



## PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR APOTEKERKVARTALET BOLIG- OG FORRETNINGSOMRÅDE, LEKNES- PLAN-ID 2016 01  
VESTVÅGØY KOMMUNE

30. JUNI 2017 – SIST REVIDERT 25.1.2018

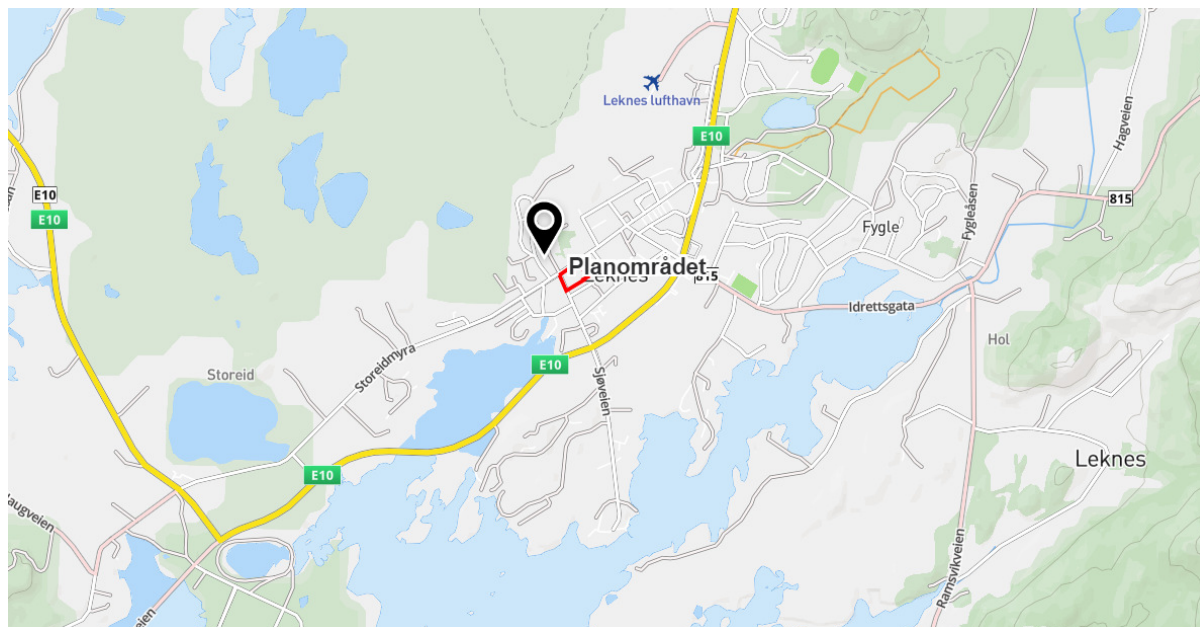
## Innhold

|      |                                                                                  |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.0  | SAKEN GJELDER .....                                                              | 3  |
| 2.0  | GJELDENE PLANER.....                                                             | 3  |
| 3.0  | BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....                                                 | 5  |
| 3.1  | Beliggenhet, avgrensning og størrelse .....                                      | 5  |
| 3.2  | Eksisterende bebyggelse og kulturminner .....                                    | 6  |
| 3.3  | Topografi, vegetasjon og grunnforhold.....                                       | 8  |
| 3.4  | Biologisk mangfold .....                                                         | 8  |
| 3.5  | Sol- og skyggeforhold, vind og lokalklima .....                                  | 8  |
| 3.6  | Frimeråder og friluftsliv i nærmiljøet .....                                     | 9  |
| 3.7  | Gang-/sykkelveitilknytning til viktige målpunkt .....                            | 9  |
| 3.8  | Atkomst, trafikkforhold og kollektivbetjening .....                              | 9  |
| 3.9  | Spesielle miljøforhold .....                                                     | 10 |
| 3.10 | Vann og avløp .....                                                              | 10 |
| 3.11 | Forhold til Leknes lufthavn .....                                                |    |
| 4.0  | BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....                                               | 11 |
| 4.1  | Formål med planen .....                                                          | 11 |
| 4.2  | Arealbruk og reguleringsformål, .....                                            | 11 |
| 4.3  | Byggegrenser .....                                                               | 11 |
| 4.4  | Bygningers plassering og utforming .....                                         | 11 |
| 4.5  | Grad av utnyttning.....                                                          | 14 |
| 4.6  | Estetikk .....                                                                   | 14 |
| 4.7  | Parkering .....                                                                  | 15 |
| 4.8  | Veiløsninger .....                                                               | 16 |
| 4.9  | Kollektivbetjening .....                                                         | 16 |
| 4.10 | Sykkeltilrettelegging .....                                                      | 17 |
| 4.11 | Leke- og oppholdsarealer, gangsti/tråkk.....                                     | 17 |
| 4.12 | Tiltak for å ivareta barn og unges interesser, livsmiljø og oppvekstvilkår ..... | 19 |
| 4.13 | Støyberegning og støyskjermingstiltak .....                                      | 19 |
| 4.14 | Universell utforming .....                                                       | 20 |
| 4.15 | Kriminalforebyggende tiltak .....                                                | 20 |
| 4.16 | Kommunaltekniske løsninger .....                                                 | 20 |
| 4.17 | Avfallshåndtering.....                                                           | 21 |
| 4.18 | Forurensing og miljø .....                                                       | 21 |
| 4.19 | Forhold til kulturminner .....                                                   | 21 |
| 4.20 | Rekkefølgekrav .....                                                             | 23 |

|      |                                                         |    |
|------|---------------------------------------------------------|----|
| 4.21 | Sol- og skyggevurderinger .....                         | 23 |
| 4.22 | ROS-analyse                                             |    |
| 5.0  | KUNNGJØRING AV PLANOPPSTART og innkomne merknader ..... | 29 |

## 1.0 SAKEN GJELDER

På vegne av J.H. Kristoffersen AS fremmer AROS arkitekter AS forslag til *detaljregulering for APOTEKERKVARTALET bolig- og forretningsområde, plan-ID 2016 011 Leknes*, Vestvågøy kommune. Planen tilrettelegger for utbygging av 12 boenheter, med tilhørende parkering og uteareal på gnr/bnr 18/50, samt bolig- og forretningsformål på de øvrige eiendommene. Enkelte naboeiendommer ønsker endret bruk og bedre utnyttelse. Planforslaget omfatter derfor flere eiendommer.



Kartet viser området plassering i Leknes.

### 1.2 Krav om konsekvensutredning (KU)

I referat fra oppstartsmøte, datert 14.04.2016, fremkommer det at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning (KU).

Planforslaget er i tråd med overordnede planer, planområdet er under 15 daa, og det planlegges ikke næringsarealer over 15.000 m<sup>2</sup> BRA, så planen faller ikke inn under krav om konsekvensutredning etter «forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan og bygningsloven», hverken §2: planer som alltid skal behandles etter forskriften, eller § 3: planer som skal vurderes nærmere.

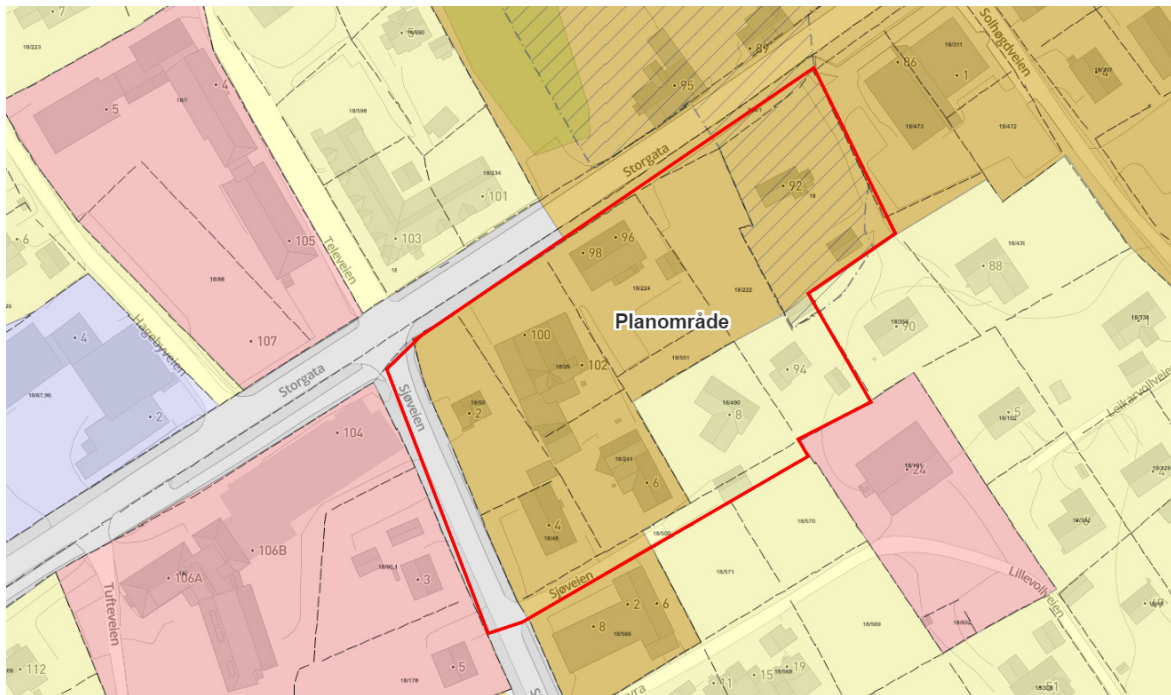
## 2.0 GJELDENDE PLANER

### Kommunedelplan for Leknes/Gravdal, planID 201201 /201202

Kommunedelplanen åpner for virksomheter som faller inn under begrepet sentrumsformål.

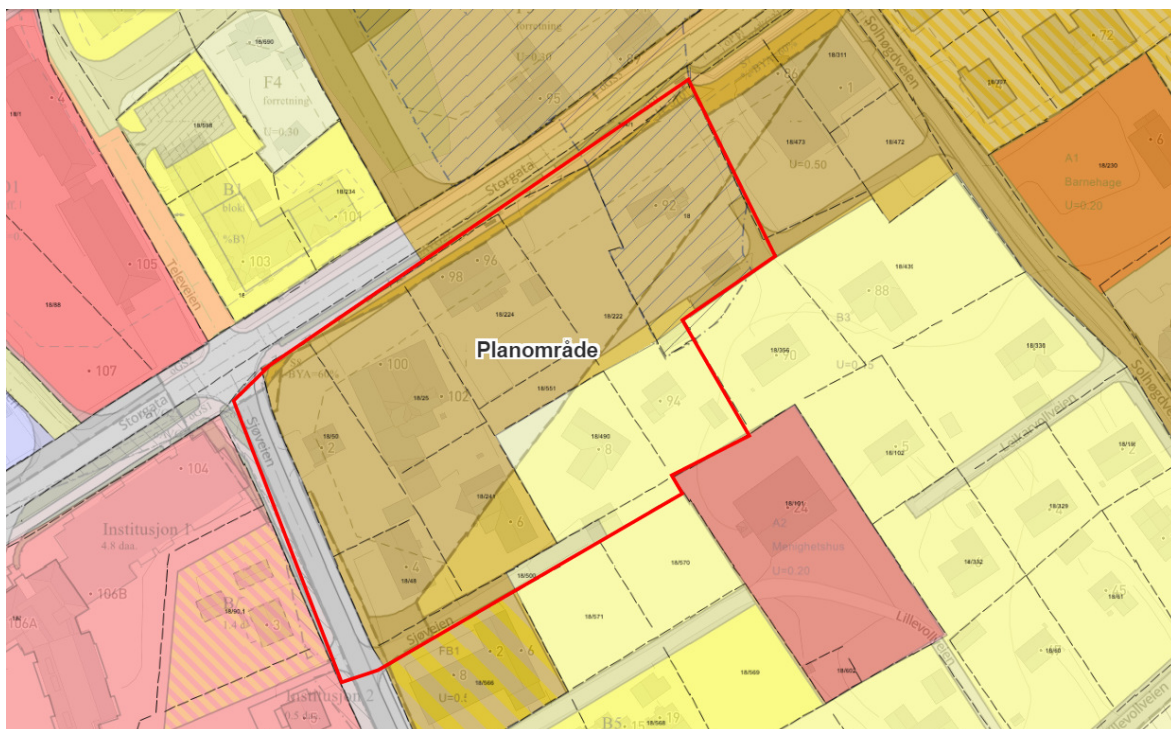
Det ligger en hensynssone over planområdet med retningslinjer om bevaring av kulturmiljø: H570\_4: Elvegården og Pettersengården. Av disse ligger gnr/bnr. 18/831 (Elvegården) innenfor varslet planområde.





*Hele planområdet, med unntak av bnr. 490 og deler av bnr. 222 og 500 er i gjeldende kommunedelplan vist som sentrumsformål.*

### **Gjeldende reguleringsplan:**



*Gjeldende reguleringskart har en underdeling som er i samsvar med kommunedelplanen.*

### **Områdeplan:**

Leknes Lufthavn, støysone II, planID 1860 198103

Leknes sentrum øst, planID 1860 198501

Følgende reguleringsplaner grenser til planområdet:

Detaljplan: Gang- og sykkelsti langs Sjøveien, planID 1860 200403

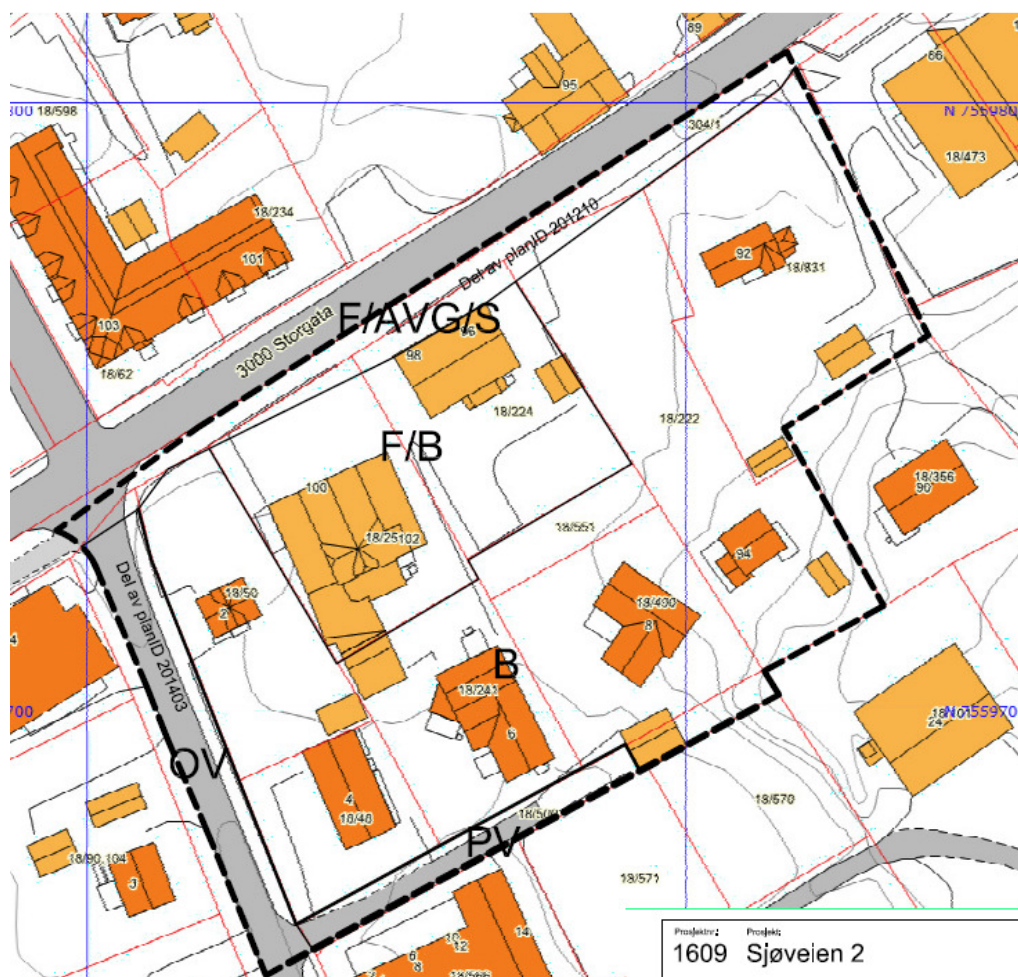
Storgata 1860, planID 201210

### 3.0 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

#### 3.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet ligger på østsiden av Sjøveien, i krysset Sjøveien – Storgata.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 18, bnr 25, 48, 50, 222, 224, 244, 490, 500, 551, 831. Areal på hele planområdet er ca. 10,8 daa., herav 9,76 daa byggeområder. Areal på gnr 18, bnr 50 er på ca. 1020 m2.



Kartet viser planavgrensning avklart i oppstartsmøtet. Varslingskartet viser kombinert formål forretning/bolig på bnr. 25 og 224, resten reguleres til boligformål.



### 3.2 Eksisterende bebyggelse og kulturminner

Alle eiendommene som inngår i planområdet, med unntak av bnr 551, er bebygget. Bebyggelsen er av varierende, størrelse, bruksområde og kvalitet, og benyttes til forretnings og boligformål. Noen av eiendommene er rene boliger.

I kommunedelplanen er gnr/bnr. 18/ 831 båndlagt med hensynssone bevaring av kulturmiljø: H570\_4: (Elvegården – bolig/krambu 1830, flyttet fra Helgeland i 1885).



Foto fra planområdet:



*Bildet til venstre viser eksisterende hus som skal rives på 18/50. Bildet til høyre viser tomten bak det grønne huset.*



Bildet til venstre viser bygninger innenfor planområdet, og bildet til høyre viser bygning innenfor planområdet (rødt) og nabobebyggelse på motsatt side av Sjøveien. Bnr. 50 ligger på p-plassen ved det store treet.

#### Nabobebyggelse:



Bildene viser nabobebyggelse på motsatt side av hhv. Sjøveien og Storgata. Det er stor variasjon i arkitektur, takformer og fargebruk.

Sentrumsplanen beskriver hvordan bebyggelsen er ordnet og hva den er ordnet i forhold til. I analysen grupperes bebyggelse som *punktbebyggelse*, *linjeær* (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 er registrert som bebyggelse langs en *gate/vei*.

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 hhv. *byhus*, *gamle hus*, *fri plan* og *uthus*. En ganske broket samling, men det beskriver området.

Leknes er videre delt opp i ulike områder; *sentrumssone – linjeær bebyggelse*, *sentrumsbebyggelse – amorf bebyggelse*, *randsonen*, *boligsone* og «*sentrum i sentrum*». Dette planområdet ligger i sonen *sentrumssone – linjeær bebyggelse*. En mindre del av planområdet ligger i sonen «*boligsone*».

Det er kommunes intensjon at analysen skal danne grunnlag for videreutvikling av Leknes. Kortversjonen er at ny bebyggelse i dette området må ha preg av sentrumsbygg med linjeær bebyggelse, dvs. rette seg etter eksisterende gateløp. Dette gjelder spesielt bebyggelse som vender ut mot Storgata og Sjøveien. Inne i kvartalet kan bebyggelsen ha mer preg av frittliggende bygninger.



### **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 lang utenom sentrum, og Storgata ble en del av det interne vegnettet i sentrum, men er fortsatt i dag den viktigste gaten i Leknes.

Sjøveien (tidligere Leknessjøveien) ble også opprettet tidlig, og har hatt en viktig funksjon 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**

Som foto ovenfor viser fremstår de indre deler av planområdet som lite synlig fra Storgata og Sjøveien. Området er preget av en del vegetasjon mellom bebyggelsen, ofte med innslag av trær.

Området rundt Leknes beskrives i sentrumsplanen som «flatt og myrlendt med lavere hauger og åser i nord og vest». Deler av arealet er drenert og benyttes som jordbruksareal. I selve planområdet består grunnforholdene av fjell og grus.

Bnr. 50 fremstår som en relativt flat tomt, mens resten av planområdet stiger svakt fra Storgata (ca. kt 6) og opp mot øst til ca. kt 10.

Det finnes ingen sammenhengende bebyggelse langs Storgata (eller andre gater). Det er luft og rom («gløtt») mellom bygningene. De indre deler av kvartalet fremstår som synlig fra gatene via disse mellomrommene.

Ifølge merknadsbrev fra Direktoratet for mineralforvaltning berører planområdet ingen registrerte forekomster av mineralske ressurser eller masseuttak.

### **3.4 Biologisk mangfold**

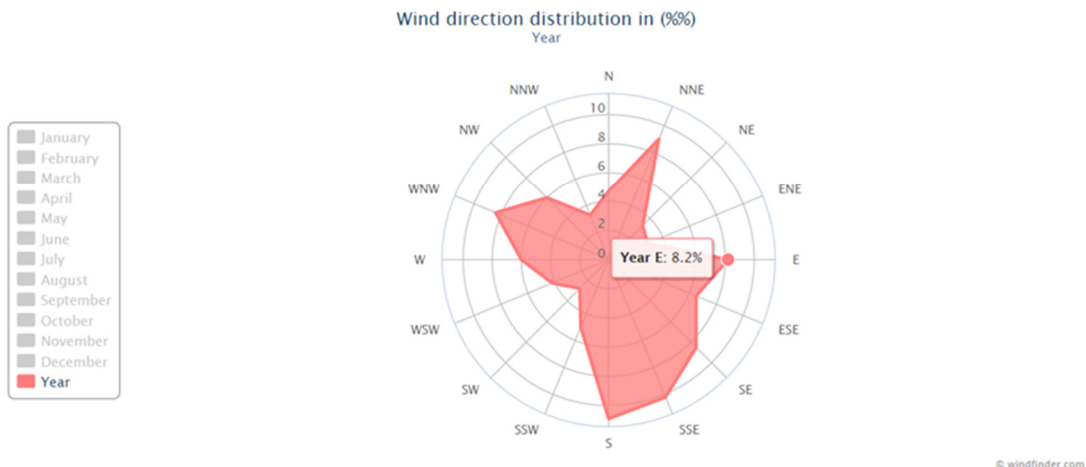
Planområdet har som beskrevet er oppløst bygningsstruktur med luft og avstand mellom bygningene. Dette er spesielt iøynefallende i de indre deler av planområdet. Ikke bebygde arealer har vegetasjon i form av gress, busker og trær. Dette gir gode forhold for planter og fugleliv, men det er under planarbeidet ikke fremkommet opplysninger som tilsier at det finnes noen spesielt verneverdige lokasjoner.

### **3.5 Sol- og skyggeforhold, vind og lokalklima**

Det er ingen terrengformasjoner eller høye bygg som gir skygge over 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.

Statistics based on observations taken between 08/2010 - 02/2017 daily from 7am to 7pm local time. You can order the raw wind and weather data in Excel format from our historical weather data request page.



Vindrose for Leknes i perioden 08/2010 – 02/2017

Som vindrosen over viser er det er sterk overvekt av vind fra sør- sørøst i Leknes, men også vinder fra vest/nordvest og nord/nordøst.

### 3.6 Friområder og friluftsliv i nærmiljøet

Det finnes noen grøntområder i nær tilknytning til Leknes sentrum. I sentrumsplanen fremkommer det at bl.a. Unstadparkern og Halsvågen er verdifulle grøntområder i Leknes. Det finnes også opparbeidede lekeplasser ved rådhuset og skolen. Nylig vedtatt reguleringsplan for Storgata vil også ha innslag av grønt.

Det er ellers en del uterom som er opparbeidet uten mye innslag av grønt, og som minner mer om torg/plasser i forbindelse med gatestrukturen.

### 3.7 Gang-/sykkelveitilknytning til viktige målpunkt

Planområdet ligger i vestre del av Leknes. I følge sentrumsanalysen, oppfattes Storgata som den viktigste gaten i sentrum. Planområdet ligger derfor i gang-/sykkelavstand til de viktigste målpunktene i området.

Leknes skole er nærmeste barne- og ungdomsskole, trinn 1 – 10. Vest-lofoten videregående skole er plassert vis-a-vis Leknes skole.

Begge skolene ligger i tilknytning til Lekneshallen, som inneholder gymsal og basseng.

### 3.8 Atkomst, trafikkforhold og kollektivbetjening

Planområdet grenser til Storgata og Sjøveien. Bnr 48, 50, 241 og 490 har i dag adkomst fra Sjøveien, bnr. 551 har ingen direkte kontakt med vegnettet. De øvrige eiendommene har adkomst fra Storgata.

Storgata og Sjøveien er viktige som interngater i Leknes. Gjennomgangstrafikken skjer via nye omkjøringsveier (E10). Det er etablert fortau langs både Sjøveien og Storgata.

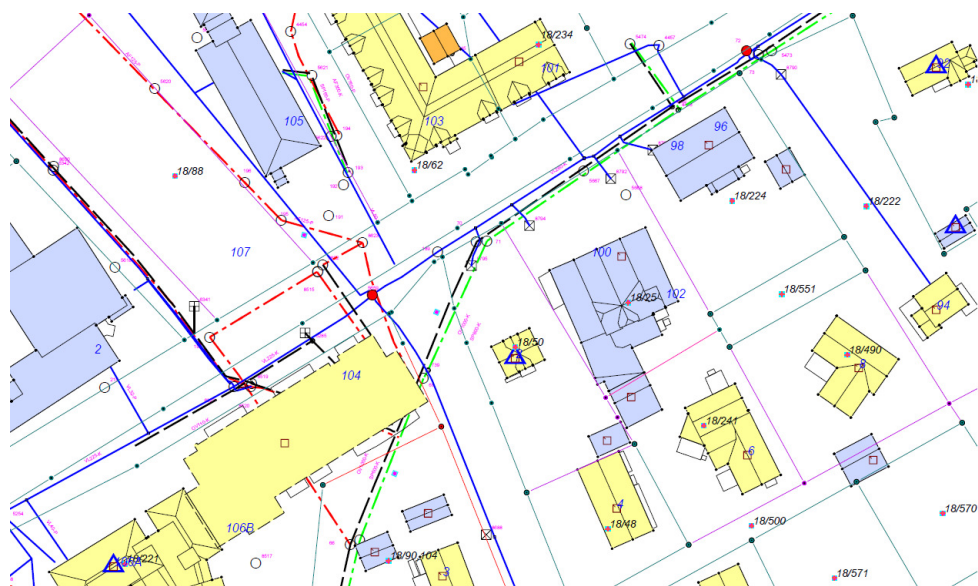
Storgata er registrert med en ÅDT på 600, og Sjøveien med en ÅDT på 800 (kilde: Statens vegvesen 2016).

Det er busstrasè i Storgata. Det er lite fast oppmerkede bussholdeplasser i Storgata, den nærmeste er ved rådhuset, ca. 450 m i gangavstand fra planområdet.

### 3.9 Spesielle miljøforhold

Bnr. 50 har vært benyttet som boligeiendom, og det er lite som tyder på at det kan være forurensing i grunnen. Det er heller ingen indikasjoner på forurensing i grunne etter bruk av de andre eiendommene innenfor planområdet.

### 3.10 Vann og avløp



### 3.11 Forhold til Leknes lufthavn

Planområdet ligger i restriksjonsområdet fra Leknes lufthavn.

Avinor har kommet med krav om merknader til varsel om planstart. Disse er gjengitt under pkt. 5.0 – kunngjørings om planstart.



## **4.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

### **4.1 Formål med planen**

Hensikten med planen er å legge til rette for høyere utnyttelse av eiendommene, med utbygging av boliger og forretningsbygg.

### **4.2 Arealbruk og reguleringsformål**

Området er regulert til følgende formål:

#### Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Bolig/forretning/kontor
- Renovasjonsanlegg

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Fortau

#### Sikringssoner:

- Bevaring kulturmiljø
- frisikt

### **4.3 Byggegrenser**

Det er lagt inn 5 m byggegrense mot Sjøveien og Storgata. Det er ikke lagt inn byggegrenser internt i området. Ved spredt bebyggelse gjelder plan- og bygningslovens krav om 4 m byggegrense fra nabogrense, men planen åpner for å bygge tettere på dersom flere eiendommer ses under ett, og at brannsikkerheten ivaretas. Dette åpner for en bedre utnyttelse i planområdet.

Ved krysset Sjøveien – Storgata skjærer eksisterende vann- og avløpsledninger over bnr 50. Disse er sikret med 4 m byggegrense fra traséen. Dette reduserer bebyggbarheten på tomten.

Alle eiendommen utenom bnr 50 er slått sammen til èt byggeområde. Det foreligger ingen kjente utbyggingsplaner for disse eiendommene, men dette åpner for en bedre utnyttelse av eiendommene, og nødvendig fleksibilitet til å utvikle eiendommene en etter en, eller å slå flere sammen til større utbyggingsprosjekter.

Gnr/bnr 18/831 er lagt i utbyggingsområde BFK, men har i tillegg blitt regulert til spesialområde for bevaring. Dette gir spesielle krav til utforming og utbygging av denne eiendommen. Adkomstveg til bnr 222 danner et naturlig skille mellom det området som kan utvikles, og det som skal bevares. Det er derfor lagt inn en byggegrense mot adkomstvegen til bnr 222.

### **4.4 Bygningers plassering og utforming**

#### Gnr 18, bnr 50:

Som tidligere beskrevet er utbygging av bnr 50 grunnen til at reguleringsplanen utarbeides. Den tenkes utviklet uavhengig av de øvrige eiendommene innenfor planområdet.

Som det fremkommer under kap. 3 – beskrivelse av planområdet, og overordnede planer, bør bebyggelsen på gnr 50 ha preg av sentrumsbebyggelse, ha en linjeær struktur langs gateløp, samt fremstå med luft og mellomrom mellom seg og nabobebyggelsen. Deler av eksisterende trær og grønt bør i størst mulig grad bevares.

I det nordøstre hjørnet av tomten mot krysset Sjøveien – Storgata skjærer en offentlig vann- og avløpsledning delvis over tomten. Med krav til 4 m byggegrense langs ledningen, vil en ny bygning ikke kunne trekkes ut mot Storgata. Den må derfor organiseres som en linjeær bebyggelse langs Sjøveien.

Bygningen er plassert med byggegrense 5 m fra Sjøveien. I nord vil det bli en åpen plass mot Storgata (pga. byggegrensen), men det er samtidig etablert et mellom til naboeiendommen i sør (bnr. 48). Bygningen på bnr 48 ligger helt i eiendomsgrensen, og dersom man skal kunne tilfredsstillе overordnede planer om luft mellom bebyggelsen, må det skje på bnr. 50.

Slik sett blir ny bebyggelse låst mellom byggegrense for vannledning, og ønske om mellomrom mellom eiendommene i sør.

Parkering er planlagt i felles garasjeanlegg i 1 etasje. For at garasjeanlegget ikke skal bli dominerende fra Sjøveien, eller kreve bred innkjørsel, er adkomst til p-anlegget lagt fra baksiden. Arealet mellom gaten og fasaden kan da opparbeides i tråd med intensjon i sentrumsanalysen som sier at *«areal mellom bygg og gate, samt uteareal og plasser skal opparbeides parkmessig der det grønne knyttes til stedet»*.

Det er 2 mulige adkomstmuligheter til parkeringsanlegget. Enten fra Storgata eller fra Sjøveien.

Det normale ville vært å etablere adkomst fra Sjøveien, men da vil alt det grønne som finnes der i dag måtte vike for asfalt. Og dette området kan bli et fint felles uteareal/lekeareal for beboerne, mindre støyuksatt enn utearealet som vender mot Storgata. Man vil da også kunne ta vare på eksisterende vegetasjon.

Det er derfor valgt å etablere innkjørsel fra Storgata.

Mellom ny bygning og Storgata (over eksisterende vannledninger) etableres et fellesområde som skal opparbeides med urban karakter, i tråd med intensjonene i sentrumsplanen, samt i hvilken grad det er mulig et opparbeide arealet over den offentlige ledningen.

Hovedadkomst med trappe- og heiserom etableres ut mot fellesarealet og Storgaten/Sjøveien. Gårdsrom med gjesteparkering og innkjørsel til garasjeanlegget legges på baksiden av bygget, og vil bli lite synlig fra gatene.

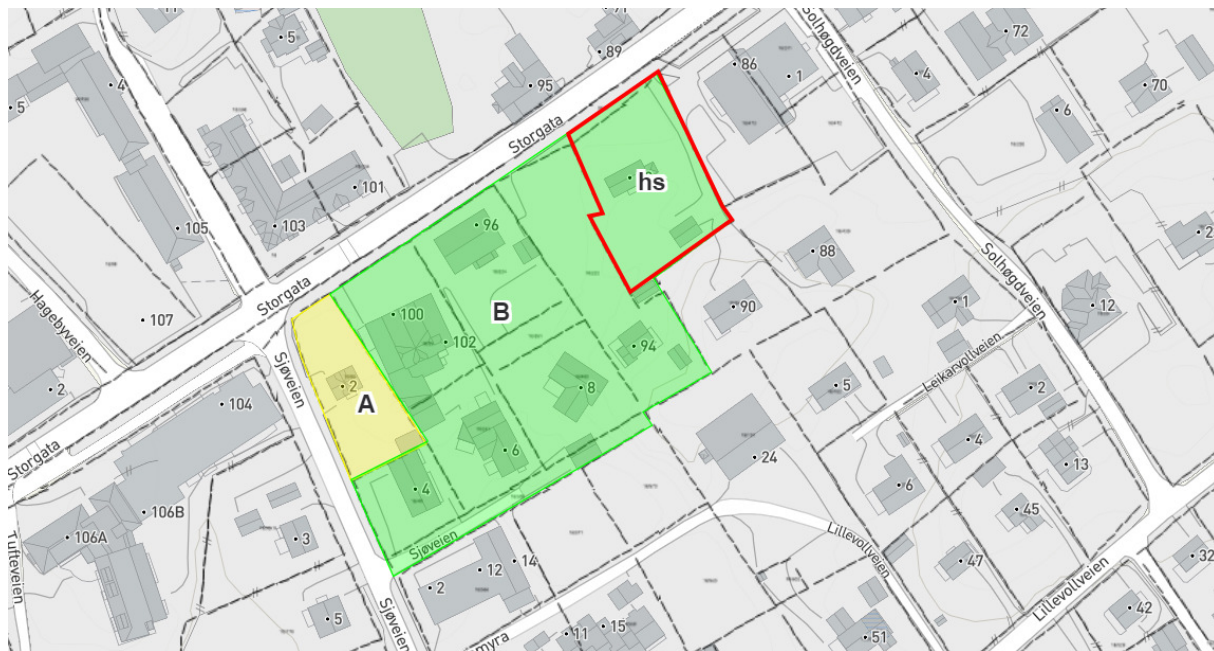
Bygningen planlegges bygget i 4 etasjer, første etasje for adkomst, garasjer, sykkelparkering og boder, de 3 øvre etasjer med boliger. Alle boenhetene vil få hovedutsikt og private uteplasser i form av balkong i vest mot Sjøveien.

Bygningen på bnr 50 er utformet med pulttak. Største tillatte byggehøyde er 14 m over ferdig planert terreng = ca. kote 19,5. (jmf. krav fra Avinor: ingen bygg skal være høyere enn maks høyde kt. 23,80).

Fasadene tenkes kledd med en kombinasjon av puss/platekledning og treverk, noe som er benyttet også i nabobebyggelsen.

### Øvrige eiendommer:

For alle andre eiendommer enn bnr 50, er eksisterende bygninger videreført i plankartet, mens byggegrensene og utnyttelsen av eiendommen er økt. Det gjør at hver eiendom enten kan videreutvikles separat, eller at flere eiendommer ses på samlet.



Kartet viser hoveddisponering av planområdet:

A – reguleres til tett boligbebyggelse (boligblokk).

B – reguleres til kombinasjon bolig-/forretning og kontorformål.

Rød ramme: spesialområde for bevaring

### Bebyggelsesstruktur:



Bildet til venstre viser fotavtrykk på eksisterende situasjon. Bilde til høyre viser fotavtrykk etter at bnr 50 er bygd ut.

Bebyggelsen i området har varierende størrelse og form. Den varierer fra de små uthus og boliger, til større bygninger. Større bygninger er ofte lokalisert langs veinettet.

Som illustrasjonen over viser vil det planlagte bygget på bnr. 50 ikke skille seg ut i bygningsstrukturen i området.

#### 4.5 Grad av utnytting

Gnr 18, bnr 50:

Gnr/bnr 18/50 har et areal på ca. 1035 m<sup>2</sup>.

Planen åpner for utbygging av inntil 12 boenheter, med størrelser fra 44 til 93 m<sup>2</sup> BRA. Dette utgjør en tetthet på 11,5 boliger/daa.

Planen åpner for et bebygd areal på 460 m<sup>2</sup> BYA og bruksareal på inntil 1600 m<sup>2</sup> BRA, noe som gir en utnyttelse på 45 % BYA og 154 % BRA. Dette er inklusiv felles parkeringsanlegg i 1 etasje. Utvendig parkering er medregnet i BRA.

Øvrige eiendommer:

Øvrige eiendommer er gitt følgende utnyttelse:

Byggehøyde: generelt 3 etasjer med byggehøyde inntil 12 m, men 4 etasjer langs Storgata.

Maks bebygd areal: 45 % BYA

Maks bruksareal: 150 % BRA, inkl. utvendig parkeringsplasser

#### 4.6 Estetikk

Som beskrevet under pkt. 3.2 og 4.4, og vist med foto, har nabobebyggelse svært variert uttrykk.

Det gjelder både arkitektur, størrelse, takform, material- og fargebruk.

Ny boligblokk er gitt en stram form, og en takform som vil harmonere med nybygget tvers over Sjøveien. Bygget planlegges kledd med platekledning, mur/puss og treverk, noe som allerede er benyttet i nærområdet. Fargevalg vil bli vurdert og beskrevet ved byggesøknad.



*Illustrasjonen viser planlagt bygg på bnr 50 sett fra øst, fra motsatt side av Storgata.*





*Illustrasjonen viser planlagt bygg på bnr. 50 sett fra nord, fra motsatt side av Storgata.*



*Illustrasjonen viser planlagt bygg på bnr 50 sett fra sør, fra motsatt side av Sjøveien.*

For å sikre gjennomføring av intensjonene er følgende krav er lagt inn i reguleringsbestemmelsene:

*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.*

*Fasader skal utføres i treverk, mur/puss og/eller platekledning.*

#### **4.7 Parkering**

Relevant utdrag av kommunedelplan for Leknes/Gravdal har følgende parkeringskrav:

- Hver bilplass skal være min 18 m<sup>2</sup>.
- Parkeringsplass for forflytningshemmede skal være min. 27 m<sup>2</sup> (4,5 x 6 m)
- Første og hver tjuende p-plass skal være for forflytningshemmede.
- 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.
- Kontor-/forretningsbygg: 1 plass pr 50 m2 bruksareal.
- Serveringssteder: 1 plass pr. 15 m2 bruksareal.

For gnr/bnr 18/50 er det lagt opp til 11 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg i 1 etasje, og 5 plasser utendørs, til sammen 16 parkeringsplasser. Herav er 1 plass tilpasset bevegelseshemmede. Det er satt av 1 plass pr. bolig + 4 gjesteplasser.

Planlagt prosjekt inneholder 5 boliger med 1 soverom, 4 boliger med 2 soverom, og 3 boliger med 3 soverom eller mer. Til sammen utløser det et krav på 17 parkeringsplasser.

Planforslaget inneholder 1 parkeringsplass mindre enn krav i kommunedelplanen. Det er mulig å tilfredsstille kravet ved å lage en ekstra gjesteplass på tomten, men forslagsstiller er av den oppfatning at det er kort vei til offentlige parkeringsplasser i sentrum, og at det vil være viktigere å kunne opparbeide gjenværende del av tomten til ute-/grøntareal.

Det forventes ikke at alle beboere i denne blokken vil disponere egen bil.

#### **Sykkelparkering:**

Alle krav i kommunedelplanen er videreført og tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Ved byggesøknad må det dokumenteres at krav er oppfylt.

For gnr./bnr. 18/50 er oppfyllelse av kravene vist i vedlagte situasjonsplan og tegninger av planlagt prosjekt.

#### **4.8 Veiløsninger**

Som beskrevet vil bnr. 50 få avkjørsel fra Storgata. Det samme gjelder bnr 48, 241 og 490 som har felles avkjørsel derfra i dag. Bnr 25 og 224 som reguleres til forretning/boligformål vil få adkomst fra Storgata som i dag, det samme gjelder bnr. 222. Bnr 552 innlemmes i samme formål som bnr 25 og 224 (forretning/bolig)

Som beskrevet i kap. 3.8 har Sjøveien en ÅDT på 800 biler, og Storgata en ÅDT på 600 biler.

Det er planlagt 12 leiligheter på bnr 50. Normalt regnes en bolig å produsere 3 – 5 bilturer pr. døgn. Siden denne eiendommen ligger i Leknes sentrum, med gangstand til de fleste målpunkt, kan det antas at trafikkproduksjonen begrenses til ca. 2-3 turer/døgn. Med 12 leiligheter vil det gi en økt trafikkbelastning på 24 – 36 turer pr. døgn. Det vil ikke påvirke trafikksituasjonen i omliggende veinett i vesentlig grad.

Det foreligger ingen kjente planer for utviklingen av resten av planområdet. Avkjørsler til de andre eiendommene må derfor løses i hvert enkelt prosjekt. Dersom kommunen ønsker færre avkjørsler fra Storgata, ligger adkomsten til bnr 50 helt inntil naboeiendommen, så det vil være mulig å benytte denne også som adkomst til blomsterbutikken.

#### **4.9 Kollektivbetjening**

Det er bussrute i Storgata som ligger inntil planområdet, men det er ca. 450 m til nærmeste opparbeidede bussholdeplass som ligger ved rådhuset.

#### 4.10 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 kommunedelplanen. Krav er videreført i reguleringsbestemmelsene. 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.

#### 4.11 Leke- og oppholdsarealer

Kommunedelplanen stiller krav om *felles lekeplass på 25 m<sup>2</sup> pr. boenhet*.

*Arealene skal ligge sentralt, solrikt. Skjerma fra trafikk og støy, og med tilstrekkelig avstand fra høyspentlinjer og transformatorer.*

For gnr/bnr 18/50 er det regulert inn 2 felles utearealer på hhv. 132 m<sup>2</sup> og 83 m<sup>2</sup>. I tillegg er det en stripe mellom fasade og fortau langs Sjøveien på 73 m<sup>2</sup>. Dette skal iht. sentrumsplanen opparbeides med urbane kvaliteter, og kan bl.a. benyttes til opparbeidelse av grøntanlegg, samt sittebenker. Til sammen er det avsatt ca. 288 m<sup>2</sup> grøntanlegg. Ved 12 boliger gir det 24 m<sup>2</sup> felles grønt (MFUA) på bakkeplan pr. bolig. I tillegg er det, ved hovedinngangen, satt av et areal under tak i 1 etasje på ca. 20,6 m<sup>2</sup> som tenkes brukt til felles oppholdsareal/møteplass. Dette kan glasses inn, og vil kunne gi en felles møteplass som kan benyttes hele året, uavhengig av vær og årstid.

Sum felles utearealer og felles samlingsrom i 1 etasje er ca. 312 m<sup>2</sup>, det gir ca. 26 m<sup>2</sup> felles (ute)areal pr. bolig.

I tillegg til fellesarealene vil hver bolig få egen, privat uteplass i form av en østvendt balkong på min. 8 m<sup>2</sup>. Sum areal felles uteareal og privat uteplass gir ca. 34 m<sup>2</sup>. uteplass pr. bolig.

Grøntarealene tenkes opparbeidet og brukt på ulike måter. Plassen som ligger ut mot krysset Storgata – Sjøveien tenkes opparbeidet med et urbant preg med innslag av grønt og høystammede trær der dette er mulig pga. ledningstrasèen som krysser området. Området tenkes brukt som en møteplass for alle aldersgrupper, med innslag av sittebenker. Her kan man sitte og se på aktiviteten i gatene, og hilse på, og ta en prat med forbipasserende.

Arealet som ligger i «gløttet» mot bnr. 48, tenkes opparbeidet mer parkmessig. Det finnes i dag en del trær som forøkes tatt vare på. Området skal ha minst mulig fast belegg, og ha lekeapparater for de minste, og sittemuligheter for de større. Området er solrikt, og kan lett avskjermes mot Sjøveien.

Arealet mellom fasaden og Sjøveien tenkes opparbeidet med urbant preg med grønt og ev. noen sittebenker.

Fellesarealet under tak, ved hovedinngangen, tenkes opparbeidet som et uterom, men med glassvegger som kan åpnes og lukkes. Det gir at arealer/rommet kan benyttes som samlingssted for alle beboerne hele året, uavhengig av vær og vind. Det vil være et ekstratilbud utover det de regulerte utearealene kan tilby.

For de øvrige eiendommene er kravene videreført i reguleringsbestemmelsene, og må dokumenteres ved byggesøknad.

Det er tilgang til andre grøntområder i nærheten. Ifølge sentrumsplanen beskrives bl.a. Unstadparken og Halsvågen som verdifulle grøntområder i Leknes. Nylig vedtatt reguleringsplan for Storgata vil få innslag av grønt.

Det finnes også en opparbeidet lekeplass ved rådhuset (ca. 400 m), og det er i kommunedelplanen avsatt et grøntområde på motsatt side av Sjøveien, ca 90 m lengre sør (hensynssone H730-1).



Prinsipp tomteutnyttelse

Som situasjonsplanen viser er bygget lagt langs Sjøveien. Gårdsrom med parkering og innkjørsel til garasjer er lagt på baksiden av bygget, og vender dermed bort fra gatenettet, i tråd med sentrumsplanen. Arealer mellom bygg og gaten, samt arealene i mellomrom opparbeides som grøntarealer (lek) med et urbant preg.

Området sør for bygningen kan støyskjermes fra Sjøveien med et tett gjerde med en høyde på min. 1,5 m, i tråd med anbefaling i «vurdering av utendørs støyforhold» (Sinus AS, datert 12.01.2018).

Gjennomføring av dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

For de øvrige områdene vil det bli private hager mellom bebyggelsen som kan benyttes til opphold og lek for beboerne.



#### 4.12 Tiltak for å ivareta barn og unges interesser, livsmiljø og oppvekstvilkår

Boligblokken på bnr 50 skal bygges av Stamsund boligstiftelse. Vestvågøy kommunen har tildelingsrett til alle boligene i blokken. Plassering nær Bo- og servicesenteret (rett over gaten) er derfor ikke tilfeldig. Boligstiftelsen regner derfor med at det blir få familier med barn i blokken.

Planen legger til rette for felles ute-/lekearealer på bakken med trygg adkomst fra hovedinngang, og lekeområder **på egen tomt** som beskrevet i pkt 4.11. Hver boenhet får også egen privat uteplass i form av en vestvendt balkong. **Det er tilgang fra hovedinngang til lekearealene uten å krysse trafikkert vei.** Støyforhold for grønt- og lekearealer er beskrevet under pkt. 4.13.

Som beskrevet under pkt 4.11 har prosjektet ulike typer uteareal; en ren lekeplass sør for bygget (som kan gjerdes inne med støyskjerm), en mer åpen grønn plass som vender ut mot Storgata (møteplass for alle aldersgrupper), samt en overdekket uteplass i forbindelse med hovedinngangen, gjør at beboerne har tilgang til uteareal hele året, uansett vær.

Den påtenkte boligblokken har varierte leilighetsstørrelser. Dette, sammen med innslag av eneboliger i området, gjør at barn vil vokse opp med et variert naboskap.

Det er trygg adkomst (fortau i Storgata) til sentrum, skole og alle de servicetilbud som finnes der.

#### 4.13 Støyberegning og støyskjermingstiltak

##### Støy fra lufthavn:

Ifølge merknadbrev fra Avinor ligger ikke planområdet i område som er støyutsatt for flystøy.

##### Støy fra vegnett:

Storgata og Sjøveien er trafikkerte veier. Ifølge Statens vegvesen har Storgata en ÅDT på 600 (2016), og Sjøveien en ÅDT på 800 (2016) ved planområdet.

Det foreligger en nylig vedtatt reguleringsplan for Storgata. Ifølge denne skal fartsgrensen settes ned til 30 km i timen. Støyyvurderingen er derfor gjort med dette som utgangspunkt.

Det er gjennomført en vurdering av støyforhold på gnr/bnr 18/50. Denne foreligger som egen rapport: «**Vurdering av utendørs støyforhold**», utarbeidet av Sinus AS, datert 12.01.2018.

##### Uteplasser/lekeplasser:

*Vurderingen konkluderer med at «en liten del av lekearealene vil få et beregnet støynivå som ligger noe over grenseverdien for ekvivalentnivå iht. definisjonen i T-1442. På bakgrunn av vurderingen anses det likevel ikke som nødvendig med skjermingstiltak mot støy».*

*«Dersom man likevel ønsker å sette opp et gjerde mellom Lek og vei med tanke på innsyn, kan det være hensiktsmessig å etablere et tett gjerde som også gir en viss støyreduksjon». «Et slikt gjerde bør ha en min. høyde på 1,5 m»*

##### Private uteplasser:

*«Siden fasadenivå beregnes til 55 dBA eller lavere, vil målsetting knyttet til støynivå på private uteplasser samt stille side være tilfredsstillende for alle boenheter. Det er derfor ikke behov for tiltaksvurderinger i den forbindelse.*

#### Fasadetiltak:

Det kan være nødvendig med tiltak for å tilfredsstille krav til fasadeisolasjon og innendørs støynivå som angitt i TEK10 og NS8175. «En kombinert vurdering av krav til fasadeisolasjon mot fellesarealer, samt en vurdering av tekniske installasjoner, må gjøres når endelige plan- og fasadetegninger foreligger».

Krav om vurdering av fasadetiltak ved byggesøknad er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Støyvurderingen er vedlagt reguleringsdokumentene i sin helhet.

Det foreligger ingen kjente utbyggingsplaner i resten av planområdet. Men det grenser ut mot Storgata, som har enda mindre trafikk enn Sjøveien. Og fremtidig fartsgrense på 30 km i timen gjør at man med stor sikkerhet kan si at støyskjermingstiltak ikke vil bli nødvendig. Men det må dokumenteres ved byggesøknad.

#### **4.14 Universell utforming**

Det er stilt krav om at alle leilighetene i blokkene på bnr 50 vil få full tilgjengelig til alle leilighetene, bl.a. ved bruk av heis. I småhusene vil de boligene der terrenget tillater det bli opparbeidet iht. til TEK 10 § 12-2 (krav om tilgjengelig bolig).

Alle boligene vil dermed ha full tilgjengelighet.

For resten av eiendommene er det i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at prosjekter skal tilfredsstille krav om universell utforming. Det må dokumenteres i det enkelte prosjekt når det skal byggemeldes.

Adkomst til alle bygninger, parkeringsplasser, lekeplasser og veier/fortau vil bli opparbeidet etter prinsippene om universell utforming.

#### **4.15 Kriminalforebyggende tiltak**

Som kriminalforebyggende tiltak kan anføres at det vil være felles låsbar inngangsdør for alle boligene. Ingen boliger vil få direkte inngang fra, eller har terrassedør fra bakkeplan.

Det legges opp til god sikt fra den enkelte bolig til gaten og utomhusområdene, og uteområder vil være godt opplyst. Parkeringsplasser og bodanlegg vil være godt opplyst, og oversiktlig uten spesielle steder å gjemme seg bort.

#### **4.16 Kommunaltekniske løsninger**

Det går en hovedtrasè for vann- og avløp delvis over 18/50. Hovetrasèen er sikret i plankartet med 4 m byggegrense.

Som vist under pkt. 3.10 ligger det offentlig vann- og avløpsnett delvis over bnr 50, og tilknytning vil kunne skje uten å måtte etablere lange, nye grøftetrasèer. Området skal tilkoples offentlig vann- og avløpsnett.

Planlagt tiltak vil ikke medføre fare for forurensinger av drikkevannsforekomster.

Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at man ved rammesøknad skal ha utarbeidet en VA-rammeplan som bl.a. ivaretar krav om fordrøyning av overflatevann på egen eiendom.

#### **4.17 Avfallshåndtering**

Avfallshåndtering tenkes løst med søppeldunker som til daglig står under tak. På tømmedag trilles disse ut til veien. For bruk nr. 50 er det regulert inn fast plass til dunkene nær Sjøveien på tømmedag. Søppelbil behøver ikke kjøre inn i området for å tømme dunkene. Det er regulert av 20 m<sup>2</sup> areal for oppstilling av dunker/containere.

For de øvrige eiendommene er det stilt krav om at plassering av dunker på tømmedag skal vises på situasjons/utomhusplan ved søknad om tiltak.

#### **4.18 Forurensing og miljø**

Området er tidligere hovedsakelig brukt som boligområde. Det er ingen indikasjoner på at det finnes forurensing i området, og den planlagte utbyggingen vil ikke medføre fare for økt forurensing.

Det er likevel stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at man **ved byggesøknad skal fremlegge dokumentasjon på at det ikke finnes forurensing i grunnen der man ha planlagt terrenginngrep.**

#### **4.19 Forhold til kulturminner**

Utover bnr. 831 som er regulert til spesialområde for bevaring (H 570), er det ingen andre kjente kulturminner innenfor planområdet. Eiendommen benyttes til boligformål.

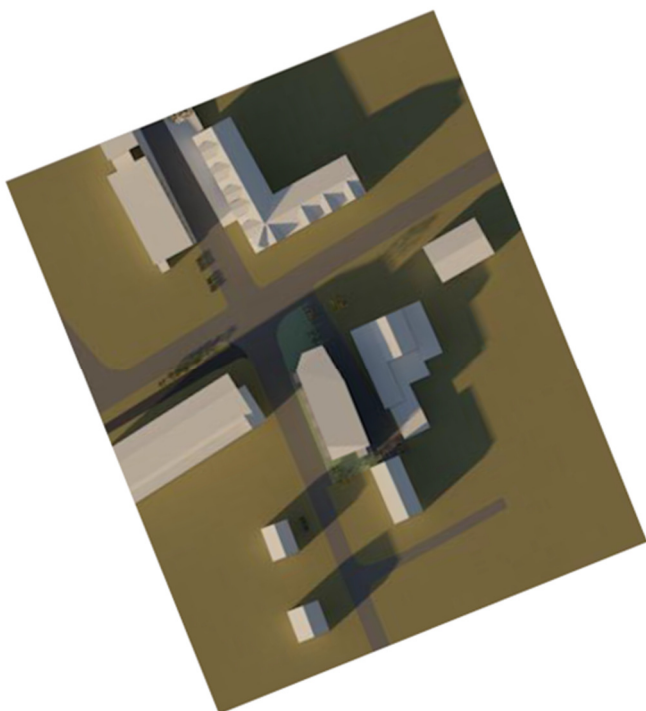
Eiendommen er gitt strenge regler for utvikling, og det er stilt krav til både bygning og uteområder. Eksisterende adkomstveg til bnr 222 er satt som formålsgrense for bevaringsområdet. Det danner en naturlig avgrensning mot ny bebyggelse som kan komme i resten av planområdet. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsen at ny bebyggelse på bnr 222, 224 og 551 skal ta hensyn til spesialområdet, og at utforming av nye bygninger og uteanlegg skal begrunnes og visualiseres ved byggesøknader på disse eiendommene.

#### **4.20 Forhold til landbruksinteresser**

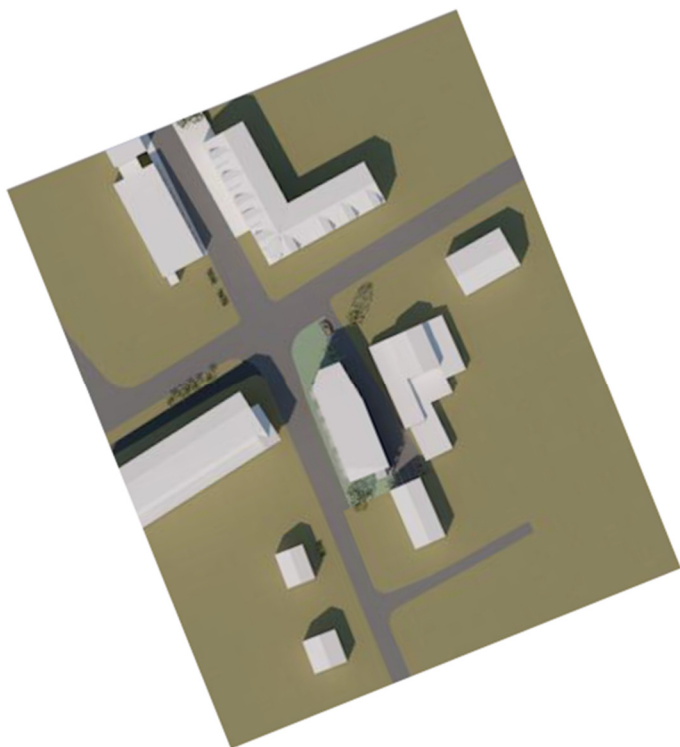
Planområdet har ikke, og har aldri hatt, noen tilknytning til landbruket. Det finnes ingen dyrket jord eller beitemarker innenfor planområdet. Tiltaket vil heller ikke ha noen negative konsekvenser for landbruksinteresser.

#### **4.21 Sol- og skyggeforhold**

Det er utarbeidet sol-/skyggevurderinger for 21 mars kl 15.00, og 21 juni kl 13.00 og kl 15.00.

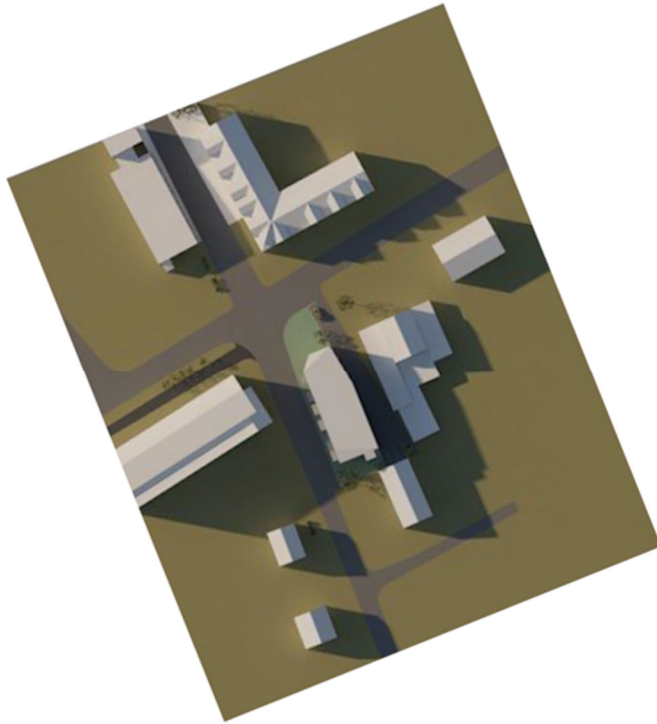


21 mars kl 15.00 – fasade (alle balkonger), samt innglasset fellesareal i 1 etg. er solbelyst.



21 juni kl 13.00 – felles utearealer er solbelyst.





21 juni kl 18.00 – felles uteareal i nordvest er belyst

#### **4.22 Rekkefølgekrav**

Bestemmelsene har følgende rekkefølgekrav:

1. Uteoppholds- og lekeområder skal være ferdig tilrettelagt for etablering av lekestativ før det blir gitt bruksløyve til boligene. Opparbeidelse og opplegg for ferdigstillelse 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. Handbok 017 om Vei og gateutforming gir ramme for utforming.
3. Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele delområdet. Plan skal bla. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslukking.
4. Gangveier må være opparbeidd før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for boliger/forretning.
5. Fortau o\_F2 må være opparbeidd før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for felt B1.
6. Parkeringsplasser tilknyttet prosjektene må være opparbeidd før det blir gitt ferdigattest.
7. Før utbygging kan starte skal tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet dokumenteres

#### **4.23 Risiko og sårbarhet (ROS- analyse)**

(ROS-analysen er utarbeidet av Bygg-Ing Entreprenør AS.)

## 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.**

## 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:

Tabell 1: Matrise for risikovurdering

| 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.

### 3. UØNSKEDE HENDELSER, RISIKO OG TILTAK

#### 3.1 Analyseskjema

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

2: Liste over uønskede hendelser

| 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. Tidevannsflom; stormflo                                                  | N                |   |   |   |                                                                                                                                                     |
| 7. Klimaendringer                                                           | J                | 3 | 1 |   | Store nedbørsmengder som følge av klimaendringer, håndtering av overvann kan bli et problem i fremtiden. Problemene vil være størst på terrengnivå. |
| 8. Radongass                                                                | J                | 1 | 4 |   | I byggeområdet er det ikke registrert forekomster av radon i skadelig omfang.                                                                       |
| 9. Vindutsatt                                                               | J                | 3 | 2 |   | Det har vært registrert ekstreme vindhastigheter flere ganger de seneste år. Det er ikke registrert store skader i Leknes, men mer i omegnen.       |
| 10. Nedbørutsatt                                                            | J                | 3 | 2 |   | Se pkt.7.<br>Det er etablert kommunalt overvannssystem i området.                                                                                   |
| 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<br><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                                                             | J       | 1 | 4 |   | Eiendommen 18/831 er plassert i hensynssone <i>bevaring av kulturmiljø</i> . Det må tas hensyn til dette område ved videreutvikling i planområdet. |
| 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<br><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 | 4 |   | Det må undersøkes om det er tilstrekkelig brannvannsdekning i området, spesielt dersom det bygges høyere bygninger. |
| 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<br><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       |   |   |   |                                                                                                         |
| 33. Kilder til permanent forurensning i/ved planområdet                                 | N       |   |   |   |                                                                                                         |
| 34. Tiltak i planområdet som medfører fare for                                          | N       |   |   |   |                                                                                                         |
| Hendelse / situasjon                                                                    | Aktuelt | S | K | R | Kilde / kommentar / tiltak                                                                              |
| forurensning til grunn eller sjø/vassdrag                                               |         |   |   |   |                                                                                                         |
| 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 | 1 |   | Det benyttes eksisterende avkjørsler. Disse er oversiktlige.                                            |
| 48. Ulykke med gående/syklende                                                          | J       | 2 | 3 |   | Utkjøring fra eiendommen går over gang-/sykkelveg. Noen steder er trafikkbelysningen ikke spesielt bra. |
| 49. Andre ulykkespunkt langs veg                                                        | N       |   |   |   |                                                                                                         |



|                                                       |   |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------|---|--|--|--|--|
| 50. Er tiltaket i seg selv sabotasje-/terrormål?      | N |  |  |  |  |
| 51. Er det potensiell sabotasje/terrormål i nærheten? | J |  |  |  |  |
| 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 |

Tabell 3: Endelig risikovurdering

| Konsekvens \ Sannsynlighet | 1. Ubetydelig | 2. Mindre alvorlig | 3. Alvorlig | 4. Svært alvorlig |
|----------------------------|---------------|--------------------|-------------|-------------------|
| 4. Svært sannsynlig        |               |                    |             |                   |
| 3. Sannsynlig              | 7             | 9,10               | 53          |                   |
| 2. Mindre sannsynlig       | 47            |                    | 48          |                   |
| 1. Lite sannsynlig         |               |                    |             | 8,18,25           |

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:

### 3.2 Naturrisiko

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

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

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.

|                    |
|--------------------|
| 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.

### 3.3 Sårbare naturområder og kulturmiljø mm

|                                             |
|---------------------------------------------|
| Hendelse 18 - Nyere tids kulturminne/-miljø |
|---------------------------------------------|

Eiendommen 18/831 er plassert i hensynssone *bevaring av kulturmiljø*. Det må tas hensyn til dette område ved videreutvikling i planområdet. Hva det skal tas hensyn til vil avhenge av planene i

nærområdet. Tiltak som kan være mulig er beskytte bygget og miljøet i en omkrets rundt; tilpasse nye bygg til det eksisterende; flytte bygget til en annen lokasjon. Ved utbyggingsplaner må det stilles krav til redegjørelse for hvordan ivareta det bevaringsverdige miljøet.

### 3.4 Teknisk og sosial infrastruktur

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

Politi/ambulanse/sivilforsvar antas ivaretatt gjennom dimensjonering av behov i forhold til kommunens størrelse. 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.

### 3.5 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 går over gang-/sykkelveg og inn på kommunale veger.

Samtlige avkjørsler er eksisterende, og sånn sett kjent i trafikkbildet. Avkjørslene er oversiktlige, med god siktlinje i begge retninger.

For gående og syklende vil ikke tiltaket utgjøre økt risiko i forhold til dagens situasjon da parkeringsområder og øvrig biltrafikk er fysisk skilt fra områder hvor myke trafikanter beveger seg.

### 3.6 Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring

#### Hendelse 53 – Anleggstrafikk

I perioder vil det være stor anleggsaktivitet i området, f.eks. ved graving for fundamentene, ved heising og montering av bærekonstruksjoner og dekker. Det er viktig at utførende entreprenør har gjennomført tilstrekkelig risikoanalyse før tiltaket igangsettes og at f.eks. sikker jobbanalyse utføres der det er påkrevet. Konsekvensen ved nedfall av komponenter kan bli fatal.

## 5.0 KUNNGJØRING AV PLANOPPSTART

Planoppstart ble kunngjort med brev til naboer og berørte myndigheter samt annonse i en avis. Varsel om planstart er utført Bygg-Ing Entreprenør AS, og alle innkomne merknader er stilet til dem.

Følgende merknader til oppstartsvarselet er mottatt:

#### Innkomne merknader:

##### Direktoratet for mineralforvaltning, brev datert 31.05.2016

DMF kan ikke se at planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser eller masseuttak. DMF har derfor ingen merknader til varselet om oppstart.

##### NVE, brev datert 26.05.2016

NVE Region nord har ikke anledning til å gi konkrete tilbakemeldinger på oppstart av denne planen. De stoler på at kommunen ivaretar ansvar for fare for flom og skred. Sjekkliste for reguleringsplaner er vedlagt.

NVE vil behandle planen når den kommer ut på høring.

#### Forslagsstillers kommentar:

*Det er i bestemmelsene stilt krav om VA-rammeplan ved søknad om tiltak.*

#### **Nordland fylkeskommune, brev datert 24.06.2016**

Fylkeskommunen viser til at det pågår et arbeid med ny kommunedelplan for området, og at reguleringsforslaget tilpasses denne (formål; sentrumsformål).

Det bes om at vurdering av at planforslaget ikke omfattes av krav om KU bør begrunnes bedre i planbeskrivelsen.

Planvarslet beskriver at formålet med omreguleringene er å legge til rette for vesentlig større byggehøyde og byggevolum enn dagens plan gir rom for, uten at dette er gjort rede for. Fylkeskommunen kan derfor kunne komme med vesentlig innvendinger mot planforslaget når det legges ut til offentlig tilsyn.

Det bes om at det tas hensyn til fylkesplan for Nordland, kap. 8; by- og tettstedsutvikling. Livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelig utearealer og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport. Det skal legges vekt på estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.

Det er listet opp en rekke punkt vedr. klima, universell utforming, alternative energikilder, planprosess, naturmangfoldloven, rammer for vannforsyning ol.l. som må vurderes og ivaretas i planen.

Det minnes om gnr/bnr 18/831 som ligger i hensynssone for kulturmiljø, og at arbeidet med den kulturfaglige vurderingen som ble gjort i kommunedelplanen blir videreført i planarbeidet. Planforslaget bør gi en god beskrivelse av hvilke konsekvenser planlagt tiltak vil få for dette kulturmiljøet (gjærne inkludert illustrasjoner).

#### **Forslagsstillers kommentar:**

*Krav til KU er begrunnet i planbeskrivelsen. Bokkvalitet og andre forhold som tas opp er beskrevet i planbeskrivelsen.*

#### **Lofotkraft, brev datert 16.06.2016**

Lofotkraft har kun lavspenningskabler og kabelskap innenfor planområdet. Ber om at disse berøres i minst mulig grad. De ber om at tiltakshaver tar kontakt med Lofotkraft så raskt som mulig for at tekniske og økonomiske løsninger kan avklares. Utbygger må dekke anleggsbidrag for å finansiere utbyggingsprosjekter.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

*Innspillet tas til orientering.*

#### **Statens vegvesen, brev datert 13.06.2016**

SVV ber om at føringer i nasjonal transportplan, statlige retningslinjer for samordnet bolig,- areal og transportplanlegging, vegnormaler og andre nasjonale og regional føringer blir ivaretatt i planleggingen.

SVV mener planforslaget i liten grad beskriver omfanget av omreguleringen, og ber om at hensynet til myke trafikanter og parkeringsløsninger må beskrives. Det må også avsettes plass inkl. snuplass for kjøretøy som skal betjene området (brøyting, renovasjon etc.).

SVV har ellers ingen flere innspill til planvarslet.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

*Det er ikke behov for at større kjøretøy kjører inn i område B1. Krav er stilt for BFK.*

**AVINOR, brev datert 03.06.2016**

Planområdet ligger kritisk til i forhold til flynavigasjonsanleggene ved Leknes lufthavn. Det aksepteres ikke bygninger som er høyere enn kote 23,80. Alle bygg over 3 etasjer skal vurderes radioteknisk. Bruk av tårnkrav aksepteres ikke. Bruk av mobilkrav skal vurderes radioteknisk. Det tillates heller ikke lys som kan villedde ifm. innflyging til lufthavnen fra syd.

Forslag til tekst til reguleringsbestemmelsene er vedlagt.

Planområdet er ikke berørt av flystøysoner. Dersom påpekte forhold ikke blir ivarettatt i planen vil Avinor vurdere å fremme innsigelse til planen.

**Forslagsstillers kommentar:**

*Byggets høyde blir kt 19,5, dvs. 4,3 m lavere enn største tillatte høyde. Det er stilt krav til bruk av tårnkrav og mobilkrav i byggeperioden i reguleringsbestemmelsene.*

*I senere kontakt med Avinor (pr. mail) fremkommer det at radioteknisk vurdering ikke er nødvendig på dette tidspunkt, men at bestemmelsene foreslått i merknader til planstart skulle innarbeides i reguleringsbestemmelsene:*

*Dette er lagt inn i bestemmelsene.*

**Samediggi, brev datert 31.05.2016**

Samediggi 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 stilt krav i reguleringsbestemmelsene at arbeid må stanses og melding sendes til Sametinget og*

**UIT, datert 26.05.2016**

UIT har kun sendt automatisk beskjed om at varslet er mottatt, og at de ville komme tilbake. Det er ikke kommet noen ny henvendelse fra UIT.

**Knut Nikolaisen, datert 10.06.2016**

(kopi av merknadsbrev mangler)

Har ingen innsigelser eller kommentarer til arbeidet.

**Edvard og Inger Benjaminsen, datert 10.06.2016**

Svarer som eier og beboer av 18/490, 550 og 551. De uttrykker forståelse for ønske om større byggehøyde langs gata, men mener at bebyggelsen langs Storgata, med få unntak, består av lav bebyggelse (2 etg), og menet at ny bebyggelse bør være på maks 3 etasjer.

De mener at 18/831(Elvegården) er det vakreste og mest verneverdige bebyggelsen på Leknes, og at denne eiendommen bør ligge urørt. Ny nabobebyggelse bør også ta hensyn til denne. I eksisterende boligområde bør det kun tillates mindre bygninger i 2 etasjer som tar hensyn til eksisterende bebyggelse.

Generelt mener de at omregulering av gamle bebygde områder bør unngås for å ta hensyn til historien og eksisterende reguleringsplaner, og at det må være tungtveiende grunnet for at nye eieres ønsker om bedre utnyttelse etterkommes.

#### Forslagsstillers kommentar:

*Forslagsstiller har sympati for naboene ønske om ikke å øke tettheten i eksisterende (bolig)områder. Nå er det slik at nasjonale retningslinjer legger føringer for økt utnyttelse av allerede eksisterende områder, spesielt i tettbygde strøk.*

*I dette prosjektet er det forsøkt å ta hensyn til innspillet ved at det reguleres inn høyere utnyttelse langs Sjøveien og Storgata, mens det på de eiendommene som omtales i dette innspillet fortsatt reguleres til boligformål med lavere utnyttelse og byggehøyder. Elvegården reguleres til spesialområde for bevaring i tråd med innspillet.*

*Alle eiendommene, unntatt bnr 50, er lagt inn i samme utbyggingsområde, og har fått en generell økt utnyttelse iht. samfunnets strengere krav til bedre utnyttelse av sentrale områder. Det betyr at det er opp til beboerne selv å avgjøre når og i hvilken takt en ev. utbygging av området skal skje.*