



Lofotr bygg & anlegg AS

## NOTAT

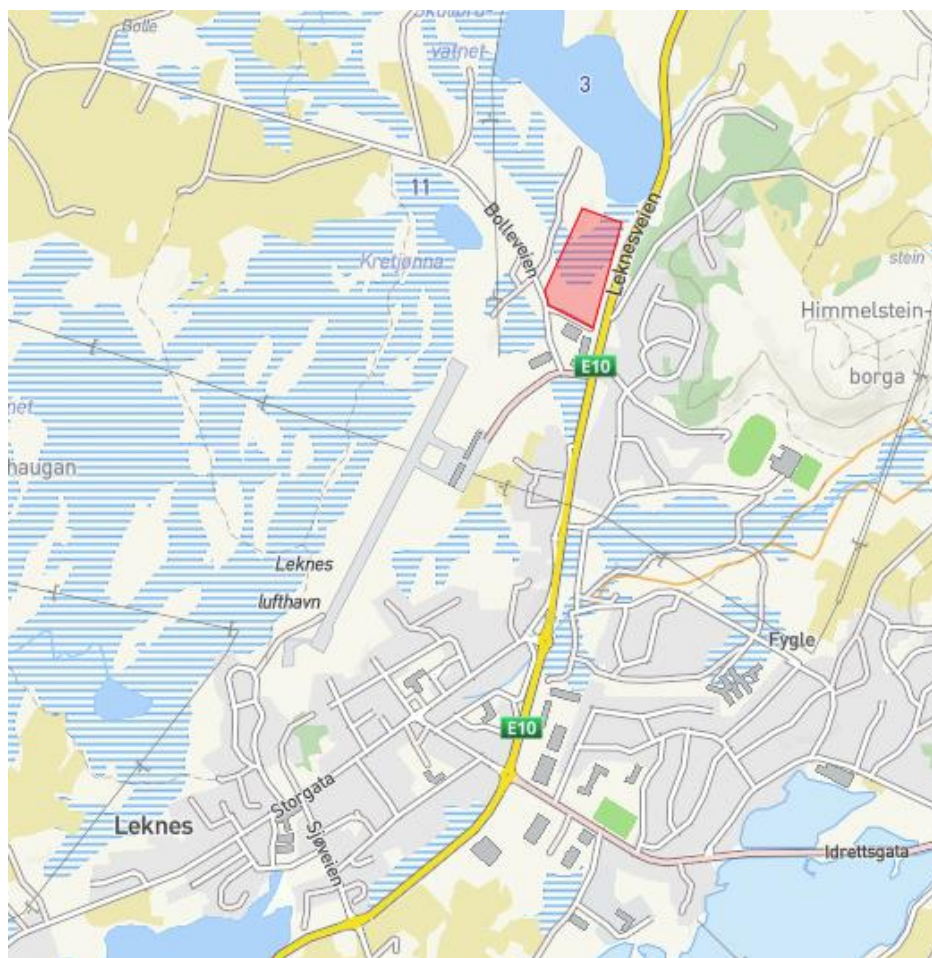
### Regulering Bolleveien 5-13 del av gnr./bnr. 20/27

#### Bakgrunn.

Områdene i og omkring Leknes mangler ferdigregulerte arealer avsatt til næring. Kommunedelplanen for Leknes – Gravdal har på overordnet nivå avsatt en del områder til formålet. Dette planinitiativet er en detaljering og klargjøring av et av disse områdene, slik at vi blant annet er klar til å ta imot nye aktører samt å tilrettelegge for endring hos eksisterende.

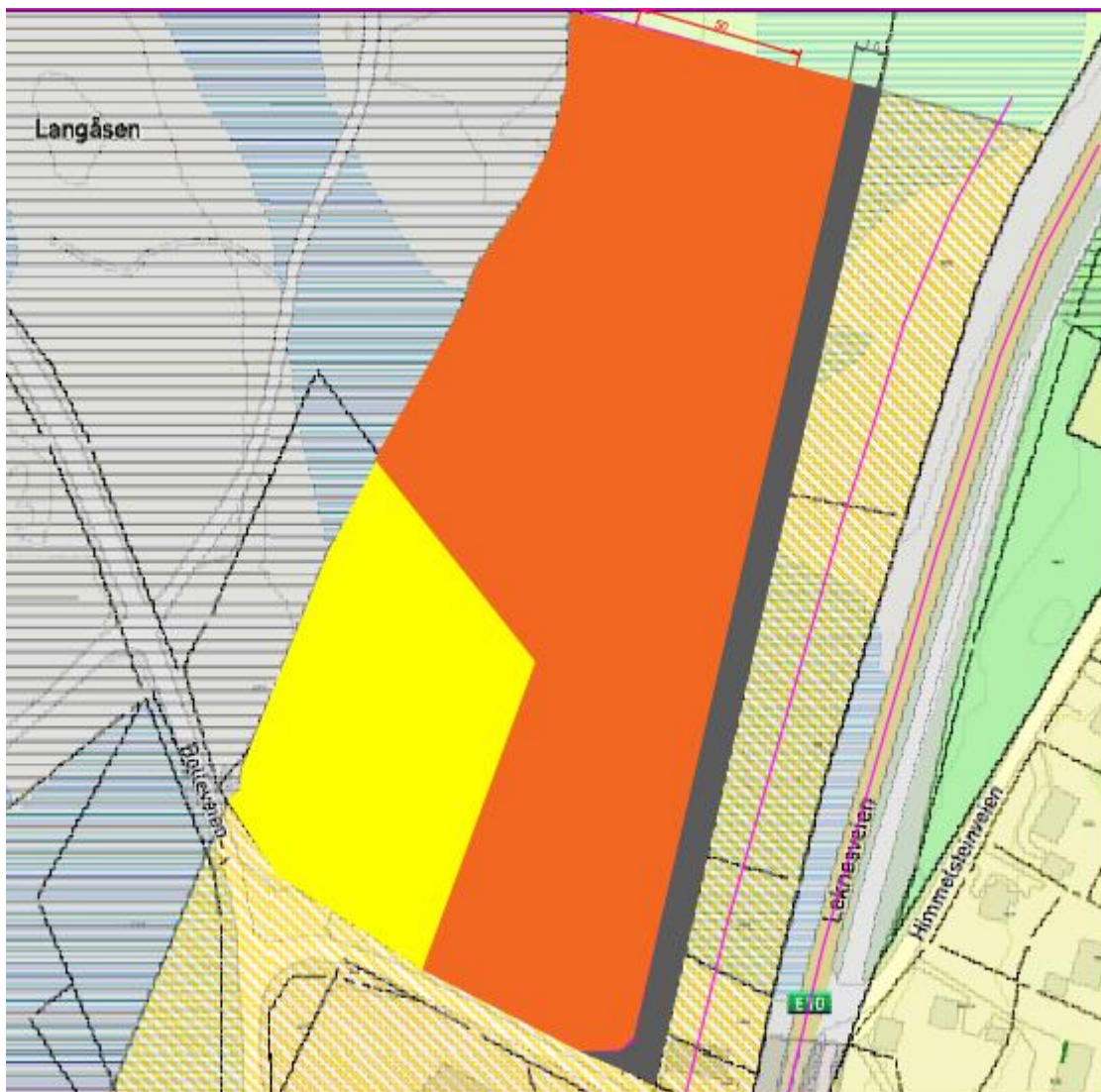
#### Presentasjon av planområdet:

Planområdet ligger nord Flyplassveien og i område med eksisterende næringsaktivitet. Arealet er en naturlig forlengelse av det eksisterende næringsområdet og tar siket på å regulere ca. 28 daa nye arealer.

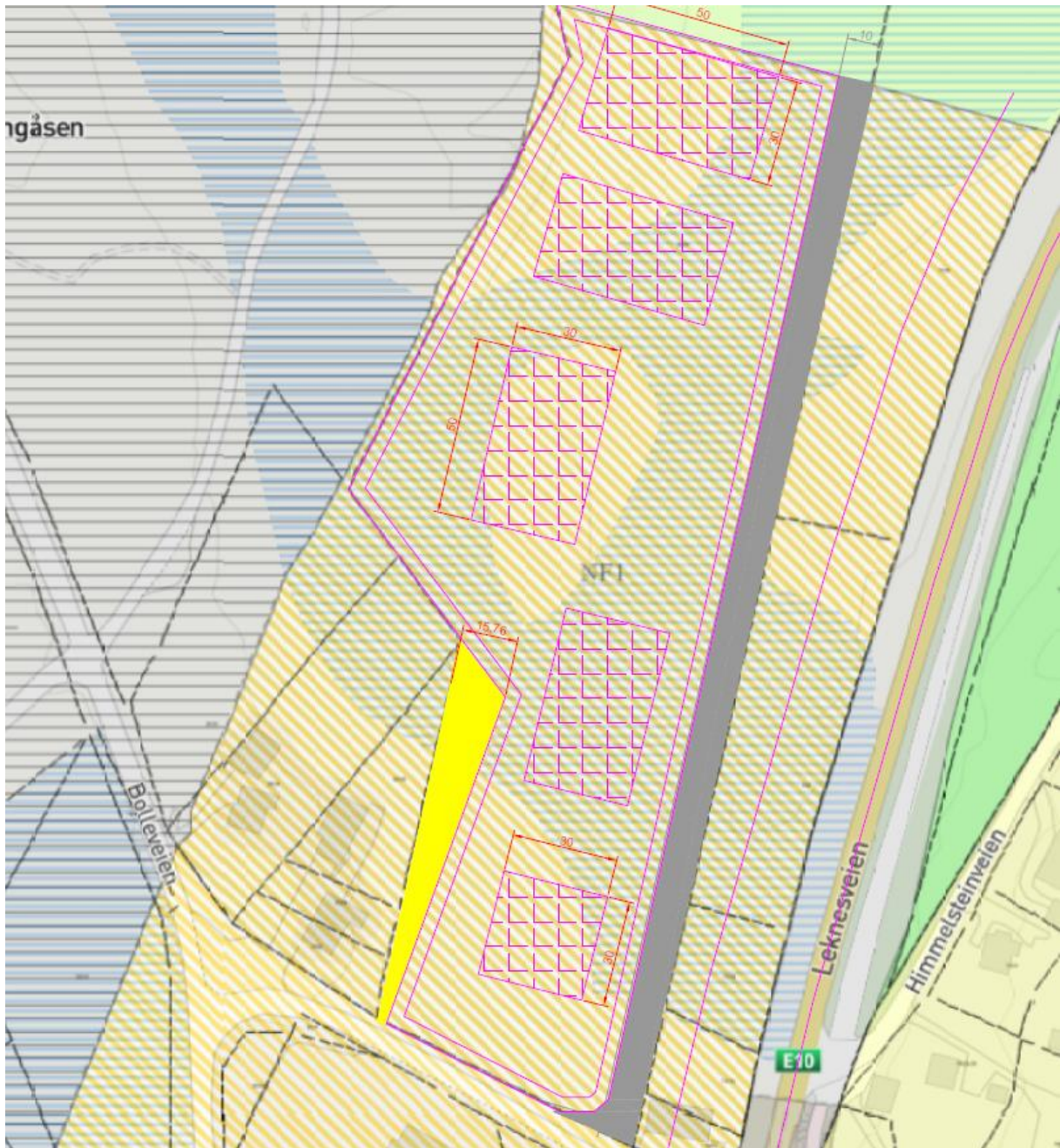


Del av eiendommen 20/27/reguleringsområde

Tiltakshaver, Johan Eliassen og sønner as, har kjøpsavtale på den delen av eiendommen 20/27 som planinitiativet gjelder. Denne delen er i dag regulert til Kombinert bebyggelse og anlegg (Næring, forretninger). I tillegg ønskes regulert eiendommene 20/24, 20/25, 20/26 og 20/35. Disse var i tidligere reguleringsplan regulert til boligformål, mens i overordnet kommunedelplan er disse gitt kombinert formål. Eiere av disse eiendommen ønsker dem stadfestet som regulert til boligformål, og med mulighet for bygging av boliger. Reguleringsplan vil angi nærmere krav til utnyttelsesgrad, høyder og øvrige bestemmelser. For området som i skissen viser industri, er mulig utnyttelse skissert. Størrelse, plassering og øvrige bestemmelser blir fastlagt i forslag til reguleringsplan.



Overordnet skisse, reguleringsformål, Bolig, Næring og Trafikk



Forslag til regulering av industriområdet

Planområdet er svakt hellende ned mot Skulbruvannet og består av delvis myr og delvis lyngkledd terreng. Området har en del krattskog. I kommunedelplanen er arealet nord for planinitiativet avsatt til grøntområdet. Dette danner en naturlig buffer mot Skulbruvannet



Flyfoto fra Norge i Bilder

## Avgrensning av reguleringsområdet.

Vestvågøy kommune vedtok 12.12.17 å legge Detaljreguleringsplan E10 x Fv 842 Lufthavnveien - planID 1860 2015 03 ut til førstegangs behandling. Dette planinitiativet vil bli en forlengelse/utvidelse av dette planområdet. Gjennom planprosessen vil det da avdekkes behov for å også regulere Bolleveien og adkomst til planområdet fra mot planid 201503. Det legges videre opp til at dette planinitiativet vil ha bestemmelser i tråd med bestemmelsene i utlagte plan, dog med nødvendige unntak. Mot E10 er det regulert inn en byggegrense på 30 m fra senter vei. Som skissen viser vil dette tilnærmet umuliggjøre utnyttelse av eiendommene 19/76, 19/55, 19/4 og 19/26. Vi finner det da ikke hensiktsmessig og medtatt disse i dette planinitiativet. For å utnytte det området som da er egnet for næringsformål er det skissert inn en vei og infrastrukturtrase i grensen mellom 20/27 og eiendommene på gårdsnummer 19.



Detaljreguleringsplan E10 x Fv 842 Lufthavnveien - planID 1860 2015 03 Utsnitt plankart

**Planområdet skal brukes til følgende formål:**

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Bebyggelse og anlegg                                | (pbl § 12-5, nr 1)  |
| a. Boligbebyggelse                                     | B                   |
| b. Næring/forretning/kontor/tjenesteyting              | BN/F/K/TJ           |
| c. Næring/forretning/kontor                            | B/N/F/K             |
| d. Kombinert formål bolig/næring                       | B/BN                |
| 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur          | (pbl § 12-5, nr 2)  |
| a. Kjøreveg  | o_SKV1 - o_SKV3     |
| b. Fortau  | o_SF1 - o_SF2       |
| c. Gang-/sykkelveg                                     | o_SGS1 - o_SGS5     |
| d. Annen veggrunn - tekniske anlegg                    |                     |
| e. Kollektivanlegg                                     | SKA1 - SKA2         |
| f. Holdeplass  | SH1 - SH2           |
| 3. Grøntstruktur                                       | (pbl § 12-5, nr 3)  |
| a. Friomåde  | GF1                 |
| 4. Hensynssoner  | (pbl § 12-6)        |
| a. Frisiktsone veg                                     |                     |
| b. Støysoner vegtrafikkstøy                            | (pbl § 12-6)        |
| 5. Bestemmelsesområde                                  | (pbl § 12-7, nr 12) |
| a. Høyderestriksjon - luftfartshinder vurdering AVINOR |                     |

Detaljreguleringsplan E10 x Fv 842 Lufthavnveien - planID 1860 2015 03. Utsnitt bestemmelser

***Krav om konsekvensutredning.***

I Forskrift om konsekvensutredninger heter det

*Alle reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn omfattes av forskriften. Forskriften skiller mellom planer som alltid skal konsekvensutredes, jf. § 2, og planer som krever en nærmere vurdering om konsekvensutredning er nødvendig, jf. § 3.*

I dette planinitiativet er reguleringsformålene i tråd med overordnet plan, samt ikke i direkte tilknytning til belastede kultur og naturmiljø. Videre er området i all hovedsak lokalisert i nær tilknytning til eksisterende næringsaktivitet. Likeledes ligger området innenfor det som er definert som støysoner i forhold til flyplassen. Det kan derfor argumenteres for at området ikke har vesentlig innvirkning på miljø og samfunn. Ut fra denne betraktningen ansees ikke konsekvensutredning å være påkrevd.

***ROS analyse.***

Som en naturlig del av planprosessen vil ROS analysen for reguleringsplan tilliggende reguleringsplaner og reguleringsplanforslag bli vurdert opp mot dette planinitiativet, og eventuelt forsterket og kommentert der hvor dette er naturlig. Planområdet beliggenhet faller i all hovedsak sammen med allerede utarbeidet ROS analyse, slik at behov for ytterlig analyse antas å være begrenset.

### **Medvirkning.**

Planoppstart varsles på i tråd med gjeldende forskrift, hvor alle berørte parter varsles. I tillegg til varsling av Fylkesmannen, Fylkeskommunen, Sametinget, Avinor vil det være naturlig å varsle Lofotkraft og Vestvågøy kommune, vann og avløp. Behov for folkemøte og annen dialog vil bli vurdert i forbindelse med oppstartsmøtet

### **Utfordringer**

#### Natur

Området heller svakt ned mot Skulbruvannet. Når nå området planeres, bebygges og høyst sannsynlig asfalteres vil avrenning fra området bli en annen enn i dagens situasjon. For å forhindre konsentrert avrenning fra disse overflatene vil behovet for overvannstiltak måtte vurderes.

#### Vann og avløp

Avløpssituasjonen for området er ikke avklart og må ivaretas i ny plan. Avløpet må pumpes inn på kommunalt nett, mens framtidig vanntilførsel til området bør kunne hentes på eller i nær tilknytning til tomten. Avløpsspumpestasjon bør kunne sees i sammenheng med øvrig infrastruktur på Himmelstein, og en mulig kommunal medvirkning i prosjektet bør vurderes.

Leknes 07.02.18

Reidar Samuelsen

Lofotr bygg & anlegg as