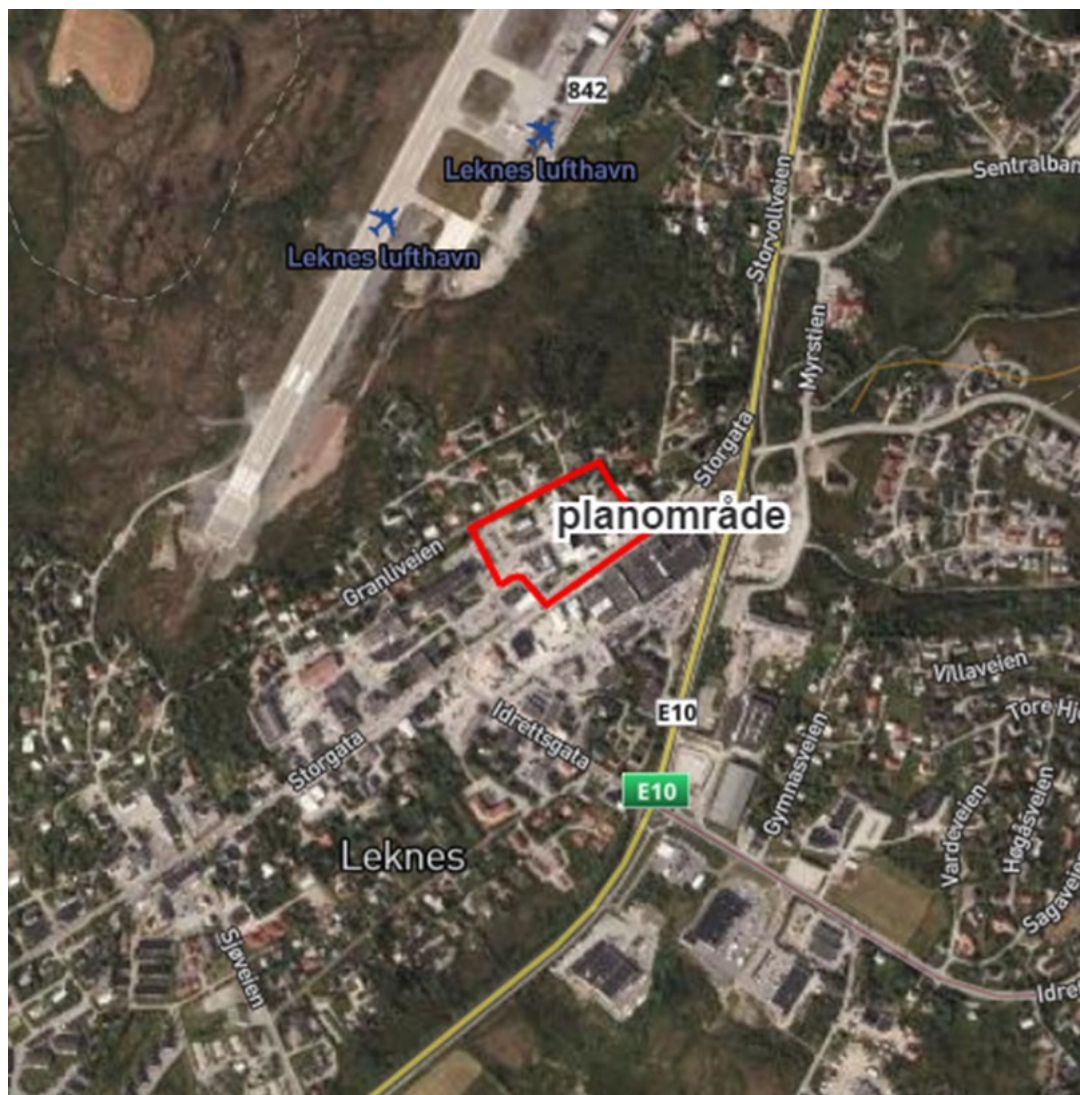




PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR HOTELL OG KULTURKVARTALET, LEKNES

PLAN-ID 1860 2017 02

VESTVÅGØY KOMMUNE

13. NOVEMBER 2018

Innhold

1.0	SAKEN GJELDER.....	3
2.0	GJELDENE PLANER	5
3.0	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	6
3.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse.....	6
3.2	Eksisterende bebyggelse og kulturminner.....	7
3.3	Topografi, vegetasjon og grunnforhold	10
3.4	Biologisk mangfold.....	11
3.5	Sol- og skyggeforhold, vind og lokalklima.....	11
3.6	Frimeråder og friluftsliv i nærmiljøet.....	11
3.7	Gang-/sykkelveitilknytning til viktige målpunkt.....	14
3.8	Atkomst, trafikkforhold og kollektivbetjening	14
3.9	Spesielle miljøforhold	14
3.10	Vann og avløp	14
3.11	Høyspentledninger.....	15
3.12	Forhold til Leknes lufthavn	15
4.0	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	17
4.2	Arealbruk og reguleringsformål	18
4.3	Byggegrenser	19
4.4	Bygningers plassering og utforming	19
4.7	Grad av utnytting	27
4.8	Estetikk.....	29
4.9	Fjernvirkning	29
4.11	Parkering.....	32
4.12	Veiløsninger	33
4.13	Kollektivbetjening	33
4.14	Sykkeltilrettelegging.....	33
4.15	Leke- og oppholdsarealer	34
4.16	Tiltak for å ivareta barn og unges interesser, livsmiljø og oppvekst	34
4.17	Støyberegning og støyskjermingstiltak.....	34
4.18	Universell utforming	35
4.19	Kriminalforebyggende tiltak	35
4.20	Kommunaltekniske løsninger.....	35
4.21	Avfallshåndtering.....	35
4.22	Forurensing og miljø	35
4.23	Forhold til kulturminner.....	36

4.25	Rekkefølgekrav.....	36
5.0	Risiko og sårbarhet (ROS- analyse)	37
5.1	Generelt	37
5.2	Metode.....	37
5.3	Uønskede hendelser, risiko og tiltak.....	38
6.0	MERKNADER KUNNGJØRING AV PLANOPPSTART OG OFFENTLIG ETTERSYN	43

Endringslogg:

- 05.11.2018 Endringer gjort i plandokumentene er som følge av merknader etter offentlig ettersyn 09.05.2018 – 26.06.2018. Endringene består i hovedsak av at formålene hotell/overnatting og kontor, kombinert bolig, forretning og kontor er erstattet med sentrumsformål. Dette for å kunne gi fleksibilitet i utbyggingen av kvartalet og for å ivareta gjeldende boligeiendommer innenfor planområdet, jf. merknader fra hjemmelshavere av gnr. 18 bnr. 465 og 749. Tilbakemeldingene har også medført endring i forslaget og det er nå illustrert flere alternative utbyggingsmuligheter etter hvilke eiendommer som er tilgjengelig for utvikling. Endringene har medført noe omfordeling av arealer, men samlet sett holder revidert forslag seg innenfor opprinnelig planforslag. Endringene omfatter i tillegg en forlengelse av felles adkomstvei og forbinder nå Storgata og Meieriveien. Planforslaget er også endret med tanke på utbyggingstakt og mulige byggetrinn for å sikre gjennomføring og legge til rette utvikling av eiendommene uavhengig av hotellet. Disse endringene er også gjort på plankart og i bestemmelser.
- I tillegg er det gjort mindre justeringer og rettinger i tekst og avsnitt.
- 12.12.2018 Det er gjort endringer i kap 4.7 og 4.11 som omhandler utnyttelsesgrad og parkering. F_KV1 er justert på plankart og i illustrasjonsplaner. Avkjørselspil til BS1 er lagt til på plankartet og byggegrense for kulturhus i felt BOP og for bebyggelse i felt BS3 er innskrenket for å øke manøvreringsarealer i forbindelse med varelevering. Illustrasjoner av parkeringsanlegg er revidert for å vise antall p-plasser er vist. Tillatt utnyttelse er justert for å samsvare med mulig parkeringsdekning. Bestemmelsesområde #2 er tilført plankart og bestemmelser. Det er også tilført avsnitt i kan 4.12 som omhandler trafikkvurderingen som ligger vedlagt planbeskrivelsen.

1.0 SAKEN GJELDER

På vegne av Lofotr hotell AS, fremmer AROS Arkitekter AS forslag til **detaljregulering for HOTELL- OG KULTURKVARTALET, LEKNES, plan-ID 1860 2017 02, Vestvågøy kommune**. Planen tilrettelegger for utbygging av hotell med tilhørende parkering og uteareal på gnr/bnr 18/252, og deler av bnr. 30 og 286.

Ettersom plandokumentene utarbeides primært for å kunne bygge nytt hotell, vil saken i hovedsak omhandle dette prosjektet. Hotellbygningen vil ha innvirkning på naboeiendommene og planen omfatter derfor flere eiendommer. Dette for å kunne vurdere et større område under ett.

I den grad det foreligger konkrete byggeplaner på andre eiendommer vil disse bli tatt inn i planen. Hvis ikke åpnes det for at eksisterende nabobebyggelse beholdes som i dag, eller gis mulighet for en økt utnyttelse av eiendommen.

Det foreligger ingen kjente konkrete utbyggingsplaner på disse eiendommene. Ytterligere dokumentasjon av disse må skje ved byggesøknad.



Plandokumentene er utarbeidet av følgende:

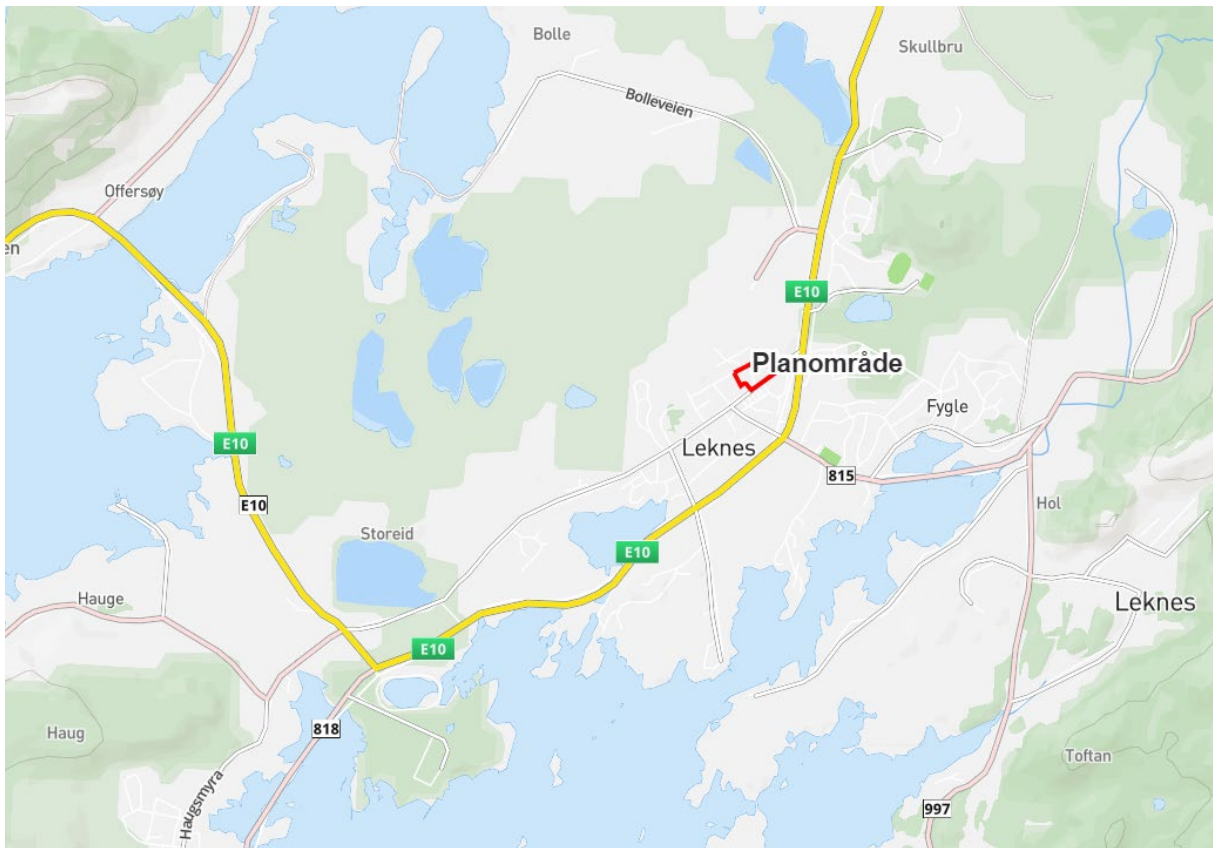
Reguleringsdokumentene er utarbeidet av AROS arkitekter AS, Sandnes.

Reguleringsplanen er utarbeidet med utgangspunkt i et prosjekt for Lofotr hotell, utarbeidet av arkitekt Kaada AS, Stavanger.

Radioteknisk vurdering er utført av AVINOR.

Trafikkanalyse er utført av VIAL AS, Stavanger.

Grunnundersøkelser er utført av Multiconsult AS.

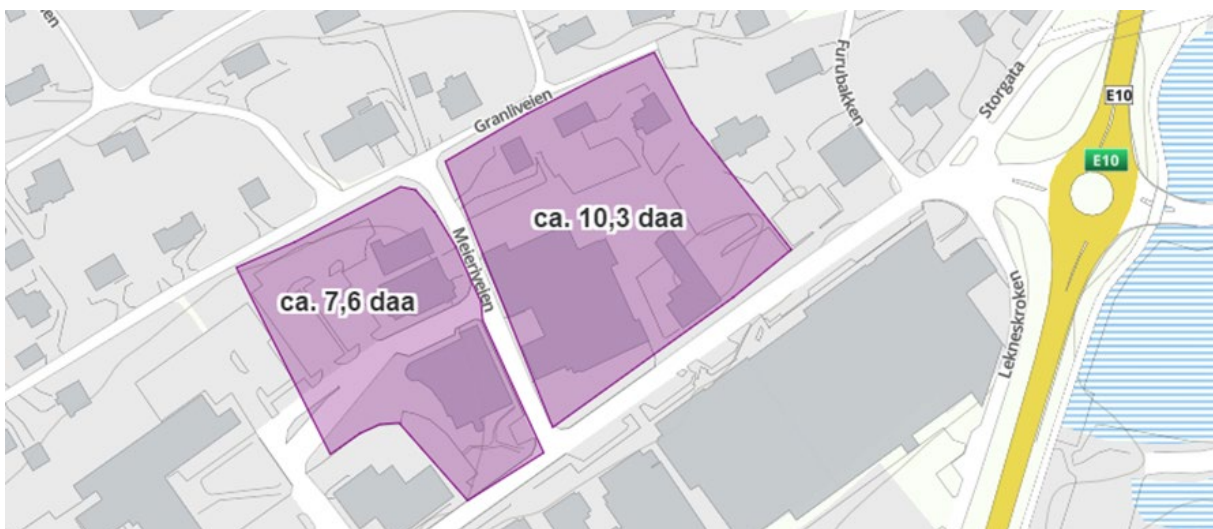


Kart som viser planområdet (markert med rød strek) i Vestvågøy kommune i Lofoten.

1.2 Krav om konsekvensutredning (KU)

Planområdet omfatter ikke nye utbyggingsområder. Reguleringsformål er i tråd med overordnede planer. Tomten for nytt hotell er under 15 daa, men planområdet er utvidet til å ta med naboeiendommer for å kunne se planen i en større sammenheng.

I referat fra oppstartsmøte, datert 07.03.2017, vurderer kommunen det dithen at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU).

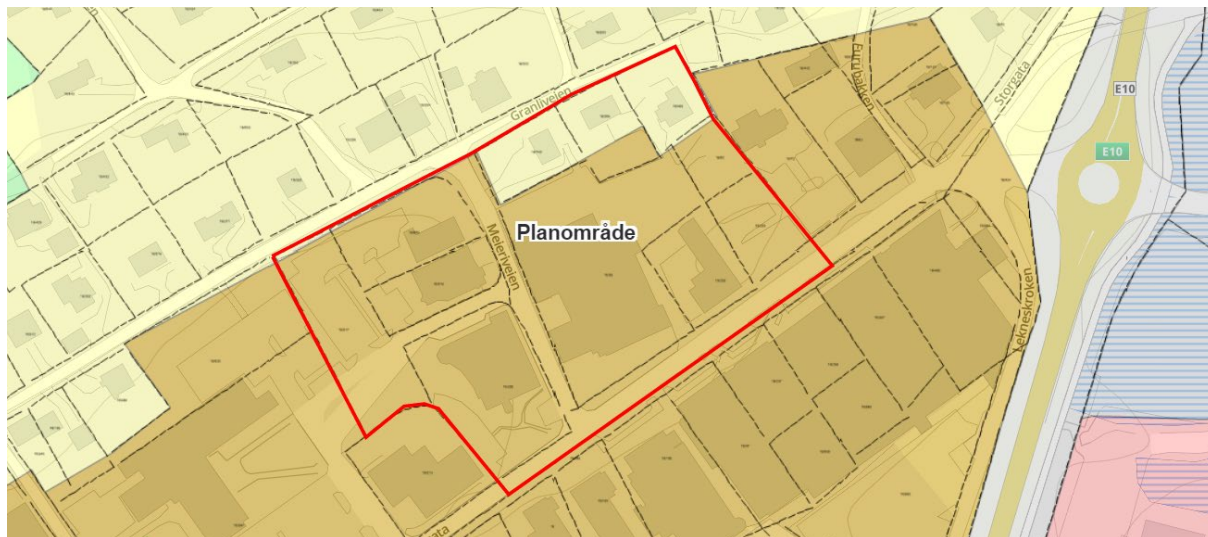


2.0 GJELDENE PLANER

Kommuneplan for Vestvågøy kommune – arealdel, plan-ID 1860 2008 07

Kommunedelplan for Leknes/Gravdal, plan-ID 201201 /201202

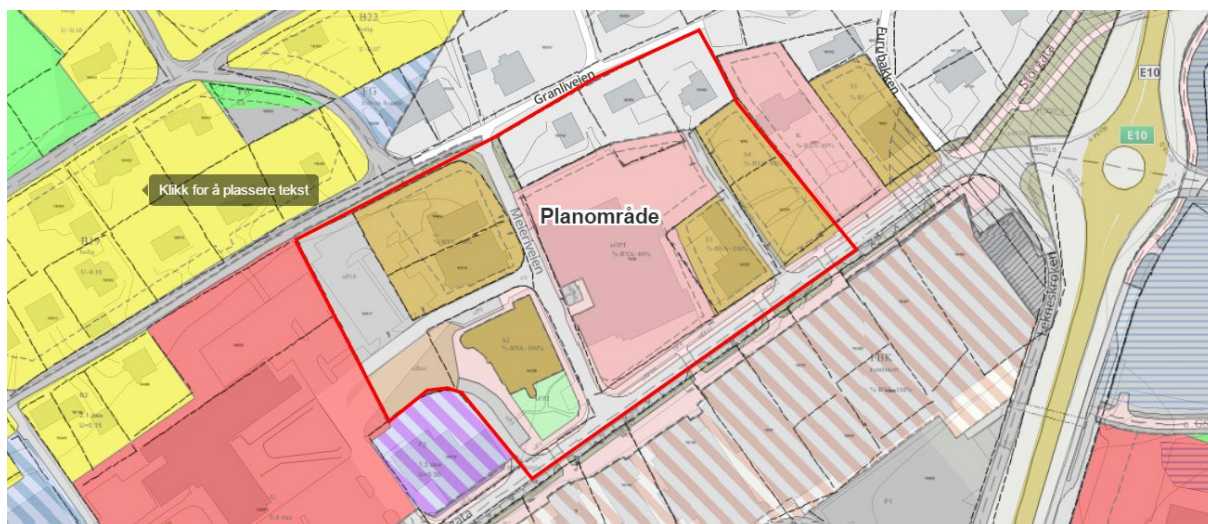
Kommunedelplanen åpner for virksomheter som faller inn under begrepet «*blandet sentrumsformål inkl. boliger*» på eiendommen 18/252, 18/30 og halve 18/286. Resten av eiendommen 18/286, samt 18/749 og 18/465 er avsatt til boligformål.



Som kommunedelplanen viser er største del av planområdet avsatt til «sentrumsformål (mørk gul), mens 3 eiendommer er avsatt til boligformål (lys gul).

Gjeldende reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplan viser flere reguleringsformål innenfor planområdet. Planområdet omfatter også del av reguleringsplan for Storgata, planID 1860 2012 10.



Det er nylig vedtatt endring av reguleringsplanen for Storgata. Endringen omfatter linjeføring av vei, grøntfelt, adkomster mm.

Andre planer eller vedtak:

Kommunal planstrategi med 4 hovedsatsningsområder, Grønn vending, Politisk samarbeidsplattform, Fylkesplan for Nordland og Statlige føringer/planretningslinjer.

Planen vil erstatte deler av følgende planer:

Storgata revidert 1860 2012 10 og Kommunedelplan for Leknes Gravdal 1860 2012 01/02.

Følgende reguleringsplaner grenser til planområdet:

Storgata 201210 og Kommunedelplan for Leknes Gravdal 201201/02

- 200709 Lekneskroken
- 198901 Rådhuskvartalet rev 1989
- 198103 Leknes lufthavn støysone II

Kommunale vedtekter:

Lovdata, lokal forskrift for Vestvågøy

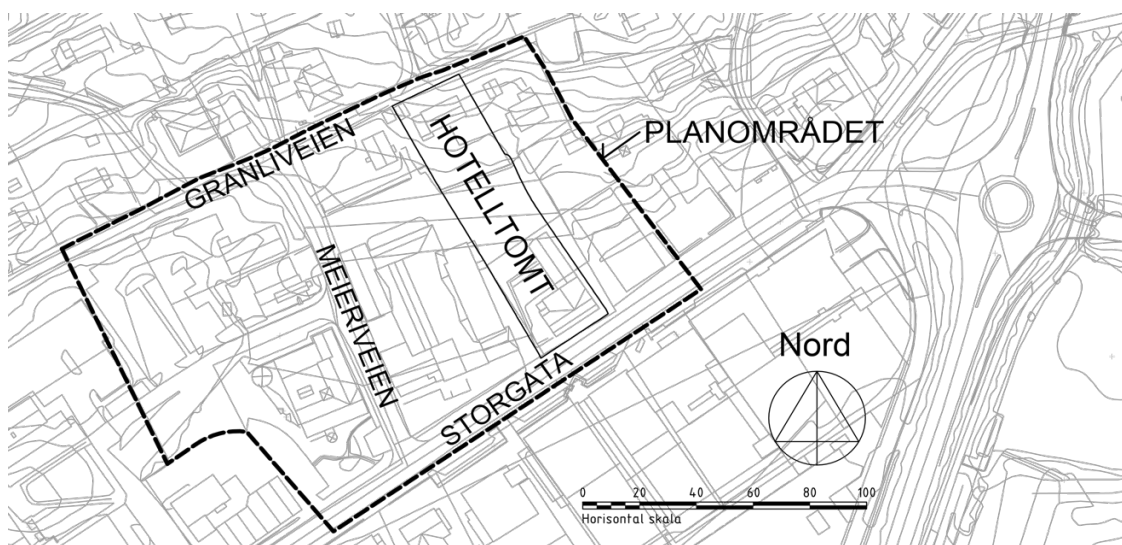
Plan- og bygningsloven, ulike bygningsmessige forhold knyttet til 1985-loven
Sentrumsplanen (1995)

3.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet ligger i østre del av Storgata, på nordsiden av gata og omfatter eiendommene gnr. 18, bnr. 30, 82, 200, 252, 253, 286, 465, 616, 617, 695 og 749, samt arealer i Meieriveien og Storgata. Areal på hele planområdet er ca. 21 daa (inkl. Storgata og Meieriveien), ca. 17,9 daa eks. Storgata og Meieriveien. Kartet under viser planavgrensning ved varsel om planstart.

Hotelltomten er på ca. 4,1 daa og omfatter gnr. 18, bnr 252, 465, 749, 286 og deler av bnr. 30.



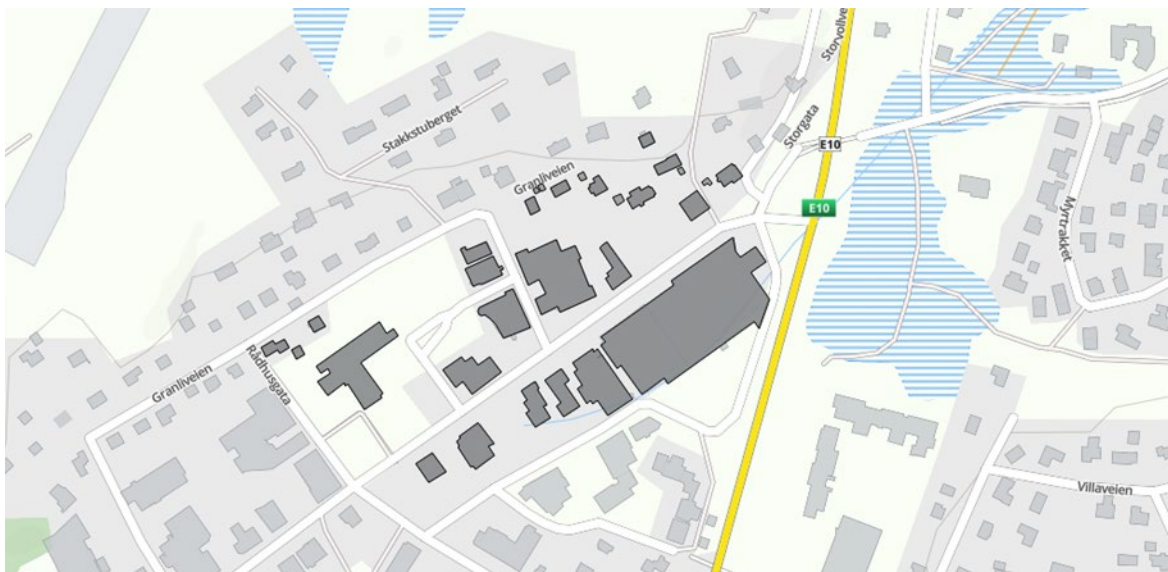
3.2 Eksisterende bebyggelse og kulturminner

Alle eiendommene som inngår i planforslaget, med unntak av bnr. 617, er i dag bebygget. Det er nylig oppført et nytt kontorbygg på bnr. 253. Bebyggelsen er av varierende størrelse, bruksområde og kvalitet. Planforslaget legger opp til trinnvis utbygging av kvartalet. 1. byggetrinn medfører at eksisterende bebyggelse på gnr. 18 bnr. 252 og 286 rives. Planforslaget vil i utgangspunktet ikke medføre endringer på eiendommene gnr. 18 bnr. 465 og 749, (nr. 15 og 23 på kartutsnittet under) men det legges til rette i planen for en utvidelse av hotell-/kontor eller boligbebyggelse dersom disse eiendommene eventuelt skulle bli tilgjengelige i fremtiden. Dette vil da kunne medføre at bebyggelsen på disse eiendommene rives. Inntil videre vil eiendommene og eksisterende boliger kunne benyttes som i dag.



Flyfoto viser at området er relativt lite utnyttet (BYA), og at store deler av ikke bebygde arealer benyttes til atkomst og parkering.

Området preges av bygninger av svært ulik størrelse og form. Det er ingen klar struktur i plassering av bygninger, men større bygg er i hovedsak lokalisert langs Storgata, og er med på å gi området et visst urbant preg. Lenger ut fra Storgata blir bygningene mindre, mer «tilfeldig» plassert og større avstand mellom bygningene. Det er ingen kjente kultur- eller fornminner innenfor planområdet.



Kartet viser bebyggelsesstrukturen i området.

Foto fra planområdet:



Inngang til Storgata fra E10. Tomten for hotellet er det grå huset bak det lille røde midt i bildet. Som man ser er bygningsmassen av ulik størrelse og karakter.



Det grå huset på høyre side av veien skal rives og erstattes med hotellet. På motsatt side av storgata ligger et kjøpesenter i 2 etasjer.



Kulturhuset Meieriet er del av planområdet. Terrenget stiger svakt opp til bakkanten av planområdet.

Bebyggelsens struktur:

Bebyggelsesstrukturen i Leknes beskrives gjennom sentrumsplanen som hvordan bebyggelsen er ordnet og hva den er ordnet i forhold til. I analysen grupperes bebyggelse som *punktbebyggelse*, *lineær* (langs en strukturert linje), *gate/vei* (langs en gate), *kam* (strukturert langs en gate og sidevei), *romlig* (åpen), *plass* (rundt en plassdannelse), og *tunbebyggelse*.

Bebyggelsen i dette planområdet klassifiseres som «*gate/vei*» (bebyggelse som er strukturert langs en vei), «*romlig*» (bebyggelse som er strukturert i forhold til et åpent offentlig areal, og henvender seg til og avgrenser dette) og «*plass*» (bebyggelse som er strukturert i forhold til et åpent offentlig areal, og henvender seg til og avgrenser dette).



Kartet viser bebyggelsesstruktur i registreringer fra sentrumsplanen. P = «plass», G = gate/vei, R = «romlig».

Bygningstypene beskrives som hhv. *byhus*, *fri plan*, *institusjon*, *gammel bolig*, *ny bolig*, *rekkehus*, *lamell*, *forsamlingshus*, *gamle industribygg*, *haller* og *uthus*. I dette planområdet er bygningene definert som «gamle industribygg», byhus og «gammel» bolig. Sett sammen med nabobebyggelsen er dette en ganske broket samling, men det beskriver også området.

Leknes er videre delt opp i ulike områder; *sentrumssone – lineær bebyggelse*, *sentrumsbebyggelse – amorf bebyggelse*, *randsonen*, *boligsonen* og «*sentrum i sentrum*». Dette planområdet ligger delvis i sonen «sentrumssone – lineær bebyggelse», sentrumssone, amorf bebyggelse og «boligsonen».

Det er kommunes intensjon at analysen skal danne grunnlag for videreutvikling av Leknes.

Med bakgrunn i sentrumsplanen bør ny bebyggelse ha preg av lineær bebyggelse mot Storgata, og noe lavere bebyggelse mot Granliveien. Bygningene lengst vest i planområdet (merket med P) bør utformes med tanke på at de er en del av, og avgrenser et offentlig rom/plass.

Bebyggelsen i sentrumssonen er i endring, og hotellet vil være en viktig brikke i det «nye» Leknes. Samtidig som det kan forsterke det lineære preget langs Storgata, bør det også ta hensyn til stedets karakter ved å fremstå som et frittstående bygg med luft («gløtt») og grøntareal i mellomrommene.

Stedets historie:

Leknes oppstod som sted i krysset mellom Storgata (tidligere Kongsveien) og Stamsundveien. Storgata har derfor alltid vært et sentralt sted i Leknes. På 1980-tallet ble hovedveien lagt utenom sentrum, og Storgata ble en del av det interne vegnettet i sentrum, men er fortsatt i dag den viktigste gaten i Leknes.

Leknes ble bygd rundt Storgata, og her opp gjennom tidene utviklet seg til det sentrum som det nå er. Historiske kart viser konsentrasjon av bebyggelse langs Storgata og andre viktige hovedgater, og mer spredt bebyggelse innimellom.

I forbindelse med utbygging av de store omkjøringsveiene har mye handel og tilbud flyttet ut mot hovedveiene, og Storgata har mistet mye av sin verdi. Nylig godkjent kommunedelplan har som målsetting å snu denne trenden, og igjen lokalisere og aktivere Storgata som det prioriterte handelsstedet.

3.3 Topografi, vegetasjon og grunnforhold

Området rundt Leknes beskrives i sentrumsplanen (1995) som «*flatt og myrlendt med lavere hauger og åser i nord og vest*». Deler av arealet er drenert og benyttes som jordbruksareal.

Planområdet stiger fra sør til nord fra ca. kote 9 ved Storgata til ca. kote 17 ved Granliveien. Høydeforskjellen innenfor planområdet er omlag 8 m.

Det er foretatt grunnundersøkelser av tomten. Undersøkelsen er foretatt av Multiconsult (Rapport: Hotell i Leknes, datert 24. februar 2017). Grunnundersøkelsen viser løsmassemekthet mellom 2,7 og 9 m. Løsmassene består i hovedsak av friksjonsmasser av silt, sand og grus. Det er noe torv i dybden 1 – 2 m.

Det ingen kjente forekomster av mineralske ressurser eller masseuttak innenfor planområdet.

Vegetasjonen inne i kvartalene er flere steder synlig fra Storgata via «gløttene» mellom bygningene.



Det er mer grønt inne i kvartalene enn ut mot Storgata.

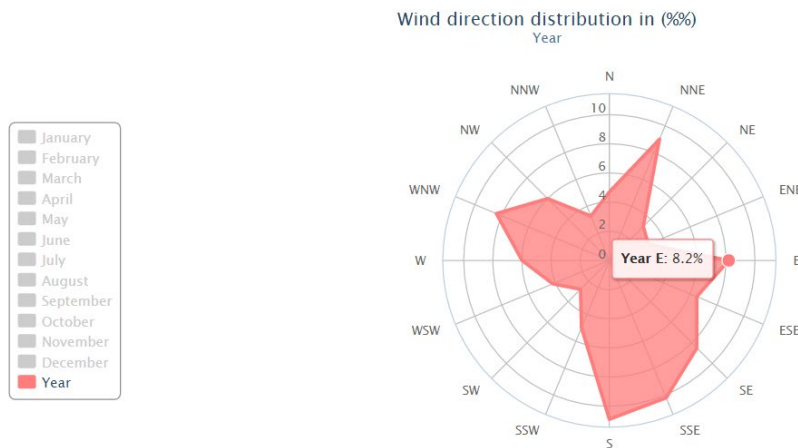
3.4 Biologisk mangfold

Planområdet har som beskrevet er oppløst bygningsstruktur med luft og avstand mellom bygningene. Ikke bebygde arealer er, med unntak for boligene langs Granliveien, for det meste benyttet til gårdsrom og parkering. Det er lite vegetasjon i form av gress, busker og trær. Det er under planarbeidet ikke fremkommet opplysninger som tilsier at det finnes noen spesielt verneverdige lokasjoner innenfor varslet plangrense (se illustrasjoner under pkt. 3.6).

3.5 Sol- og skyggeforhold, vind og lokalklima

Det er ingen terrengformasjoner eller høye bygg som gir plagsomme skygger på området. I den grad skygger forekommer er det fra lokal vegetasjon og bygninger.

Det er gode solforhold i området, og området er vindutsatt som Vestvågøy ellers.



Som vindrosen antyder er det mest utbredt med vind fra sørøst og nordvest.

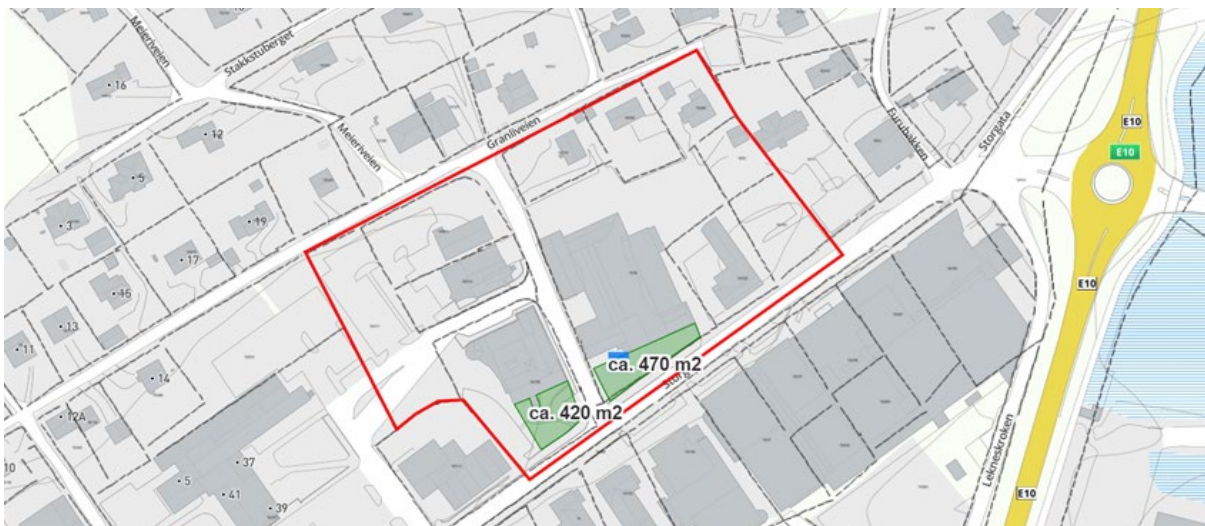
Planområdet ligger under kote 200, og betegnes derfor som område med lavlandsklima. Videre kan området betegnes som kystklima. Typisk for kystklima er mye vind, ofte med utpreget årlig variasjonsmønster, kjølige somre og ikke særlig kalde vintrer, høy luftfuktighet og betydelig nedbør.

Området ligger i herdighetssone 6 for vegetasjon (på skala 1 til 8, hvor 1 er mildest).

3.6 Friområder og friluftsliv i nærmiljøet

Det finnes noen grøntområder i nær tilknytning til Leknes sentrum. Det ligger 2 områder som er opparbeidet som grøntområder innenfor varslet plangrense. Det nærmeste fra hotelltomten ligger foran meieriet (kulturhuset) (40 m), og det andre tvers over Meieriveien (ca. 60 m).

I tillegg er det et opparbeidet grøntareal foran rådhuset (avstand 230 m).



Det finnes i dag 2 områder som er regulert og opparbeidet som grøntområde på hhv. 420 og 470 m² innenfor plangrensen.



Den grønne plassen på motsttt side av Meierigata er et av de få grønne arealene som vender ut mot Storgata.



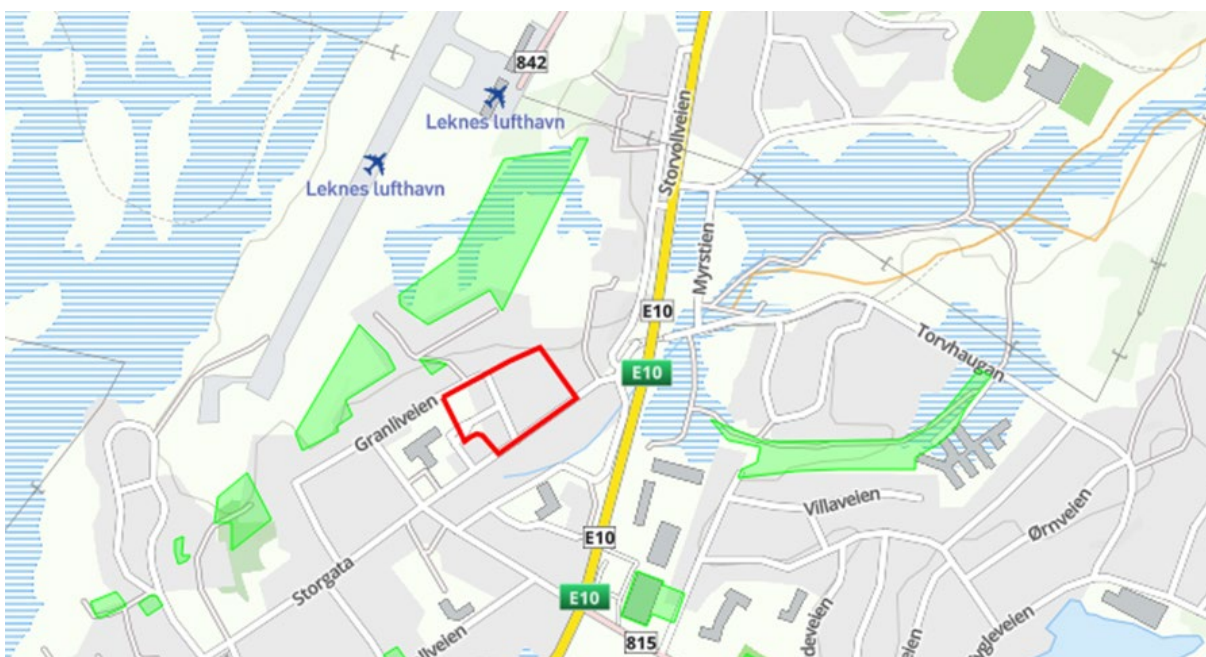
Det er lite grøntarealer innenfor planområdet. Det grønne er konsentrert i nord mot Granliveien, og noen opparbeidede, urbane, plasser som vender ut mot Storgata. Indre deler av området er preget av asfalt og parkering.



De grønne arealene innenfor planområdet vist mer skjematisk.



Kartet viser planområdet sett i forhold til grøntområder i kommunedelplanen. Planområdet ligger bare ca. 250 m fra et større, sammenhengende grøntområde tilknyttet idrettsplassen øst for E10.



Kartet viser grøntområder regulert i gjeldende reguleringsplaner. Mange av de mindre grøntarealene er tilknyttet boligbebyggelse.

3.7 Gang-/sykkelveitilknytning til viktige målpunkt

Planområdet ligger i østre del av Leknes sentrum, inntil Storgata. I følge sentrumsplanen, oppfattes Storgata som den viktigste gaten i sentrum. Planområdet ligger i gang-/sykkelavstand til de viktigste målpunktene i området. Det er regulert (opparbeidet) fortau på begge sider av Storgata.

3.8 Atkomst, trafikkforhold og kollektivbetjening

Planområdet berører 3 veier, Storgata, Meieriveien og Granliveien. Bnr. 200, 616, 617 og 749 har adkomst fra Meieriveien. Bnr. 30, 82, 253, 286 og 465 har adkomst fra Storgata. Bnr. 30 (meieriet) har også adkomst fra Meieriveien. Ingen eiendommer har adkomst fra Granliveien, selv om de grenser inntil denne. Det er bussholdeplass rett øst for planområdet, ca. 140 m i gangavstand.

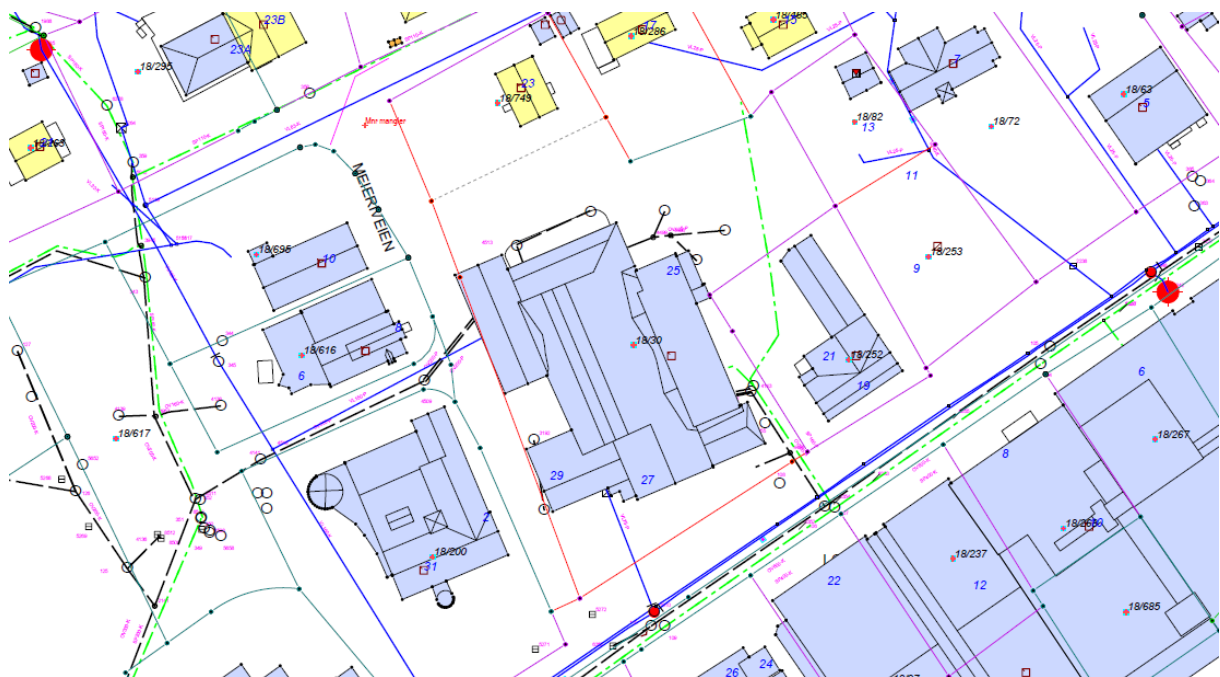
Storgata er regnet som den viktigste gaten i Leknes. Gjennomgangstrafikken skjer via nye omkjøringsveier (E10). Storgata har en trafikkmengde (ÅDT) på 1000, mens Meieriveien har en ÅDT på 200 (kilde: Statens vegvesen 2016). Det foreligger en nylig vedtatt reguleringsplan for Storgata. Fartsgrense for denne vil bli satt ned til 30 km/time når den er opparbeidet. Ny plan er brukt som utgangspunkt for dette planarbeidet.

3.9 Spesielle miljøforhold

Forslagsstiller er ikke kjent med spesielle miljøforhold som fare for radon eller forurensing i grunnen som det må tas særskilte hensyn til. Dette er bekreftet av Vestvågøy kommune i referat fra underveismøte 01.06.2017.

3.10 Vann og avløp

Det ligger offentlig vann og avløpsnett i Storgaten nær inntil planområdet. Det er krav om 4 m byggegrense fra slike ledninger.



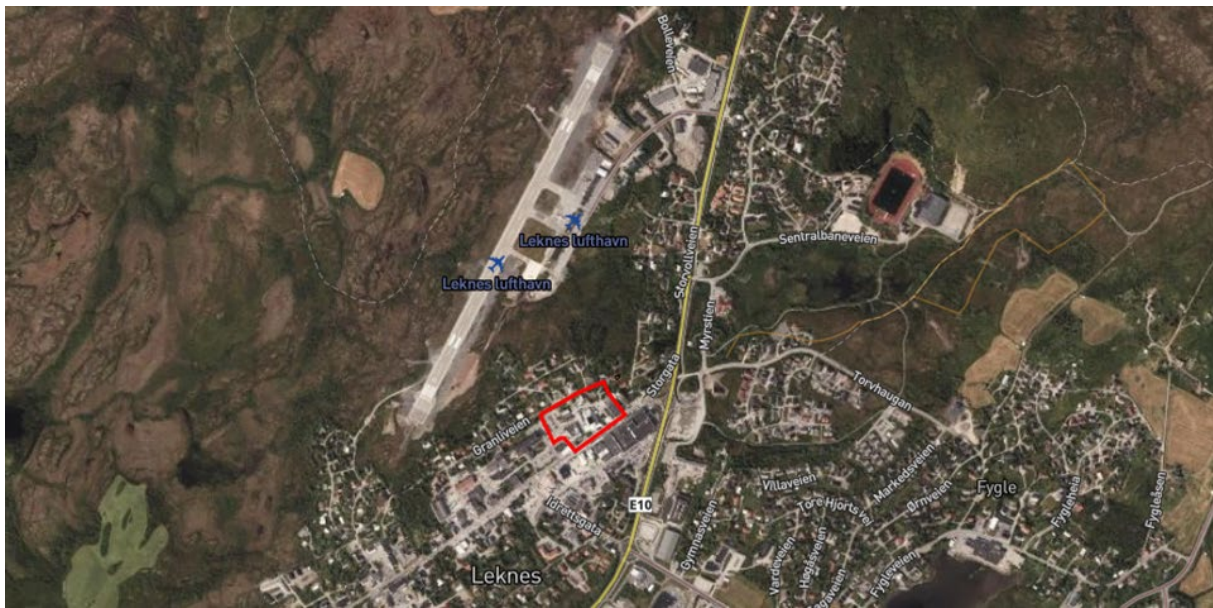
VA- kart som viser offentlig og privat ledningsnett ved planområdet

3.11 Høyspentledninger

Det er ikke kommet inn merknader (fra Lofotkraft) etter planvarsel at planområdet er utsatt for elektromagnetisk stråling av noen art.

3.12 Forhold til Leknes lufthavn

Planområdet ligger øst/sørøst for rullebanen på Leknes lufthavn i en avstand av ca. 270 – 480 m fra rullebanens senterlinje. Dette medfører en del restriksjoner i forhold til hva som kan oppføres av bygninger og anlegg innenfor planområdet.



Flyfoto som viser planområdet (rød strek) i forhold til Leknes flyplass

Avinor gir følgende opplysninger i merknader ved planstart:

Restriksjonsplanen for Leknes lufthavn

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen (Avinors tegning ENLK-P-08) for lufthavnen.

Dersom det skal benyttes kraner som bryter høyderestriksjonsflatene, skal Avinor Leknes lufthavn varsles på forhånd å godkjenne kranbruken. Tiltakshaver (utbygger) er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt i forhold til flysikkerheten.

Høyderestriksjonen ligger på kt 51 m.o.h helt vest i planområdet, og stiger lineært mot øst/sørøst med helling 1:7 til kote 69,6 der sideflaten treffer den horisontale flaten. Den østligste delen av planområdet ligger innenfor den horisontale flaten på kote 69,6 moh.

Turbulensvurderinger

Ved ny bebyggelse med maksimal byggehøyde over kote 38 meter over havet, skal tiltakshaver (utbygger) gjennomføre og bekoste utredning av turbulensforhold og tilhørende risikoanalyse med vindstrømningsanalyse som grunnlag for en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Utredning/risikoanalyse skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Avinor vil ikke tillatte byggeprosjekter som forverrer turbulenssituasjonen ved Leknes lufthavn.

Bygge restriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Avinor ber om at følgende fellesbestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen:

Krav til radioteknisk vurdering i sone 1 (område innenfor 500 meter fra senterlinje LOC 03):

Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 23,9 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.

Krav til radioteknisk vurdering i sone 2 (område utenfor 500 meter fra senterlinje LOC 03):

Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 33,9 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.

Krav til radioteknisk vurdering av byggekraner:

Ved all bruk av mobilkraner med kranarm høyere enn 20 meter over BRA-kravene innenfor sone 1 og 2 samt ved all bruk av tårnkraner, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av kraner.

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

4.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Formål med planen

Hovedformålet med planen er å legge til rette for bygging av nytt hotell med tilhørende parkeringsanlegg og utearealer. I tillegg skal planen legge til rette for en bedre utnyttelse av arealene på naboeiendommene innenfor planområdet, samt løse adkomsten til disse. Området øst for Meieriveien er tatt med i planområdet etter anmodning fra Vestvågøy kommune, for å kunne regulere inn et offentlig parkeringshus. Det foreligger ingen konkrete utbyggingsplaner for de øvrige eiendommene her, så planforslaget legger kun til rette for formål, utnyttelse og byggehøyde på disse eiendommene.



Illustrasjonsplan som viser grøntdraget mellom kulturhuset og hotellet. Her er alle byggefaser av hotellet vist, med unntak av 12. etasjer alternativet.

4.2 Arealbruk og reguleringsformål

Området er regulert tilfølgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr 1)
 - a. Sentrumsformål
 - b. Offentlig eller privat tjenesteyting
 - c. Kontor
 - d. Forretning/kontor
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr 2)
 - a. Veg
 - b. Fortau
 - c. Torg
 - d. Gangareal
 - e. Sykkelveg/felt
 - f. Annen vegggrunn – grøntareal
 - g. Tekniske bygninger
 - h. Kollektivanlegg
 - i. Parkering
 - j. Parkeringshus/-anlegg
3. Grøntstruktur (pbl § 12-5, nr 3)
 - a. Park



Illustrasjonsplan som viser hele planområdet.

4.3 Byggegrenser

Det er lagt inn 4 m byggegrense mot Storgata og Granliveien samt mot eiendommer som ligger inntil planområdet. Videre er det lagt inn byggegrense på 4 m mot Meieriveien som gjelder nybygg, ikke eksisterende bebyggelse, og inntrukket grense i forhold til eksisterende bygg mot Storgata.

4.4 Bygningers plassering og utforming

Basert på føringer i sentrumsplanen kan planområdet utformes på følgende måte:

- Nytt hotell skal ha hovedinngang fra Storgata.
- Det etableres gløtt og siktlinjer mellom bebyggelsen mot Storgata.
- Grøntarealer foran meieriet ut mot Storgata beholdes.
- Fasader helt i vest i planområdet skal ta hensyn til at de ligger inntil et offentlig rom (plass).
- Det etableres en plass foran forsamlingshuset (med krav til fasader rundt denne).
- Bruk av innvendige gårdsrom avklares i planer.
- Eventuell ny Bebyggelse mot Granliveien utformes som lavere bebyggelse.



Prinsippkisse som viser utforming av hotell og kulturkvartalet.

Hotelltomten:

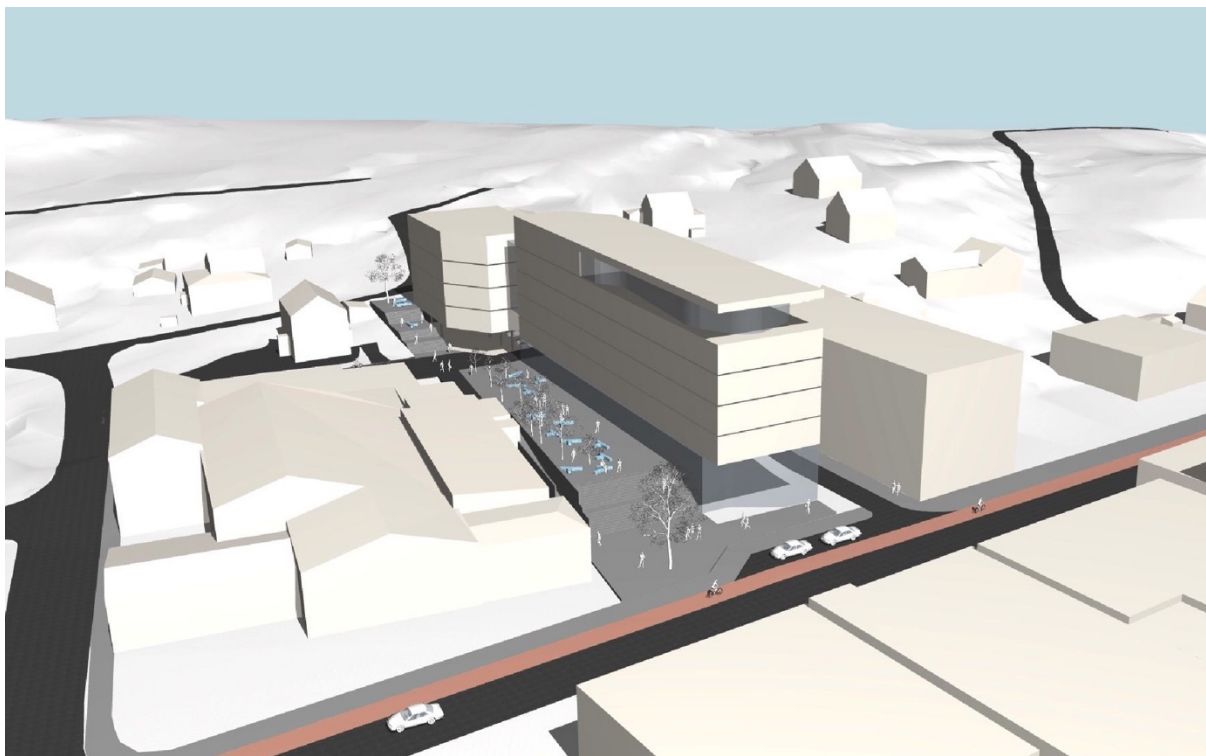
Som tidligere beskrevet er utbygging av hotell hovedgrunnen til at reguleringsplanen utarbeides. Hotellet tenkes utbygget uavhengig av de øvrige eiendommene innenfor planområdet.

Som det fremkommer under kapittel 3 – beskrivelse av planområdet, og overordnede planer bør bebyggelse i området ha preg av sentrumsbebyggelse, ha en lineær struktur langs gateløp, samt fremstå med luft og mellomrom mellom seg og nabobebyggelsen. Arealer som ligger med tilknytning til- og på samme nivå som Storgata skal inneholde publikumsrettede funksjoner som lobby, resepsjon, oppholdsarealer og andre funksjoner, og lignende.

Parkering er planlagt i felles garasjeanlegg i kjeller- og 1. etasje i ny bebyggelse. Innkjøring til eiendommene skjer fra Meierigata og Storgata via felles adkomstvei f_KV1. Innkjøring til varemottak for kulturhuset og hotellet er tenkt å skje fra Meieriveien.

Hotellet er plassert med gavlen og hovedinngang mot Storgata. Bygget trekkes noe tilbake for å skape en liten plassdannelse foran hovedinngangen. Her etableres også mulighet for korte stopp for biler, drosjer og lignende og av- og påstigningsmulighet for kontorbygget på bnr 253.

Mellom hotellet og Storgata utvides fortauet og etableres som et urbant område som skal opparbeides med urban karakter, i tråd med intensjonene i sentrumsplanen.



Illustrasjon som viser hotellets hovedatkomst i forhold til Storgata. Denne illustrasjonen viser første byggetrinn. Illustrasjoner av alternativer innenfor de ulike byggetrinnene ligger vedlagt planbeskrivelsen.



Terrengsnitt som viser hvordan hotellet er lagt i terrenget.

Byggehøyde:

Utbygger ønsker primært å bygge deler av hotellet i 12 etasjer. Avinor har foretatt radioteknisk vurdering ut fra byggehøyde på 12 etasjer. Konklusjonen på Avinors preliminare radiotekniske vurdering lyder slik:

«Etablering av nytt hotellbygg i Storgata 19/21, som beskrevet i pkt. 1, vil ikke påvirke flynavigasjonsutstyret på Leknes lufthavn uheldig fysisk ved skyggelegging, men det kan ikke utelukkes at nybygget kan gi uheldig refleksjon»

«Samlet preliminær konklusjon viser at nytt hotellbygg i Storgata 19/21 sør av leknes lufthavn, med utforming og plassering som beskrevet i pkt. 1, kan gi radiomessige uheldige konsekvenser».

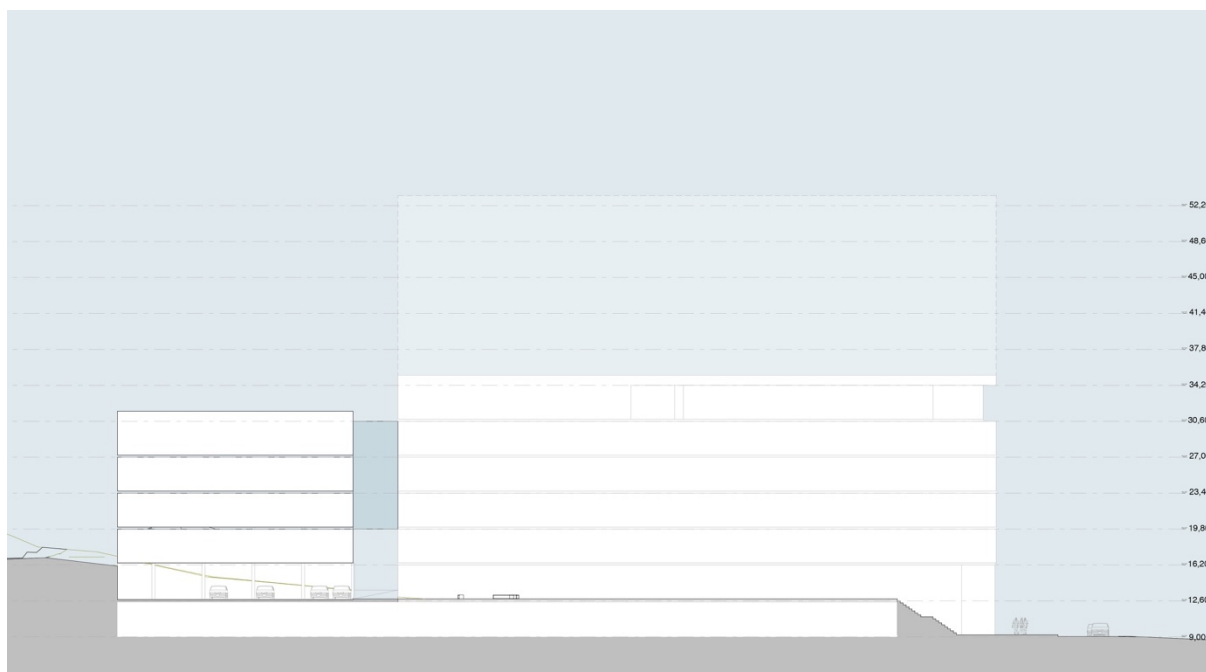
I e-post datert 7. juli 2017 presiserer Avinor at, selv om bygget ikke påvirker flynavigasjonsutstyret på lufthavnen direkte, kan det ikke utelukkes at hotellbyggets fasader vil gi uheldige refleksjoner slik at VDF blir forringet/underkjent. For å gi dispensasjon fra BRA-kravet må det dokumenteres at hotellbygget ikke gir uheldige refleksjoner. Problemet vil ikke kunne ses før bygget er reist, og de øverste etasjene må da rives hvis det er tilfelle, noe som vil gi store økonomiske konsekvenser. Avinor vil derfor ikke gi dispensasjon fra BRA-kravet. Utbygger kan bygge i området hvis de holder seg under BRA-kravet.

Avinor konkluderer dermed med at det kan bygges på tomten, men da under gjeldende BRA-krav som er 7 etasjer.

Det er ingen konkrete vurderinger som tilsier at man ikke kan bygge i 12 etasjer, men Avinors krav om at øverste etasjer må rives dersom de gir uheldige refleksjoner, gjør at utbygger ønsker å ta den risikoen nå. De vil derfor holde seg innenfor BRA-kravet inntil 7 etasjer, men kunne vurdere et høyere bygg i fremtiden dersom restriksjoner fra flyplassen vil bli endret, at det finnes mer nøyaktige beregningsmodeller, eller at de er villige til å ta sjansen.

Deler av hotelltomten er derfor regulert til 12 etasjer, men reguleringsbestemmelsene presiserer at man ikke kan bygge høyere enn 7 etasjer før det foreligger dokumentasjon på at hotellets fasader ikke gir uheldige refleksjoner. Alle illustrasjoner under er vist med 7 etasjer, mens høyde på 12 etasjer er vist med stiplet linje (3D-illustrasjoner for 12 etasjer er vist under kap. 4.6.1).

Ved offentlig ettersyn av planforslaget fremmet Avinor en betinget innsigelse. Innsigelsen er betinget av en rekke bestemmelser skal inngå i reguleringsbestemmelsene. Disse er lagt inn og det foreligger derfor foreliggende ingen innsigelse fra Avinor.



Snitt gjennom hotellet som viser etasjehøyder. Etasjer mellom 7 og 12 er vist med stiplet linje.

Hotellet planlegges med en sokkeletasje på nivå med Storgata. Denne inneholder resepsjon og lukket parkeringsanlegg. Over sokkeletasjen reiser det seg et bygg på 6 etasjer (totalt 7 etasjer) mot Storgata. (fremtidig byggetrinn kan gi 12 etasjer).

Mot Granliveien planlegges tre bygninger med inntil 2 etasjer delvis nedgravd parkeringsanlegg og 3-5 etasjer hotell/kontorbygg over. Bygningene forbindes i parkeringsanleggets underste etasje og med gangbro i de øverste.

Arealet over parkeringsanlegget opparbeides som parkanlegg med trappearrangement fra Storgata. Opparbeidelse av parkanlegget er sikret ved rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene.

Arkitektens beskrivelse av hotellet (Arkitekt Kaada AS):

Intensjonen med prosjektet har vært å utvikle et arealeffektivt og kompakt hotell med høyt romantall, samtidig med at bygningsmassen skal harmonere med øvrig bebyggelse og at eksisterende byrom flettes sammen via nye rom skapt av prosjektet. Prosjektet består i hovedsak av fire volum. Det nederste volumet (1. etasje) er en base bestående av parkering og tekniske fasiliteter for hotellet. I front er denne basen utformet som en bred trapp som går inn i det høyeste volumet på syv etasjer, som ligger med kortsiden mot Storgata og strekker seg bakover og opp mot Granliveien. Parallelt med Granliveien ligger tre volumer som høydemessig trappes ned mot krysset Meieriveien/Granliveien til fire etasjer. Alle de fire volumene som står oppå basen kan knyttes fysisk sammen med broer og opptre i praksis som ett bygningsvolum.

Det legges opp til en felles gangadkomst og adkomst for varelevering for kulturhus, hotell og parkering i 2. etasje, i bakkant av bygningen til kulturhuset med innkjøring fra Meierigata. Tilstrekkelig areal for varemottak er sikret ved bruk av byggegrenser i område BOP. Port i eksisterende varemottak må flyttes rundt hjørnet. I front, mot Storgata er det gangadkomst via en

amfitrapp og opp til uterommet som dannes mellom kulturhuset og hotellet. Fra dette uterommet kan du ta deg videre opp mot Granliveien og videre opp i bolig-/grøntområdet.

Selve bygningskroppene er konstruert i bærende ytterveggselementer i betong. Disse er gitt en geometri og farge som skal minne om snødekte fjell. Selve betongelementets ytterflater er vinklet inn og skråner mot vindusflaten som er helt vertikal. Dette gjentas for hvert rom og vinduet forskyves også fra etasje til etasje. Dette er med på å lage et spill i fasaden og å bryte ned skalaen på volumene. Ved i tillegg å bryte opp fasadene med større glassfelt, reduseres volumenes visuelle størrelse ytterligere.

Virkning for nabobebyggelsen er vist ved terrengsnitt med bebyggelsen inntegnet, samt 3D-illustrasjoner.

Øvrige eiendommer:

Hotell- og kulturhuskvartalet er fullt utbygd når hotellet er ferdigsstilt.

I området øst for Meieriveien er eksisterende bygninger videreført i plankartet, mens byggegrensene og utnyttelsen av eiendommene er økt. Det er stor sannsynlighet for at eiendommene vil bli videreutviklet enkeltvis, og planforslaget legger opp til dette, men også til at flere eiendommer kan utvikles samlet.

Disse eiendommene reguleres hhv. til «sentrumsformål» (område BS1) og «forretning/kontor» (område FK). Det er i reguleringsbestemmelsene lagt inn følgende krav til dokumentasjon ved byggesøknad:

1. Ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved en utendørsplan i målestokk 1:200 der det gjøres rede for avkjørslr, eksisterende og framtidig terreng og bebyggelse, forholdet til nabobygg, parkering for bil og sykkel, beplantning, dekkematerialer, belysning, eventuelle murer, trapper og gjerder, uteoppholdsareal, universell utforming og annen relevant informasjon. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det også legges ved tegninger av plan, snitt, fasader, profiler, samt 3D-illustrasjoner som viser nytt bygg i sammenheng med omgivelsene.
2. Dersom hele planområdet (inkl. vei, vann, avløp, lekeområder mm) skal opparbeides under ett før første byggetillatelse må alle tiltak under formål 2 «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» være gjennomført, i tillegg kommer alle rekkefølgekrav i § 2.3.
3. Dersom planområdet skal utbygges stegvis må det foreligge underskrevet utbyggingsavtale mellom Vestvågøy kommune og tiltakshaver om avklarer ramme for gjennomføring.
4. Utbyggingsavtalen skal blant annet omfatte rekkefølgekravene i § 2.3. Partene kan også enes om at utbyggingsavtalen kan omhandle andre forhold.
5. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge brannteknisk dokumentasjon av tiltaket. I anleggsperioden må det anlegges sandfangkummer med tilstrekkelig kapasitet til å fange opp sand og slam fra utbyggingsområdet på samtlige utløp før tilkopling til kommunale ledninger.

4.5 Sol og skyggeforhold

Det er gjennomført sol og skygge studier av de ulike byggetrinnene. Disse ligger vedlagt planbeskrivelsen. Ved full utbygging av kontor- og hotell kvartalet vil bebyggelsen kaste noe skygge på naboeiendommene ved jevndøgn kl 15. og 18, men ikke over boligeiendommer.

23. mars kl 15:00



23. juni kl 18:00



4.6 Trinnvis utbygging

Planen legger til rette for trinnvis utbygging av kontor og hotellbebyggelsen. Eiendommene i felt BS2 og BS4 rommer i dag eneboliger, og dette formålet videreføres gjennom sentrumsformålet. Skulle disse bli tilgjengelige for utvikling i fremtiden legger planen til rette for utvidelse av bolig, kontor- og hotellbebyggelsen.

Hotellets første byggetrinn består i å bygge ut område BS5 med parkeringskjeller delvis under terreng og hotellbebyggelse i inntil 7 etasjer.

Byggetrinn 2 består i å bygge ut hotell-, kontor eller boligbebyggelse, i et eller flere av feltene BS2-BS4, forutsatt at eiendommene er tilgjengelige for utvikling.

Byggetrinn 3 består i å bygge flere etasjer i BS5 (forutsatt at det kan dokumenteres at det ikke gir innvirkninger på navigasjonsutstyret på flyplassen).



Alternativ 1: Illustrasjonen viser første byggetrinn for kontor- og hotellbebyggelsen. Etablering av torg i felt f_TO1 og f_TO2 er knyttet til dette byggetrinnet.



Byggetrinn 2 Alternativ 2 og 3: Illustrasjonene viser mulige alternativer for trinnvis utbygging.



Alternativ 4: Illustrasjonen viser full utnyttelse innenfor felt BS2 og BS5.

4.7 Grad av utnytting

Hotelltomt, felt BS3 og BS5:

Planen åpner for trinnvis utbygging av hotellet med inntil 130 hotellrom, med tilhørende funksjoner (i område BS3 og BS5). Videre åpner planen for mulighet til å bygge inntil 100 nye hotellrom i felt BS5 i senere byggetrinn. Parkeringsanlegg i som legges i bebyggelsen innenfor BS2, BS3 og BS4 kan ha et samlet areal på 1 300 m². Parkeringsanlegg under terreng i felt PH kan være inntil 2 900 m² BRA. Ved utbygging av parkeringsanlegg under terrenget i felt BS2 og BS4 må det inngås avtale om adkomst til p-anlegg under hotellbebyggelsen i felt BS3 og BS5.

Tillatt utnyttelse vil være avhengig av antall tilgjengelige p-plasser for hvert av feltene. Tillatt utnyttelse, etasjeantall og byggehøyde (inkl. parkering (vertikalnivå 2)):

Felt:	Utnyttelse (BRA):	Ant. etg:	Byggehøyde:	Ant. Rom:
BS2 (bolig/hotell/kontor)	2 200 m ²	4	Kt. 28,00	50
BS3 (bolig/hotell/kontor)	1 600 m ²	5	Kt. 31,60	30
BS4 (bolig/hotell/kontor)	2 000 m ²	5	Kt. 31,60	40
BS5 (hotell)	4 500 m ² (8 200 m ²)	6 (11)	Kt. 35,20 (53,20)	100 (200)

Alt. A Maksimal utnyttelse BS2-BS5 (med 6 etasjer i BS5)

Planen åpner for bygging av hotell/og kontor med inntil 10 300 m² BRA, inkl. arealer til parkering og varetransport innenfor felt BS2 - BS5, noe som gir en utnyttelse på 293 % BRA. f_TO1 og f_TO2 er del av hotellets uteareal og dersom disse arealene tas med i beregningen vil hotellet ha en utnyttelse på ca. 223 % BRA.

Alt. B Maksimal utnyttelse med hotellbebyggelse (inntil 11 etasjer + parkeringskjeller)

Dersom det tillates bygg i 12 etasjer kan maksimalt bruksareal økes til 14 000 m² og antall rom kan økes til 320 i felt BS2 - BS5. Samlet tillatt areal innenfor feltene er 14 000 m² inkl. varemottak og parkeringsanlegg under terreng på vertikalnivå 2. Dette gir en samlet utnyttelse på ca. 400 % BRA.

f_TO1 og f_TO2 vil også i dette alternativet være en del av hotellets uteareal. Dersom disse tas med i beregningen vil hotellet (i felt BS3 og BS5 på vertikalnivå 2) ha en utnyttelse på ca. 303 % BRA.

Dersom det ikke blir bygget hotell i BS2-BS4 kan området benyttes til kontorformål og/eller bolig. I så tilfelle vil hotellformålet falle bort.

Felt BS2 og BS4:

Innenfor feltene kan eksisterende bolig beholdes. Planen legger også til rette for at eiendommene kan utvikles uavhengig av hotellet med kontor, hotell eller boligformål. Dersom feltene BS2 og/eller BS4 ønskes å utvikles med innslag av boliger må det utarbeides egen plan som omhandler blant annet utnyttelsesgrad, antall boliger, boligstørrelser og mix, uteoppholdsarealer, parkering og lekeplasser. Tillatt bruksareal vil avhenge av tilgang til tilstrekkelig antall p-plasser. Det må dokumenteres at krav til antall p-plasser imøtekommes ved byggesøknad.

Øvrige eiendommer:

Kontorbygg (område K):

Området er bebygget med et kontorbygg i 4 etasjer. Dagens hovedinngang til bygget opprettholdes og det etableres fortau og ny adkomstvei vest for bygget. Adkomst til eksisterende parkeringsplass bak bygget er regulert via ny felles adkomstvei. Av- og påstigning til kontorbygget kan foregå i nedre del av gaten.

Kulturbygget (område BOP):

Kulturbygget er regulert med en byggehøyde på 2 etasjer. Adkomst for varelevering og avfall er lagt via felles ny gate f_v1, mellom Storgata og Granliveien. Snuplass for lastebiler er sikret med byggegrenser i plankartet. Området anses som fullt utbygd.

Forretning/kontor (område FK):

Området er bebygget med et forretningsbygg. Reguleringsgrensen følger byggets yttervegger. Det foreligger ingen kjente, konkrete planer om å utvikle eiendommen ytterligere, men planen åpner for å bygge nytt bygg i 3 etasjer på eiendommen. Adkomst og parkering må da vises ved byggesøknad. Planen åpner for inntil 2 600 m² BRA, noe som gir en utnyttelse på ca. 300 % BRA.

Sentrumsområde (område BS1):

Grunneier har meddelt at han ønsker å utvikle eiendommen. Det foreligger imidlertid ingen kjente konkrete planer for eiendommen. Eiendommen er derfor regulert til sentrumsformål hvor det tillates forretning, kontor og boligformål med tilhørende anlegg. Tillatt byggehøyde er 4 etasjer.

Dersom eiendommen ønskes utviklet med innslag av boliger, må krav til grøntareal og lekeplasser løses på egen eiendom. Parkering må også løses på egen tomt. Dette er sikret i planbestemmelsene. Planen åpner for inntil 7 400 m² BRA, inkl. parkeringsanlegg, noe som gir en utnyttelse på ca. 257 % BRA.

Område o PH1

Området er regulert til offentlig parkeringsanlegg i inntil 4 etasjer, med innkjørsel fra nedre etasje. Området er for lite til å kunne etablere et fullverdig og effektivt parkeringshus. Det anbefales derfor at planen utvides østover, alternativt at kommunen lager en egen plan for området. Planen åpner for en bebyggelse på 5100 m² BRA, noe som gir en utnyttelse på ca. 395 % BRA.

Område f TO1 og f TO2

Områdene er regulert som grøntareal/park, og er tenkt som et parkdrag/torg som forbinder Storgata og Granliveien. Arealet ligger oppå parkeringsanlegg, og det er stilt krav om at det enkelte steder skal etableres jord så trær kan vokse. Området har en trapp/amfi mot Storgaten, og en gangvei som følger terrengets stigning langs kulturhusets fasade. Pga. terrenget tilfredsstiller den ikke kravet til universell utforming, men det er stilt krav om at bevegelseshemmede kan benytte heisen i hotellet for å komme opp på torget. Det er også adkomst til området for bevegelseshemmede via ny felles gate fra Meieriveien.

Det er i bestemmelsene stilt krav om at det skal etableres en 3 m bred gangpassasje på bakkenivå mellom kulturhuset og hotellets parkeringskjeller. Denne vil følge terrengets opprinnelige stigning, men vil kunne fungere for barnevogner og elektriske rullestoler, selv om den ikke tilfredsstiller krav til universell utforming med stigning 1:15.

4.8 Estetikk

Som beskrevet under pkt. 3.2, og vist med foto fra Storgata tidligere i planbeskrivelsen, har nabobebyggelsen svært varierte uttrykk med et spenn fra nye og ombygde næringsbygg til mindre bolighus med tilhørende uthus (garasjer). Det er stor variasjon i størrelse, materialbruk, fargebruk og takform. Følgende krav til utforming og materialbruk er lagt inn i reguleringsbestemmelsene:

1. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og landskap. Det skal legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger og løsninger som fremmer opphold og god opplevelse for myke trafikanter.
2. Hovedmaterialer i fasader skal være tre, betong/mur, glass og/eller platekledning. Hovedfarger på bygninger skal være brukket hvitt, eller i fargepaletten oker, sennep, brickstone el.l.
3. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad minimaliseres.
4. Skråninger, skjæringer, fyllinger og ubebygd areal skal tilsåes, beplantes eller gis en annen tiltalende utforming.
5. Det skal legges til rette for fordrøyning og infiltrering av overvann på egen tomt (jf. Reguleringsbestemmelse § 2.3 pkt. 3)
6. Utvendig lagring skal plasseres tilbaketrukket/skjermet slik at det er lite synlig fra hovedveier, inngangssoner og naboer.
7. Ved prosjektering av bygninger og uterom i område f_TO1 og f_TO2 stilles det krav om bruk av foretak med arkitektfaglig kompetanse, tiltaksklasse 2. Byggesaken skal legges frem for Planutvalget for avgjørelse.

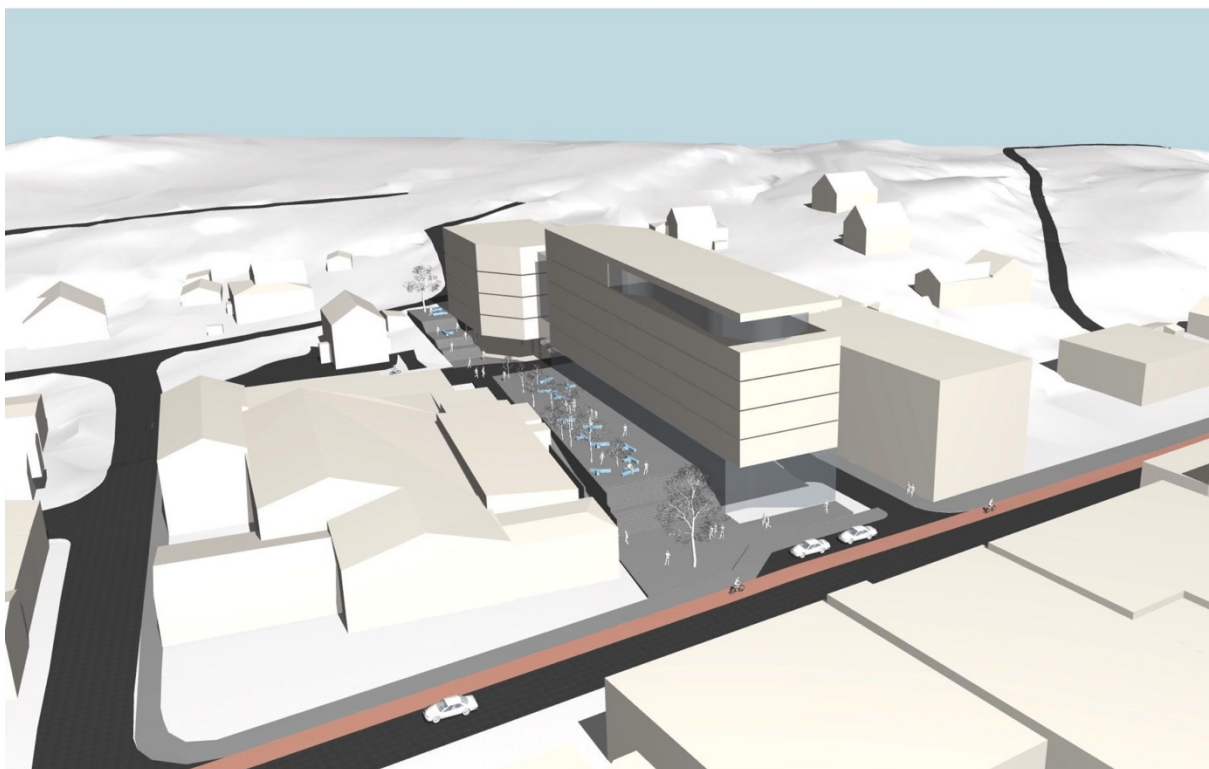
Område BS3 og BS5, samt BS2 og BS4 er planlagt sammenbygget med glassbroer over hhv. f_KV1 og f_TO2.

4.9 Fjernvirkning

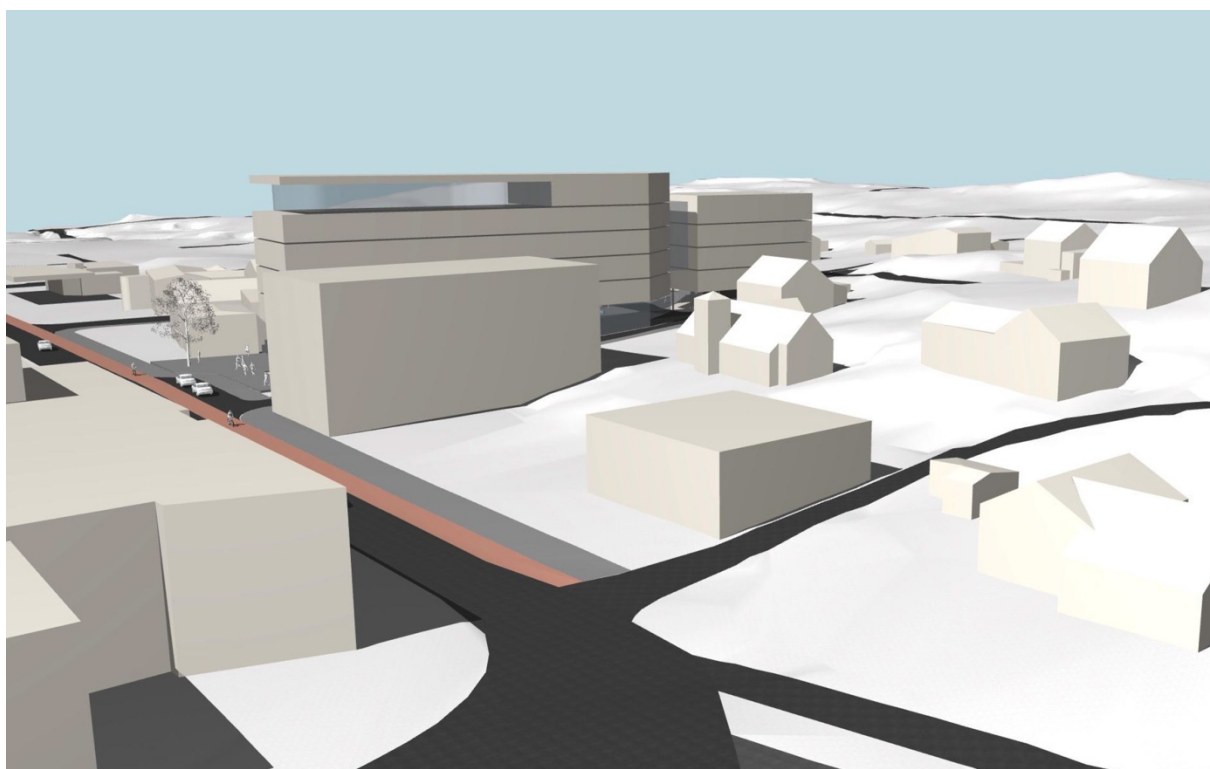
Hotellet vil, med sine 7 etasjer vise igjen i landskapet. Det vil fremstå som et landemerke i Sentrum, men som illustrasjonene viser vil det ikke virke fremmed i bybildet.



Fotomontasje som viser hvordan hotellet vil ta seg ut fra utvalgte ståsteder i omgivelsene. Perspektivene er valgt ut fra steder hotellet vil være synlig for mange.



Illustrasjon som viser hotellet i forhold til kulturhuset og eksisterende bolig på gnr. 18 bnr. 749.



*Illustrasjon som viser hotellet i forhold til Storgata, kontorbygget og eksisterende bolig på gnr. 18 bnr. 465.
Flere illustrasjoner ligger vedlagt beskrivelsen.*

4.10 Fremtidig byggehøyde

Dersom restriksjoner i forhold til flyplassen endrer seg fremtiden, eller det kan dokumenteres at økt høyde ikke vil skape ulemper for navigasjonsutstyret for flyplassen, ønsker utbygger at reguleringsplanen åpner for å bygge høyere.

Det er derfor egen reguleringsbestemmelse om hvordan en eventuell byggesøknad skal utformes og hvordan prosjektet skal illustreres og dokumenteres. Høyden er vist inntegnet på terrengsnittene, samt i 3D-illustrasjonene under.



Illustrasjon som viser hotellet med 12 etasjer sett fra Storgata



Fotomontasje som viser hvordan hotellet vil ta seg ut fra utvalgte ståsteder i omgivelsene. Perspektivene er valgt ut fra steder hotellet vil være synlig for mange. Transparent boks illustrerer byggehøyde 12 etasjer.



Fasade mot sør



Fasade mot nord

4.11 Parkering

Krav til parkeringsdekning i kommunedelplanen er videreført og tatt inn i reguleringsbestemmelsene. For hotellvirksomhet kan det tillates en lavere parkeringsdekning dersom det kan sannsynliggjøres et lavere behov enn kommunedelplanens krav tilsier. Ved byggesøknad må det dokumenteres at parkeringsbehovet dekkes.

Følgende parkeringskrav kommer frem av kommunedelplan for Leknes/Gravdal:

- Hotell: 0,5 plasser pr. gjesterom
- Kontor-/forretningsbygg: 1 plass pr 50 m² BRA. Bolig med 2 rom: 1 plass pr. boenhet.
- Bolig med 3 rom: 1,5 plass pr. boenhet
- Bolig med 4 rom eller mer: 2 plasser pr. bolig.
- Serveringssteder: 1 plass pr. 15 m² BRA.
- Første og hver tjuende p-plass skal være HC-plass på min. 27 m² (4,5 x 6 m).
- Hver biloppstillingsplass skal være min 18 m².

Kommunedelplanen åpner opp for at det kan benyttes frikjøpsordning dersom krav til parkering ikke tilfredsstilles.

Planlagt hotell har i byggetrinn 1, alternativ 1, 100 gjesterom. Dette byggetrinnet innebærer etablering av parkeringsanlegg underterreng med til sammen 63 plasser, som vist på illustrasjon til høyre. Dette gir ifølge kravet en overdekning på 13 plasser.

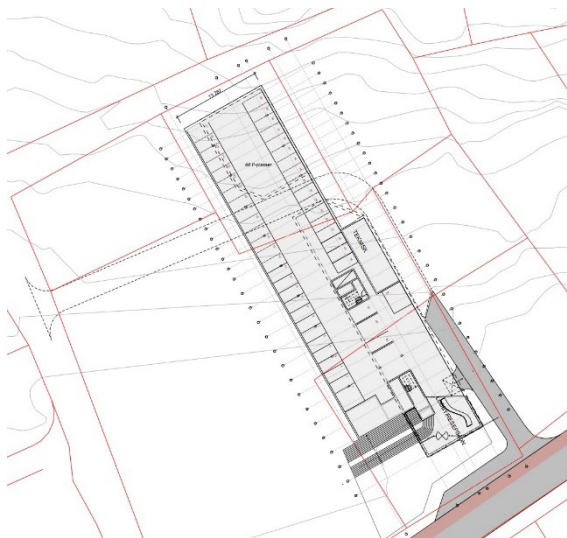
Alternativ 2 innebærer utbygging av felt BS3 med inntil 30 rom. Dette vil medføre at antall p-plasser i feltet reduseres fra 15 til 10. Samlet antall p-plasser i feltet blir 58, noe lavere enn kravet som er 65 plasser. Hotellet anslår selv at mange av gjestene vil ankomme hotellet med taxi eller turbuss og at behovet for p-plasser derfor vil være lavere enn kommunedelplanens krav.

I tillegg finnes det flere offentlige p-plasser i nærområdet og kommunen planlegger etablering av et offentlig p-anlegg i felt o_PH. Dette gjør at p-dekningen i området anses å være tilstrekkelig.

For boligeiendommene i felt BS2 og BS4 er det regulert inn mulighet for at eiendommene kan benyttes til boligformål, som i dag. Planen åpner videre for at BS2 og BS4 kan bygges ut, til



Alternativ 1 omfatter hotellbebyggelse i felt BS5 (eks. bolighus består). Dersom det anlegges bakkeparkering i felt BS3 (over) gir det 15 p-plasser i tillegg til 48 plasser i parkeringsanlegg under terreng (under).



Alternativ 1 parkeringsanlegg under terreng rommer 48 p-plasser.

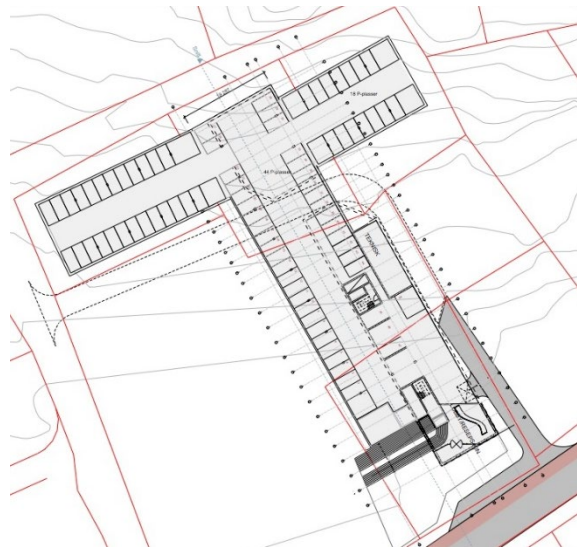


Dersom BS2 – BS4 bygges ut vil det kunne være 48 p-plasser i bebyggelsens 1. etasje.

kontor/hotell eller bolig, uavhengig av hotellet. Bebyggelsens størrelse er avhengig av antall tilgjengelige p-plasser. Ved etablering av full parkeringsdekning kan bebyggelsen føres opp med full utnyttelse.

Det kan bygges egne parkeringsanlegg på feltene uavhengig av hotellets p-anlegg i 1 eller 2 etasjer. Dersom det inngås avtale om sambruk av parkeringsanleggene, kan regulert innkjørsel fra BS5 benyttes til hele p-anlegget. Hvis ikke, må disse parkeringsanleggene etableres separat med adkomst fra f_KV1 i 1. etg.

Dersom situasjonen i forhold til Leknes flyplass skulle endre seg i fremtiden legger planen til rette for at totalt etasjeantall kan økes fra 7 til 12 etasjer i felt BS5. Hotellet vil da kunne bygges ut med 100 nye rom. Også dette byggetrinnet vil være avhengig av de da gjeldende krav til parkeringsdekning imøtekommes.



Ved full utbygging av parkeringsanlegget oppnår man til sammen 89 p-plasser, som vil kunne være felles for felt BS2-BS5. Dersom anlegget bygges ut trinnvis må det inngås avtale som sikrer adkomst gjennom p-anlegg til f_KV1.

4.12 Veiløsninger

Adkomst til hotell- og kulturkvartalet med bil vil skje via ny, felles gate fra Storgata og Meieriveien. Vegen vil betjene parkeringsanleggene, samt gi kjøreatkomst til varemottak for kulturhuset, hotellet og til parkeringsplass for eksisterende kontorbygg på bnr. 235. Det vil bli etablert av- og på stigning for hotellet og eksisterende kontorbygg i Storgata. Atkomst til kvartalene øst for Meieriveien skal avklares ved byggesøknad.

Trafikkvurdering datert 27.04.2018 som ligger vedlagt planbeskrivelsen er utarbeidet på grunnlag av prosjektet slik det forelå ved 1.gangsbehandling. Etter merknader fra grunneiere av felt BS2 og BS4 er prosjektet justert og redusert i antall rom, arealer og antall p-plasser. I rapporten er det beregnet at tidligere prosjekt fører til en trafikkøkning på rundt 290 envegs bilturer pr døgn, forutsatt at en stor andel av gjestene ankommer hotellet med fly og turistbusser. Det vurderes at det ikke vil skapes utfordringer for avviklingen av trafikken i nærliggende vegnett og kryssområder. I endret prosjekt vil det ikke være innkjøring fra Granliveien. Det eksisterende vegnettet synes å ha tilstrekkelig kapasitet til å kunne ivareta de økte trafikkmengdene en ytterligere utbygging av området vil medføre. Det er også tatt høyde for bygging av nye parkeringsanlegg som også vil dekke disse behovene.

4.13 Kollektivbetjening

Planområdet ligger inntil Storgata. Det er kort avstand, ca. 140 m gangavstand, til nærmeste bussholdeplass.

4.14 Sykkeltilrettelegging

Planområdet ligger midt i Leknes sentrum, og ligger tett inntil offentlig vegnett. Det er lett å sykle til de aktuelle målpunktene i den grad kommunen tilrettelegger vegnettet for sykling. Planforslaget

legger opp til at alle eiendommene skal sette av areal til sykkelparkering iht. de krav som fremkommer i kommuneplanen. Det skal også settes av plass til gjesteparkering for sykler nær hovedinnganger. Plassene skal være godt opplyst og med mulighet for å låse syklene fast. For hotellet vil det bli plassert en del gjesteplasser foran hovedinngangen, resten vil bli plassert i parkeringsanlegget.

4.15 Leke- og oppholdsarealer

Hotell og andre næringsbygg har ikke behov for tilgang til lekeplasser, men det kan være ønskelig å ha tilgang til grønne utearealer med sittemuligheter. Disse kan fungere som rekreasjonsareal og uformell møteplass. Eksisterende grøntarealer mot Storgata er regulert til grøntområde/park (område o_GP1 og o_GP2).

For de øvrige delområdene er kravene i kommunedelplanen videreført i reguleringsbestemmelsene, og må dokumenteres ved byggesøknad. Dersom område FK øst for Meieriveien ønsker å utvikle boliger, må de planlegge og dokumentere at krav til lekeplasser er oppfylt ved byggesøknad.

4.16 Tiltak for å ivareta barn og unges interesser, livsmiljø og oppvekst

Planforslaget åpner ikke for boliger generelt. Forhold for å sikre barn og unges interesser gjelder derfor først og fremst gaterommet, og treffsteder.

Det er regulert inn gjennomgående fortau langs hele planområdet mot Storgata, og delvis langs Meierigata. Videre er det regulert inn en gangforbindelse mellom Storgata til Granliveien, og som vil gi en trygg gangforbindelse mellom disse gatene (f_TO1 og f_TO2).

Eksisterende grøntarealer langs Storgata er opprettholdt som grøntarealer.

I felt BS1 åpnes det for boliger i tillegg til forretning og kontor. Det er i bestemmelsene stilt krav om det skal etableres lekeplasser på egen tomt dersom det bygges mer enn 5 boliger i delfeltet.

4.17 Støyberegning og støyskjermingstiltak

Støy fra lufthavn:

Ifølge merknadbrev fra Avinor er planområdet ikke berørt av gjeldende flystøysoner for Leknes lufthavn.

Støy fra vegnett:

Storgata er trafikkert vei. Ifølge Statens vegvesen har Storgata en ÅDT på 1000 biler. På bakgrunn av dette er det utarbeidet et støysonkart iht. sjablonmetoden; hard mark. Det fleste bygninger i planområdet som grenser ut mot Storgata er allerede bebygget, og inneholder ikke boliger eller balkonger.

Det er kun nytt hotell som vil få ny fasade mot Storgata, da med en smal gavlfasade. De fleste hotellrommene vil vende inn mot kvartalet.



Hotellet er trukket noe tilbake, og det er fullt mulig å etablere tilstrekkelig støyskjerming i gul sone ved hjelp av veggkonstruksjonene og krav til vindu. Dette vil bli vurdert og dokumentert ved byggesøknad. Nylig vedtatt reguleringsplan for Storgata vil gi en redusert fart på 30 km/t, noe som også vil gi mindre støy fra trafikken. Veileder M-128 sier at når et trafikk tall er mindre enn «noen få tusen biler i døgnet», vil ikke ekvivalentnivå være beskrivende for støyen fra disse veiene. Opplevd støy vil preges av lange stunder uten støy, kun avbrutt av enkelthendelser. Eksempelvis medfører en trafikk mengde på innpå 1000 kjøretøy pr døgn ca. en bilpassering i minuttet på dagtid, og vesentlig mindre på kveld og natt. Tungtrafikkandelen er liten. Som støysonekartet viser vil kun de bygninger som ligger nærmest Storgata bli liggende i gul sone. Ingen boliger blir berørt. Videre støyvurderinger i reguleringsplanarbeidet anses som unødvendige på reguleringsplannivå, men det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene at man ved byggesøknad skal redegjøre for om støy fra trafikken vil overskride maksimalkravene i forskriftene. Vurderingen er gjennomgått av støykonsulent, Sinus AS. Det er utarbeidet et eget notat vedr. støy, som ligger vedlagt plandokumentene.

4.18 Universell utforming

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at alle eiendommene skal tilfredsstille krav til universell utforming iht. plan- og bygningslovens. § 29-3. Alle eiendommer har tilgjengelighet for bevegelsehemmede til inngangsparti. Løsninger for selve bygningene skal dokumenteres ved byggesøknad.

4.19 Kriminalforebyggende tiltak

Som kriminalforbyggende tiltak kan anføres at området ligger sentralt til med folk i nærheten hele døgnet (boliger). Det legges opp til god sikt fra den enkelte bygning til gaten og utomhusområdene, og uteområder vil være godt opplyst. Parkeringsplasser vil være godt opplyst, og oversiktlig uten spesielle steder å gjemme seg bort.

4.20 Kommunaltekniske løsninger

Det går en hovedtrasé for vann- og avløp i Storgata. Området skal tilkoples offentlig vann- og avløpsnett. Planlagt utbygging vil ikke føre til forurensing av drikkevannsforekomster. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at det skal utarbeides en VA-rammeplan før rammetillatelser kan gis. Overvann skal fordrøyes på egen tomt, og skal dokumenteres i VA-planen.

4.21 Avfallshåndtering

Området består stort sett av næringsbygg, og avfall blir håndtert på hver enkelt eiendom. Det vil bli bygget innendørs avfallsrom i tilknytning til varemottak i hvert enkelt bygg. Varemottak er sikret tilkomst for store kjøretøy via innregulert felles gate. For næringseiendommene er krav om innendørs lagring sikret i bestemmelsene.

4.22 Forurensing og miljø

Deler av planområdet er tidligere brukt som meieri. Det er ingen indikasjoner på at det finnes forurensing i området, og den planlagte utbyggingen vil ikke medføre fare for økt forurensing. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at det i anleggsperioden må anlegges sandfangkummer

med tilstrekkelig kapasitet til å fange opp sand og slam fra utbyggingsområdet på samtlige utløp før tilkopling til eksisterende kommunale ledninger.

4.23 Forhold til kulturminner

Det er ved planvarsel ikke kommet frem at det finnes automatisk vernede kulturminner innenfor planområdet. Det er heller ingen bebyggelse som står på kommunes liste som verneverdige. Det er likevel lagt inn i reguleringsbestemmelsene at dersom man støter på slike under gravearbeider, skal arbeidet stoppes umiddelbart, og myndighetene varsles.

4.24 Forhold til landbruk

Planområdet inneholder ikke dyrket mark eller beiteareal. Planlagt tiltak vil ikke ha noen konsekvenser for landbruksinteresser.

4.25 Rekkefølgekrav

Bestemmelsene har følgende rekkefølgekrav:

1. Uteoppholds- og lekeområde for ev. boliger i BS1 skal være ferdig tilrettelagt for etablering av lekestativ før det blir gitt bruksløyve til bolig innenfor feltet. Opparbeidelse og opplegg for ferdigstilling av uteområder omsøkes samlet og særskilt.
2. For alle tiltak som gjelder offentlige trafikkareal som veier, fortau, GS-vei og kryss innenfor planområdet skal det utarbeides byggteknisk plan som godkjennes av Vestvågøy kommune /Statens vegvesen før gjennomføring tar til. Håndbok N100-Vei og gateutforming gir ramme for utforming.
3. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan. Planen skal blant annet omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering og fordrøyning av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslukking. Bruk av bed, jord og beplantning som fordrøyning av overvann skal være vurdert i VA-planen.
4. Uteområder for det enkelte prosjekt, inkl. beplantning, skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt brukstillatelse.
5. Fortau som grenser til den enkelte eiendom må være opparbeidd før det blir gitt midlertidig brukstillatelse.
6. Parkeringsplasser må være opparbeidd før det blir gitt brukstillatelse.
7. Før utbygging av boliger i BS1 kan starte skal tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet dokumenteres.
8. Før brukstillatelse kan gis for bygg i BS6, skal uteområde/torg i f_TO1 være ferdig opparbeidet.
9. Før brukstillatelse kan gis for bygg i BS2 og/eller i BS4 skal uteområde f_TO2 være ferdig opparbeidet.
10. Før brukstillatelse kan gi for bygg i felt BS2 skal det opparbeides fortau innenfor bestemmelsesområde #1.

5.0 Risiko og sårbarhet (ROS- analyse)

Det er utarbeidet egen ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

5.1 Generelt

Plan- og bygningsloven forutsetter i § 4.3 at det blir utarbeidet ROS-analyse for arealplaner som legger til rette for utbygging/anleggsvirksomhet.

Analysen skal belyse forhold knyttet til risiko/sårbarhet/samfunnssikkerhet i planområdet – og forhold knyttet til risiko/sårbarhet/samfunnssikkerhet som følger som en konsekvens av planlagte tiltak.

På denne måten kvalitetssikres at det aktuelle området er egnet til arealbruken som planforslaget legger opp til.

I foreliggende planforslag for Apotekerkvartalet er mulige, uønskede hendelser i nødvendig grad hensyntatt / forebygget – slik det framkommer av analysen. ROS-analysen er gjennomført med utgangspunkt i dokumentasjon som er fremskaffet i planprosessen, jfr. Foreliggende planbeskrivelse med tilhørende vedlegg.

5.2 Metode

Analysen er gjennomført med sjekkliste basert på krav gitt i NS5814 og rundskriv fra DSB (kartlegging av risiko og sårbarhet, 2010). Aktuelle/relevante tema er kommentert i sjekkliste. Utgangspunkt for analysen er foreliggende planforslag med tilhørende dokumentasjon/illustrasjoner.

Vurdering av *sannsynlighet* for uønskete hendelser deles i følgende kategorier:

1. Lite sannsynlig	teoretisk mulig (sjeldnere enn hvert 100. år) / marginalt omfang
2. Mindre sannsynlig	ikke usannsynlig (kan skje ca. hvert 10.år) / lite omfang
3. Sannsynlig	kan skje av og til (årlig) / middels stort omfang
4. Svært sannsynlig	kan skje regelmessig eller kontinuerlig / stort omfang

Kriteriene for å vurdere *konsekvenser* av uønskede hendelser er følgende:

	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning mm
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Midlertidig/behandlingskrevende skade	System settes ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom
4. Svært alvorlig	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd	Langvarig miljøskade	System settes varig ut av drift; uopprettelig skade på eiendom

Vurdering av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i matrise nedenfor:

Konsekvens \ Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Umiddelbare tiltak nødvendig
- Hendelser i oransje felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Overvåkes; tiltak vurderes ut fra kostnad i fht. nytte.
- Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduserer sannsynligheten vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

5.3 Uønskede hendelser, risiko og tiltak

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell 2:

Hendelse / situasjon	Aktuelt (Nei/Ja)	S	K	R	Kilde / kommentar / tiltak
Naturrisiko: <i>Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Steinskred, steinsprang	N				
2. Snø-/isskred	N				
3. Løsmassekred/-setninger	N				
4. Sørpeskred	N				
5. Elveflom	N				
6. Tidevannsflo; stormflo	N				Planområdet ligger på kt 6 (m.o.h).
7. Klimaendringer	J	3	2		Store nedbørsmengder som følge av klimaendringer, håndtering av overvann kan bli et problem i fremtiden.
8. Radongass	J	1	3		I byggeområdet er det ikke registrert forekomster av radon i skadelig omfang. Forebygging og tiltak bør likevel sikres i planbestemmelsene.
9. Vindutsatt	J	3	2		Det har vært registrert sterke vindhastigheter flere ganger de seneste år. Det er ikke registrert store skader i Leknes, men mer i omegnen.
10. Nedbørutsatt	J	3	2		Det bør etableres fordrøyning av overvann på egen eiendom.
11. Naturlige terrengformasjoner/fjellskjæringer som utgjør spesiell fare	N				
12. Annen naturrisiko	N				

Hendelse / situasjon	Aktuelt	S	K	R	Kilde / kommentar / tiltak
Sårbare naturområder og kulturmiljø mm <i>Medfører planen/tiltaket fare for skade på:</i>					
13. Sårbar flora	N				
14. Sårbar fauna/fisk	N				
15. Naturvernområder	N				
16. Vassdragsområder	N				
17. Automatisk fredede kulturminner	N				
18. Nyere tids kulturminne/miljø	N				
19. Viktige landbruksområder (både jord-/skogressurser og kulturlandskap)	N				
20. Parker og friluftsområder	N				
21. Andre sårbare områder	N				

Hendelse / situasjon	Aktuelt	S	K	R	Kilde / kommentar / tiltak
Teknisk og sosial infrastruktur <i>Kan planen/tiltaket få konsekvenser for strategiske områder og funksjoner:</i>					
22. Vei, bru, knutepunkt	N				
23. Havn, kaianlegg, farleder	N				
24. Sykehus/-hjem, andre inst.	N				
25. Brann/politi/ambulanse/sivilforsvaret (utrykningstid mm)	J	1	3		Det må være tilkomst for kjøretøy fra nødetatene. For øvrig bygges nye bygg iht. brannforskriftene.
26. Kraftforsyning	N				
27. Vannforsyning og avløpsnett	N				
28. Forsvarsområde	N				
29. Tilfluktsrom	N				
30. Annen infrastruktur	N				

Hendelse / situasjon	Aktuelt	S	K	R	Kilde / kommentar / tiltak
Virksomhetsrisiko <i>Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:</i>					
31. Kilder til akutt forurensning i/ved planområdet	N				
32. Tiltak i planområdet som medfører fare for akutt forurensning	N				

Hendelse / situasjon	Aktuelt	S	K	R	Kilde / kommentar / tiltak
33. Kilder til permanent forurensning i/ved planområdet	N				
34. Tiltak i planområdet som medfører fare for forurensning til grunn eller sjø/vassdrag	N				
35. Forurenset grunn	N				
36. Kilder til støybelastning i/ved planområdet (inkl. trafikk)	N				
37. Planen/tiltaket medfører økt støybelastning	N				
38. Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	N				
39. Skog-/lyngbrann	N				
40. Dambrudd	N				
41. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	N				
42. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	N				
43. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver osv.)	N				
44. Område for avfallsbehandling	N				
45. Oljekatastrofeområde	N				
46. Ulykke med farlig gods til/fra eller ved planområdet	N				
47. Ulykke i avkjørsler	J	2	2		Avkjørsler må utformes iht. gjeldende krav mht. siktlinjer og sikkerhet.
48. Ulykke med gående/syklende	J	2	2		Utkjøring fra eiendommer skjer via regulerte avkjørsler. Plankart må vise siktlinjer.
49. Andre Ulykkespunkt langs veg	N				
50. Er tiltaket i seg selv sabotasje-/terrormål?	N				

51. Er det potensiell sabotasje/terrormål i nærheten?	J	2	2		Flyplassen kan være sabotasjemål (men avstand 360 m til rullebane, og 460 m til terminalbygg, gjør at skader i planområdet er lite sannsynlig).
52. Annen virksomhetsrisiko	N				

Hendelse / situasjon	Aktuelt	S	K	R	Kilde / kommentar / tiltak
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring					
53. Anleggstrafikk	J	3	3		Betydelig anleggstrafikk i perioder ved utbygging.

Konsekvens Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig		9, 10	7	
2. Mindre sannsynlig		48, 51		
1. Lite sannsynlig		53	8, 23	

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og/eller ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak jf. tabell 1. Risikosituasjonen oppsummeres i følgende kapitler:

Naturreisiko

Hendelse 7 – Klimaendringer		Hendelse 9-10 – Vind, nedbør
-----------------------------	--	------------------------------

Det er ingen indikasjoner på at byggestedet er mer utsatt enn andre byggverk i kommunen. Det er noen andre relativt høye bygg i Leknes. Det er ikke registrert omfattende stormskader på disse bygningene.

Det antas fra flere hold at klimaendringer vil medføre hyppigere og kraftigere regnskyll, samt økt nedbørsmengde. Slike endringer kan ha konsekvenser for håndtering av overvann i områder der utbygging medfører økt areal med «tette flater» - slik som i planområdet.

Planområdet heller mot sør, og har ingen lavpunkter inne i området. Alt overvann som ikke samles opp i planområdet renner ut i Storgata. Området er allerede utbygd med bygninger og parkeringsplasser. Likevel vil enda mer areal bli nedbygget med den nye planen. Fordrøyning av overvann på egen eiendom må sikres i planen. Fordrøyning kan med fordel skje ved bruk av bed, beplantning og/eller torvtak, men dette må ses i sammenheng i en egen VA-plan som skal utarbeides for hvert enkelt prosjekt. Krav om VA-plan må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Vind og nedbør må ses på i sammenheng med klimaendringer og ekstremvær. Norsk Standard eller Eurokode er retningsgivende for prosjektering av bygninger, her under dimensjonering av ytre påvirkninger. Bygninger oppføres iht. krav i TEK 17.

Hendelse 8 – Radon

Radonforekomster i grunnen er antatt begrenset i Lofoten. På Vestvågøy finnes det sterke forekomster på yttersiden av øye, men i selve Leknes er det ikke registrert høye forekomster. Radon kan forårsake helseskade ved høye konsentrasjoner av radongass i bygninger. Gjeldende teknisk forskrift (TEK-10) krever at alle bygg som er beregnet for varig opphold skal konstrueres på en måte som forebygger mot radongassinntrenging. Det anses derfor ikke nødvendig å fokusere ytterligere på temaet i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Krav om sikring mot radon finnes allerede i teknisk forskrift.

Teknisk og sosial infrastruktur

Hendelse 25 - Brann/politi/ambulanse/sivilforsvaret (utrykningstid)

Politi/ambulanse/sivilforsvar antas ivaretatt gjennom dimensjonering av behov i forhold til kommunens størrelse. Planområdet ligger inntil offentlige veier. For de bygg det blir krav til heis, må utforming av heis ivareta hensyn til båretransport.

Brannberedskap antas likeledes å være dimensjonert i forhold til myndighetskrav. For området må det undersøkes at det er tilstrekkelig brannvannsdekning for planlagte bygninger ved byggesøknad.

Virksomhetsrisiko

Hendelse 47 – Ulykker i oppkjørsler

Hendelse 48 – Ulykke med gående/syklende

Det legges for det meste opp til parkering på egen eiendom. Utkjørsel fra eiendommene skjer via regulerte avkjørsler. Avkjørsler må utformes i tråd med gjeldende retningslinjer mht. siktlinjer og sikkerhet. Omliggende vegnett er regulert med fortau og sykkelbane. Farten vil bli redusert til 30 km/time i Storgata, noe som også vil reduserer ulykkesrisikoen.

Sabotasjemål

Hendelse 51 – sabotasjemål i nærheten

Flyplassen kan være sabotasjemål, men avstand 360 m til rullebane, og 460 m til terminalbygg, gjør at skader i planområdet er lite sannsynlig.

3.7 Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring

Hendelse 53 – Anleggstrafikk

I perioder vil det være stor anleggstrafikk i området. Området ligger ved offentligveinett, og er dimensjonert for store kjøretøy. Det er viktig at utførende entreprenør har gjennomført tilstrekkelig risikoanalyse før tiltaket igangsettes og at f.eks. sikker jobbanalyse utføres der det er påkrevet.

6.0 MERKNADER KUNNGJØRING AV PLANOPPSTART OG OFFENTLIG ETTERSYN

6.1 Melding om igangsetting av planarbeid

Planoppstart ble kunngjort med brev til naboer og berørte myndigheter iht. adresseliste utarbeidet av Vestvågøy kommune. Planene er også varslet med annonse i avisa Lofoten og på kommunes nettsider. Merknadsfrist var satt til 24.04.2017.

Følgende merknader til oppstartsvarselet er mottatt:

NVE, brev datert 16.03.2017

NVE har for tiden ikke anledning til å gi konkrete tilbakemeldinger på varsel om planstart. NVE har inntrykk av at kommunen i stor grad følger opp ansvar for at fare for flom og skred er ivaretatt i arealplaner. Det vises til sjekkliste. NVE vil behandle reguleringsplanen når den kommer på høring.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden tas til etterretning. Det er gjennomført en ROS-analyse uten at alvorlige forhold ble funnet. Funn i ROS-analysen er tatt hensyn til i plandokumentene.

Lofotkraft, brev datert 23.03.2017

Lofotkraft påpeker at de har en del kabel traséer i planområdet. Hvis hotellet skal bygges, må noen av disse flyttes. Utbygger må bekoste flyttingen. Alle kostnader med nettendringer vil bli belastet anleggsbidraget. Tiltakshaver bes ta kontakt med Lofotkraft tidlig for å få avklart tekniske løsninger og kostnadskalkyle. Kart som viser Lofotkrafts installasjoner var vedlagt.

Forslagsstillers kommentar:

Utbygger har hatt kontakt med Lofotkraft. De opplyser at de vil benytte eksisterende nettstasjon ved kultursenteret, og at nytt sted for nettstasjon ikke er nødvendig. Ev. underfordelingssentraler kan skje i bygningene.

Såmediggi, brev datert 24.03.2017

Såmediggi kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredede samiske kulturminner i det omsøkte området. De har derfor ingen kulturfaglige merknader til planforslaget på nåværende tidspunkt.

De minner om at dersom man under bygge- og anleggsarbeid i marken kommer frem gjenstander eller spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Sametinget og Nordland fylkeskommune. Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet.

Forslagsstillers kommentar:

Det er lagt inn krav i reguleringsbestemmelsene at man ved funn skal stoppe arbeidet umiddelbart, og Sametinget og Nordland fylkeskommune skal kontaktes.

AVINOR, brev datert 19.04.2017

Restriksjonsplanen for Leknes lufthavn

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med høyderestriksjonsflatene i restriksjonsplanen (Avinors tegning ENLK-P-08) for lufthavnen.

Dersom det skal benyttes kraner som bryter høyderestriksjonsflatene, skal Avinor Leknes lufthavn varsles på forhånd å godkjenne kranbruken. Tiltakshaver (utbygger) er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt i forhold til flysikkerheten.

Høyderestriksjonen ligger på kt 51 m.o.h helt vest i planområdet, og stiger lineært mot øst/sørøst med helling 1:7 til kote 69,6 der sideflaten treffer den horisontale flaten. Den østligste delen av planområdet ligger innenfor den horisontale flaten på kote 69,6 moh.

Turbulensvurderinger

Ved ny bebyggelse med maksimal byggehøyde over kote 38 meter over havet, skal tiltakshaver (utbygger) gjennomføre og bekoste utredning av turbulensforhold og tilhørende risikoanalyse med vindstrømningsanalyse som grunnlag for en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Utredning/risikoanalyse skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Avinor vil ikke tillatte byggeprosjekter som forverrer turbulenssituasjonen ved Leknes lufthavn.

Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Avinor ber om at følgende fellesbestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen:

Krav til radioteknisk vurdering i sone 1 (område innenfor 500 meter fra senterlinje LOC 03):

Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 23,9 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.

Krav til radioteknisk vurdering i sone 2 (område utenfor 500 meter fra senterlinje LOC 03):

Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 33,9 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning.

Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.

Krav til radioteknisk vurdering av byggekraner:

Ved all bruk av mobilkraner med kranarm høyere enn 20 meter over BRA-kravene innenfor sone 1 og 2 samt ved all bruk av tårnkraner, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi rammetillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av kraner.

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

Forslagsstillers kommentar:

Avinors preliminnære radiotekniske vurdering konkluderer med at et 12 etasjes hotellbygg ikke vil påvirke flynavigasjonssutstyret uheldig fysisk ved skygning, men at det ikke kan utelukkes at nybygget kan gi uheldig refleksjoner. Dette kan ikke påvises før etter at bygget er bygget, og øvre etasjer må da rives.

Planforslaget regulerer inn 12 etasjer, men det er lagt inn krav om at man ikke kan bygge utover BRA-kravet uten at det foreligger dokumentasjon på at bygget ikke gir uheldige refleksjoner.

Hotellet vil derfor bli bygget under BRA-kravet i denne omgang, men reguleringsplanen åpner for et høyere bygg dersom restriksjoner fra lufthavnen endres, eller det kommer mer nøyaktige beregningsmetoder som dokumenterer at refleksjoner ikke oppstår.

Avinors forslag til reguleringsbestemmelser er lagt inn i bestemmelsene.

Nordland fylkeskommune, brev datert 07.04.2017

Fylkeskommunen viser til at forslag om å bygge i 12 etasjer ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Fylkeskommunen gir ellers følgende innspill (forkortet):

- Det må tas hensyn til fremtidige klimaendringer. Vektlegges i ROS-analysen.
- Det må planlegges for alle grupper, bl.a. personer med funksjonsnedsettelse.
- Alternative energikilder bør vurderes, med tanke på å redusere energibehov og utslipp.
- Hensyn til barn og unge må ivaretas. Sikker skoleveg, samt tilgang til lekearealer og uteområder.
- Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til eksisterende forhold, spesielt med tanke på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.
- Planprosessen må legge opp til medvirkning iht. pbl.
- Viser til hvordan off. beslutninger skal tas iht. naturmangfoldloven (§ 8-12).

Planforslaget er ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner.

De ber kommunen legge til rette for kollektivtransport i Storgata, og at bredde på gaten og trafiksikkerhet er viktige tema.

Fylkeskommunen har ingen merknader til planforslaget, men vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Forslagsstillers kommentar:

Krav om VA-plan og fordrøyning av overvann på egen eiendom er lagt inn i bestemmelsene. Alle nye bygg vil bli prosjektert iht. energikrav i teknisk forskrift. Alternative energikilder vil bli vurdert ved byggesøknad. Dette gjelder også krav til universell utforming. Det er regulert inn flere offentlige, og private uterom i planen.

Planen inneholder i utgangspunktet ikke nye boliger. Krav til lekeplass for eventuelle boliger er sikret i bestemmelsene.

Knut Gjernes, datert 16.03.2017

Gjernes påpeker at han eier og er i ferd med å utvikle gnr/bnr 18/616 og 695 i tråd med gjeldende reguleringsplan for Storgata, vedtatt 17.09.2013. Han påpeker at han ikke er spurt om å ta disse eiendommene med i planområdet, og ber om at de tas ut av planområdet. Han vil komme tilbake med nye merknader når det foreligger et planforslag.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller ønsket å ta området øst for Meieriveien ut av planen, men Vestvågøy kommune insisterte på at området skulle være med i planen på grunnlag av at planen også skal omfatte et parkeringsområde mellom Gjernes sin eiendom og rådhuset.

Gjernes ble tilbudt å komme opp med et konkret prosjekt som kunne bli lagt inn i planen, men har kun kommet tilbake med generelle vurderinger om hva han tenker å bruke eiendommen til.

Eiendommen reguleres derfor til kombinert formål forretning, kontor, parkering og boliger, så den har romslige rammer for senere utvikling. Gjernes kan, ifølge kommunen, fremme ny plan for sitt område når som helst selv om det inngår i denne planen.

Advokat Eilert Eilertsen, brev datert 21.04.2017

Eilertsen representerer Andrikken Eiendom AS som eier Best Western Hotell i kommunen. Hotellets driftsansvarlige er i utgangspunktet positive til planer om et nytt hotell i kommunen, men er mer usikre på næringsgrunnlaget for 2 hoteller i helårsdrift på et så lite sted.

De stiller en del spørsmål til tomtekjøpet, som de forstår ikke er avklart enda. Andrikken Eiendom AS er opptatt av like konkurransevilkår, og ber om at Best Western Hotell får samme behandling som Lofotr hotell. De viser også til varsling om utbyggingsavtale.

De ber om å få tilsendt kopi av alle dokumenter mellom kommunen og forslagsstiller, og ber om å bli holdt løpende orientert om reguleringsarbeidet, herunder utkast til utbyggingsavtale.

Forslagsstillers kommentar:

Eilertsen er holdt underrettet om når planen forventes levert inn til politisk behandling. Når det gjelder forhold vedr. utbyggingsavtale, konkurranseforhold o.l., er dette forhold som ligger utenfor plankonsulentens kjennskap, og Eilertsen er bedt om å ta dette opp direkte med utbygger.

6.2 Offentlig ettersyn

Under offentlig ettersyn 09.05.2018 – 26.06.2018 har det kommet inn 11 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

- Avinor, 06.06.2018
- Såmediggi/Sametinget, 28.05.2018
- Fylkesmannen i Nordland, 18.07.2018
- Nordland fylkeskommune, 22.06.2018

Grunneiere og andre rettighetshavere

- Marit Skulbru og Simon Klevstad (Storgata 15) datert 21.06.2018
- Arne John Fredriksen, mottatt 22.06.2018
- Knut Gjernes (Meieriveien 6, 8 og 10), datert 26.06.2018
- Huseiere i Granliveien 27, 31,35,37 og 39, datert 26.06.2018
- Huseierne i Granliveien øst, Meieriveien og Stakkstuberget, mottatt 28.05.2018
- Hallgeir Hellan og Oxana Kovtun, datert 18.06.2018
- Eilert Eilertsen på vegne av Andrikken Eiendom AS, datert 14.06.2018 og 25.06.2018

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

Avinor, 06.06.2018

Innledningsvis opplyses det om endring av regelverk fra BSL- regelverket til EASA-regelverket og at foreslåtte planbestemmelser vil være hjemlet i EASA- regelverket. De opplyser at deres bestemmelser, som ivaretar sikkerheten ved Leknes lufthavn, ikke er innarbeidet i planbestemmelsene, og går derfor gjennom dem på ny. Avslutningsvis opplyser Avinor at dersom bestemmelsene ikke innarbeides, må brevet forstås som en innsigelse til planen.

Avinor ber om at følgende fellesbestemmelse tas inn i bestemmelsene:

• **Restriksjonsplan for Leknes lufthavn**

Det må ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller konstruksjoner i strid med høyde restriksjonsflatene i restriksjonsplanen (Avinors tegning ENLK-P-08) for lufthavnen.

Dersom det skal benyttes kraner som bryter høyderestriksjonsflatene, skal Avinor Leknes lufthavn varsles på forhånd å godkjenne kranbruken.

Tiltakshaver (utbygger) er ansvarlig for å gjennomføre en eventuell risikoanalyse for å sjekke ut om dette er akseptabelt i forhold til flysikkerheten.

• **Turbulensvurderinger**

Ved ny bebyggelse med maksimal byggehøyde over kote 38 meter over havet, skal tiltakshaver (utbygger) gjennomføre og bekoste utredning av turbulensforhold og tilhørende risikoanalyse med vindstrømningsanalyse som grunnlag for en eventuell dispensasjonssøknad til Luftfartstilsynet. Utredning/risikoanalyse skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Avinor vil ikke tillatte byggeprosjekter som forverrer turbulenssituasjonen ved Leknes lufthavn.

- **Krav til radioteknisk vurdering i sone 1 (område innenfor 500 meter fra senterlinje LOC 02):**
Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 23,9 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.
- **Krav til radioteknisk vurdering i sone 2 (område utenfor 500 meter fra senterlinje LOC 02):**
Dersom det skal etableres bygg/påbygg/anlegg høyere enn byggerestriksjonskrav på kote 33,9 meter over havet, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg.
- **Krav til radioteknisk vurdering av byggekraner:**
Ved all bruk av mobilkraner med kranarm høyere enn 20 meter over BRA-kravene innenfor sone 1 og 2 samt ved all bruk av tårnkraner, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge nøyaktig posisjon og størrelse på kranene. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av kraner.
- **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. Dersom det kommer inn klager fra piloter i forbindelse med innflyging, vil Avinor kunne kreve at lysbruken endres.

Forslagsstillers kommentar:

Merknadene imøtekommes og foreslåtte bestemmelser innarbeides i reguleringsbestemmelsene i sin helhet.

Plansjefens/Rådmannens kommentar:

Såmediggi/Sametinget, 28.05.2018

Sametinget har ikke merknader til planforslaget. De opplyser at det ikke er registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet og viser til aktsomhets- og meldeplikten i henhold til lov om kulturminner.

Fylkesmannen i Nordland, 18.07.2018

Fylkesmannen har ingen egne merknader til planforslaget. Det vises til brev fra Avinor datert 31.05.2018 hvor fylkesmannens fremmer samordnet innsigelse til planforslaget. I følge fylkesmannen medfører innsigelsen at planen ikke kan egengodkjennes av kommunestyret slik den nå foreligger. Utforming av endelige planbestemmelser som kan imøtekomme innsigelsen bør skje i samråd med Avinor.

Forslagsstillers kommentar:

Vi kan ikke se å ha mottatt brevet datert 31.05.2018 som fylkesmannen viser til. Vi har derimot mottatt en høringsuttalelse fra Avinor datert 06.06.2018. Vi viser til dette brevets punkt nr. 6 som lyder som følger:

«Dersom overnevnte bestemmelser med hensyn til restriksjonsplanen for Leknes lufthavn (punkt 2), turbulensvurderinger (punkt 3), krav til radiotekniske vurderinger (punkt 4) og farlig eller villedende belysning (punkt 5), ikke innarbeides i detaljreguleringsplanen, må dette brev forstås som en innsigelse til planen fra Avinor, jf. Plan- og bygningsloven § 5-4».

Det kommer frem av punkt 6 at dersom Avinors bestemmelser ikke innarbeides i planbestemmelsene skal brevet forstås som en innsigelse. Når disse nå er innarbeidet i planbestemmelsene foreligger ingen innsigelse fra Avinor. Derfor kan planforslaget godkjennes av kommunestyret slik det nå foreligger.

Plansjefens kommentar:

Nordland fylkeskommune, 22.06.2018

Fylkeskommunen har ingen vesentlige merknader til planen og er tilfreds med at byggehøyden er redusert til 7 etasjer mot opprinnelig 12 etasjer. De ønsker at bestemmelse om varslingsplikt ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner under markinngrep skal inngå i bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Bestemmelse om varslingsplikt ved funn av automatisk fredede kulturminner er lagt inn i bestemmelsene.

Plansjefens kommentar:

Grunneiere og andre rettighetshavere

Marit Skulbru og Simon Klevstad (Storgata 15) datert 21.06.2018

Merknadsstillerne opplyser at de er hjemmelshavere av gnr. 85 bnr. 465, en av boligeiendommene som inngår i felt H2 (nå BS4) i planområdet. I brevet opplyses det at de ikke er blitt kontaktet i forbindelse med utarbeidelse av planen og fremmer protest mot at eiendommen deres er med i reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar:

Kommunen ønsker en utvikling med økt utnyttelse i sentrumsnære områder. Samtidig må det være opp til den enkelte grunneier om og når han ønsker en slik utnyttelse. Planforslaget regulerer mulighet for økt utnyttelse på eiendommen, men samtidig slik at den kan benyttes som boligeiendom som i dag. Hotellet kan utbygges på egen eiendom uten at naboeiendommen berøres direkte. Boligen kan opprettholdes som i dag. Eiendommen kan senere bygges ut i grunneierens egen regi, eller i samarbeid med hotellet eller andre. Planforslaget regulerer maksimal frihet for grunneier.

Plansjefens kommentar:

Arne John Fredriksen (Storgata 23), datert 07.02.2018, registrert mottatt 22.06.2018

Arne John Fredriksen opplyser at han er hjemmelshaver av gnr. 18 bnr. 749, en av boligeiendommene som inngår i felt HK (nå BS2) i planforslaget, men er ikke kontaktet av kommunen eller utbygger i forbindelse med planen. Fredriksen ønsker ikke omregulering av eiendommen fra bolig til hotell. Det vises til problemer med trafikkavviklingen i krysset i Meieriveien og ved innkjørsel til kommunehuset og det stilles spørsmål om det vil være plass til 2-3 busser foran hotellinngangen. I tillegg støtter Fredriksen seg til merknad fra huseierne i Granliveien øst, meieriveien og Stakkstubeberget.

Forslagsstillers kommentar:

Kommunen ønsker en utvikling med økt utnyttelse i sentrumsnære områder. Samtidig må det være opp til den enkelte grunneier om og når han ønsker en slik utnyttelse.

Planforslaget regulerer mulighet for økt utnyttelse på eiendommen, men samtidig slik at den kan benyttes som boligeiendom som i dag. Hotellet kan utbygges på egen eiendom uten at naboeiendommen berøres direkte. Boligen kan opprettholdes som i dag. Eiendommen kan senere bygges ut i grunneierens egen regi, eller i samarbeid med hotellet eller andre. Planforslaget regulerer maksimal frihet for grunneier.

Plansjefens kommentar:

Knut Gjernes (Meieriveien 6, 8 og 10), datert 26.06.2018

Knuts Gjernes opplyser at han er hjemmelshaver av gnr. 18 bnr 616 og 695 som inngår i planområdet felt BKF (nå BS1). Merknaden angår i hovedsak planens felt o_PH, hvor Vestvågøy kommune ønsker å etablere parkeringsanlegg. Det protesteres på parkeringshusets plassering, funksjon og høyder. I følge Gjernes vil etablering av parkeringshus og hotell ha negative konsekvenser for videre utvikling og verdiskapning på hans eiendommer. Videre anses planområdet å gi en ulogisk inndeling av kvartalene og det fremmes forslag om at vestsiden av Meieriveien skal inngå i et eget kvartal sammen med rådhuset. Det foreslås at parkeringshuset tas ut av planområdet eller at formålsbeskrivelsen gjøres mer fleksibel.

I tillegg fremstilles ønske om utvidelse av tillatt byggehøyde, etasjeantall og utnyttelsesgrad innenfor felt BKF (nå BS1). Byggehøyde økes med 2 m til kote 30, tillatt etasjeantall økes fra 4 til 5 etasjer og tillatt bebygd areal økes fra 6 400 m² til 7 400 m² BRA.

Forslagsstillers kommentar:

Forslagsstiller ønsket ikke å ta med denne eiendommen i reguleringsplanen, men kommunen insisterte på at den skulle være en del av reguleringsplanen. Gjernes ble tilbudt å komme med et konkret prosjekt som kunne bli innarbeidet i plandokumentene. Et slikt forslag ble aldri mottatt. Eiendommen er derfor regulert til sentrumsformål med stor frihet til å utvikle eiendommen senere i egen regi. Tillatt byggehøyde er fastsatt til 4 etasjer som en videreføring av bebyggelsen som ligger på motsatt side av meieriveien i felt BS2. Tillatt utnyttelse er økt til 7 400 m².

Plansjefens kommentar:

Huseiere i Granliveien 27, 31,35,37 og 39, datert 26.06.2018

Det stilles spørsmål i merknaden om hvorfor en vil legge ekstra trafikk inn i et etablert boligfelt, når trenden i andre kommuner arbeider med å legge trafikken ut av sentrum og etablerte boligområder. Det trekkes frem at planforslaget medfører at vegen må utvides og det må etableres en godt belyst gang- og sykkelsti for at trafiksikkerheten skal ivaretas. De stiller i tillegg spørsmål til kommunens forhold til byutvikling og viser til at det finnes andre egnede lokasjoner for et hotell i Leknes. De stiller seg kritiske til planforslaget på grunnlag av at boligområdet vil forandre karakter ved at eksisterende bolighus fjernes og erstattes med «flere massive og høye bygg» og at de ikke ønsker et utsiktstårn midt i et godt etablert boligstrøk og at prosjektet vil medføre en verdiforringelse av eiendommene deres. Avslutningsvis stilles det forventninger/krav til at «kloakk/avløpsledning blir lagt om uten kostnad for husstander i Granliveien øst».

Forslagsstillers kommentar:

Planforslaget er utarbeidet for å kunne bygge et hotell i tilknytning til kulturhuset, og på den måten kunne dra fordel av hverandre ved store arrangementer. Boligeiendommene innenfor plangrensen er regulert til sentrumsformål i tråd med kommunes ønsker om fortetting i sentrum, men uten krav til utbygging på nåværende tidspunkt. Adkomst til hotellet via Granliveien er fjernet, og bygging av hotellet vil ikke øke biltrafikken i Granliveien.

Plansjefens kommentar:

Hallgeir Hellan og Oxana Kovtun (Granliveien 13), datert 18.06.2018

Merknadstillerne protesterer mot to forhold i planen, adkomst til hotellet fra Granlivegen og etablering av fortau langs Granlivegen.

I følge dem vil foreslått innkjøring til hotell fra Granliveien endre karakteren for hele boligområdet, og trafikkøkningen vil være svært merkbar for området. De stiller seg kritisk til etablering av fortau i Granliveien ettersom «Minst en garasje, sannsynligvis tre, må rives, og alle eiendommene på nordsiden av veien (mot flyplassen), vil bli mer eller mindre rasert. Siden veilyspunktene befinner seg på sørsiden, regner vi med at fortau er tenkt etablert på nordsiden».

Forslagsstillers kommentar:

I følge plankartet er fortau langs Granliveien lagt på sørsiden av vegen. Plangrensen følger eiendomsgrensene og planforslaget legger ikke til rette for tiltak innenfor eiendommene på nordsiden av Granliveien. Innkjøring fra Granliveien er tatt ut av planen. For å bedre trafiksikkerhet for myketrafikkanter er fortau i felt BS2 opprettholdt, men er nå knyttet til en eventuell utbygging av eiendommen.

Plansjefens kommentar:

Huseierne i Granliveien øst, Meieriveien og Stakkstuberget, mottatt 28.05.2018

Det ble avholdt møte mellom huseierne i planområdets nabobebyggelse den 26.05.2018. Det trekkes frem to veiløsninger som bes tas ut av planen. Den første er planlagt veiløsning langs Granlivegen og adkomst til hotellet fra samme vei. Dette vil medføre at boligområdet forringes og endrer karakter i vesentlig grad. Den andre er endringer av kjøremønster eller avstenging av Meieriveien som medfører en annen trafikkbelastning av Granliveien, vil gjøre veien med ulykkesutsatt og medføre omvei for beboerne i Granliveien øst, Meieriveien og Stakkstuberget.

Forslagsstillers kommentar:

Kjøreadkomst til hotellet vil ikke skje via Granliveien. Fortau i Granliveien er lagt inn etter krav fra kommunen, og kan gjerne fjernes for hotellets del. Adkomst til hotellet og kulturhuset via Meieriveien er lagt inn for å få mindre avkjørsler i Storgata. Hoved trafikken til hotellets parkeringskjeller vil skje fra Storgata, så trafikken i Meieriveien er nå mindre enn i opprinnelig forslag.

Plansjefens kommentar:

Eilert Eilertsen på vegne av Andrikken Eiendom AS, datert 14.06.2018 og 25.06.2018

Andrikken Eiendom AS eier Scandic Lofoten Hotell som ligger nær planområdet. De viser til tidligere innspill og etterspør tilbakemeldinger ved næringsgrunnlaget for 2 hoteller i kommunen, ulike forhold rundt tomtekjøp og forholdene rundt utbyggingsavtaler m.v.

Det fremmes er innspill/bemerkning vedrørende trafikkutredningen som ble utarbeidet i forbindelse med 1.gangsbehandling, som fortsatt etterlater bekymring. Trafikkanalysen bør gjøres på grunnlag av 12 etasjer, som planen åpner opp for ikke for 7 etasjer.

I tillegg stilles det spørsmål vedrørende vurdering av krav til konsekvensutredning (KU) og det bes at det foretas en ny vurdering av kravet til KU. Det anføres at tiltaket krever KU selv om dette er i tråd med overordnet plan ettersom han ikke finner at tiltaket er konsekvensutredet i overordnet plan eller i tidligere planer.

Forslagsstillers kommentar:

Spørsmål vedr. grunnlag for flere hotell i kommunen, samt tomtekjøp er ikke tema i reguleringsplan. Det er avklart med kommunen at det ikke er krav om KU. Det er utarbeidet trafikkanalyse av fagkyndige. Denne er diskutert og akseptert av kommunen.

Plansjefens kommentar: