

MERKNADSBEHANDLING OFFENTLIG ETTERSYN REGULERINGSPLAN

HOTELL- OG KULTURKVARTALET

Dato Navn	Innspill/ merknad	Kommentar
21.06.18 Sametinget	Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det omsøkte området. Vi har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet. Aktsomhets- og meldeplikten i henhold til lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd er omtalt i planbestemmelsenes § 2.8. Vi ber om at bestemmelsen blir omformulert slik at det kommer tydelig fram at melding skal sendes både til Sametinget og fylkeskommunen som regionale kulturminnemyndigheter. Vi minner forøvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5m rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.	Tas til orientering, og aktsomhet og meldeplikten vil ivaretas i planbestemmelsene.
22.06.18 Nordland Fylkeskommune	Forholdet til regionale interesser Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik det blant annet går fram av de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Vi har ingen vesentlige merknader til planene enn det som framgår av vårt innspill. Fylkeskommunen er tilfreds med at byggehøyden er redusert til 7 etasjer mot opprinnelig 12. Dersom Avinors restriksjoner på byggehøyde endres, legger reguleringsplanen til rette for bygging opptil 12 etasjer på deler av hotelltomten. Digital plandialog <i>NordlandsAtlas</i> er et viktig kartverktøy for innbyggere, tiltakshavere og forvaltning, og det er derfor viktig at nettstedet til enhver tid er oppdatert med de senest vedtatte arealplaner. Særlig gjelder dette overordnede planer som kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner. Vi ber derfor om at kommunen, så snart som mulig etter vedtak av denne plan, sender sosifil, kart som pdf og lenke til plandokument til plannordland@kartverket.no. Kulturminnefaglig uttalelse Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. Bestemmelse om varslingsplikt ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner under markinngrep inngår i forslag til reguleringsbestemmelser. Fylkeskommunen har ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget.	Tas til orientering
22.06.18 Kolbjørn Bugge Harald Stokvik Rune Andreassen Wilhelm Soleng Simen Børresen Harriet Blindheim Helge Sandsund Edel Dagfinrud Randi Gressetvold	innsigelse til reguleringsplan for hotell- og kulturkvartalet Huseierne i Granliveien øst, Meieriveien og Stakkstuberget hadde den 26. mai et møte for å diskutere konsekvensene av den reguleringsplanen for hotell- og kulturkvartalet som nå er sendt ut på høring. Vår samstemte reaksjon på planene er at her er det to mulige veiløsninger vi vil motsette oss, og gå videre med hvis de ikke tas ut av planen. I. Å ta trafikken til hotellets parkeringshus og eventuelt andre funksjoner inn i Granliveien øst, ser vi som et inngrep i et etablert boligområde som er helt urimelig. Det er ingen grunn til at	Merknaden gjelder foreslåtte veiløsninger og adkomst til hotellet via Granliveien. 1. Når det gjelder hotellvirksomhet opp mot boligområdet, er forslaget i tråd med at området er tilrettelagt for sentrumsfunksjoner tilhørende Leknes by, i kommunedelplan Leknes-Gravdal fra 2016. Utfordringen er å finne balansen mellom

06.06.18 Avinor	vi som bor i et rolig, skjermet og tradisjonsrikt område av Leknes skal måtte tåle at området vårt skal endre karakter på en slik måte. Selv om det planlegges avhjelpende tiltak i form av fortau, vil likevel dette boligområdet forringes i en grad vi ikke kan akseptere. 2. Vi ser også at det er vurdert å endre kjøremønsteret, og da iform av å stenge eller endre kjøremønsteret i Meieriveien. Dette ville i så fall bety at vi som bor i Granliveien øst , lveieriveien og Stakkstuberget ville bli henvist til å benytte Elvegårdsveien, noe som igjen ville innebære at den resterende delen av Granliveien ville få en helt annen trafikkbelastning og være mer ulykkesutsatt. Verken vi som ville måtte kjøre denne omveien, eller de som vil få all den ekstra trafikken, skulle måtte godta dette. I tillegg er er inn- og utkjøring av Elvegårdsveien til tider en trafikal belastning. Vi bemerker også at det svært ofte på vinterstid ikke er mulig å kjøre opp Meieriveien fra Granliveien vest, da man trenger tilfart og må komme østfra. Vi ber om at våre innsigelser tas med i den videre planprosessen, og vi ber om å bli holdt godt orientert om fremdriften. Det er ikke vår hensikt å motarbeide utviklingen av Leknes, og da mener vi hele Leknes. Men Leknes må ikke utvikles på en slik måte at et boligområde forringes slik det her er foreslått. Da prosessen er i en tidlig fase, føler vi oss trygge på at det kan finnes alternative trafikkløsninger som er god for alle parter. Vi henleder også oppmerksomheten mot tidligere tinglyste grunnavståelser for veinettet i området vårt, som ikke uten videre åpner for en slik inngripen. En gjennomgang av disse kan sikkert være nyttig. Vestvågøy kommune - Høring og offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for hotell- og kulturkvartalet - Innsigelse fra Avinor 1. Innledning Luftfartstilsynet har den 09.05.2017 med hjemmel i § 1 i <i>Forskrift om sertifisering av flyplasser mv. datert 25.08.2015, jf. artikkel 6 i EU-forordning nr. 139/2014</i>, sertifisert Leknes lufthavn. Det tidligere nasjonale BSL-regelverket er erstattet med EASA-regelverk. Det medfører at de foreslåtte planbestemmelsene nå vil være hjemlet i EASA-regelverket. Det aktuelle planområdet ligger øst/sørøst for rullebanen på Leknes lufthavn i en avstand av ca. 270 – 480 meter fra rullebanens senterlinje. I møteboka for planutvalget, datert 08.05.2018, skriver forslagsstiller at Avinors forslag til reguleringsbestemmelser er lagt inn i bestemmelsene. Vi kan i det mottatte forslaget til reguleringsbestemmelser som nå er ute til høring, ikke se at våre bestemmelser som ivaretar sikkerheten ved Leknes lufthavn er innarbeidet. Vi vil nedenfor på nytt gå gjennom bestemmelsene som må inn i reguleringsplanen. 2. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn Det aktuelle planområdet ligger innenfor både sideflaten (<i>EASA-krav CS ADR-DSN.H.430</i>) og horisontalflaten (<i>EASA-krav CS ADR-DSN.H.420</i>), som begge er hinderflater (høyderestriksjonsflater) i restriksjonsplanen (Avinors tegning ENLK-P-08) for lufthavnen, jf. <i>EASAKrav</i>	etablert boligområdet, og fremtidige sentrumsfunksjoner som hotell, parkering, butikk osv. Beboere må nok tåle endringer og aktiviteter tilknyttet ved å bo i sentrum, men det skal ikke være byrdefullt. 2. Adkomstløsninger. Forslagsstiller fremmet tre adkomstløsninger til hotell og parkeringsanlegget, via Storgata, Meieriveien og Granliveien øst. Revidert planforslag viser at adkomst til Hotellet via Meieriveien og Granliveien er tatt ut Hovedatkomsten til samtlige parkeringsplasser er løst via Storgata , mellom Hotellet og Storgata 9. Forslagsstiller har revidert bestemmelsene, og sikret Avinors krav om høyderestriksjonsflater/ hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn. Bestemmelsene har også tatt inn krav om turbulensvurderinger for ny bebyggelse som utløser nærmere spesifiserte utløsningskriterier og byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg i planbestemmelsene.
--------------------	---	--

CS ADR-DSN.J.480, om hinderflater og begrenning av hinder, gjeldende fra 01.09.2015.

Avinor ber om at følgende fellesbestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

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.

Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder:

http://www.luftfartstilsynet.no/flysikkerhet/Oppstilling_og_bruk_av_kraner

3. Turbulensvurderinger

På grunn av nærheten til rullebanen bes det om at følgende fellesbestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen, jf. EASA-krav CS ADR-DSN.B.015 med tilhørende veiledning GM1 ADRDSN.B.015 (b) samt AMC1 ADR.OPS.B.075:

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.

4. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Avinor har merket seg at man i detaljreguleringsplanen har lagt opp til et 7 etasjes høyt hotell med maksimal byggehøyde på kote 35,20 moh innenfor utbyggingsformål H1 i første byggetrinn.

Reguleringsbestemmelsen § 3.1.3 åpner for å øke byggehøyden til kote 53,20 moh innenfor H1 dersom det blir endringer i restriksjoner fra lufthavnen eller det kan dokumenteres at bygget ikke gir uheldig refleksjoner for navigasjonsutstyret ved lufthavnen.

Avinor ber om at følgende fellesbestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011:

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 byggestriksjonskrav 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.

Til orientering er flynavigasjonsanlegget LOC 03 i bestemmelsene ovenfor rettet til LOC 02, grunnet endringer i banebetegnelser ved Leknes lufthavn.

Vi gjør utbygger klar over at ny bebyggelse over BRA-kravet kan bli underkjent. Det samme gjelder bruk av tårnkran med bommen over BRA-kravet og bruk av mobilkran der kranarmen overstiger 20 meter over BRA-kravet.

Radioteknisk vurderinger av bygg og kraner bestilles og bekostes av tiltakshaver (utbygger).

Bestilling sendes til:

Avinor Flysikring AS på følgende e-post:

post@avinor.no

5. Farlige eller villedende belysning

Avinor ber om at følgende fellesbestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen, jf. EASA-krav AMC1 ADR.OPS.B.015(a) og EU-regulativ nr. 139/2014, artikkel 9(c):

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.

6. Innsigelse fra Avinor

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.

Innspill til oppstart av detaljregulering for nytt hotell – Lofotr- på Leknes.

Undertegnede representerer Andriksen Eiendom AS som eier Scandic Lofoten Hotell i kommunen.

Jeg viser i den anledning til innspill av 21. april 2017 hvor det gis uttrykk for at man er positive til prosjektet slik det da fremsto. Det ble dog gitt uttrykk for noe skepsis/spørsmål i forhold til tre elementer som ikke er berørt;

1. Konkurranses grunnlaget for to hotell i Vestvågøy kommune.
2. Subsidiert av prosjektet med gratis eller sterkt subsidiert tomt for utbygging, med en verdi på flere millioner.
3. Spørsmål om utbyggingsavtaler/kopi mv.

I kommunens vurdering av innspillet i saksframlegget nøyer saksbehandler seg med å vise til at denne siden må rette spørsmålene direkte til utbygger.

Anmodning om svar/vurdering av kommunen:

Undertegnede bemerker at innspillet ble sendt til utbyggers representant(forslagsstiller). Andriksen Eiendom hadde i så måte forventet at disse temaene i alle fall ble kommentert av utbygger og deretter vurdert av kommunen. Når så ikke er skjedd ber vi om at kommunen vurderer de nevnte spørsmålene og sender over den etterspurte informasjonen hvis det foreligger. Alternativt bidrar til at den blir utarbeidet i nødvendig omfang.

Nytt innspill/bemerkning:

Trafikkutredning:

Kommunestyret sendte saken tilbake til forslagsstiller for ytterligere utredningen hva gjelder trafikksituasjonen. Det er i den anledning blitt utarbeidet en analyse som fortsatt etterlater bekymring, også av flere politikere ved behandling, i hht referat i Lofotposten 10.5.18.

Trafikkanalysen er foretatt på bakgrunn av etablering av et hotell på 7 etasjer og ikke på 12 etasjer som planbestemmelsene åpner opp for. Siden planen åpner opp for større utbygging enn det som i utgangspunktet er planlagt, så bør analysen av trafikken og konsekvensene av et 12 etasjers bygg også vurderes mer grundig.

Konsekvensutredning(KU):

I referatet fra oppstartsmøtet fremgår det at «planforslaget er delvis i tråd med overordnede planer». I det fremsatte planforslaget fremgår det at planforslaget er i tråd med overordnede planer, herunder at man i referatet fra oppstartsmøtet er enige i dette. Undertegnede ber om en tilbakemelding på om hva som er korrekt. Og evt hvilke endringer som er gjort fra oppstartsmøtet.

Dersom tiltaket er delvis i strid med overordnet plan, samt at trafikksituasjonen kan vise seg å bli problematisk, så bør kravet til KU vurderes på nytt igjen ut i fra den endrede situasjonen.

Jeg minner også om at selv om planen i og for seg er i tråd med overordnet plan, så er unntaket avhengig av at man i overordnet plan har vurdert og konsekvensutredet tiltaket i den overordnede planen(e). Etter å ha undersøkt forarbeidene til tidligere planer, så kan jeg ikke se at så er gjort. *Tiltaket krever da uansett KU.*

Uavhengig av ovennevnte så presiseres det at kravet om KU knytter seg til hvilket samlet/totalt utbyggingspotensiale den nye reguleringsplanen åpner for. Jeg viser til side 26 og 27 i planbeskrivelsen, hvor det fremgår følgende arealer som utbyggingspotensiale;

1. Plan for hotellbygg åpner for 12700 m2 BRA for 7 etasjers bygg.
2. Plan for hotellbygg åpner for 17000 m2 BRA for 12 etasjers bygg.
3. Området K åpner for ytterligere inntil 3100 m2 BRA
4. Området FK åpner for ytterligere inntil 6400 m2 BRA
5. Området BFK åpner for ytterligere inntil 6400 m2 BRA
6. Området o PH åpner for ytterligere inntil 5100 m2 BRA.

Totalt utbyggingspotensiale for hotellet er alene over 15000 m2 BRA og krever da alene KU. Jeg viser til KU forskriftens vedlegg 1 nr 24 og veiledningsnotat fra KMD av juli 2017, nr 2. If forskriftens §§ 6 a og b.

I nærværende sak åpner alle utbyggingsområdene for 37 600 m2 BRA utbyggingsareal. Dette er da mer enn dobbelt så mye som grensen for krav om KU angir i vedlegg 2, nr 24. Selv om gjeldende plan også åpner opp for et visst antall BRA allerede i dag, så utelukker ikke dette krav om KU når man ser på nytt utbyggingspotensial vurdert ut fra dagens situasjon.

Det totale planområdet er på over ca 18 DA. Selv om 10 DA kun er tatt med for helhetens skyld, så er dette også et element som må tas med i vurderingen av spørsmålet om KU. Nedslagsfeltet for planarbeidet er tross alt relativt stort. Dette må også vurderes ut i fra det totale antallet BRA og konsekvensene for trafikkavviklingen.

Dette er de generelle og overordnede reglene for styring av planarbeidet. Dersom utbygger/kommunen vurderer at tiltaket(ene) ikke utløser KU, så bør dette vurderes og konkretiseres i planarbeidet. Man unngår da en evt større forsinkelse hvis saken skal behandles

Det gjelder henvendelse av privatrettslig art, mht avtale mellom kommunen og forslagsstiller. Konkurranses grunnlaget vil derfor ikke kommenteres ytterligere, ifb. reguleringsplanprosessen.

Det foreligger ingen utbyggingsavtaler

Trafikkutredning

Vi vil sikre ytterlig trafikkutredning i bestemmelsene, ved en eventuell utvidelse av hotellet fra 7 til 12 etasjer.

Konsekvensutredninger:

Ved at planen ble omtalt som delvis i tråd i oppstartsmøtet, henvises til at formålet hotell er i tråd med kommunedelplan formålet sentrumsfunksjoner. Det som er i strid med planen er utnyttelsen og byggehøyden, som planen utreder.

Forskrift om

Konsekvensutredning (KU) har tydelig utredningsplikt under vedlegg I og II: at det er tiltak som gir vesentlig virkninger- og eller over 15 dekar. Hotell med kontorbygg og garasjeanlegg utgjør totalt 3,67 dekar og omfattes ikke av forskrift vedlegg I.

I departementets veileder: Hva omfatter "planområde" som det går frem av vedlegg I, pkt 1: "Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennytte formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2 eller som omfatter et planområde på mer enn 15 dekar"

Med planområde menes det arealet som settes av til utbyggingsformål som listet opp i vedlegg I punkt 1 med tilhørende vei- og parkeringsanlegg mv. Planområdet omfatter da alle fysiske arealinngrep som planlegges innenfor området og som er knyttet opp til det konkrete tiltaket som nevnt i punkt 1.

Opplistingen gjengitt i merknaden er defor ukorrekt, når den tar inn og summerer total bruksareal i hele planen, også eksisterende bruk. Utnyttelsen for KU gjelder enkelttiltak eller bygg med et

	av kommunestyret/fylkesmannen som klagesak/innsigelsessak. Jeg viser også til forvaltningslovens § 17, som krever at kommunestyret får den informasjonen som er nødvendig for å kunne ta stilling til sakens realiteter. Dersom planen vedtas uten at kommunens planavdeling holder seg innenfor regelverket, vil dette også kunne oppfattes som en subsidiering på linje med å gi en tomt til noen millioner i gave til prosjektet. Det hadde derfor også vært både nyttig og fornuftig om vi kunne fått kopier av arbeidet med utbyggingsavtaler mv., som vi pr dags dato enda ikke har sett noe til. <i>Jeg bemerker at det er vanlig og svært fornuftig at kommunen parallelt med planarbeidet også jobber frem en utbyggingsavtale.</i> Det er slik sett noe betenkelig at planforfatter ikke har hatt noe med dette å gjøre med eller vet noe om utbyggingsavtaler i denne saken. <u>Konklusjon og avslutning:</u> Andrikken Eiendom AS og herunder Scandic Lofoten Hotel er positive til utbygging som bidrar positivt til kommunens utvikling. Hensikten med en konsekvensutredning er nettopp å finne ut av både negative og positive konsekvenser av tiltaket. For Andrikken Eiendom er det viktig at kommunen også vurderer tiltakets konsekvenser for det øvrige næringsliv/hoteller i kommunen og på Leknes spesielt. Undertegnede ber igjen om å bli holdt løpende orientert om planarbeids- og reguleringsarbeids fremdrift. Herunder også kopi av eller orientering om utkast til utbyggingsavtaler. Jeg registrerer at jeg til nå ikke er blitt holdt orientert slik jeg tidligere har anmodet om.	konkret arealformål! Administrasjonen vurderer siden tiltaket ikke strider med kommunedelplan, og høyden er tilpasset Avinors krav for sikkerheten ved Leknes lufthavn, mht turbulens og høyderestriksjoner. Vi har heller ikke motatt kommentarer fra Fylkesmannen eller Fylkeskommunen på konsekvensvurderinger. Øvrige kommentarer Administrasjonen har svart på all epost og henvendelser gjeldene de privatrettslige forhold og avtaler som er gjennomført, men dette sorteres ikke under reguleringsplanarbeid, men kommunen som eier. Det gjelder avtaler utenfor planfagområdet. se forvaltningsloven. Det foreligger ingen utbyggingsavtaler! Dette er en privat reguleringsplan, for forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring. Vedr. hensyn til Scandic, vurderes det som positivt å få to hotelltilbud på Leknes, det er i dag mangel på overnattingsplasser i byen, og med opprustningen av Storgata, med nytt hotell og uteområde vil i stor grad øke attraktiviteten til Leknes og flere besøkende som også vil komme til gode til Scandic hotell. Tilleggsopplysningene er av privatrettslig karakter, mht, kommunen som eier og vil ikke kommenteres ytterligere her. Se ovennevnte kommentarer.
Halgeir Hellan 18.06.18	Tilleggsopplysninger: Min ref.: Andrikken Eiendom AS Fredrikstad 25. juni 2018 <u>Innspill til oppstart av detaljregulering for nytt hotell. Lofotr på Leknes – tillegg 1.</u> Undertegnede representerer Andrikken Eiendom AS som eier Scandic Lofoten Hotell. Jeg viser i den anledning til det seneste innspillet av 14. juni 2018. Nedenfor kommer en tilleggsopplysning til dette innspillet. Andrikken Eiendom AS jobber nå med konkrete planer for Scandic Lofoten Hotell, som har vært drevet i over 30 år i kommunen. Gjennom årene har eierne investert mye penger i hotellet. Hotellet trenger nå ytterligere investeringer for å tilby konkurransedyktige fasiliteter for de besøkende. Andrikken Eiendom AS har derfor tatt kontakt med Vestvågøy kommune for et møte i august 2018 for å diskutere prosjektet og rammebetingelsene. I tidligere høringsinnspill har vi særlig bedt om kommunens tilbakemeldinger på følgende problemstillinger; 1. Konkurransesgrunnlaget for to hotell i Vestvågøy kommune. 2. Subsidiering av prosjektet med gratis tomt for utbygging, med en verdi på 2 millioner +-? 3. Spørsmål om utbyggingsavtaler/kopi mv. Disse spørsmålene blir også aktuelle å drøfte for Scandic Lofoten Hotell sine videre planer. Dette bør også være aktuelle og relevante temaer som kommunens overordnede planmyndighet engasjerer seg i og tar opp i nærværende regulerings sak på Leknes. Ad Reguleringsplan Lofotr Hotell - og kulturkvartal - Vestvågøy kommune. Tross sin nærhet til sentrum, er boligområdet i Granliveien relativt rolig og skjermet. Med kommunens forslag om innkjøring til hotellets parkeringshus via Granliveien, vil dette endre karakteren for boligområdet, noe som virker helt urimelig. Trafikkøkningen vil bli svært merkbar for området. Kommunen foreslår også å etablere fortau i Granliveien. 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. Disse to punktene protesterer vi mot. Hallgeir Hellan og Oxana Kovtun (e.f.) Granliveien 13	Trafikk Granliveien Forslagstiller har etter offentlig ettersyn tatt ut forslag om adkomst til parkeringsanlegg via Granliveien. All adkomst til parkeringsanlegget er nå foreslått løst fra Storgata. Trafikk Granliveien Forslagstiller har etter offentlig ettersyn tatt ut forslag om
26.06.18 Harriet og Asbjørn Blindheim	Huseiere i Granliveien 27, 31, 35, 37 og 39 ønsker å gi følgende merknad og innspill til reguleringsplanen.	

Laila Horn
Randi Gressetvold
Tor Ivar Saupstad
Trine Stokvold
Brækken
Martin Brækken
Simen Børresen
Mona Tetlie

Trafikkavvikling /økt trafikkfare

En visjon og et mål i Vestvågøy kommune er å være en trafikk sikker kommune. Skulle hotellet bli en realitet vil det gi økt trafikkbelastning og trafikkfare i Granliveien øst. Hvorfor legge så mye ekstra trafikk inn i et etablert boligfelt?

Andre kommuner jobber med å flytte trafikken ut av sentrum og etablerte boligfelt, men om hotellplanene blir realisert, ser det ut for at vår kommune velger en annen retning. Vi i Granliveien er også opptatt av våre barns sikkerhet. Vi ønsker en trygg vei for våre små som sykler og leker både i veien, på snuplassen og i nabolaget. Granliveien øst er i dag smal, har kun en bilbredde, er uten fortau og er langt fra dimensjonert for større økning av trafikk. Det blir tvingende nødvendig og viktig med dobbel veibredde og i tillegg til en godt belyst gang/sykkelsti.

Helhetlig byutvikling/ subjektive meninger

En storby som Geneve har satt en byggehøyde på max 4 etasjer, mens en landsby som lille Leknes, ikke har satt noen grense. Vårt boligområde forandrer fullstendig karakter ved å fjerne eksisterende bolighus til fordel for flere massive og høye bygg. Ønsker kommunen en slik fortetting av Leknes? Vi skulle ønske kommunen så helheten i forhold til byutvikling. Det finnes eiendommer nær havet og sentrumsnære områder som til fordel kunne bli benyttet til hotell. Vi ønsker ikke et «utsiktstårn» midt i et godt etablert boligstrøk. Vi ønsker heller ikke å bo i en bakgård med reduserte lys og solforhold og sist, men ikke minst, en verdiforringelse av våre eiendommer!

Kloakk/avløp

Ved en evt. hotellbygging forventer vi at kloakk/avløpsledning blir lagt om uten kostnad for husstander i Granliveien øst. Slik det er i dag er flere husstander koblet til «Meieriets kloakkanlegg»

Hensyn til mine eiendommer 18/616 og 695:

Reguleringsformål og bestemmelser gjeldende for mine eiendommer er isolert sett i tåd med tidligere planvedtak og mine forventninger. Dog ønskes at byggehøyde økes Med 2 meter til cote 30, etasjetallet økes fra 4 til 5 og bebygget areal fra 6400 til 7400m2 BRA. Det medfører en høydeøkning på 2 meter og en arealøkning på 1000m2 BRA i forhold til foreliggende planforslag og hotellets kontorfløy tvers over gata.

Parkeringshus på kommunens eiendom mot sydvest blir nærmeste nabo. Med en byggehøyde på 4 etasjer og ubegrenset utnyttelsesgrad vil dette danne en effektiv vegg mot sol, lys og utsikt. Eventuell ny bygningsmasse på mine eiendommer stenges inne i et mørkt hjørne med kulturhusets lukkede fasader og hotellets markante bokser i rygg og en parkeringsblokk i front. Det er klart negativt for videre utvikling og verdiskaping på mine eiendommer. Jeg vil møte forsøk på realisering etter foreliggende planutkast med de midler det måtte betinge, og kreve kompensasjon for eventuelle økonomiske tap knyttet til verdi, kostnader m.v...

Det er ikke nødvendig å bygge en 4 etasjers parkeringkloss over bakken i åpent eksponert landskap på et av de mest sentrale arealene på Leknes. -Tett inntil publikumrettede formål, etablert boligområde m.v.. Kommunen råder selv over så vidt store arealer at ønsket kapasitetsøkning for parkering bør kunne realiseres med situasjonstilpassede løsninger der også andre verdier og hensyn enn ensidig funksjonsmaksimering prioriteres.

Kvartalsdannelsen «Hotell- og kulturkvartalet» med opphavsfunksjonene nordøst for Meieriveien og ikke relaterte funksjoner i et mindre område på motsatt side er en kunstig konstruksjon. Området fra Meieriveien til og med Rådhuset utgjør en logisk enhet / et kvartal, og tiltak og formål her bør samordnes innenfor denne rammen. Det kan likevel inneholde kompletterende formål for tilliggende kvartal.

Jeg foreslår derfor om at perkeringshuset tas ut av planen, alternativt at formålsbeskrivelsen gjøres fleksibel og derved åpner for situasjonstilpassede løsninger der også naboer og allemenhet hensyntas.

adkomst til parkeringsanlegg via Granliveien. All adkomst til parkeringsanlegget er foreslått løst fra Storgata.

Byplan

Når det gjelder hotellvirksomhet opp mot boligområdet, er forslaget i tråd med at området er tilrettelagt for sentrumsfunksjoner tilhørende Leknes by, i kommunedelplan Leknes-Gravdal fra 2016. Utfordringen er å finne balansen mellom det etablerte boligområdet, og fremtidige sentrumsfunksjoner som hotell, parkering, butikk osv. Beborere må nok tåle endringer og aktiviteter tilknyttet ved å bo i sentrum, men det skal ikke være byrdefullt.

Det er i kommunedelplan ikke gitt restriksjoner mht. byggehøyde. Administrasjonen skal sette i gang med byplan i 2019 og målet er da konkret jobbe med byen Leknes, fortetting og kvaliteter som gjør Leknes attraktiv for beboere og næringsaktører.

Hotellet vil ikke komme i direkte siktlinje for eiendommene. Kontorbyggene er tatt ut, og vil ikke realiseres før det foreligger en avtale med grunneierne.

Om kontorbygget oppføres bør kloakk og avløpsledning koblet til Granliveien øst kunne vurderes.

Økt utnyttelse på egen eiendom: Foreslåtte økt utnyttelse kan ikke uten videre innarbeides i planforslaget, uten beskrivelse, vurderinger, bruk osv. Grunneier bør da kontakte forslagsstiller, ikke kommunen om fremtidig bruksendring og utvikling av eiendommen, og få den innarbeidet i reguleringsplanen.

Parkeringshus

På kommunens eksisterende parkeringsplass, er det tatt inn mulighet å etablere parkeringshus, dette for i fremtiden kunne sanere parkeringsplasser foran rådhuset, , og gi parkeringskapasitet til hotellet og kulturhuset. Utnyttelse, plassering og form til parkeringshuset når arealet avsatt i planen ikke er tilstrekkelig. P-Huset må fremmes i en egen plan.

27.06.18
Knut Gjernes

	ikke relaterte funksjoner i et mindre område på motsatt side er en kunstig konstruksjon. Området fra Meieriveien til og med Rådhuset utgjør en logisk enhet / et kvartal, og tiltak og formål her bør samordnes innenfor denne rammen. Det kan likevel inneholde kompletterende formål for tilliggende kvartal. Jeg foreslår derfor om at parkeringshuset tas ut av planen, alternativt at formålsbeskrivelsen gjøres fleksibel og derved åpner for situasjonstilpassede løsninger der også naboer og allemennhet hensyntas. Og at kvartalsbeskrivelsen omarbeides i henh. til foranstående. Hotellet: Jeg stiller meg kritisk til trafikkmengden Meieriveien forventes å svelge unna. Og til avsatt manøvreringsareal ved hotellets avkjørsel. Det ansees også betenkelig å føre trafikk til parkeringshus gjennom eksisterende, smal boliggate. Jeg stiller også spørsmål ved den planrelaterte tenking som ligger til grunn for en stadig større konsentrasjon av næringsbygg rundt et kjøpesenter lokalisert til en trafikksituasjon som er et problem seg selv. Planverktøyet er bl.a. ment som et virkemiddel for å unngå at problemområder oppstår, ikke til å skape dem.	Adkomst til parkeringsanlegget til hotellet er etter offentlig ettersyn løst med innkjøring fra Storgata. Byplan Når det gjelder hotellvirksomhet, er forslaget i tråd med at området er tilrettelagt for sentrumsfunksjoner i kommunedelplan Leknes-Gravdal fra 2016. Utfordringen er å finne balansen mellom det etablerte boligområdet, og fremtidige sentrumsfunksjoner som hotell, parkering, butikk osv. Det er i kommunedelplan ikke gitt restriksjoner mht. byggehøyde. Administrasjonen skal sette i gang med byplan i 2019 og målet er da konkret jobbe med byen Leknes, fortetting og kvaliteter som gjør Leknes attraktiv for beboere og næringsaktører.
21.06.18 Marit Skulbru og Simon Klevstad	Klage reguleringsplan - detaljregulering for hotell og kulturkvartalet, Leknes - planID 1860 2017 02 Som eiere og beboere av Storgata 15/gnr 18 bnr 465 ønsker vi å klage på overnevnte reguleringsplan. Planforslaget medfører at vårt hus, uten samtykke fra oss, er foreslått revet. Vi reagerer på hvordan denne prosessen har vært. I følge planbeskrivelsen er vår eiendom med i første byggetrinn. Vi har ikke fått noen henvendelse fra utbygger av hotellet. Planen forutsetter at utbygger må tilegne seg vår eiendom. Denne er imidlertid ikke til salgs pr dags dato. Vi kjøpte huset i 2009 med tanke på å bo sentrumsnært og i et etablert boligområde. Vi finner det urimelig at et etablert boligområde kan endres på en så dramatisk måte, uten at vi har vært involverte i prosessen. Vi protesterer på at flere eiendommer som ikke er eid av utbygger, inklusiv vår eiendom, er med i reguleringsplanen. Vi vil motsette oss dette.	Planprosess Det er forslagsstillers ansvar å legge til rette for god dialog med grunneiere i forbindelse med reguleringsplanarbeid, som foreslår bruksendring av eiendommene. Dette er avgjørende for en god planprosess og forankring. Utstrekning av planområdet kan omfatte eiendommer man ikke eier/ besitter, men det forutsetter ved forslag om endret bruk av eiendommen at det foreligger en avtale med grunneier, om grunnnerverv (forslagsstiller kjøper/ overdrar eiendommen etter avtale).
22.06.18 Arne Johan Fredriksen	INNSPILL OG MANMERKNING TIL OFFELTLIG ETTERSYN AV REGULERINGSPLAN HOTELL- OG KULTURKVARTALET - VESTVÅGØY KOMMUNE Det vises til deres referanse 2017000412-22/FA-L12/940 - PL-030/18. Jeg er eier av følgende eiendom 1860 'Vestvågøy Kommune gnr. 18 bnr 749. Jeg Ønsker ikke omregulering av min eiendom til hotell. Jeg ønsker at eiendommen skal være regulert som i dag til boligformål. Da vegvesenet stoppet hotellplanene ihht. Trafikkavviklingen inn og uti storgata. Nå blir problemene bare flyttet til krysset meieriveien, og videre til ut og inn kjørselen til Cirkel C, og kanskje inn og ut av kommunehuset. Det er problemer i krysset i dag i Meieriveien. Hva med fotgjengere og kryssing av Storgata. Vi har bussholdeplass like ved dette krysset. Hva om det skulle komme 2-3 busser samtidig foran hotellinngangen? Er det plass til dette? Jeg tenker det blir stopp i storgata, og at det oppstår trafikkork. Det er enkelt å skrive og påstå «ingen problemer her». Bare se på trafikkflyten, kryssing av gata for myke trafikanter og parkering i dagens Storgata. Det virker som de trafikale løsninger er lite	Trafikkanalysen viser trafikkutvikling etter at Storgata er rustet opp, parkeringsplasser skal saneres, og hastigheten skal reduseres til 30 km/t., med flere krysninger over gaten. Bussene kan stoppe med korte stopp ved inngang for avstigning, eller langs veien, hvor avstigningen løses ved fortau. Denne sambruken skal være trafiksikker, når Storgata er ferdigstilt med 30 km/t. Det er forslagsstillers ansvar å få til god dialog med grunneiere i forbindelse med reguleringsplanarbeid, som foreslår bruksendring av eiendommene. Dette er avgjørende skal det være en god plan.

gjennomtenkt.

Samtidig støtter jeg huseierne i Granliveien Øst, Meieriveien og Stakkstuberget sine påstander ihht Brev og møte den 25. mai d.å. Hotellet er inntegnet inn i min private eiendom som er regulert til boligformål, og som brukes til dette i dag. Min eiendom 18/749 skal i deres planer rives, og det bygges hotell. Utbygger og kommunen har ikke tatt kontakt med meg. Dette på tross av at min eiendom ønskes omregulert til andre formål enn i dag. Jeg har ingen planer om å selge min eiendom gnr 18 bnr 749. Jeg har 1 mål tomt og skal videreutvikle eiendommen.

Med vennlig hilsen

Arne John Fredriksen

Samordnet uttalelse med innsigelse til detaljregulering for hotell- og kulturkvartalet - Leknes - Vestvågøy

Fylkesmannen viser til høring datert 09.05.18 av ovennevnte detaljregulering for hotell- og kulturkvartalet på Leknes. Planforslaget har til formål å tilrettelegge for hotell i 12 etasjer, med kontorbygg på 4 etasjer. Fylkesmannen har med virkning fra 01.01.18 fått delegert myndighet til å samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. Til denne plan foreligger det innsigelse fra Avinor, jf. vedlagt brev av 31.05.18. Det er ikke innkommet innsigelse fra noen av de andre etatene vi samordner, og disse sender sine høringsuttalelser direkte til kommunen. Fylkesmannen har ingen egne merknader til planforslaget.

Vi beklager at saken ikke har blitt samordnet innenfor fristens utløp. Avinors innsigelse er imidlertid rettidig innkommet og er også gjort kjent for kommunen gjennom kopi.

INNSIGELSE

Avinor fremmer med hjemmel i pbl. § 5-4 innsigelse til planforslaget av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker rundt Leknes lufthavn. Dette gjelder nærmere bestemt høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn, krav om turbulensvurderinger for ny bebyggelse som utløser nærmere spesifiserte utløsningskriterier og byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg.

Begrunnelse

1. Høyderestriksjoner for Leknes lufthavn

Det aktuelle planområdet ligger innenfor både sideflaten og horisontalflaten, som begge er hinderflater i restriksjonsplanen for lufthavnen. Avinor ber om at følgende fellesbestemmelse tas inn i detaljreguleringsplanen:

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. Side 2 av 3

1. Turbulensvurderinger

Planområdets nærhet til flyplassen gjør det etter Avinors vurdering nødvendig med følgende fellesbestemmelse i detaljreguleringsplanen om krav til turbulensvurderinger

Planområdet kan omfatte eiendommer man ikke eier/ besitter, men det forutsetter ved forslag om endret bruk av eiendommen at det opprettes avtale, dialog og enighet om grunnerverv (forslagsstiller kjøper eiendommen).

Vestvågøy har vært i kontakt med Fylkesmannen, og skal sikre Avinors krav om høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn, krav om turbulensvurderinger for ny bebyggelse som utløser nærmere spesifiserte utløsningskriterier og byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg i planbestemmelsene.

for ny bebyggelse som overskrider kote 38:
Ved ny bebyggelse med maksimal byggehøyde over kote 38, 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.
Fylkesmannen foreslår at siste ledd av den foreslåtte bestemmelsen endres til: «Det er ikke tillatt med bebyggelse som forverrer turbulenssituasjonen ved Leknes lufthavn». Dette ansees som mer klargjørende og målrettet virkning av planen.

1. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Reguleringsbestemmelsenes § 3.1.3 åpner for å øke byggehøyden til kote 53,20 innenfor H1 dersom det blir endringer i restriksjoner fra lufthavnen eller det kan dokumenteres at bygget ikke gir uheldig refleksjoner for navigasjonsutstyret ved lufthavnen. Avinor ber i denne sammenheng om at følgende fellesbestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011, for hhv. sone 1, sone 2 og for byggerkaner:

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, 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, 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. Side 3 av 3
Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for bruk av kraner

VIDERE SAKSGANG

Innsigelsen fra Avinor medfører 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.

Dersom kommunen ikke tar innsigelsen til følge, vises det til rundskriv H-2/14 «Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven» for videre

