

TEFT Prosjekt AS

Detaljregulering for Torvhaugen, Leknes

Plan-id: 201703

Planbeskrivelse

Vestvågøy kommune



Oppdragsnr.: 5175090 Dokumentnr.: Versjon: 1
2019-08-19

Oppdragsgiver: TEFT Prosjekt AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Torbjørn Pedersen
Rådgiver: Norconsult AS
Oppdragsleder: Soia Rahasindrainy
Fagansvarlig: Soia Rahasindrainy
Andre nøkkelpersoner: Gøran Antonsen

1	2019-08-19	Planbeskrivelse for detaljregulering for Torvhaugen, Leknes	SOFRA	GAN	SOFRA
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av en barnehage med tilhørende uteareal og teknisk infrastruktur på vestre del av planområdet samt boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur på resterende del av planområdet. Det ønskes også åpnet for mulighet til å anlegge skole mellom området regulert til bolig mot øst og barnehage mot vest.

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med kommunedelplan for LeknesGravdal, foruten omregulering av et område avsatt til bolig til barnehage og evt. skole samt omregulering av et område avsatt til offentlig tjenesteyting til boligformål. Planforslaget vurderes å gi rammer for god utnyttelse av planområdet og vurderes å være et viktig bidrag for å imøtekomme fremtidens befolkningsutvikling samt fremtidig behov for skole og barnehage i Vestvågøy kommune.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Innhold

1	Bakgrunn	7
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent	7
1.3	Eierforhold	7
1.4	Tidligere vedtak i saken	7
1.5	Krav om konsekvensutredninger	7
2	Planprosess	9
2.1	Medvirkningsprosess	9
2.2	Møter og andre deltakere	9
2.3	Innspill til planen	9
3	Planstatus og rammebetingelser	21
3.1	Overordnede planer	21
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	21
3.3	Tilgrensende planer	22
3.4	Temaplaner	22
3.5	Statlige og regionale planretningslinjer	22
4	Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold	23
4.1	Beliggenhet	23
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	23
4.3	Stedets karakter	24
4.4	Landskap	24
4.5	Kulturminner og kulturell verdi	24
4.6	Naturverdier	24
4.7	Rekreasjonsverdi/bruk	24
4.8	Landbruk	25
4.9	Trafikale forhold	26
4.10	Barns interesser	26
4.11	Sosial infrastruktur	26
4.12	Universell tilgjengelighet	26
4.13	Teknisk infrastruktur	26
4.13.1	Vann og avløp	26
4.13.2	Energiforsyning og EL-nett	26
4.14	Grunnforhold	27
4.15	Støy	27
4.16	Luftforurensning	27

5	Beskrivelse av planforslaget	28
5.1	Analyser og utredninger	28
5.2	Planlagt arealbruk	28
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	29
5.3.1	Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)	29
5.3.2	Boligbebyggelse (B) og kombinert bebyggelse og anleggsformål (o_BKB)	30
5.4	Uteoppholdsareal	31
5.5	Sol/skygge	32
5.6	Parkering	33
5.7	Trafikkløsning	33
5.8	Kollektivtrafikk	35
5.9	Tilknytning til teknisk infrastruktur	35
5.9.1	Vann og avløp	35
5.9.2	Energiforsyning og EL-nett	36
5.10	Plan for avfallshåndtering	36
5.11	Planlagte offentlige anlegg	36
5.12	Kulturminner	36
5.13	Sosial infrastruktur	36
5.14	Universell utforming	36
5.15	Miljøoppfølging	36
5.16	Grunnforhold	37
5.17	Støy	37
5.18	Vindforhold	37
5.19	Risiko- og sårbarhet	37
5.20	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	39
5.21	Rekkefølgebestemmelser	40
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	41
6.1	Overordnede planer	41
6.2	Stedets karakter	41
6.3	Landskap	41
6.4	Natur- og kulturverdier	41
6.4.1	Naturverdier	41
6.4.2	Kulturverdier	41
6.5	Landbruksfaglige vurderinger	42
6.6	Trafikale forhold	42
6.7	Teknisk infrastruktur	42
6.8	Rekreasjon og uteoppholdsarealer	42
6.9	Bomiljø/bokvalitet	42

6.10	Barns interesser	42
6.11	Sosial infrastruktur	43
6.12	Universell utforming	43
6.13	ROS	43
6.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen	43
6.15	Interessemotsetninger	43
6.16	Avveininger av virkninger	43
7	Avsluttende kommentar	44

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av en barnehage med tilhørende uteareal og teknisk infrastruktur på vestre del av planområdet samt boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur på resterende del av planområdet. Det ønskes også åpnet for mulighet til å anlegge skole mellom området regulert til barnehage mot vest og bolig mot øst.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagsstiller:

TEFT Prosjekt AS
Storvollveien 45
8370 Leknes

Plankonsulent:

Norconsult AS
Postboks 234
8001 Bodø

1.3 Eierforhold

Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommer med gnr. 0 bnr. 0 (bedehusbakken), gnr. 40 bnr. 43, 91, 108, 154, 164, 175, 176, 209, 239, 261, 270, 272, 282, 286, 287, 293, 383, 478, 479, 493, 494, 495 og 496.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Vestvågøy kommune har tidligere gjennom en dispensasjonssak vedtatt etablering av barnehage på vestre del av planområdet. Vedtaket er oversendt Fylkesmannen til avklaring. En kjenner ellers ikke til andre tidligere vedtak i saken.

1.5 Krav om konsekvensutredninger

Planforslaget innebærer omregulering av et område som er avsatt til boligformål i kommunedelplan for LeknesGravdal til «offentlig eller privat tjenesteyting» - barnehage og undervisning (jf. område regulert til kombinert formål bolig og undervisning, BKB). Omreguleringen omfattes i utgangspunktet av vedlegg II, pkt. 11 bokstav j i forskrift om konsekvensutredninger, og er derfor vurdert opp mot kap. 3, herunder § 10. Det er registrert et «viktig friluftsområde» i det aktuelle området. Det er imidlertid allerede avklart gjennom kommunedelplanen at dette området skal benyttes til utbyggingsformål. Hensynet til friluftsliv vurderes ivarettatt i planforslaget.

Videre innebærer planforslaget utvidelse av boligområdet til å omfatte et mindre område som er avsatt til offentlig tjenesteyting (arealer rundt tomte til Lofotkraft). Utvidelsen omfattes av vedlegg I, pkt. 30 (jf. pkt. 25) og er vurdert opp mot kap. 3, herunder § 10. Utvidelsen vurderes ikke å berøre de hensynene som fremgår av § 10.

Lofotkraft sine tomter er avsatt til «Offentlig eller privat tjenesteyting» i kommunedelplanen. Tomtene er foreslått regulert til energianlegg i planforslaget. Denne omreguleringen vurderes å være hensiktsmessig med tanke på bruken av tomtene.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor konkluderes det med at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

2 Planprosess

2.1 Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Lofotposten 13.12.17 og sendt ut til berørte parter (både private og offentlige) i brev datert 11.12.2017. Høringsfristen ble satt 22.01.2018.

Det ble sendt ut nytt begrenset varsel i brev datert 01.03.2019. Høringsfristen ble satt 22.31.2019. Nytt varsel skyldes ønske om å oppgradere og regulere inn Bedehusbakken til kommunal vei samt å regulere inn fortau på sørsiden av Stærveien der det mangler fortau i dag.

2.2 Møter og andre deltakere

Oppstartsmøtet med kommunen ble avholdt den 09.08.2017.

2.3 Innspill til planen

Nedenfor oppsummeres og kommenteres innkommende innspill ifm. opprinnelig varsel.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)	08.01.2018	DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergerettigheter eller masseuttak i drift. DMF har dermed ingen merknader.	-
Avinor	16.01.2018	<u>Høyderestriksjonsflater/hinderflater</u> Planområdet ligger i sin helhet innenfor horisontalfaten. Horisontalfaten ligger på kote 69,6 moh. Terreng høyden innenfor planområdet ligger på kote 10 - 30 moh. Det må legges inn maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) for det enkelte utbyggingsformål som ikke er i strid med horisontalfaten (hinderflate). Dersom det skal benyttes byggekraner over kote 69,6 moh må tiltakshaver søke Avinor Leknes lufthavn om godkjennelse i god tid før kranene skal benyttes.	Maks tillatte byggehøyder er foreslått satt til 10 m (møne) og 9 m (gesims) fra gjennomsnittlig planert terreng (gjelder boligområder) og 10 m fra gjennomsnittlig planert terreng (gjelder områder regulert til barnehage og undervisning). Dette tilsvarer inntil ca. kote 40 m, og vil dermed ikke komme i konflikt med hinderflaten.

		Avinor ber om at det tas inn planbestemmelser som sikrer at det blir tatt hensyn til horisontalflaten og kommet med konkret forslag til formulering. <u>Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg</u> Bygging av eneboliger og rekkehus samt lavblokker med maksimalt 3 etasjer over bestående terreng aksepteres uten krav til radioteknisk vurdering selv om byggerestriksjonskrav (kote 33,9 m) brytes. Skal det bygges blokker over 3 etasjer der gesimshøyden bryter BRA-krav kreves godkjent radioteknisk vurdering. Avinor ber om at det tas inn planbestemmelser som sikrer krav til radiotekniske vurderinger og kommet med konkret forslag til formulering. <u>Flystøysoner</u> Det bemerkes om at planområdet ikke er berørt av gjeldende flystøysoner for Leknes lufthavn. <u>Avsluttende merknader</u> Dersom forslag til bestemmelser med hensyn til høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn og krav til radiotekniske vurderinger ikke innarbeides i detaljreguleringsplanen, vil Avinor senere vurdere å fremme en innsigelse til planen.	Forslag til formulering er innarbeidet i bestemmelsene, jf. § 2.13. Tas til etterretning. Forslag til formulering er innarbeidet i bestemmelsene jf. § 2.13. - Forslag til bestemmelsene er innarbeidet i planforslaget, jf. § 2.13 i bestemmelsene.
Lofotkraft	04.01.2018	Lofotkraft har mange nettanlegg innenfor planområdet, da nye transformatorstasjon ligger like ved. Dette består av både linjer og kabler. Reguleringen må utføres slik at Lofotkraft sitt nett ikke berøres.	Det er tatt hensyn til Lofotkraft sitt nett i planforslaget.

		Deler av regionalnettslinjene vil bli revet når pågående utbygging av regionalnettet ferdigstilles i 2022. Byggeforbudssonene rundt de respektive linjene kan da oppheves så lenge ikke kabeltraséene berøres. Ved behov for nettendringer ifm. utbygging av planområdet bes tiltakshaver tatt kontakt med Lofotkraft på et tidlig tidspunkt for avklaring av tekniske løsninger og kostnader. Ved nettendringer må tiltakshaver dekke alle kostnader.	Tas til etterretning og innarbeides i bestemmelsene, jf. § 4.1, andre avsnitt. Tas til følge, jf. § 2.8 i bestemmelsene. Tas til etterretning.
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	12.01.2018	<u>Flom, erosjon og skred</u> Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift 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. <u>Vassdrags- og grunnvannstiltak</u> Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen. <u>Energianlegg</u> Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. I plandokumentene må det gå tydelig	Et område nord og vest for planområdet er registrert som aktsomhetsområde for flom. Planområdet derimot er ikke registrert som område som er eller kan være utsatt for flom, skred eller erosjon. Planforslaget innebærer drenering av et myrområde men vurderes ikke å berøre et vassdrag direkte. Planforslaget vurderes å ha liten innvirkning på grunnvannet. Det er i planforslag tatt hensyn til energianlegg i planområdet. Videre er det regulert inn hensynssoner som er tilknyttet bestemmelser, jf. § 4.1.

		fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.	Det vurderes ikke som nødvendig med ytterligere fagutredninger.
Statens vegvesen (SVV)	20.12.2017	Hensyn til myke trafikanter må ivaretas i planområdet. Kryss bør utformes for å sikre god fremkommelighet for kjøretøy som skal benytte veien. Fremkommeligheten kontrolleres med sporingskurver. Sikktrekant i kryss skal inngå i reguleringsplan og reguleres som hensynssone. Til planen må det derfor utarbeides en bestemmelse hvor det fremgår at det innenfor siktsonen ikke må finnes sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen. Det bør avsettes / dimensjoneres tilstrekkelig vegareal for kjøretøy som skal betjene området samt parkeringsplasser. SVV har ingen flere innspill så langt og ser frem til å motta en mer detaljert reguleringsplan for videre behandling. Det gjøres oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre prosess.	Det er regulert inn fortau i tilknytning til hovedatkomstvei. Videre er det tegnet inn fotgjengerfelt (som illustrasjon) som krysser Torvhaugen fra innregulert fortau. Tas til følge. Tas til følge, jf. bestemmelsenes § 4.2. Tas til følge. -
Fylkesmannen i Nordland	13.02.2018	<u>Grønnstruktur</u> Deler av området er i eksisterende reguleringsplan regulert til «offentlig friområde». Det går videre fram av naturbasen at store deler av området er viktig som nærområde/friluftsområde, og at det	-

	bla. brukes av barnehager og skolen i området. I tillegg til at gangveien mellom Leknes og Lofothallen går her (svært viktig grønnkorridor), viser kartet at det går en sti 60-70 m øst for denne korridoren som også kan ha spesiell betydning i friluftslivssammenheng (stien ligger i hovedsak inne i det kartlagte nærområdet). Som grunnlag for planarbeidet bør det gjennomføres en nærmere avgrensning av viktige friluftsområder, slik at lokalisering av boliger og veier m.m. så langt som mulig kan tilpasses friluftslivsinteressene. Det vil være spesielt viktig at grønne korridorer så langt som mulig ivaretas og om mulig videreutvikles gjennom planarbeidet. <u>Barn og unges oppvekstmiljø</u> Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i planarbeidet. Planer skal bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde, noe som også omfatter barnekonvensjonen. Enhver som fremmer planforslag skal legge til rette for medvirkning, og har plikt til å sørge for at berørte barn og unge blir hørt og får medvirke i planleggingen. Kommunen er gitt et ansvar for å kontrollere at slik medvirkning er gjennomført. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging inneholder krav til fysisk utforming. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Grunnlaget for utforming av utearealer legges i planarbeidet, og de gunstigst beliggende deler av	Det er i planforslaget regulert inn grønne korridorer. Det er også lagt til rette for at det fortsatt vil være mulig å bruke eksisterende trasé til Lofothallen gjennom planområdet. Det er tatt hensyn til barn og unges oppvekstvilkår i planarbeidet. Varsel om planoppstart ble oversendt til bl.a. Barnerepresentant. Det er regulert inn et stort felles lekeareal som ligger sentralt og i tilknytning til grønne korridorene. Øvrige felles lekeareal vil bli dokumentert ifm. byggesøknaden. Videre er det i bestemmelsene tatt med at felles lekeareal skal være lett tilgjengelige, ha gode solforhold samt være sikret
--	--	--

	området må reserveres til felles uteoppholds- og lekearealer. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, noe som bl.a. forutsetter at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold. Tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Mindre barn har ikke forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner, og det er derfor svært viktig med trafikksikre arealer og ferdselsårer. Planens konsekvenser for barn og unge må i det videre planarbeidet vurderes, og kravene til planleggingsprosessen og fysisk utforming i de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging må oppfylles i prosjektet. Kommunen må også oppfylle sine forpliktelser i henhold til barnekonvensjonen. Ved å ivareta grønnstruktur og viktige nærtuområder vil også hensynet til barn og unges oppvekstmiljø langt på vei være ivaretatt. <u>Bevaring av myr</u> Det går fram av kart over området at betydelige deler av området består av myr. Myr er svært viktig som lager for CO₂. I den grad myr planlegges drenert forventes det at det foreligger en vurdering av hvor mye utslipp av CO₂ dette vil medføre.	mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Tatt hensyn til. Det er tatt inn i bestemmelsene at felles lekeareal skal ha maks avstand 100 m fra den enkelte boenhet det skal betjene. Det er også tatt inn i bestemmelsene at felles lekeareal skal være sikret mot trafikkfare. Ivaretatt. Jf. kap. 6.8, 6.10 og 6.11 i planbeskrivelsen. Det vises til kommunens saksframlegg ifm. offentlig høringen. Det er regulert inn grønnstruktur/grønne korridorer i planforslaget. Denne problemstillingen vil bli løftet opp og håndtert på kommunalt nivå.
--	---	--

		Drenering og nedbygging av myr er videre mindre heldig fordi det påvirker vannhusholdningen i området. I verste fall kan dette føre til oversvømmelse, eller overbelastning av rørsystemer lenger ned i nedslagsfeltet. Hyppigere forekomster av ekstremnedbør forsterker denne risikoen. <u>Jordvern</u> Den østre delen av området består av overflate dyrka jord. Nedbygging av disse områdene bør så langt som mulig unngås.	Det foreslås tatt inn i bestemmelsene at det skal tas hensyn til klimaendringer ved dimensjonering av dreneringssystemet. Og at prosjektering av dreneringssystemet skal gjøres av fagkyndig og skal godkjennes av Vestvågøy kommune, jf. § 2.14. Som følge av krav i kommuneplanen skal det utarbeides en plan med avbøtende tiltak ift. landbruk ifm. byggesøknaden. Dette er innarbeidet i bestemmelsene, jf. § 2.15.
Nordland fylkeskommune (NFK)	01.02.2018	<u>Kulturminnefaglig</u> I områdene rundt Fygleåsen er det kjent en rekke automatisk fredete kulturminner. I hovedsak ligger disse øst for det foreslåtte planområde, men nærheten til flere gravminner gjør at deler av planområdet vurderes til å inneha et visst potensial for påvisning av hittil ukjente kulturminner. Dette gjelder i all hovedsak innmarka på gnr./bnr. 40/43. Med bakgrunn i dette vurderer fylkeskommunen at det er nødvendig med mindre befaring på stedet før det gis endelige innspill/uttalelse til planen. Det gjøres oppmerksom på at utgiftene ved befaringen belastes tiltakshaver. <u>Forholdet til regionale interesser</u> Gjeldende fylkesplan for Nordland inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. NFK ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling.	Fylkeskommune undersøkte omtalt område sensommer 2018, men det ble ikke gjort funn av kulturminner. Ivarettatt

		<u>Planfaglig</u> Referatet fra oppstartsmøtet bør legges ved når denne saken legges ut til offentlig ettersyn. I oppstartsmeldingen heter det at planene ikke utløser krav om konsekvensutredning. Det går imidlertid ikke tydelig fram om dette er kommunens eller planleggers vurdering. Den endelige vurdering av om planen eller tiltaket faller inn under kriteriene i § 10 gjøres av kommunen som ansvarlig myndighet, og NFK ber om at kommunens vurdering og begrunnelse kommer frem når saken legges ut på offentlig ettersyn og høring. Av friluftskartlegging for Nordland framgår det at planområdet er et viktig friluftsområde, mens området nord for planområdet er vurdert som et svært viktig turområde. Fylkeskommunen ber om at det svært viktige turdraget fra veien Torvhaugen i retning nordover mot friområdet ved Borgvatnet sikres i den endelige planen. <u>Digital plandialog</u> I samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland tilbyr fylkeskommunen kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. Publisering i Nordlandsatlas bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, og gir god oversikt over arealforvaltningen. NFK ber derfor kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten. NFK vil bemerke at det bør tas hensyn til: - Fremtidige klimaendringer	Tas til følge. Forslagstillers begrunnelse og vurdering fremgår av kap. 1.5 i planbeskrivelsen. Kommunen slutter seg til forslagstillers vurdering. Det vises for øvrig til kommunens saksframlegg når saken legges ut på offentlig høring. - Det er i planforslaget lagt til rette for at det fortsatt skal være mulig å bruke samme trasé. Tas til etterretning. Gjort rede for i planbeskrivelsen og hensyntatt.
--	--	--	---

		- Universell utforming - Reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser og alternative energikilder - Barn og unges interesser - Estetiske forhold - God medvirkning - Naturmangfoldloven - Vannforskriften	
--	--	---	--

Nedenfor oppsummeres og kommenteres innkommende innspill ifm. nytt varsel.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Karl Andor Nikolaisen (Bedehusbakken 11)	18.03.2019	Det ønskes ikke biltrafikk fra det nye boligfeltet via Bedehusbakken og ut på Stærveien. En gang og sykkelsti hadde vært helt ideelt ned Bedehusbakken da det ferdes mye skolebarn, syklist og skigåere som skal inn til Bymarka. Det har vært flere nesten ulykker i krysset ut til stær veien. Å få regulert Bedehusbakken inn som kommunal vei etter ønske fra brukere av veien var FØR det nye boligfeltet var under planlegging.	Det legges ikke opp til at trafikk fra de nye boligfeltene skal foregå via Bedehusbakken. Boligfeltene vil få en egen hovedtkomst. Bedehusbakken er tatt ut av planforslaget. Det vises til kommunens kommentarer Se kommentar ovenfor.
Odd Ivar Strand (Bedehusbakken 22)	11.03.2019	Kommunen har selv i et vedtak i kommunestyret - 061/17 konkludert med at veien ikke oppfyller kravene til at den kan overtas kommunalt. Videre er dette ikke ønskelig ut fra et økonomisk ståsted. Lurer da på hvem som har fremmet dette forslaget fra kommunen sin side. Det er for tiden tre brukere som har veirett ned Bedehusbakken, bortsett fra de juridiske eierne av veien som ikke grenser til denne. Øvrige	Det vises til kommunens kommentarer (eget saksframlegg ifm. utlegging til offentlig ettersyn). Bedehusbakken er tatt ut av planforslaget.

		brukere, som har tatt seg til rette, bor i Nordmofeltet. Disse har forøvrig veirett ned Markstubben. Undertegnede har ikke ytret noe ønske om å få veien oppgradert til kommunal vei, dette begrunnet i følgende: - Da Normofeltet ble etablert, hadde kommunen forskjellige alternativ til tilførselsvei til feltet. Bedehusbakken ble også vurdert. Dette ble forkastet p.g.a. at huset til undertegnede og naboens hus Bedehusbakken 21, sto alt for nært i forhold til hverandre, og veien. Hvis det skulle komme en vei her med økt trafikk, vil det medføre vesentlig ulempe for Bedehusbakken 22, og dens beboere. - Kan ikke se behovet for tilkomstvei i Bedehusbakken, da Teft Prosjekt AS har oversendt en skisse til meg, med planlagt vei fra krysset Markstubben/ Bedehusbakken over Bymarka boligfelt og inn på eksisterende vei i Torvhauan. Dette vil dekke behovet for raskere adkomst til Leknes for den øvre del av Nordmofeltet. - Strand har selv vært i kontakt med administrasjonen i kommunen tidligere, og fått forståelse av at denne veien ikke er ønsket som ordinær vei for motorisert ferdsel for Normofeltet, men at den kunne bli klassifisert som gang og sykkelsti. Dette for å ivareta beboere lengre ned i Bedehusbakken, og Fygle generelt, en god adkomst til Bymarka. At den blir klassifisert som gang og	Bedehusbakken er tatt ut av planforslaget. Det er ikke lagt til rette for at nye boligfelt skal benytte Bedehusbakken. De nye feltene vil få egen, hovedatkomst fra Torvhaugen. Bedehusbakken er tatt ut av planforslaget.
--	--	---	---

		sykkelsti er Strand forøvrig helt enig i. Ut fra disse punktene bemerker Strand at dersom veien blir klassifisert for motorisert ferdsel for Nordmofeltet, og det blir vedtatt å bygge veien i henhold til kommunale vedtekter, kommer Strand ikke til å avstå noe grunn frivillig hvis det skulle være behov for det.	Det vises til kommunens egne kommentarer.
Steinar Pleyem Pedersen (Solbakken 14)	15.03.2019	Med mindre K-styrets vedtak i sak 61/17 er opphevet, er det vel åpenbart at det er kommunens standpunkt i saken. Pedersen ønsker å få kunnskap om hvor i kommunen Norconsult har fått opplysningen fra. Pedersen er for øvrig helt enig i K-styrets vedtak, og vil formidle at Solbakken, som ligger parallelt med den private biten av Bedehusbakken, driftes av de som bor der – så vel vinter som sommer. Pedersen viser her til pkt 4 i vedtaket, som er korrekt i forhold til evt. overtakelse av Solbakken også.	Det vises til kommunens egne kommentarer. Viser til kommunens egne kommentarer.
Kjell Gunnar Hammer (Stærveien 6)	08.03.2019	Planlagt utbygging vil gi økt belastning på eksisterende, smale veier i boligfeltet «Fygle 2». Disse veiene fikk ved tilknytning av veinettet mellom Torvhaugen og Fygle en svært stor økning av blandet trafikk. Dette gjelder spesielt Stærveien og nedre del av Bedehusbakken. Veiene har allerede en mye større trafikkbelastning enn det er forutsatt i de gamle reguleringsplanene og hva veiene er dimensjonert for. Det må derfor i planprosessen og utbyggingsavtalen settes krav til utbedring av veinettet gjennom Fygle 2, herunder Stærveien og nedre del av Bedehusbakken. Disse veiene fungerer i praksis som en samlevei mellom Torvhaugen og Fygleveien, som et alternativ til Idrettsgata, og bør prosjekteres deretter. Utbedringen bør minimum omfatte breddeutvidelse, G/S-vei eller fortau og trasejustering. Dette for å ivareta dagens og fremtidens trafikkbilde	Bedehusbakken og Stærveien er tatt ut av planforslaget.

		mot eksisterende bebyggelse med boliger, garasjer, parkeringsplasser mv.	
Lofotkraft	20.03.2019	Alle Lofotkrafts eiendommer som er foreslått tatt inn i reguleringsplanen er i tilknytning til konsesjonsgitte anlegg som har egne anleggskonsesjoner og dermed er fritatt fra plan- og bygningsloven. Lofotkraft ber om at planområdet endres slik at Lofotkraft sine eiendommer tas ut av planforslaget.	Lofotkraft sine eiendommer er tatt ut av planforslaget.

3 Planstatus og rammebetingelser

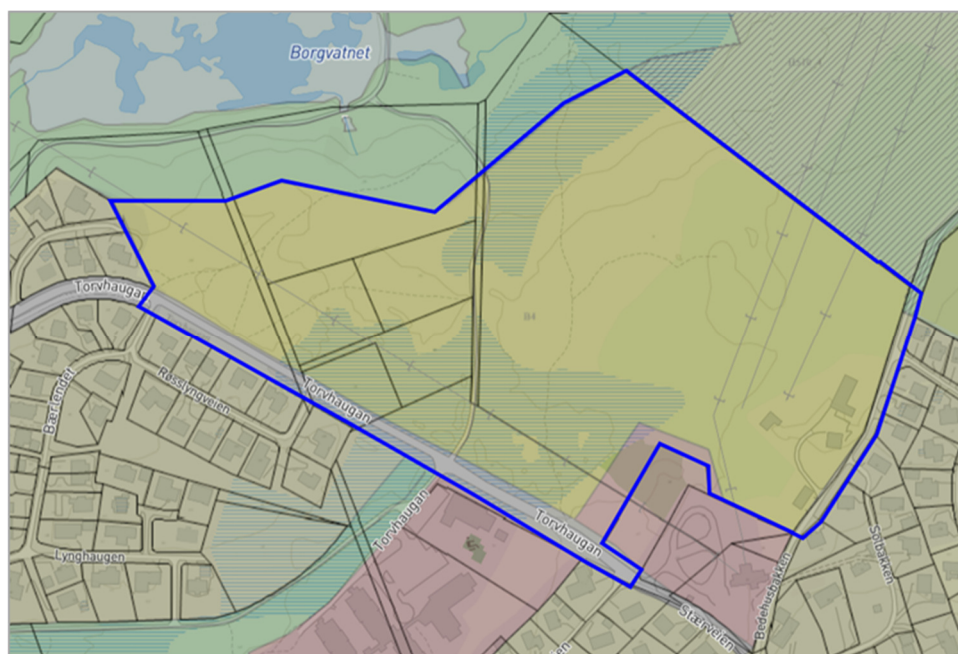
3.1 Overordnede planer

Kommunedelplan for LeknesGravdal 2014-2026

Planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse (gul farge i figur nedenfor), offentlig tjenesteyting (lakserosa farge) og vei (grå farge) i kommunedelplan for LeknesGravdal vedtatt 24.05.2016.

Det fremgår av kommunedelplanen at byggehøyde vurderes i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Maks tillatt utnyttingsgrad er ikke oppgitt i kommunedelplanen og er vurdert ifm. planarbeidet.



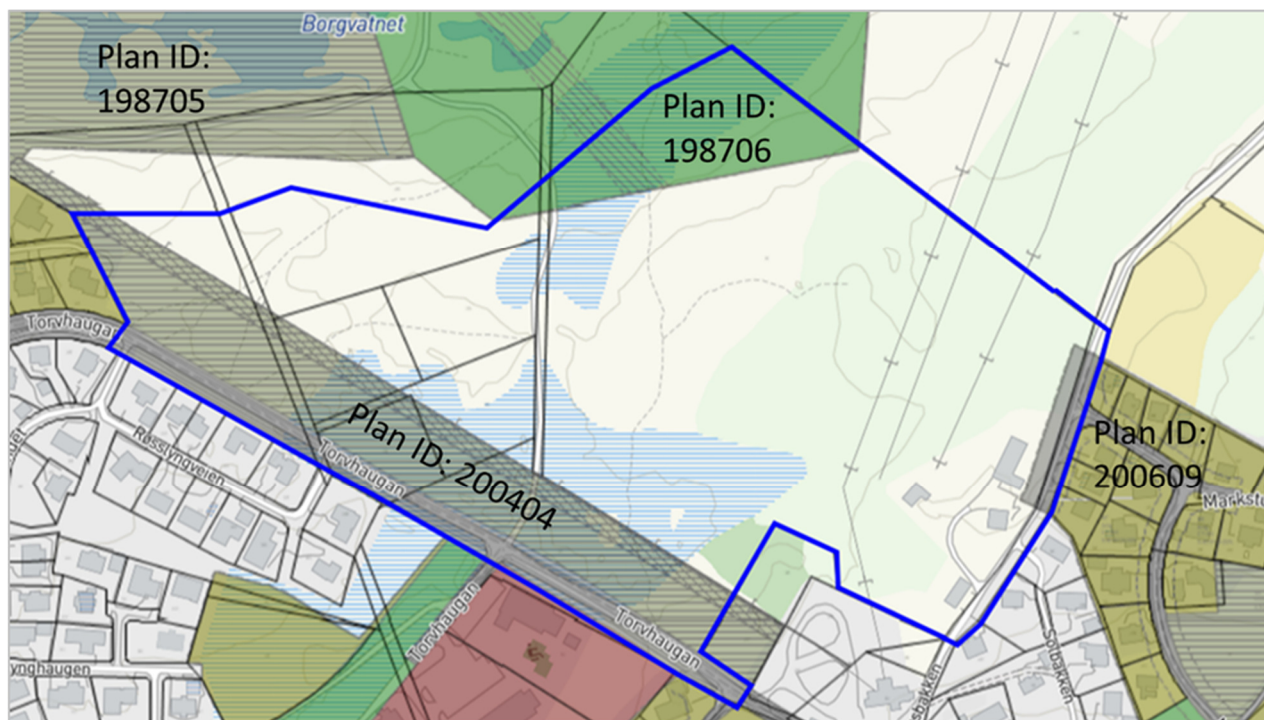
Figur 1: Utsnitt av kommunedelplanen. Varslet planavgrensning (opprinnelig varsel) er vist med blå linje. Kartgrunnlag: Vestvågøy kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av følgende reguleringsplaner: reguleringsplan for «Vestvågøy sentralbaneanlegg» vedtatt 20.03.1987 (Plan ID: 198706), reguleringsplan for «Torvhaugen rev 2004» vedtatt 28.09.2004 (Plan ID 200404) og reguleringsplan for «Nordmofeltet» vedtatt 21.02.2006 (Plan ID 200609).

Varslet planområde er regulert til:

- «Offentlig friområde» i plan med plan ID 198706
- Friluftsområde, høyspenningsanlegg (jf. skravur i figur nedenfor), veg, annen veggrunn og gang- og sykkelveg i plan med plan ID 200404
- Veg og annen veggrunn i plan med plan ID 200609



Figur 2: Utsnitt gjeldende reguleringsplaner. Varslet planavgrensning (opprinnelig varsel) vist med blå linje. Kartgrunnlag: Vestvågøy kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

3.3 Tilgrensende planer

Det er de samme reguleringsplanene hvor deler av inngår i planområdet som også grenser til planområdet.

3.4 Temaplaner

Det foreligger ingen temaplaner som berører planarbeidet.

3.5 Statlige og regionale planretningslinjer

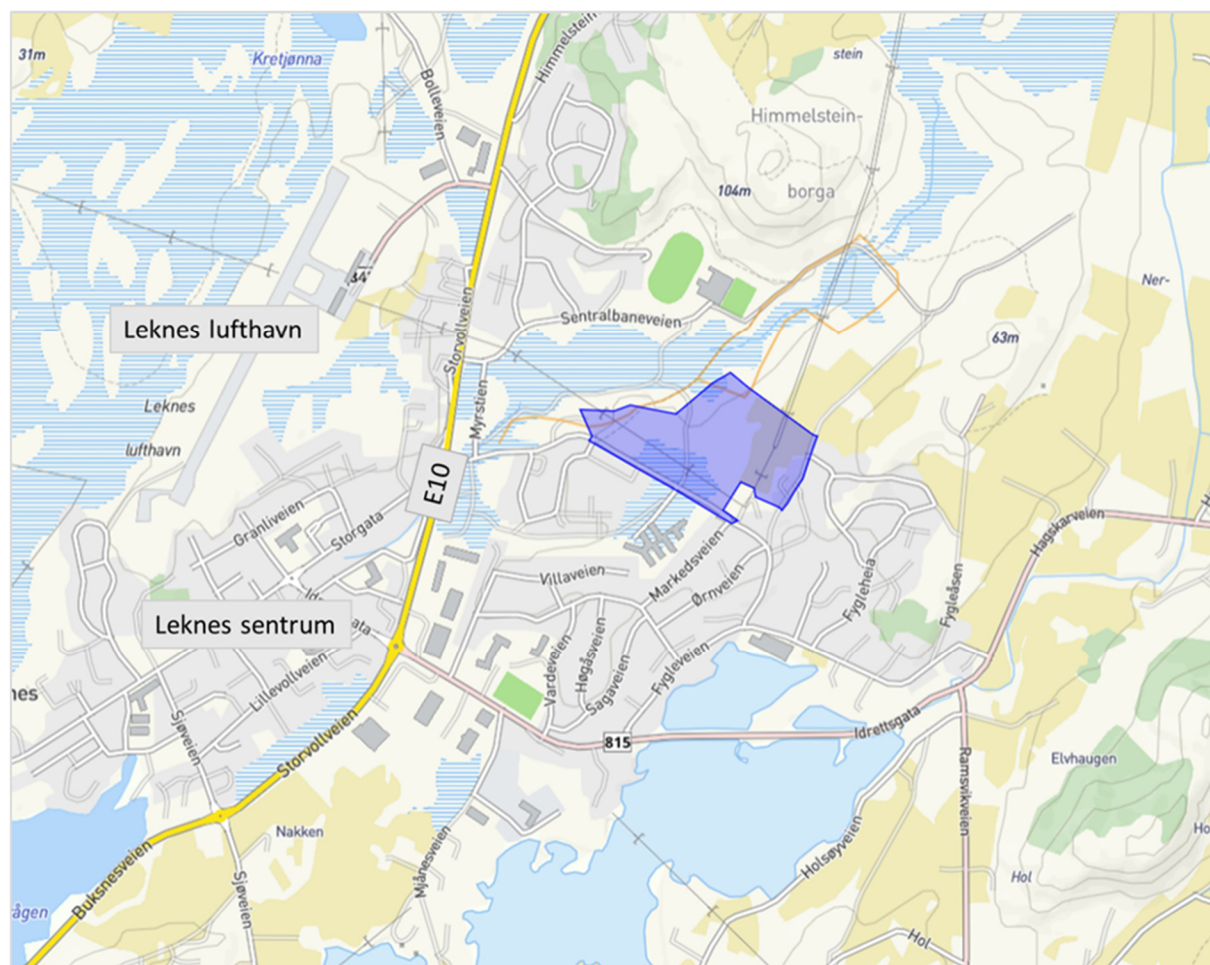
Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

4 Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 102 daa ligger i Torvhaugen, nordøst for Leknes sentrum og øst for Leknes lufthavn.



Figur 3: Planområdets beliggenhet. Varslet planområde (opprinnelig varsel) vist med blå polygon. Kartgrunnlag: Vestvågøy kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet og tilstøtende områder mot nord er ubebygd og brukes i dag som friluftsområde og utfartsområde. Det går noen sti/tråkk og gang-/sykkelvei gjennom planområdet, herunder til idrettshall og -bane som ligger nord for planområdet.

Tilstøtende områder er ellers bebygde.

4.3 Stedets karakter

Planområdet og tilstøtende områder har en landlig karakter.

Bebyggelsen rundt planområdet består for det meste av eneboliger, men også av noen flermannsboliger. Foruten boligene er det sør for planområdet etablert en barnehage og omsorgsboliger. Lofotkraft har også sin transformatorstasjon like sørøst for planområdet. Idrettshallen ligger nord for planområdet. Bebyggelsen generelt har saltak og et tradisjonelt uttrykk.

Bebyggelsen er for det meste ført opp i inntil 2 etasje pluss loft, med unntak av idrettshallen som er mer voluminøs.

4.4 Landskap

Landskapet i planområdet er noe kupert med vegetasjon og noe trær samt myrdrag imellom.

Planområdet har generelt gode solforhold.

4.5 Kulturminner og kulturell verdi

Det er ikke registrert verken kulturminner/-miljø eller bevaringsverdig bygg i planområdet. Heller ikke i tilstøtende områder.

4.6 Naturverdier

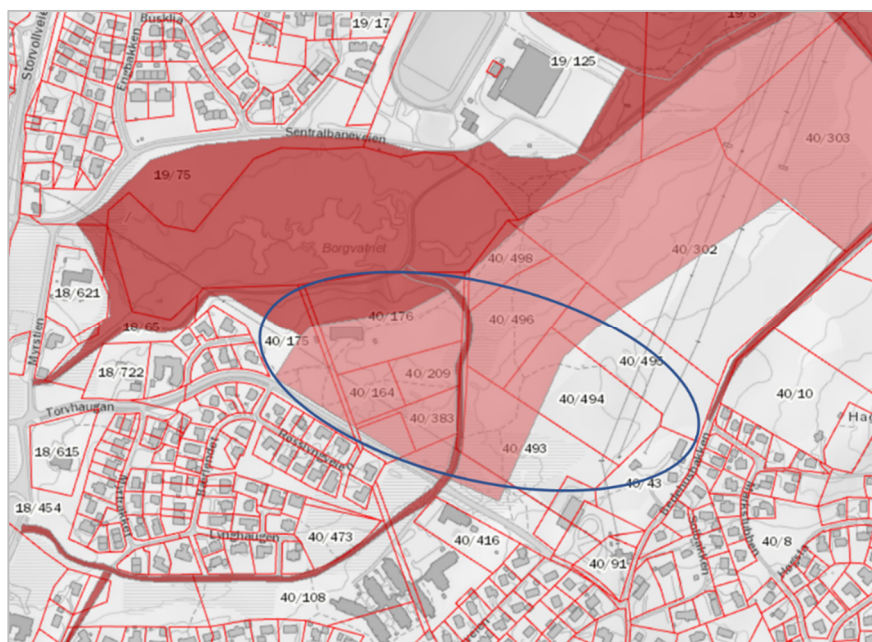
Det er ikke registrert særskilte naturverdier i planområdet.

4.7 Rekreasjonsverdi/bruk

Vestre del av planområdet inngår i et større område som er kartlagt som «viktig friluftsområde» (rosa områder i figur nedenfor). Området er delt av eksisterende gang-/sykkelvei (rødt område i figur nedenfor). Området nord og øst for stien er vurdert av gjennomført friluftskartlegging å ha lav bruksfrekvensen. Området vurderes også å ha liten symbol- og kunnskapsverdi og er lite tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper. Området vurderes heller ikke å ha spesielle opplevelseskvaliteter. Området er imidlertid inngrepsfritt, og er stort nok til å utøve ønskede aktiviteter. Området har også potensial utover dagnes bruk og er godt tilgjengelig.

Området vest for stien vurderes å ha lav bruksfrekvens. Dette området vurderes å ha liten symbol- og kunnskapsverdi og er lite tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper. Området vurderes ikke å ha spesielle opplevelseskvaliteter. Området er imidlertid inngrepsfritt, og er stort nok til å utøve ønskede aktiviteter. Området har lite potensial utover dagnes bruk men er godt tilgjengelig.

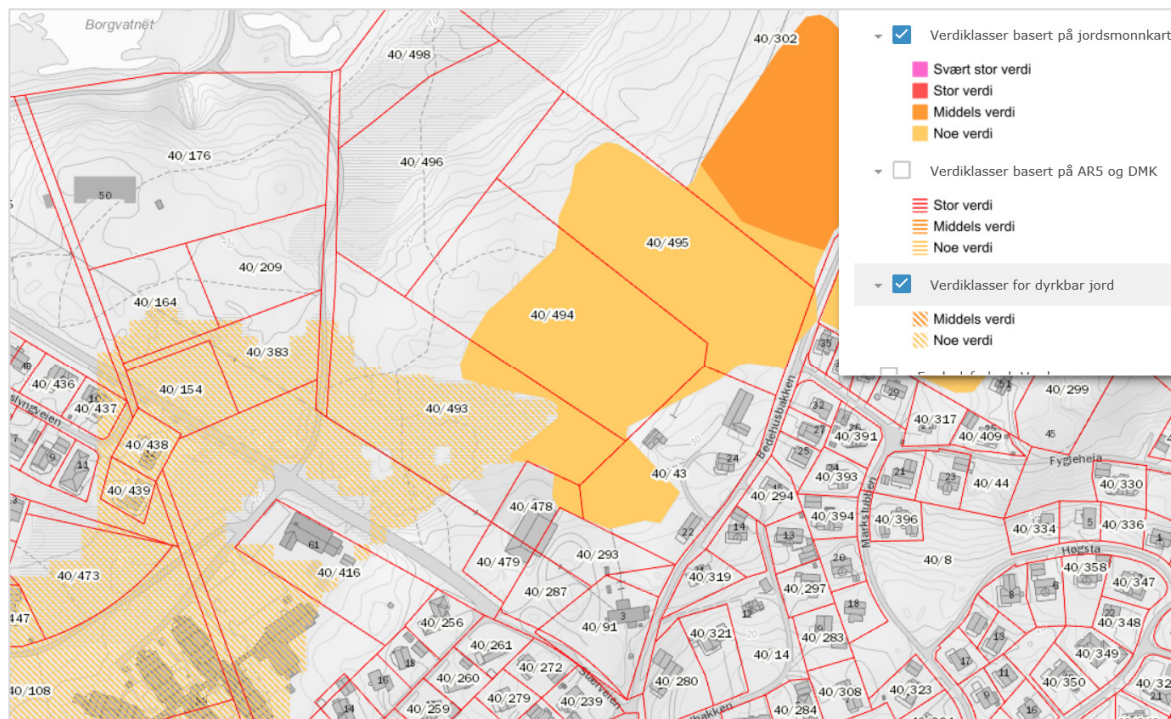
Eksisterende gang-/sykkelvei er kartlagt som «svært viktig friluftsområde» og er en del av et større «sti-nett». Gang-/sykkelveien er mye brukt som gangatkomst til Lofothallen og idrettsbanen, er godt tilrettelagt og er lett tilgjengelig. I tillegg går det noen tråkk/sti gjennom planområdet.



Figur 4: Friluftskartlegging. Rosa områder: «viktig friluftsområde». Røde områder: «Svært viktig friluftsområde». Planområdets beliggenhet vist med blå ellipse. Kilde: Naturbase. Bearbeidet av Norconsult.

4.8 Landbruk

Et avgrenset område på østre del av planområdet er registrert som jordbruksareal (overflatedyrket jord) med noe verdi.



Figur 5: Verdiklasser jordbruksareal. Oransje skravur: dyrkbar jord, verdi: noe verdi. Lys oransje: jordkvalitet, noe verdi. Kilde: Nordlandsatlas.

4.9 Trafikale forhold

Planområdet grenser til og omfatter deler av Torvhaugen mot sør. Torvhaugen er en kommunal vei, er ca. 5,5 m bred og har fortau på sørsiden i gjeldende strekning. Fartsgrensen i Torvhaugen på den aktuelle strekningen er 50 km/t.

Det er opparbeidet en grusdekket gang-/sykkelvei gjennom planområdet som er påkoblet Torvhaugen. Gang- og sykkelveien fortsetter nordover i retning idrettsbanen/-hallen.

Torvhaugen har en ÅDT på 400 (tall fra 2016).

Det er ikke registrert noen ulykker på de aktuelle veistrekningene i Torvhaugen.

Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 680 m (gangavstand) sørøst for planområdet.

4.10 Barns interesser

I følge friluftskartleggingen brukes deler av planområdet som friluftsområde/utfartsområde bl.a. av barnehager og skolen.

4.11 Sosial infrastruktur

Det ligger 3 barnehager i en radius på ca. 500 m (i luftlinje) fra planområdet. Nærmeste skole (Leknes skole: 1. – 10. trinn) ligger ca. 750 m (i luftlinje) fra planområdet. Fygle skole (1. – 7. trinn) som tilhører nabokretsen ligger ca. 1 km (i luftlinje) fra planområdet.

Det opplyses fra kommunen om at barnehagekapasitet i området er tilstrekkelig, mens skolekapasitet ikke er tilfredsstillende.

4.12 Universell tilgjengelighet

Deler av terrenget er noe ulendt og vil kunne by på utfordringer ift. universell utforming uten bearbeiding.

4.13 Teknisk infrastruktur

4.13.1 Vann og avløp

Det ligger kommunalt VA-nett i Torvhaugen (sør for område benevnt o_BOP), i Stærveien og i gang- og sykkelveien som går fra Torvhaugen til parkeringsarealet ved Leknes skole som forsyner eksisterende bebyggelse i området.

4.13.2 Energiforsyning og EL-nett

Det ligger høyspentanlegg i planområdet (vist med hensynssone). Det ligger også transformatorstasjon like sør for planområdet.

4.14 Grunnforhold

Berggrunn i planområdet består av diorittisk til granittisk gneis samt migmatitt, mens løsmassene består av forvittringsmateriale.

Terrenget i planområdet er delvis kupert, men en kjenner ikke til at det er registrert faresoner for skred, herunder kvikkleireskred, i planområdet.

En kjenner ikke til at planområdet er forurensset eller at det er potensiale for det.

4.15 Støy

Planområdet ligger, så langt man kjenner til, verken innenfor rød eller gul støysone (gjelder både flystøy og trafikkstøy). Torvhaugen er noe trafikkert og genererer derfor noe trafikkstøy.

4.16 Luftforurensning

Planområdet er så langt man kjenner til, ikke utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Analyser og utredninger

Det er ikke utført egne utredninger ifm. planarbeidet.

5.2 Planlagt arealbruk

I planområdet tenkes det lagt til rette for boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur herunder nye atkomstveier.

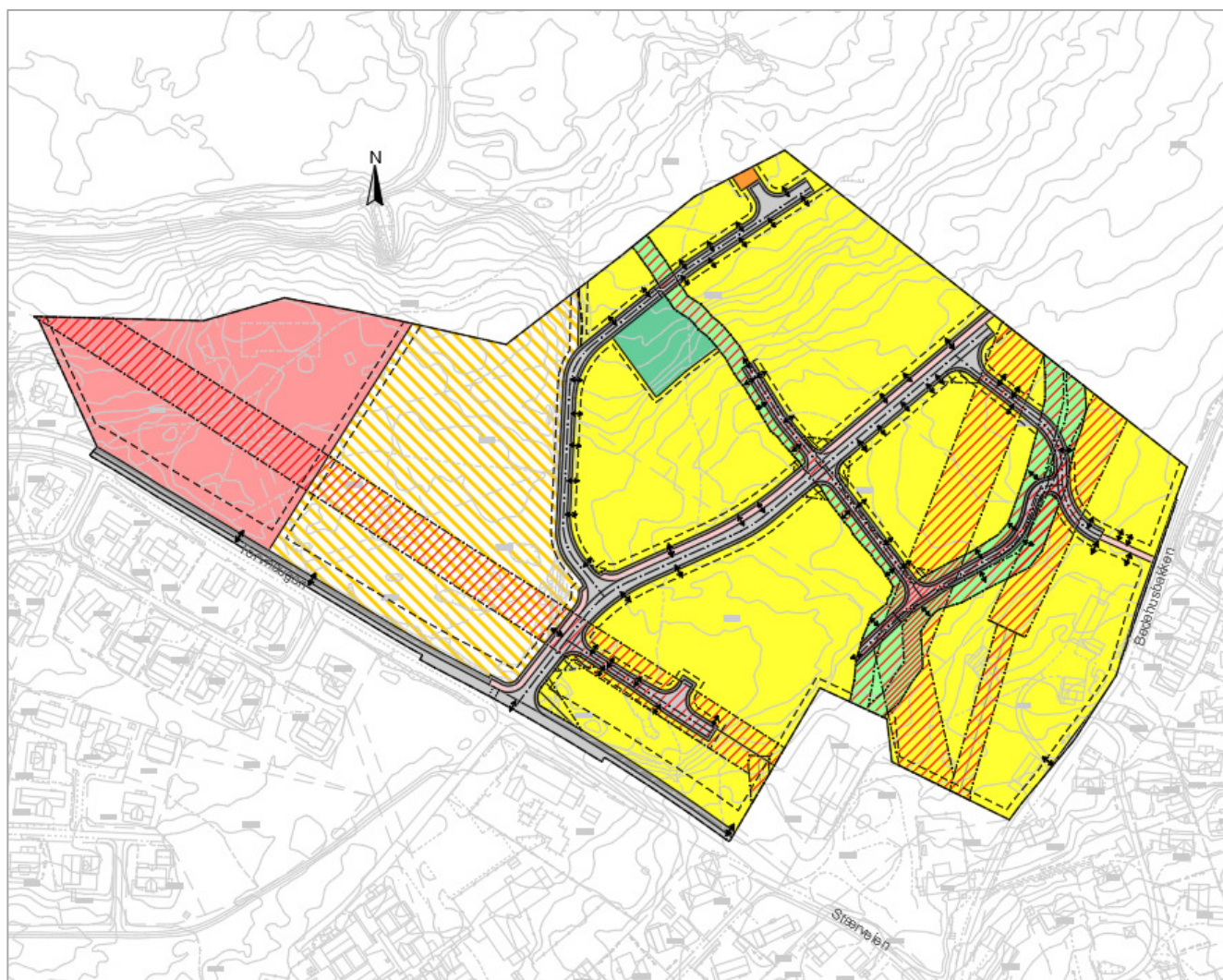
Vestre hjørne av planområdet foreslås regulert til offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage). Videre er det åpnet for mulighet til å anlegge skole mellom området regulert til barnehage mot vest og bolig mot øst.

Eksisterende høyspenningsanlegg, både luftlinje (parallelt med Torvhaugen) og høyspentkabler, er vist som hensynssoner.

Det er regulert inn friområde/grønne korridorer i tilknytning til kabelanleggene. På plankartet er det illustrert mulig trasé for sti fra innregulert atkomstvei til idrettshallen/-banen som ligger nord for planområdet. Det er også illustrert fotgjengerfelt i Torvhaugen som knytter innregulert fortau og eksisterende fortau som ligger på sørsiden av Torvhaugen.

Planområdet er regulert til følgende arealformål (jf. PBLs §§ 12-5 og 12-6):

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
 - Offentlig eller privat tjenesteyting
 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
 - Lekeplass
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/undervisning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Grønnstruktur
 - Friområde
- Hensynssoner
 - Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
 - Sikringssone – Frisikt



Figur 6: Plankart. Utarbeidet av Norconsult.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

5.3.1 Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)

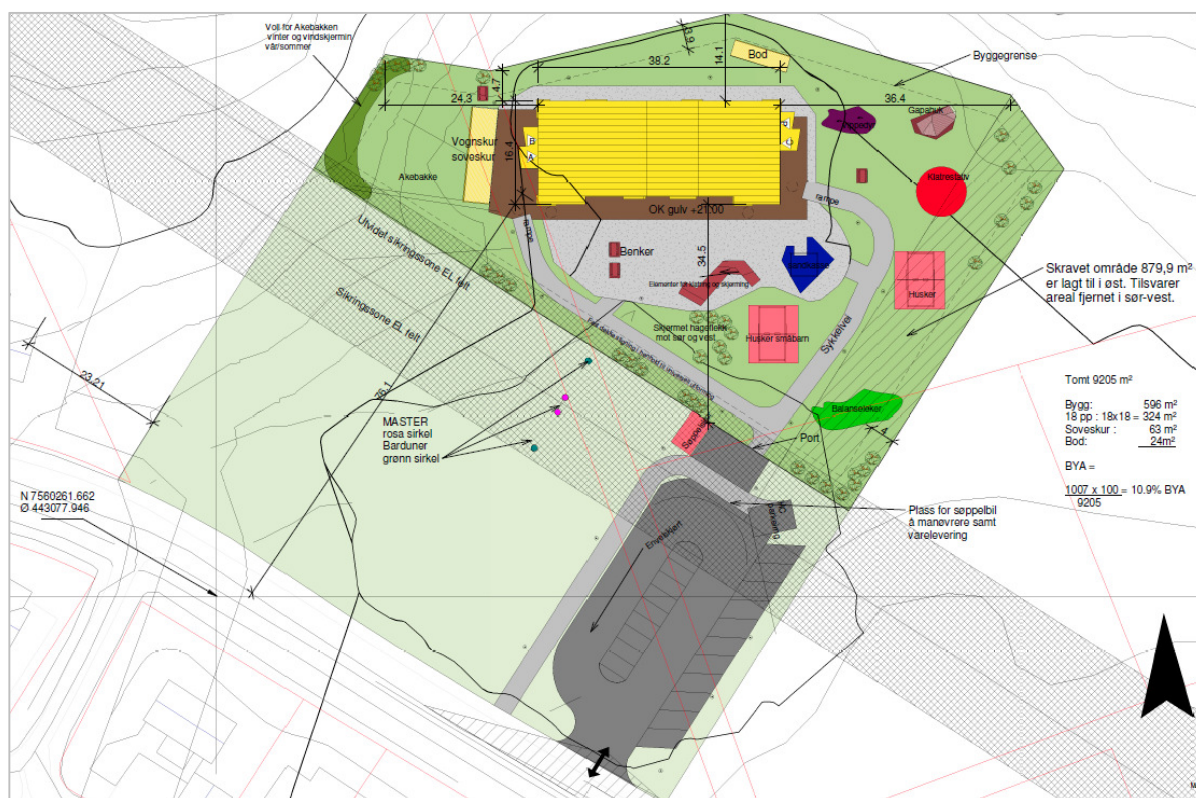
I område regulert til offentlig eller privat tjenesteyting tenkes det lagt til rette for barnehage. Det foreligger konkrete planer om å anlegge en barnehage med tilhørende ute- og parkeringsareal.

Byggegrenser fremgår av plankartet, der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formålsgrense.

Maks tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) settes til 40 %. Maks tillatt byggehøyde er satt til 10 m over gjennomsnittlig planert terreng. Ved pulttak eller flatt tak skal høyeste gesims regnes som møne. I tillegg åpnes det for evt. trappehus o.l. over tiltatt byggehøyde.

Bebyggelsen vil bli gitt god arkitektonisk utforming.

En tenker trinnvis utbygging. Utbyggingsrekkefølgen vil i utgangspunktet avhenge av marked/behov/mulighet og hva som er hensiktsmessig ift. opparbeiding av infrastruktur, men forslagstiller tenker å starte utbygging i vest med delfeltene B6 og B8.



Figur 7: Situasjonsplan, planlagt barnehage med ute- og parkeringsareal. Utarbeidet av Unikus.

5.3.2 Boligbebyggelse (B) og kombinert bebyggelse og anleggsformål (o_BKB)

Det tenkes lagt til rette for frittliggende eneboliger, rekkehus/kjedehus eller flermannsboliger/lavblokk i områder regulert til boligbebyggelse (B). I område regulert til o_BKB åpnes det i tillegg til boligformål mulighet til å anlegge skole.



Figur 8: Perspektiv, sett fra sørøst som viser et alternativ hvor hele o_BKB tas i bruk til boligformål. Utarbeidet av Norconsult.

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formålsgrense.

Maks tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) settes til 45 %. Maks tillatte byggehøyder settes til 9 m (gesims) og 10 m (møne) over gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg åpnes det for evt. trappehus o.l. over tiltatt byggehøyde.

Foreløpig illustrasjonsplan viser et potensial på ca. 142 boliger/boenheter fordelt mellom ca. 8 boligenheter i felt B2, 92 boligenheter i felt B3 – B11 og ca. 42 boligenheter i felt B12 og o_BKB, dersom hele o_BKB tas i bruk til boligformål. Felt B12 og o_BKB ligger på kommunal tomt. For B1 foreligger det foreløpig ingen konkrete planer for videreutvikling.

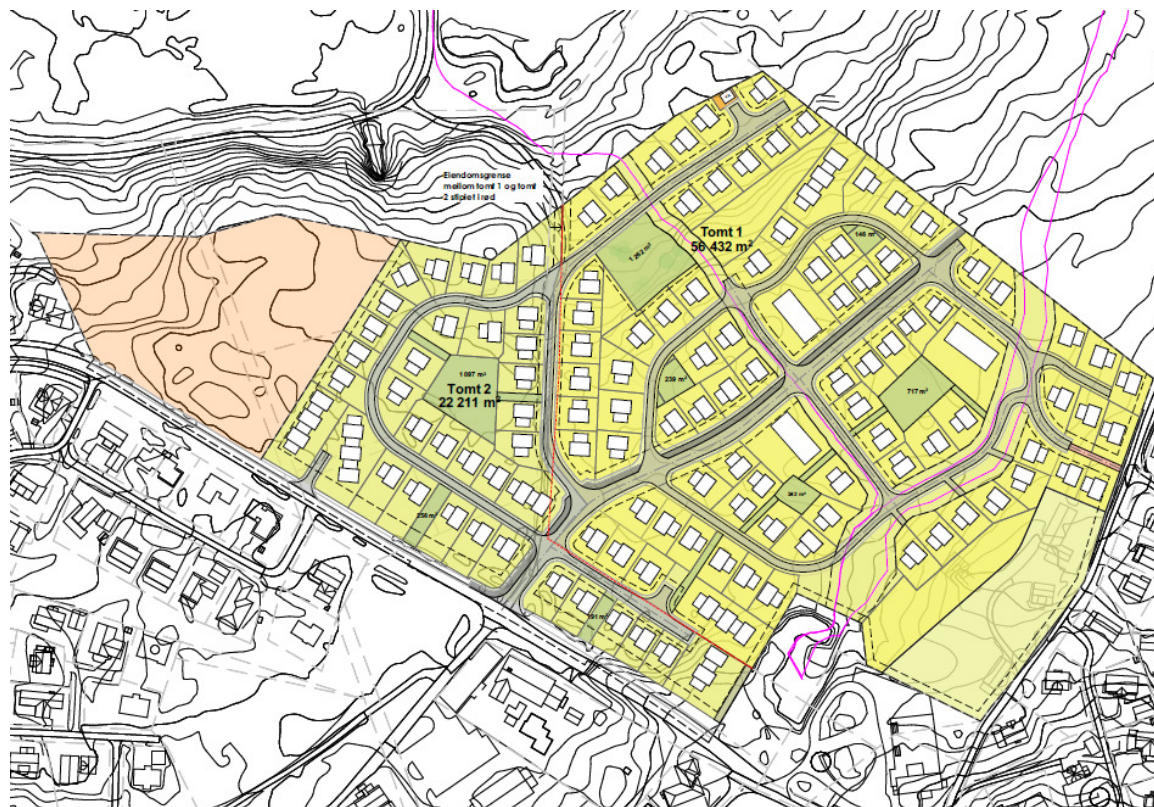
Størrelsen på felles leke- og uteoppholdsareal og tilgjengelige parkeringsareal bestemmer maks antall boliger/boligenheter i planområdet. Type hus vil avhenge av topografi og utforming av tomtene.

Bebyggelsen vil bli gitt god arkitektonisk utforming.

5.4 Uteoppholdsareal

I planforslaget er det tatt utgangspunkt i krav til felles lekeareal lik 25 m² per boenhet slik det fremgår av kommunedelplanen.

Planlagt utbygging slik det er illustrert i illustrasjonsplanen, utløser krav om ca. $149 \times 25 \text{ m}^2 = 3\,725 \text{ m}^2$ felles lekeareal. Dette kravet kan i sin helhet løses innenfor planområdet. Det er regulert inn felles lekeareal på ca. 1 262 m² i tilknytning til grønnstrukturen. Plassering og løsninger for resterende felles lekeareal skal dokumenteres ifm. byggesøknaden. Et forslag til hvordan dette kan løses er vist i illustrasjonsplan nedenfor.



Figur 9: Foreløpig illustrasjonsplan som viser et alternativ hvor hele o_BKB tas i bruk til boligformål. Utarbeidet av Norconsult.

Innregulert lekeareal (benevnt f_BLK) skal være felles for felt B5 – B11. Ved opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal kan områder benevnt B2 og B11 samt områder benevnt B12 og BKB (ved boligutbygging) ses i sammenheng.

Felles lekeareal skal ha en størrelse på minimum 100 m² og maks avstand 100 m fra den enkelte boenhet. Ved opparbeiding av 4 eller flere boenheter skal det opparbeides felles lekeareal.

Felles lekeareal skal være lett tilgjengelige, ha gode solforhold samt være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Idrettsbanen og idrettshallen ligger kun ca. 370 m (i luftlinje) nord for planområdet. Videre ligger planområdet inntil et viktig friluftsområde. Det er også regulert inn friområder. Disse vil fungere som grønne korridorer. I tillegg er det tatt inn i bestemmelsene at det skal opparbeides gangvei/sti mellom B8 og B9 som skal påkobles eksisterende sti som brukes som gangatkomst til idrettsbanen og hallen nord for planområdet.

Uteområder og uteareal som hører til barnehager og skole som ligger i gåavstand fra planområdet samt til ny barnehage vest i planområdet vil også være tilgjengelig etter stengt tid og i helger.

Det er for øvrig lagt til rette for gode muligheter for private uteoppholdsarealer i form av hage, terrasse eller balkong.

5.5 Sol/skygge

Illustrasjonene nedenfor viser hvordan skyggevirkningene av planlagt bebyggelse blir.

Solforholdene vil variere avhengig av plassering og orientering av husene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende.



23. juni - 12:00



23. juni - 15:00



23. juni - 18:00



1. september - 12:00



1. september - 15:00



1. september - 17:00

Figur 10: Sol- og skyggeillustrasjoner. Utarbeidet av Norconsult.

Lekearealene, med utgangspunkt i forslag til illustrasjonsplan, vil få sol stort sett hele døgnet og stort sett hele året.

Planlagt utbygging vil ikke få skyggeeffekter på eksisterende nabobebyggelse.

5.6 Parkering

Det fremgår av gjeldende kommunedelplan at det skal settes av 1 biloppstillingsplass per boenhet for boenheter med to rom, 1,5 biloppstillingsplass for boenheter med tre rom og 2 biloppstillingsplasser for boenheter med fire rom eller flere. Parkeringskravet kan løses i form av biloppstillingsplass, carport eller garasje på egen tomt eller felles areal.

Videre fremgår det av kommunedelplanen at det skal settes av 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

I områder regulert til offentlig eller privat tjenesteyting er det krav om 1 biloppstillingsplass per ansatt. Videre er det krav om at det skal tas hensyn til hente- og bringeproblematikk samt parkeringsbehov for besøkende.

Gjeldende parkeringskrav kan i sin helhet løses i planområdet slik planforslaget foreligger nå.

5.7 Trafikkløsning

All bebyggelse i planområdet planlegges med atkomst fra Torvhaugen. Når det gjelder boligområdene og område regulert til kombinert formål bolig - undervisning, vil påkobling mot Torvhaugen være på samme område hvor dagens gang- og sykkelvei er påkoblet Torvhaugen. Avkjørsel til område benevnt o_BOP tenkes lagt sørvest i planområdet. Det er også åpnet for at det kan anlegges avkjørsel fra Torvhaugen til område benevnt B12 og o_BKB.

Det er regulert inn hovedatkomstvei med fortau som deler boligområdene i vestre og østre del (o_SKV2). Denne veien er innregulert basert på prinsippene i håndbok N100. Veien har en bredde på 5 m + skuldre med bredde på 0,25 m + 0,5 m (på hver side). Fortauet har en bredde på 3 m.

Videre er det regulert inn fortau på vestsiden av innregulert atkomstvei som går i samme trasé som eksisterende gang- og sykkelvei, frem til illustrert gangvei/-sti.

På plankartet er det illustrert fotgjengerfelt i Torvhaugen som skal binde sammen innregulert fortau og fortauet på sørsiden av Torvhaugen. Det er i bestemmelsene satt krav om at fotgjengerfeltet skal opparbeides, men plassering og utforming av dette på plankartet er veiledende og skal avklares nærmere med kommunen før opparbeiding.

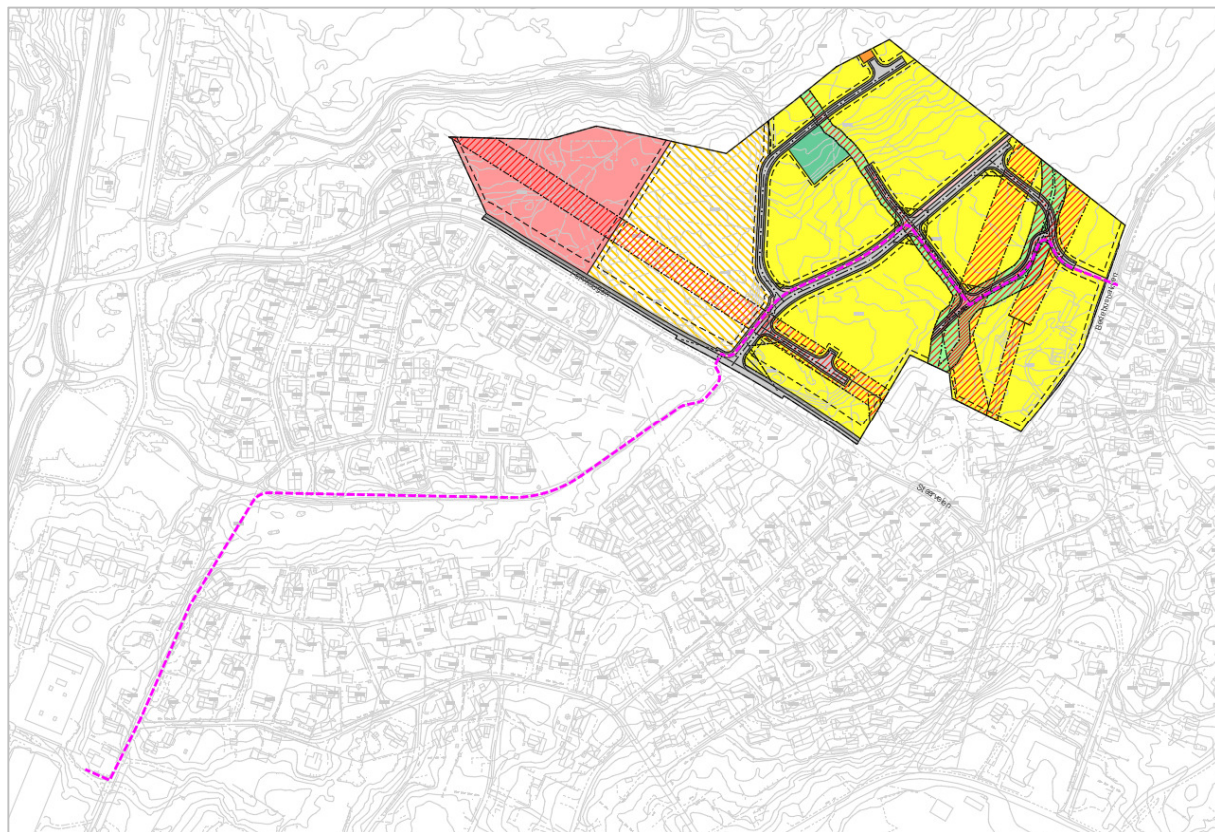
Videre er det tatt inn i bestemmelsene at ved bygging av skole skal det gjøres en vurdering av behovet for avbøtende tiltak ift. trafikk. Trafikksikkerhet skal dokumenteres ifm. byggesøknad.

Det er også regulert inn sideveier iht. håndbok n100, veiklasse A1. Alle innregulerte veier og kryss er dimensjonert for lastebiler (herunder brannbiler og renovasjonsbiler). Det er utarbeidet lengdeprofil og normalprofil for alle offentlige veier. Disse er lagt ved planforslaget.

Alle innregulerte veier skal være offentlige, med unntak av f_SKV12 som skal være felles for ny bebyggelse i område benevnt B6.

I om. at mesteparten av trafikkstrømmen fra planområdet vil være i vestgående retning, vurderes ikke Bedehusbakken å bli benyttet som atkomstvei. Påkobling til Bedehusbakken er regulert inn som kjørbar gang- og sykkelvei for å indikere at en ikke har intensjon om å lede trafikk fra de nye feltene ut Bedehusbakken. Det er heller ikke ønskelig at nye atkomstveier skal benyttes til gjennomgangstrafikk.

Planområdet vil imidlertid kunne bli brukt til gjennomgangstrafikk når det gjelder myke trafikanter da det er mest naturlig å gå gjennom planområdet (bl.a. via innregulert fortau) og videre sørover frem til skolen (jf. mulig trasé vist i figur nedenfor).

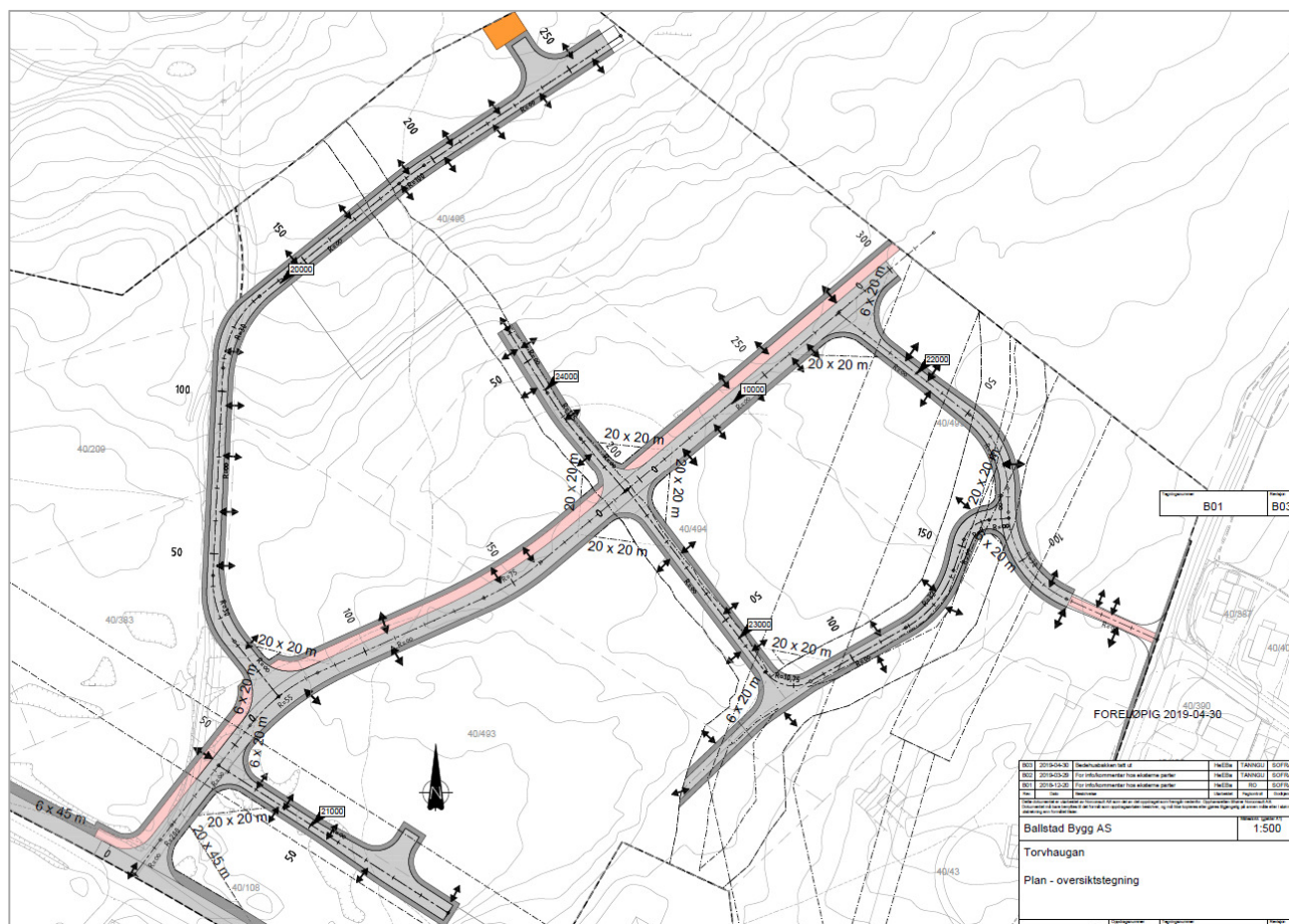


Figur 11: Mulig gangtrasé til skole (rosa stiplet linje). Utarbeidet av Norconsult.

Veier med benevnelse o_SKV5 og f_SKV12 skal bygges videre etter hvert som feltene blir bygd ut. Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal opparbeides snumuligheter som er dimensjonert for lastebil o.l. ved enden av veiene ifm. ferdigstilling av hvert felt med mindre veien videreutvikles som sløyfe.

Videre er det tatt inn i bestemmelsene at mindre justeringer av avkjørspilene som fremgår av plankartet tillates og avklares ved søknad om igangsettelsestillatelse. Nye avkjørslr enn det som fremgår av plankartet tillates dersom det ikke er mulig å bruke felles atkomstveier.

Atkomst til eksisterende bebyggelse (både i og utenfor planområdet) er også vist med avkjørselspiler. Mindre justeringer av disse tillates og avklares med Vestvågøy kommune.



Figur 12: Plan- og oversiktstegning, vei. Utarbeidet av Norconsult.

5.8 Kollektivtrafikk

Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra planområdet. Planlagt utbygging vil derfor kunne føre til økning i bruken av kollektivtrafikk, noe som anses positivt.

5.9 Tilknytning til teknisk infrastruktur

5.9.1 Vann og avløp

Det er utarbeidet prinsippsskisse for VA-anlegg ifm. planarbeidet (legges ved planforslaget).

Planlagt bebyggelse i planområdet vil bli knyttet til eksisterende kommunalt VA-nett som ligger i Stærveien og gang- og sykkelveien som går fra Torvhaugen til Leknes skole.

VA-nettet i planområdet vil få separate løsninger når det gjelder overvann og spillvann.

For å få avrenning fra alle tomtene må det etableres en pumpestasjon. Område for pumpestasjon er regulert inn. Vurdering av om det er behov for flere pumpestasjoner gjøres ifm. utarbeiding av byggesøknad.

Alt overvann tenkes håndtert lokalt innenfor planområdet. Overvann fra planområdet vil bli ledet ut i terreng og videre i bekk som renner nord for planområdet.

VA-nettet planlegges lagt i interne veier.

5.9.2 Energiforsyning og EL-nett

Energibehovet i planområdet vil sannsynligvis bli dekt med elektrisitet. Planområdet må søkes på vanlig måte for oppkobling mot strømmettet.

Evt. behov for ny nettstasjon skal løses innenfor planområdet iht. krav fra nettleverandør. Endelig plassering av nettstasjon skal fremgå av situasjonsplanen ifm. byggesøknad.

5.10 Plan for avfallshåndtering

Avfallshåndtering vil bli løst på egen tomt eller på felles områder. Eksakt plassering av utstyr for avfallshåndtering skal ved søknad om rammetillatelse vises i situasjonsplanen og skal være i tråd med kommunens renovasjonsforskrift.

5.11 Planlagte offentlige anlegg

Det er planlagt en ny barnehage vest i planområdet.

5.12 Kulturminner

Det er ikke gjort funn av kulturminner ifm. gjennomførte undersøkelser gjort av Nordland fylkeskommune. Planforslaget vurderes dermed ikke å være i konflikt med kulturminner eller -miljø.

5.13 Sosial infrastruktur

Planområdet sogner til Leknes skole hvor kapasiteten er dårlig. Den kommunale prosessen med å få utvidet skolekapasitet er i gang og som et ledd i dette er det i planområdet foreslått regulert inn areal til en mulig skole (jf. område benevnt o_BKB).

Når det gjelder barnehageplass er det per dags dato god kapasitet på Leknes.

5.14 Universell utforming

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder og atkomst til og i nybygg.

5.15 Miljøoppfølging

Planprosessen har ikke avdekket behov for miljøoppfølging.

5.16 Grunnforhold

Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal gjøres en vurdering av fundamenteringsforholdene før utbygging.

5.17 Støy

Det er tatt inn i bestemmelsene at ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved dokumentasjon som godtgjør at støykravene er oppfylt.

5.18 Vindforhold

En kjenner ikke til at det foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak.

5.19 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?	x	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	x	
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/lukket bekk?	x	Det er registrert et aktsomhetsområde for flom nord for planområdet. Aktsomhetsområdet grenser delvis til planområdet men elva og Borgvatnet ligger ca. 6 m lavere enn planområdet.
	Er det radon i grunnen?		Det er lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	• Hendelser på veg	x	
	• Hendelser på jernbane	x	
	• Hendelser på sjø/vann/elv	x	

• Hendelser i luften	x	
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
• Utslipp av giftige gasser/væsker	x	
• Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser	x	
Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
• Elektrisitet	x	
• Teletjenester	x	
• Vannforsyning	x	
• Renovasjon/spillvann	x	
Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
• Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?	x	Det går høyspentlinjer gjennom planområdet. Det er regulert inn en hensynssone med bredde på til sammen 20 m i tilknytning til luftlinjen.
• Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
• Til skole/barnehage	x	
• Til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	x	
• Til forretning	x	
• Til busstopp	x	
Brannberedskap		
• Omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	

	• Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		Dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.
	• Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?	x	
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurensset fra tidligere virksomhet?		
	• Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	• Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	x	
	• Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
	• Annet (spesifiser)		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	• Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	
	• Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	x	

5.20 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-sjekklista er gjennomgått og det konkluderes med at det ikke foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak. Det skal imidlertid gjøres en vurdering av fundamenteringsforholdene før utbygging.

5.21 Rekkefølgebestemmelser

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

- Situasjonsplan
- Perspektiver og snitt
- Teknisk infrastruktur, herunder VA-anlegg og atkomst
- Støy
- Grunnforhold
- Leke- og uteoppholdsareal og parkering
- Håndtering av ulempe i bygge- og anleggsfasen
- Sti/gangvei
- Radioteknisk vurdering

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende kommunedelplan.

Omregulering fra offentlig tjenesteyting til boligformål og omregulering fra boligformål til offentlig eller privat tjenesteyting (herunder undervisning) vurderes ikke å ha noen negative konsekvenser. Omreguleringen tillater en fornuftig og fleksibel utnytting av planområdet.

Omreguleringen av Lofotkraft sine tomter fra « offentlig eller privat tjenesteyting » til « energianlegg » vurderes å være hensiktsmessig med tanke på bruken av tomtene.

6.2 Stedets karakter

Planlagt bebyggelse (eneboliger, flermannsboliger, kjedehus/rekkehus) med foreslått byggehøyde (inntil 3 etasjer) vil ikke endre karakteren i området vesentlig da mesteparten av bebyggelsen i området er eneboliger, flerboliger eller rekkehus som er ført opp i én eller to etasjer pluss loft eller kjeller.

Planlagt bebyggelse vil få et moderne preg og skal gis en god utforming med høy arkitektonisk kvalitet som reflekterer sin egen tid.

6.3 Landskap

Det er ønskelig å plassere bebyggelsen slik at man unngår større inngrep i terrenget mer enn nødvendig. Ved bearbeiding av terrenget vil det bli tatt hensyn til at overgang til tilstøtende, eksisterende terreng blir utformet på en god og naturlig måte.

6.4 Natur- og kulturverdier

6.4.1 Naturverdier

Det er ikke registrert hverken verdifulle naturtyper eller artsforekomster i planområdet. Det foreligger heller ingen kjente registreringer av biologisk mangfold. Ut fra vurderinger av eksisterende terreng og vegetasjon er det lite som tilsier at det vil være funn. Det er derfor ikke gjort noen videre undersøkelser for å øke kunnskapsnivået eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jf. naturmangfoldlovens §§ 8 og 9. Planlagt utbyggingen vurderes ikke å påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til. Planforslagets virkninger for naturmangfoldloven vurderes å være små.

6.4.2 Kulturverdier

Planforslaget vil ikke få innvirkninger på verken kulturminner eller -miljø. Aktsomhets- og meldeplikt er innarbeidet i bestemmelsene.

6.5 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplan og planforslaget er derfor i tråd med kommunedelplanen. Det skal utarbeides en plan med avbøtende tiltak ift. landbruk før igangsettingstillatelse gis for de deler av planområdet som er registrert som jordbruksareal (østre del).

6.6 Trafikale forhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men Torvhaugen er en samlevei med fortau og har god kapasitet til å ta den økningen. Økt trafikk antas dermed ikke å gi avviklingsproblemer i eksisterende veinett og en vurderer at det ikke vil være behov for trafikale tiltak.

Det er tatt hensyn til myke trafikanter ved at det er regulert inn fortau i tilknytning til hovedatkomstveien samt innregulert atkomstvei, som går i samme trasé som eksisterende gang- og sykkelvei. Videre er det regulert inn grønnstruktur i tilknytning til intern vei som kan fungere som gangareal.

6.7 Teknisk infrastruktur

Tilknytning til VA-nett og EI-nett vurderes ikke å være problematisk.

6.8 Rekreasjon og uteoppholdsarealer

Det er tatt hensyn til eksisterende friluftsområde/utfartsområde ved at det er regulert inn grønne korridorer i planområdet. For øvrig er det lagt til rette for at det fortsatt skal være mulig å ha en gangforbindelse til Lofthallen og eksisterende idrettsbane nord for planområdet.

6.9 Bomiljø/bokvalitet

Hver boenhet i planområdet vil få tilgang til privat uteoppholdsareal i form av hage, terrasse eller balkong. I tillegg planlegges det felles leke- og uteoppholdsareal som gir gode muligheter for lek og fellesskap.

Solforholdene vil variere avhengig av plassering av byggene/husene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende. De aller fleste husene vil få fin utsikt.

Det er tatt inn i bestemmelsene at ved utforming av skole med tilhørende uteareal skal det søkes en løsning som tar hensyn til omkringliggende boligbebyggelse med tanke på utsyn, støy og solforhold.

6.10 Barns interesser

Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode felles lekeplasser i tilknytning til planlagt utbygging.

For øvrig ligger det en idrettsbane og idrettshall samt et stort friluftsområde rett i nærheten av planområdet. Det ligger også lekeareal i tilknytning til skole og barnehager i gangavstand fra planområdet.

6.11 Sosial infrastruktur

Etablering av planlagt bebyggelse vil utfordre skolekapasiteten i området. Kommunen har igangsatt prosess for å forberede skolekapasitet.

Planlagt utbygging vurderes ikke å medføre problemer for barnehagedekningen i området.

6.12 Universell utforming

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder og atkomst til og i boligene.

6.13 ROS

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak. Dette er tatt inn i bestemmelsene.

6.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging vil medføre økte inntekter for Vestvågøy kommune.

6.15 Interesse motsetninger

Det er ikke avdekket interesse motsetninger i forbindelse med planarbeidet, men det er uttrykt ønske om å ivareta friluftsinnteressene, noe planforslaget legger opp til.

6.16 Avveininger av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

7 Avsluttende kommentar

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med kommunedelplan for LeknesGravdal og vurderes å gi rammer for god utnyttelse av planområdet. Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag for å imøtekomme fremtidens befolkningsutvikling samt fremtidig behov for skole og barnehage i Vestvågøy kommune.