene parkeringsvedtekter.

6.12 Naturmangfoldloven

Under henvisning til naturmangfoldlovens §§ 8-12 er eksisterende datagrunnlag gjennomgått med tanke på hvilke landskap, økosystemer, naturtyper eller arter som kan

berøres av detaljreguleringen. Miljødirektoratets «Naturbase» og «Artsdatabanken» inneholder ingen opplysninger om verneområder, viktige naturtyper, kulturlandskap, friluftsområder eller rødlistearter innenfor planområdet.

Det er ikke funnet data fra forvaltningsrapporter eller forskningsrapporter fra andre naturfaglige instanser eller Vestvågøy kommune som tilsier at tilstanden for naturmangfoldet i området vil påvirkes av en utbygging i området.

Ut fra en samlet vurdering vil planforslaget i tilstrekkelig grad ivareta kravene i naturmangfoldloven.

6.13 Kulturminner og kulturmiljø

Ingen registrering av kulturminner og ingen negativ konsekvens for kulturminner og kulturmiljø.

6.14 Støy

Planforslaget omfatter ikke tiltak som vil gi økt støy i området. Eksisterende støy vil fortsatt være fra trafikk langs Storgata og Idrettsgata. Selv ett nytt forretning- kontorbygg vil generere noe mer trafikk vil ikke denne trafikken medføre noe betydelig økning av støynivå for omgivelsene.

6.15 Risiko- og sårbarhet.

Med henvisning til gjennomført sjekkliste for risiko og sårbarhet kap 5, er det vurdert at planlagt utbygging av gnr.18, bnr.20 ikke medfører særskilt økning av risiko eller sårbarhet som ikke kan reduseres tilfredsstillende ved avbøtende tiltak i Storgata og Idrettsgata.

7 Vedlegg

Vedlegg 1: Kunngjøring oppstart regulering

Vedlegg 2: Illustrasjon

Vedlegg 3: Illustrasjon