

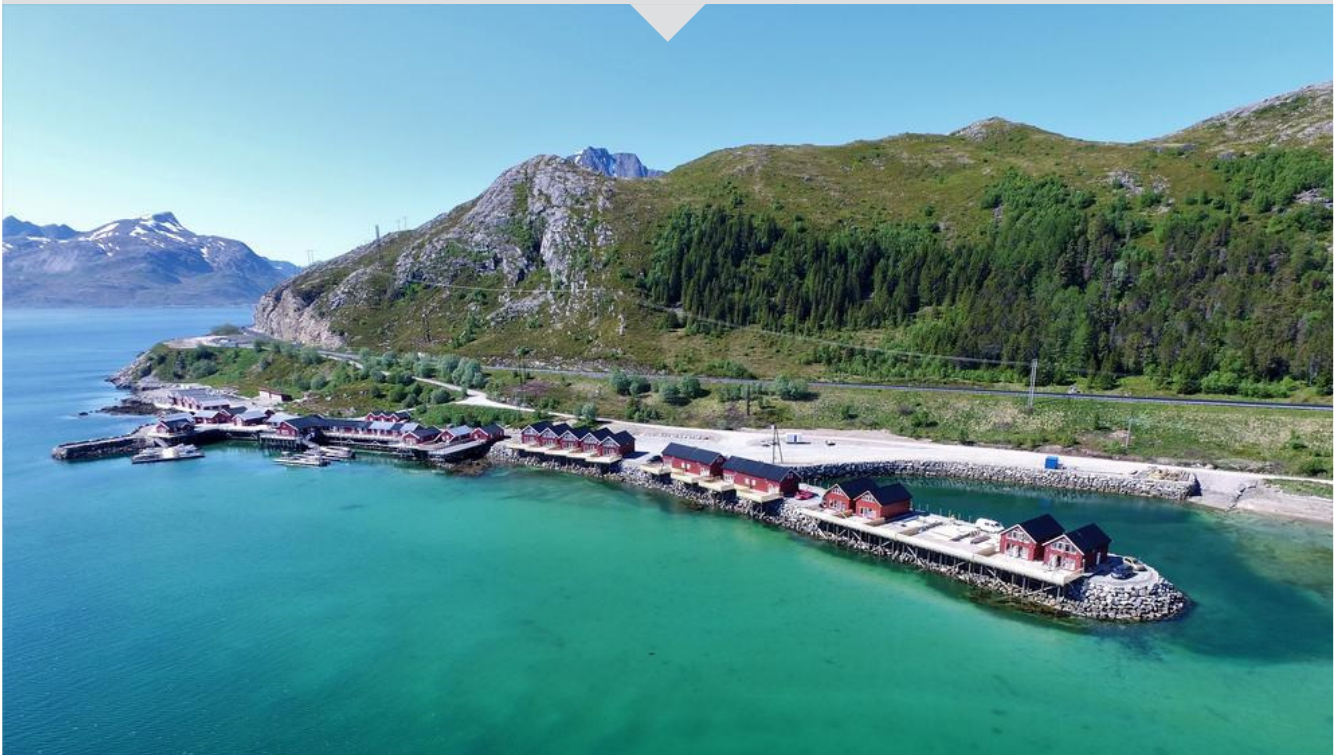
Lofoten Fritidsbolig AS

Detaljregulering for Skreda

Plan-id: 1860-201902

Planbeskrivelse

Vestvågøy kommune



Oppdragsnr.: 5164951 Dokumentnr.: 1 Versjon: 1
2020-02-07

Oppdragsgiver: Lofoten Fritidsbolig AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Terje Kristoffer Hansen
Rådgiver: Norconsult AS, Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø
Oppdragsleder: Gøran Antonsen, Norconsult
Fagansvarlig: Marit Lunde, Norconsult
Andre nøkkelpersoner: -

1	2020-02-07	Planbeskrivelse	Malun	Gan	Gan
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

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

Sammendrag

Lofoten Fritidsbolig AS driver blant annet med utleievirksomhet ift. turisme/reiseliv. For å imøtekomme en stor etterspørsel ønskes kapasiteten i anlegget utvidet, samt styrking av tilbudet med fasiliteter som restaurant/servicebygg, etc. Planarbeidet skal tilrettelegge for utbygging av ca.15 nye fritidsboliger/utleiehytter, ett bygg med overnattingsrom og ett servicebygg med restaurant etc., grillstue/badstue og parkeringsplasser.

Planlagt bruk av området er i hovedsak i tråd med det som er bestemt i overordnet plan og gjeldende reguleringsplan. Utbyggingen skjer som en kombinasjon av fortetting i dagens utbyggingsområde og en utvidelse nordover inn i det arealet som i kommuneplanens arealdel er regulert til LNFR-område (gnr/bnr 23/11).

Gjennom planarbeidet er det ikke avdekket særlige interessenmotsetninger. Viktige tema som er omtalt i planbeskrivelsen og ivaretatt i planforslaget er:

- Verdiskapning; flere arbeidsplasser og bedre tilrettelegging for reisende
- Volum og arkitektonisk kvalitet for nybygg
- Krav til dokumentasjon på tilstrekkelig vannforsyning før igangsetting
- Regulering av faresoner for skred hentet fra skredrapport fra 2017
- Endret faresone for høyspenningsanlegg som følge av flytting av høyspentlinje
- Krav til utbedring av avkjørsel fra E10 og videre atkomstvei til utbyggingsområdet
- Behov for utbyggingsavtale

Planlegger vurderer at tiltaket vil utgjøre en positiv utvikling av et allerede etablert utbyggingsområde uten særlige konsekvenser for tilgrensende områder, naboer eller andre berørte.

Innhold

1	Bakgrunn	6
1.1	Hensikten med planen	6
1.2	Eierforhold	6
1.3	Tidligere vedtak i saken	6
1.4	Krav om konsekvensutredninger	6
2	Planprosess	7
2.1	Medvirkningsprosess	7
2.2	Møter og andre deltaker	7
2.3	Innspill til planen	7
3	Planstatus og rammebetingelser	10
3.1	Overordnede planer	10
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	11
3.3	Statlige og regionale planretningslinjer	11
4	Planområdet – eksisterende forhold	12
4.1	Beliggenhet	12
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	12
4.3	Stedets karakter	13
4.4	Kulturminner og kulturell verdi	13
4.5	Naturverdier	13
4.6	Rekreasjonsverdi/bruk	14
4.7	Trafikale forhold	14
4.8	Barns interesser	14
4.9	Sosial infrastruktur	14
4.10	Universell tilgjengelighet	14
4.11	Teknisk infrastruktur	14
4.12	Grunnforhold	15
4.13	Støy	16
4.14	Luftforurensning	16
5	Planforslaget – beskrivelse og virkninger	17
5.1	Analyser og utredninger	17
5.2	Planlagt arealbruk	17
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	18
5.4	Uteoppholdsareal	19
5.5	Parkering	19
5.6	Trafikkløsning	20

5.7	Teknisk infrastruktur	21
5.8	Kulturminner	21
5.9	Naturmiljø	22
5.10	Sosial infrastruktur	22
5.11	Universell utforming	22
5.12	Miljøoppfølging	22
5.13	Grunnforhold	22
5.14	Støy	23
5.15	Vindforhold	23
5.16	Risiko- og sårbarhet	23
5.17	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	25
6	Avsluttende kommentar	26

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Lofoten Fritidsbolig AS driver bl.a med utleievirksomhet ift. turisme/reiseliv. For å imøtekomme en økende etterspørsel ønskes kapasiteten i anlegget utvidet, samt styrking av tilbudet med fasiliteter som restaurant/servicebygg, etc. Planarbeidet skal sammenlignet med gjeldende plan tilrettelegge for utbygging av ca. 15 nye fritidsboliger/utleiehytter, ett bygg med overnattingsrom og ett servicebygg med restaurant etc., grillstue/badstue og parkeringsplasser.

1.2 Eierforhold

Det viste planområdet er på cirka 56,5 daa og omfatter grunneiendommene med gnr. 23 bnr. 9, 11 til 73 og deler av gnr. 23 bnr. 5 og gnr. 145 bnr. 1. Statens vegvesen eier gnr. 145 bnr. 1.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Gjeldende reguleringsplan (plan ID 1860201607) ble vedtatt 13.2.2018. Lofoten fritidsbolig AS var forslagstiller for reguleringsplanen. Vestvågøy kommune vedtok 4.7.2019 en mindre reguleringsendring (justering av formålsgrense sør i planen).

Forvaltningsutvalget i Vestvågøy kommune behandlet anmodning om oppstart av reguleringsarbeid for skred som sak FU-013/19 i møte 9. april 2019. Det ble fattet vedtak om at Vestvågøy kommune er positive til omsøkt igangsetting av reguleringsarbeid for Skreda. Det ble satt føring til planarbeidet knyttet til arkitektonisk utforming, den eksisterende atkomstveien og atkomstvei fra nord, vannkapasitet, utbyggingsavtale, allmenn ferdsel og brannteknisk vurdering. Disse forholdene er redegjort for i planbeskrivelsen.

1.4 Krav om konsekvensutredninger

Vestvågøy kommune har vurdert at det planlagte tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. Plan- og bygningslovens § 4.2. Tiltaket er i tråd med overordnet plan/gjeldende regulering og gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn i henhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredning.

2 Planprosess

2.1 Medvirkningsprosess

Oppstartsmeldingen ble annonsert i Lofot Tidene og Lofotposten og sendt ut til grunneiere, naboer og offentlige høringsinstanser med frist for innspill til 19.8.2019. Det ble også varslet om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale.

2.2 Møter og andre deltaker

Oppstartsmøte for planarbeidet ble holdt 6.6.2019. Deltakere var Lofoten Fritidsbolig AS, Norconsult AS og Vestvågøy kommune.

2.3 Innspill til planen

I tabellen nedenfor oppsummeres mottatte uttalelser til varsel om planoppstart.

Person/etat	Innspill	Kommentarer
Avinor (27.6.2019)	De planlagte endringene vil ikke komme i konflikt med den koniske flaten (høyderestriksjonsflaten) for Leknes lufthavn. Viser til regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder når det gjelder oppstilling og bruk av kraner. Planområdet er ikke berørt av byggerestriksjoner for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen.	Regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder når det gjelder oppstilling og bruk av kraner må hensyntas i byggefasen. -
Fiskeridirektoratet (4.7.2019)	Ingen merknader.	-
Direktoratet for mineralforvaltning (5.7.2019)	Ingen merknader.	-
Lofotkraft (10.7.2019)	Lofotkraft har høyspennings luftlinjer innenfor planområdet. Det er byggeforbudssone på minimum 9 m for 22kV linje. For regionalnettslinje er det større krav til avstander. Denne kommer til å bli nybygd og noe flyttet i løp av 2020/21. Ber om at tiltakshaver tar kontakt og fremlegger sine planer for å få avklart hvilke begrensninger	Tiltakshaver var i dialog med Lofotkraft og gikk igjennom planlagte tiltak i området. Lofotkraft leverte nytt brev datert 14.10.2019. Viser til merknadsbehandling av dette brevet. Lofotkraft opplyste på tlf 15.10.2019 at byggeforbudssonen for 22kV linje må være minimum 10 meter. Dette ivaretas i

	Lofotkrafts linjenett legger for utbyggingsmulighetene.	planforslaget. Lofotkraft oversendte digital fil med ny regionalnettslinje 15.10.2019. Byggeforbudssonen for denne linja berører ikke planområdet.
Lofotkraft (14.10.2019)	Slik skissene er tror Lofotkraft neppe at det er noe problem mhp. avstand fra 22kV linja som er nærmest, til byggene som er planlagt på nedsiden av veien. Parkeringsplass kan legges under linja, men da er det et krav om 7 m høyde over terreng, og Lofotkraft må vurdere om det må gjøres endring av linja med forsterket oppheng. Hvis det må gjøres endringer på nett pga dette må utbygger ta kostnadene for dette. Foreslår at det gjennomføres befarings på stedet når detaljert plan er ferdig tegnet.	- Ivaretas i bestemmelsene. Ivaretas av tiltakshaver. Lofotkraft har også mulighet til å levere ny uttalelse når planforslaget legges ut på høring.
Statens vegvesen (11.7.2019)	Fartsgrensen på E10 er 80 km/t. Årsdøgntrafikken (ÅDT) er ca. 2000 enheter, men døgntrafikken er betydelig større om sommeren. Atkomst til planområdet går via privat veg som har felles kryssløsning til E10 med rasteplassen på Skreda. Atkomst fra E10 er utformet som et T-kryss uten kanalisering. SVV vurderer at økt aktivitet også gir økning i trafikken til området. Dette medfører at det vil være behov for utbedring av krysset til E10 med en trafikkøye (dråpeøy) for å lede trafikantene til et riktig sporvalg. SVV anbefaler at planavgrensningen utvides slik at kryssområdet også innbefattes for nødvendig detaljregulering. Til denne planen anbefaler SVV byggegrense på minimum 30 meter til senterlinje veg. Det kan være aktuelt å knytte rekkefølgebestemmelser til planforslaget.	- - Ivaretas i planforslaget. Utvidelsen av planområdet er mindre og berører ikke flere grunneiendommer. Det er avklart med Vestvågøy kommune at utvidelsen ikke medfører behov for ny oppstartsmelding. Norconsult har gjennom dialog med SVV kommet frem til omforent løsning for krysset fra utbyggingsområdet til rasteplassen og krysset fra rasteplassen til E10. Ivaretas i planforslaget. Utbedring av kryssene i planområdet er satt som

		rekkefølgebestemmelse i planforslaget.
Norges arktiske universitetsmuseum (25.7.2019)	Ingen merknader.	-
NVE (22.8.2019)	Plan- og bygningsloven og Byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Planen må ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Det går et distribusjonsnett gjennom planområdet. Tiltakshaver må ta kontakt med Hålogaland kraft som er konsesjonær for nettet. Viser til aktuelle veiledere og verktøy.	Faresoner for skred er regulert inn iht. skredfarekartlegging utført av Skred AS i 2017. Viser til kap. 4.13. Viser til innspill fra Lofotkraft. Ivaretas i planforslaget.
Nordland fylkes fiskarlag (14.8.2019)	Offersøystraumen er et viktig område for fiskerinæringen og for fremveksten av flere fiskebestander, og i særdeleshet nordøst – arktisk torsk. Vedlagt kart fra Fiskeridirektoratets kartverktøy Yggdrasil viser oppvekstområder, gyteområder og fiskeplasser. Områdene ligger mindre enn 200 meter fra Skreda og under planarbeidet er det viktig at det tas hensyn til disse. Blant annet gjelder det i forhold til utbygging av småbåthavn der mudring og utfylling som regel fører til oppvirvling av sedimenter som kan ha negative konsekvenser for havmiljøet.	Ivaretas i bestemmelsene.
Kystverket (20.8.2019)	Ingen merknader.	-

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel i hovedsak regulert til fritidsbebyggelse. Vestre del av planområdet og gnr/bnr 23/11 i nordre del er regulert til LNFR områder. Arealene i sjø er regulert til akvakulturområde (sørlige del) og vannareal for almen flerbruk (nordlige del).



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Fritidsbebyggelse oransje, LNFR grønt, akvakulturområder mørk blå, vannareal for almen flerbruk lys blå.

Planforslaget omfatter omregulering av gnr/bnr 23/11 fra LNFR-område til utbyggingsformål. Fritidsboliger på fylling i areal som er regulert som sjø i kommuneplanen utgjør også en endring i forhold til kommuneplanen, men dette er en videreføring av gjeldende reguleringsplan.

En målsetting i kommuneplanens samfunnsdel er at «Vestvågøy er en destinasjon for mat, reiseliv og naturbaserte opplevelser og aktiviteter» blant annet ved å bidra til økning i overnattingskapasiteten.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Mesteparten av planområdet inngår i reguleringsplan for Skreda med plan ID 1860201607 vedtatt 13.2.2018. Gjeldende plan regulerer samme type virksomhet som nytt planforslag, men planforslaget åpner for to større/høyere bygg for service/restaurant og overnatting. Planforslaget omfatter også justeringer av trafikkarealer, parkeringsplasser og andre mindre justeringer. Viser til kap. 5.2 for oversikt over endringene i forhold til gjeldende reguleringsplan.

3.3 Statlige og regionale planretningslinjer

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

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2014)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

4 Planområdet – eksisterende forhold

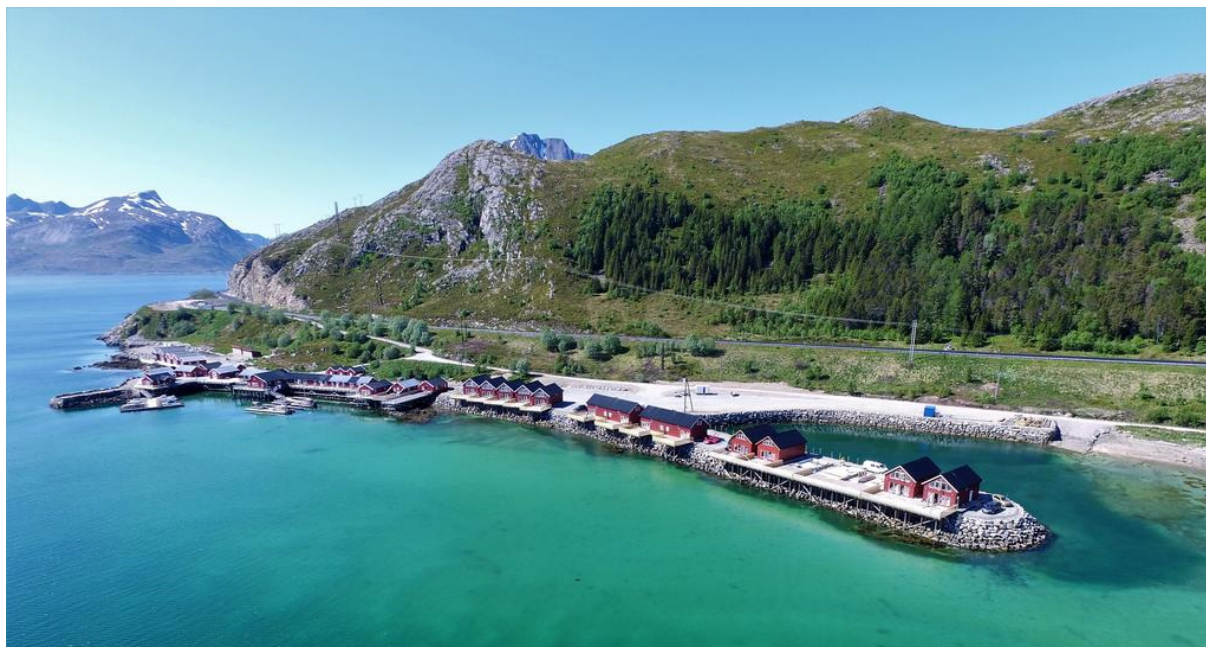
4.1 Beliggenhet

Planområdet på cirka 56,5 daa ligger på Offersøya, Skreda nordvest for Offersøystraumen i Vestvågøy kommune, ikke langt fra Nappstraumen. Nærmeste bebyggelse på Skreda er for en stor del fraflyttet. Der er ingen bebodde hus i rimelig nærhet til planområdet.

Lofoten opplever en voldsom utvikling når det gjelder turisme. Dette gjelder ikke bare i høysesongen da turistene opplever mangel på overnattingsplasser, men også vinterstid er det sterkt økende antall overnattinger da turistene vil oppleve lofotfisket, være på havet, se nordlyset og delta på andre vinteraktiviteter. Planområdet ligger inntil E10 og under en mil fra Leknes og Leknes flyplass med hyppige flyavganger til Bodø. Beliggenheten tilknyttet småbåthavn med mulighet for å ha båt plass for utleiebåter gjør området attraktivt for turister og dermed egnet for etablering av fritidsboliger med utleiemuligheter.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området brukes i dag til fritidsbebyggelse og utleieenheter med tilhørende småbåthavn, parkeringsplasser, andre trafikkarealer og atkomstvei. I dag er der 48 enheter, dels private fritidsboliger og dels utleieenheter. Vest for planområdet går E10 som er nasjonal turistvei og planområdet deler avkjørsel fra E10 med en rasteplass. På andre siden av E10 er det et viktig friluftsområde der man blant annet kan gå til Offersøykammen. I nord grenser planområdet til en tomt med tre bygde fritidsboliger.



Området sett fra nordvest viser eksisterende bebyggelse med E10 og rasteplass i bakgrunnen. Foto: Lofoten fritidsbolig AS.

4.3 Stedets karakter

Området ligger nedenfor E10 og er vendt mot havet i øst med kupert terreng på vestsiden av E10. Viser til foto av områdets plassering i landskapet i kap. 4.2. Området ligger gunstig til i forhold til solgang.

Eksisterende bebyggelse i planområdet består av bygg i 1 etasje pluss saltak, i hovedsak rorbuer og bygg i samme stil.



Eksisterende bebyggelse. Foto: Lofoten fritidsbolig AS.

4.4 Kulturminner og kulturell verdi

Det er i grunnkartet markert ett automatisk fredet kulturminne; steinalderlokalitet med Askeladden ID-nr 28012. Arealet har i vedtatte reguleringsplan fått ny geometrisk utforming iht. brev fra Nordland fylkeskommune datert 12.11.2009 og rapport skrevet av arkeolog Tor-Kristian Storvik etter befaringsdato den 31.7. og 20.8.2009. Avgrensning som ligger i grunnkartet er altså ikke korrekt, og avgrensning fra gjeldende reguleringsplan må videreføres.

4.5 Naturverdier

Nappstraumen, Offersøystraumen og de grunne sjø- og brakkvannsområdene inn mot Farstadvassdraget er viktige sjø- og våtmarksområder i Vestvågøy kommune. I tillegg kommer omfattende registreringer når det gjelder Bollemyrene som ligger i direkte tilknytning til disse vannarealene. Nordre Nappstraumen nyttes som rasteplass for bl.a. svartand og sjøorre under vårtrekket. Det samme gjelder for søndre del samt store områder ved Vågan – Haukland – Uttakleiv – Steinfjorden. Viser til NINA Rapport 140 om biologisk mangfold på Vestvågøy. I karttjenesten NVE Atlas er det registrert to arter av særlig stor forvaltningsinteresse; sjøorre og praktærfugl.

Nordland Fylkes fiskarlag skriver i sitt innspill at Offersøystraumen er et viktig område for fiskerinæringen og for fremveksten av flere fiskebestander, og i særdeleshet nordøst – arktisk torsk. Områdene ligger mindre enn 200 meter fra Skreda.

4.6 Rekreasjonsverdi/bruk

Det er ikke registrerte friluftsinnteresser i planområdet. På øvre side av E10 ligger Offersøykammen som er et ettertraktet turmål. Andre områder av verdi er arealet rundt kammen og ut mot ytre del av Nappstraumen der det er større urørte områder som inneholder flere fornminner.

Planområdet grenser til en rasteplass for E10 i sørvest.

4.7 Trafikale forhold

E10 ligger vest for planområdet og går ca. 16-17 meter høyere i terrenget enn bebyggelsen i planområdet. E10 har fartsgrense 80 km/t og ÅDT er i underkant av 2000 men med store variasjoner gjennom året. Det er ingen regulerte krysningspunkt for fotgjengere over E10 i nærheten av planområdet. Det foreligger ingen tellinger på trafikkmengden på rasteplassen på Skreda.

Atkomsten til planområdet går via privat veg som har felles kryssløsning til E10 med rasteplassen. Atkomsten fra E10 er utformet som et T-kryss uten kanalisering. Videre går privat vei (veinummer 1053) til det bebygde området. Det har tidligere også vært mulig å kjøre nordover på Offersøyveien til E10, men denne veien er stengt for gjennomkjøring av utbygging nord for planområdet.

Det er mulig å nå området med buss.

4.8 Barns interesser

Det er ingen fastboende i planområdet og heller ingen utearealer tilrettelagt for lek.

4.9 Sosial infrastruktur

Sosial infrastruktur er ikke vurdert da det ikke er noen fastboende i planområdet.

4.10 Universell tilgjengelighet

Ingen spesielle forhold. Bebyggelse i området er etablert i henhold til teknisk forskrift.

4.11 Teknisk infrastruktur

Lofotkraft har to høyspentlinjer innenfor/i nærheten av planområdet. En på 22 kV og en på 66 kV. Det er etablert trafo innenfor planområdet. Denne er regulert inn som energianlegg i gjeldende plan.

Tussan og Skreda har vannforsyning via 150 mm ledning på ca. 750 m fra avstikk på DN250 hovedledning (ved Storeid mot Haugheia hb). Deretter deles ledningen i en 75 mm PEH sjøledning mot Skreda og en 63 mm PEH ledning mot Tussan. Ledningen til Skreda er på ca. 1900 m. Fra Skreda deles denne ledningen i to sjøledninger, en 63 mm PEH mot nord og en 63 mm PEH mot syd.

Informasjonen om vannforsyningen er hentet fra rapporten *Nettberegning for vannforsyning til Tussan og Skreda* som Asplan Viak utarbeidet i 2016. Rapporten konkluderer med at eksisterende ledninger til Skreda og Tussan allerede da hadde for liten kapasitet i forhold til å overføre teoretiske maksimale vannmengder iht. «normalreglementet for tekniske installasjoner». I perioder med maksimalt forbruk vil dette gi seg utslag i dårlig trykk og lave vannmengder. I verste fall kan også undertrykk oppstå, med

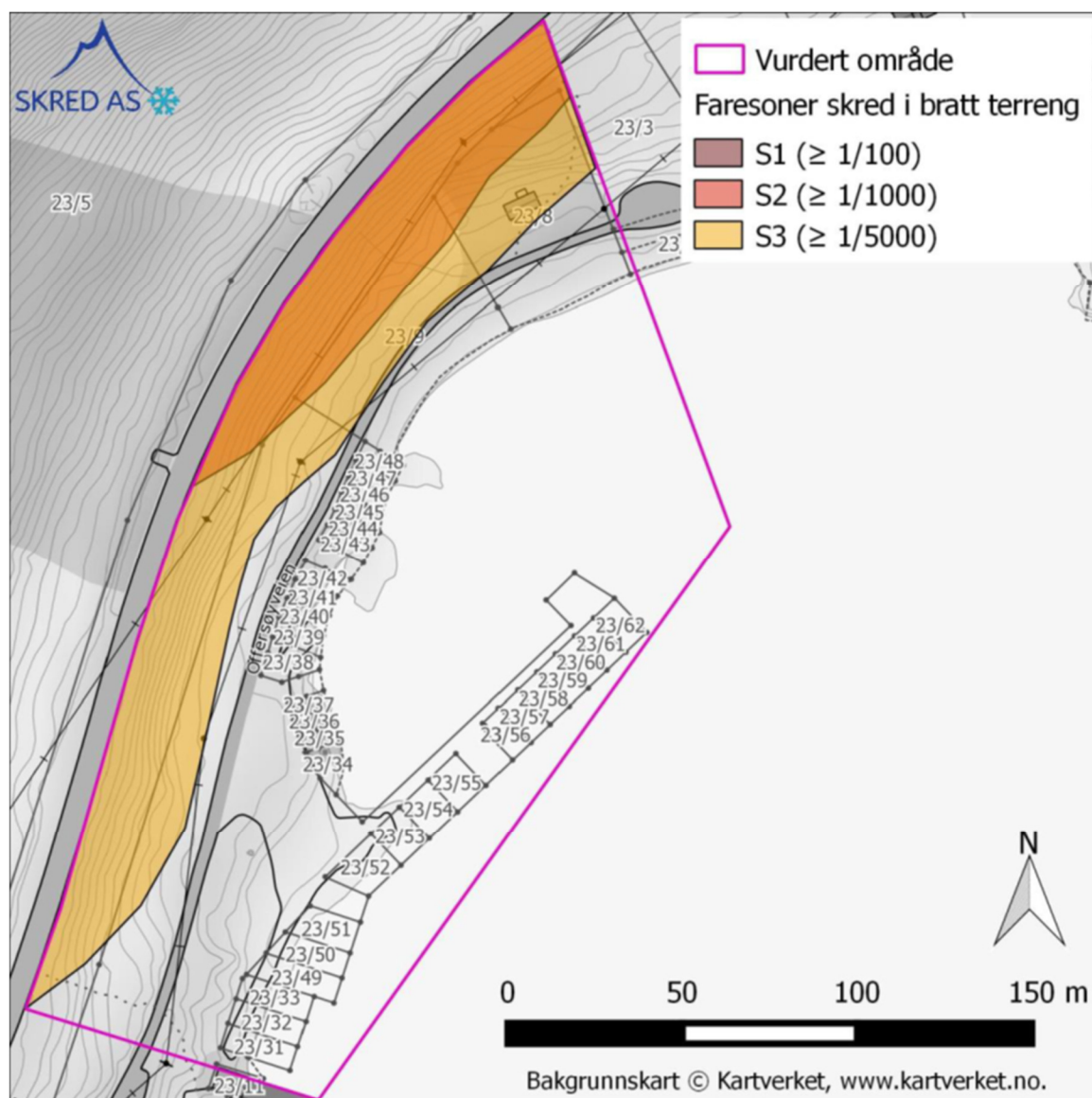
fare for innsug av fremmedvann og forurensning av drikkevannet. Nye abonnenter bør derfor ikke tilknyttes før det er gjennomført kapasitetsøkende tiltak.

I denne rapporten var det tatt som utgangspunkt at det er fritidsbebyggelse på Skreda. I dag er mange av fritidsboligene i bruk som utleiehytte, noe som medfører økt bruk og mer vannforbruk enn forutsatt. Før det kan gis tillatelse til etablering av flere enheter i området er det nødvendig å oppgradere vannkapasiteten.

Ny 160 mm vannledning til Haug er i prosjekteringsfasen og vil tidligst bli utført i 2020. Vannledninga er politisk avklart og ligger i økonomiplanen, men det er usikkerhet knyttet til fremdrift.

4.12 Grunnforhold

Deler av planområdet inngår i aktsomhetsområde for skred/ras. I 2017 gjorde Skred AS en detaljert skredfarekartlegging for den nordlige delen av planområdet.



Figur som viser faresoner for skred. Figuren er hentet fra skredfarevurdering utført av Skred AS i 2017.

Sammendrag av skredfarevurdering i bratt terreng, utført av Skred AS, datert 26.5.2017

Snøskred er den dimensjonerende skredtypen for faresonene i det vurderte området.

Med unntak av det nordlige hjørnet, tilfredsstiller det vurderte området sikkerhetskravet som gjelder for tiltak i sikkerhetsklasse S2 (hytter, rorbuer, boligbygg). For bygninger i denne sikkerhetsklassen skal årlig sannsynlighet for skred ikke overskride 1/1000.

En litt større del av vurderingsområdet, mellom E10 og Offersøyveien, tilfredsstiller ikke sikkerhetskravet som gjelder for tiltak i sikkerhetsklasse S3 (eks. hotell). For bygninger i denne sikkerhetsklassen skal årlig sannsynlighet for skred ikke overskride 1/5000.

Skogen i fjellsiden ovenfor planområdet virker forebyggende for utløsning av snøskred over større, bratte deler av fjellsiden. Skogen virker også bremsende for eventuelle mindre snøskred fra høyereliggende løsneområder, samt eventuelle steinsprang fra små skrenter ovenfor planområdet. Dersom skogen hogges ned eller forsvinner av andre årsaker vil skredfaren i planområdet kunne øke. En ny skredfarevurdering, og trolig sikringstiltak i form av en voll ovenfor veien, kan i så fall bli nødvendig. Eventuelle sikringstiltak må detaljprosjekteres.

Sikringstiltak vil også behøves dersom bygg som faller i sikkerhetsklasse S3 (eks. hotell), skal plasseres innenfor faresonen for skred med årlig sannsynlighet $\geq 1/5000$. Eventuelle sikringstiltak må detaljprosjekteres.

Sørlige del av planområdet inngår ikke i skredutredningen, men planforslaget tilrettelegger heller ikke for økt utbygging av bygg for varig opphold i forhold til gjeldende reguleringsplan med unntak av badstue/grillstue.

Den nye traseen for 22kV kraftlinje og den nye traseen for regionalnettslinja er skoga. Disse traséene ligger innenfor områder som er vist med helningsgrad på 30-45 grader i figur 3 i rapporten. Skogen har ifølge rapporten en skredforebyggende funksjon og når denne fjernes kan partier med mer enn 30 graders helningsgrad bli løsneområde for snøskred.

Faresoner for skred som ble utarbeidet i 2017 er mottatt digitalt fra Skred AS 15.20.2019. Disse er lagt inn i plankartet med tilhørende bestemmelser om hva som kan etableres innenfor de ulike skredsonene (S2 og S3). Parkering kan etableres innenfor faresone S2. Mindre bygg som f.eks. hytte/rorbu kan etableres innenfor sone S3, men ikke innenfor oransje faresone (S2). Bygg der mer enn 25 personer vil oppholde seg samtidig må etableres utenfor gul faresone (S3).

Gjeldende reguleringsplan har bestemmelse om at fyllingsfronter ikke skal avsluttes som "rausfylling", men som steinkai eller maskinlagt skråning av steinblokker.

4.13 Støy

Bebyggelsen vil ligge minst 60 meter fra riksveien, og 16-17 meter lavere i terrenget enn veien. Dette gjør at støy fra trafikken ikke utgjør noe problem. Det er heller ingen andre kjente forurensningskilder.

4.14 Luftforurensning

Ingen kjente forurensningskilder.

5 Planforslaget – beskrivelse og virkninger

5.1 Analyser og utredninger

Det er ikke gjort nye analyser/utredninger i forbindelse med planarbeidet.

5.2 Planlagt arealbruk

Lofoten Fritidsbolig AS driver blant annet med utleievirksomhet ift. turisme/reiseliv. For å imøtekomme en stor etterspørsel ønskes kapasiteten i anlegget utvidet, samt styrking av tilbudet med fasiliteter som restaurant/servicebygg, etc. I forhold til gjeldende reguleringsplan innebærer tiltaket følgende endringer (nummerering viser til markering i illustrasjonen under):

1. Regulert naustområde ønskes omregulert til fritidsboliger/utleiehytter. Området som i gjeldende reguleringsplan er regulert til veg innlemmes i formålet for fritidsboliger.
2. Utvidelse av utbyggingsområde på land nordover for oppføring av bygg med overnattingsrom, samt tilhørende parkering. Bygget skal gis høy arkitektonisk kvalitet og foreløpig idé er at det skal utformes slik at det gjenspeiler de tradisjonelle fiskehjellene. Viser til idémodell i kap. 5.3. Formålsgrænse er satt som en videreføring av innmål eksisterende molo.
3. Utvidelse av formålet småbåthavn nordover for å få en helhetlig plan ved at havområdet utenfor utvidelsen på land også medtas i planområdet.
4. Åpning for oppføring av et servicebygg med restaurantfasiliteter, etc. i samme stil som bygget med overnattingsrom (se punkt 2). Dette bygget vil etableres i område som i dag er åpent trafikkareal.
5. Tilrettelegging for nye parkeringsplasser i området.
6. Hjemle grillstue/badstue i bestemmelsene for friluftsområdet.
7. Mindre utvidelser av formålene for fritidsbebyggelse/utleiehytte og uthus/boder/lager.
8. Adkomstveien fra rasteplassen ved E10 skal reguleres inn med bredde iht. vegnormalen og som følge av Statens vegvesens innspill til planarbeidet utbedres kryssløsning fra planområdet til rasteplassen og fra rasteplassen til E10.
9. Eksisterende og fremtidige høyspentlinjer reguleres inn med bakgrunn i opplysninger fra Lofotkraft AS. Faresoner for skred hentet fra skredrapport fra 2017 tegnes inn på plankartet.
10. Det åpnes for etablering av parkering i deler grønnstrukturen, til byggegrensen mot E10.
11. Nytt utbyggingsområde for kontor/fritidsbebyggelse/utleiehytter.



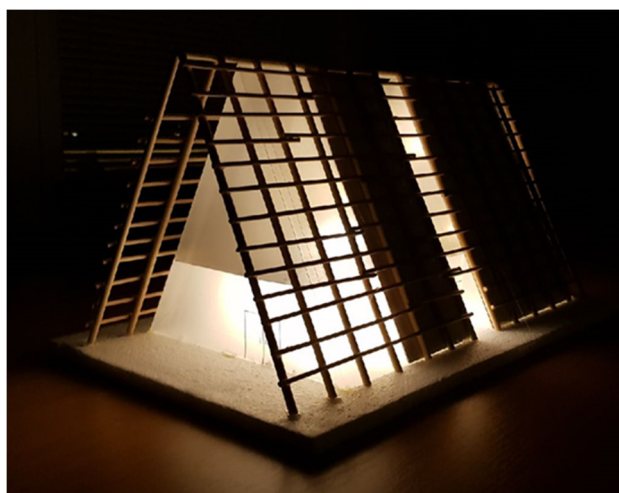
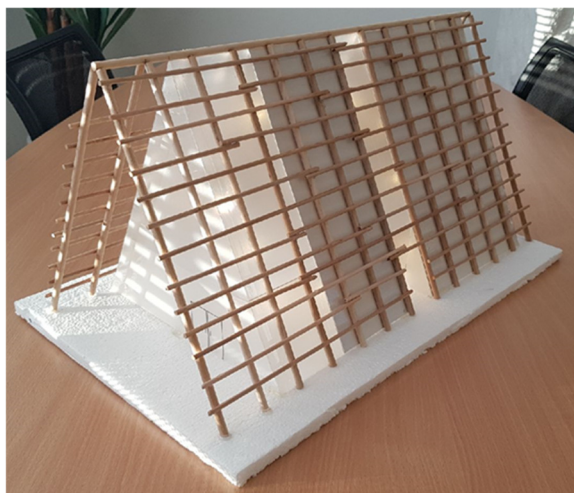
Illustrasjon som viser planavgrensning for planarbeidet, gjeldende reguleringsplan og markering av tiltakene som planforslaget skal tilrettelegge for.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Naustområdet som ønskes omregulert og nytt utbyggingsområde ved området som er regulert til energianlegg vil bli bygd med tilsvarende enheter som er bygd for øvrig i området. Når det gjelder nytt servicebygg/restaurant og overnattingsbygget så sees det på spennende arkitektoniske løsninger for

dette, se idémodeller i bildene nedenfor. Endelig utforming av disse byggene må avklares i byggesaken, men det søkes høy arkitektonisk kvalitet med moderne bygg som likevel er tilpasset sine omgivelser og det maritime miljøet og glir inn i den eksisterende tradisjonelle bebyggelsen og omgivelsene for øvrig.

For service- og overnattingsbyggene vil det bli behov for en byggehøyde på 13 meter. I gjeldende plan er byggehøyden 6,1 meter for møne i områder for fritidsboliger. Byggenes grunnflate er foreløpig tenkt å være ca. 240 m², men det er sannsynlig at dette justeres i detaljeringsfasen.



Idémodell for mulig utforming for bygg for overnatting og servicebygg/restaurant.

Statens vegvesen skriver i sitt innspill til planarbeidet at de anbefaler en byggegrense på 30 meter til senterlinje veg (E10). Dette er ivarettatt i plankartet.

5.4 Uteoppholdsareal

Planforslaget tilrettelegger ikke for boligbebyggelse og det er derfor ingen krav til opparbeiding av utearealer til lek og rekreasjon. Det er ett større grøntområde (friluftsmål) sørvest i planområdet der det i planforslaget åpnes for etablering av gapahuk/grillstue/badstue slik at dette arealet kan brukes mer aktivt enn det gjøre i dag.

Bestemmelse fra gjeldende plan om at det kan bygges kaivandring langs sjøkanten som avslutning mot sjø videreføres i planforslaget.

Planforslaget med tilrettelegging for restaurant-/servicebygg vil stramme opp det som i dag er utflytende trafikkarealer. Det vil være ønskelig å opparbeide uteområdene rundt de nye byggene slik at området blir attraktivt for besøkende gjester og andre som ferdes gjennom området.

5.5 Parkering

I dag er der 48 enheter tilsluttet tilkomstveien fra rasteplass/E-10; dels private fritidsboliger, dels utleieenheter. I nytt planforslag tilrettelegges det for 15 nye utleieenheter, ca 10 utleierom og et bevertningssted.

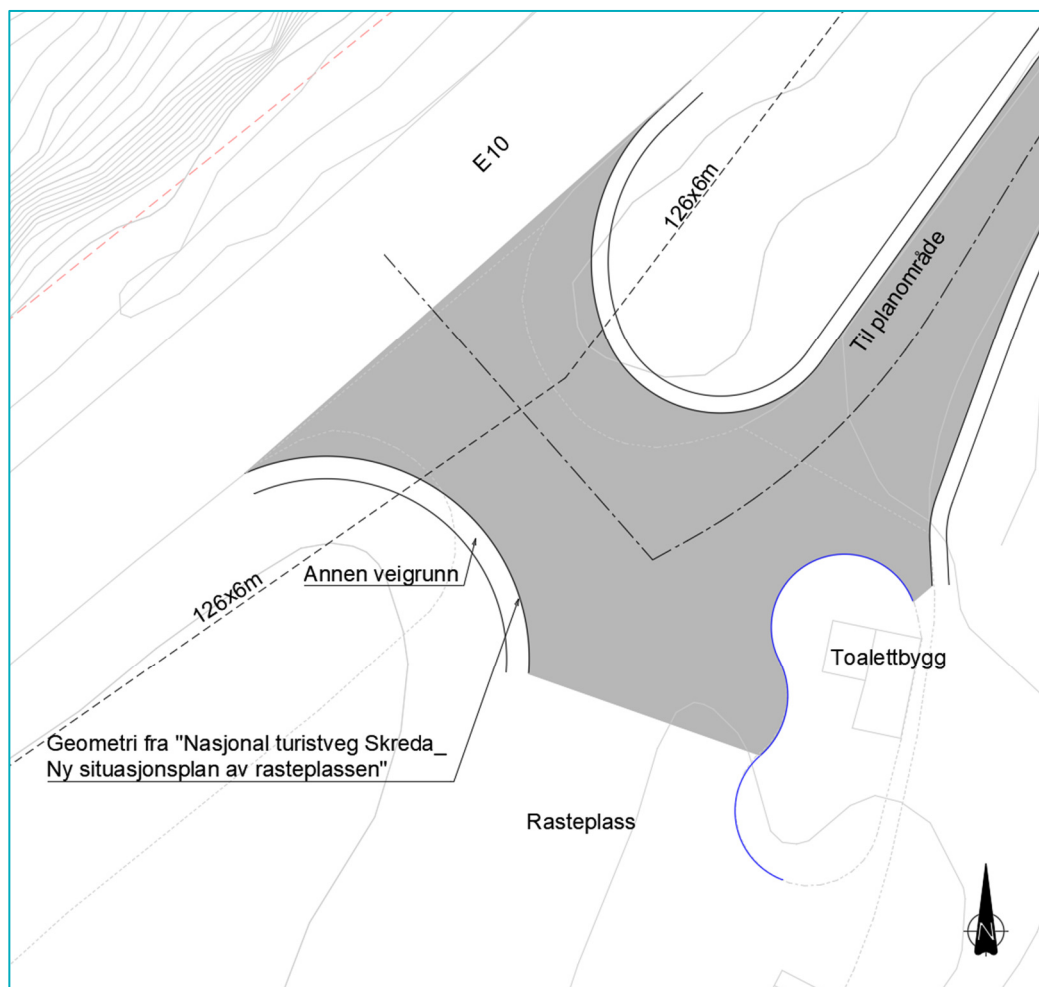
Fem regulerte parkeringsplasser ved området regulert til energianlegg fjernes da arealet inngår i det området som i planforslaget reguleres om til kontor/fritidsbebyggelse/utleiehytter. Det har i planområdet vært et overskudd av parkeringsplasser som har vært offentlig tilgjengelig selv om de er privateid. Ca. 50 parkeringsplasser har blitt benyttet av turgåere som skal gå på andre siden av E10 selv om det ikke er tilrettelagt kryssing over veien. Disse plassene vil tas i bruk av grunneierne for å

dekke parkeringsbehovet for de nye enhetene og servicetilbudet. Planforslaget tilrettelegger også for etablering av 45 nye parkeringsplasser i søndre del av planområdet og i nord opp i mot 80 nye parkeringsplasser ved felles atkomstvei, fritidsboliger og det nye overnattingsbygget inntil byggegrensa mot E10. De regulerte parkeringsplassene har felles eierform.

5.6 Trafikkløsning

I sitt innspill til planarbeidet skriver Statens vegvesen at økt aktivitet også gir økning i trafikken til området noe som medfører at det vil være behov for utbedring av krysset til E10. Planlegger mener økningen i trafikkmengde vil være minimal ettersom de parkeringsplassene i planområdet som har vært tilgjengelig for turgåere vil bli merket til privat bruk for å dekke parkeringsbehovet for ny bebyggelse. Norconsult har vært i dialog med Statens vegvesen og kommet frem til en omforent løsning for utbedring av krysset fra utbyggingsområdet til rasteplassen og krysset fra rasteplassen til E10.

Krysset mot E10 er utvidet østover. Utforming av kryssets vestside er basert på situasjonsplanen for rasteplassen, mens den østlige er utformet etter sporing med buss og vogntog. Atkomstveien til fritidsanlegget er justert for å få buss gjennom krysset. Skisser for utforming av de to kryssene er utarbeidet av Norconsult og godkjent av saksbehandler i Statens vegvesen. Denne geometrien er innarbeidet i plankartet. Utbedring av kryssene i planområdet er satt som rekkefølgebestemmelse i planforslaget.



Veigeometri for kryssløsning mellom E10, rasteplassen og fritidsanlegget utarbeidet av Norconsult og godkjent av Statens vegvesen.

Planområdet er utvidet i forhold til planavgrensningen som er vist i oppstartsvarelet for å innlemme kryssløsning mellom atkomstveien til utbyggingsområdet og rasteplassen samt kryssløsning mellom rasteplassen og E10. Utvidelsen av planområdet er mindre og berører ikke flere grunneiendommer. Det er avklart med saksbehandler i Vestvågøy kommune at utvidelsen ikke medfører behov for ny varsling av oppstart.

Atkomstveien fra rasteplassen til utbyggingsområdet er regulert inn med kjørebredde iht. vegnormalen 4 meter, noe som medfører en mindre utvidelse i forhold til eksisterende vei. Møteplassen på strekningen beholdes. Utbedring av atkomstveien er satt som rekkefølgebestemmelse i planforslaget. Total veibredde er i plankartet 0,5 meter bredere enn minstekravet i bestemmelsene. Dette gir fleksibilitet ved prosjektering og utførelse av veien.

Det er gjort sporinger som viser at atkomst for utrykningskjøretøy er ivarettatt i planforslaget.

I Forvaltningsutvalgets vedtak om oppstart av planarbeid i møte 9. april 2019 ble det satt en føring om at det skal reguleres inn ny vei fra fv. 989 Offersøyveien, som kan gi mulighet til reetablering av kjøreatkomst fra nord. I planprosessen har det i samråd med saksbehandler i Vestvågøy kommune blitt avklart at det ikke er ønskelig eller egnet for å etablere en atkomst fra nord, blant annet som følge av bebyggelsens plassering på nabotomta nord for planområdet og at grunneier ikke ønsker at tomta tas inn i reguleringsplanen.

5.7 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Av hensyn til økonomi og usikkerheten knyttet til fremdrift for ny vannledning til Haug er det ikke aktuelt å legge sjøledning fra Haug til Skreda for tilkobling til ny vannledning. Vannforsyning til nye bygg kan løses gjennom privat boring etter grunnvann, mens eksisterende bygg bevarer dagens løsning. Krav til dokumentasjon av tilstrekkelig vannkapasitet er satt som rekkefølgebestemmelse i planforslaget. Dette må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis for nye bygg i området.

Det skal inngås utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av nødvendige infrastrukturtiltak.

Energiforsyning

Høyspentanlegg er regulert som fareområder, og har fått angitt sikkerhetsavstander iht. Lofotkrafts krav. Eksisterende 66 kV linje skal fjernes vinteren/våren 2020 og er derfor ikke regulert inn. Dette er avklart med Lofotkraft AS. Det skal etableres en ny 132kV regionalnettslinje i området som skal ha en faresone på totalt 30 meters bredde. Mottatte koordinater fra Lofotkraft AS viser at faresona for denne linja ikke berører planområdet. Faresone for eksisterende 22 kV linje er regulert inn med total bredde på 10 meter.

Fremtidig behov for ny trafo og evt. egnet plassering for trafo er ikke avklart. Det er derfor satt en bestemmelse om at ny trafo kan etableres innenfor områder regulert til bebyggelse- og anleggsformål eller formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Plassering må avklares med kommunen og netteier i byggesaken.

5.8 Kulturminner

Viser til kap. 4.5.

5.9 Naturmiljø

Det eksisterende anlegget ligger i strandsonen og planlagt tiltak vil i hovedsak etableres på eksisterende fylling. Selv om planlagte tiltak strekker seg noe ut over det som er avsatt i kommuneplanen vil tiltaket være en utvidelse/fortetting i ett allerede berørt område. En slik tett utbygging på et relativt lite areal vil være et bedre alternativ enn spredt utbygging og konsentrasjon i utbygging er i tråd med målsetting om å redusere nedbygging av strandsone og friluftsområder.

Det planlagte tiltaket vurderes som svært begrenset i forhold til areal og påvirkning på det viktige biologiske området fra Farstadvannet, gjennom vassdraget og ut i Offersøy- og hele Nappstraumen.

Bestemmelsene ivaretar hensyn til oppvekstområder, gyteområder og fiskeplasser i forhold til utbygging av småbåthavn der mudring og utfylling kan føre til oppvirvling av sedimenter som kan ha negative konsekvenser for havmiljøet.

5.10 Sosial infrastruktur

Planforslaget tilrettelegger ikke for utbygging av boliger og gir ingen behov i forhold til sosial infrastruktur.

5.11 Universell utforming

Bestemmelse om at det så langt det er mulig skal legges opp til god tilgjengelighet for alle brukergrupper ved opparbeidelse av byggeområder, fellesområder og trafikkområder innenfor planområdet videreføres fra gjeldende reguleringsplan.

5.12 Miljøoppfølging

Det er ingen minimumshøyde for plassering av bygg i kommuneplanens arealdel. Det står kun at *«bebyggelse må ikke plasseres slik at en eventuell springflo kan forårsake skader. Vestvågøy kommune velger i denne planperioden ikke å gå inn på spørsmålet om de globale klimaendringene vil medføre at havnivået vil stige»*. I gjeldende bestemmelser for reguleringsplan for Skreda er det satt fellesbestemmelse om laveste planeringshøyde på kote 3,0 og laveste tillatte gulvnivå på kote 3,6. Kotehøydene referer til NN0 (nordnorsk null 1957). I planforslaget er kotehøydene regnet om til NN2000 som nå er gjeldende høydesystem i alle kommuner. Vestvågøy kommune opplyser at for Skreda vil et terrengpunkt som er målt i NN2000 få en verdi som er 18,5 cm lavere enn hvis samme terrengpunkt måles i NNN1957. Planeringshøyde og gulvnivå videreføres ved bestemmelse om laveste planeringshøyde på kote 2,81, og laveste tillatte gulvnivå på kote 3,41.

5.13 Grunnforhold

Faresoner for skred er regulert inn iht. skredfarekartlegging utført av Skred AS i 2017. Viser til kap. 4.13. Det er satt bestemmelser om hva som kan etableres i faresonene.

5.14 Støy

Tiltaket omfatter ikke støyende virksomhet. Tiltaket vurderes av planlegger å medføre en minimal økning av trafikkmengde. Viser til kap. 5.6. Området er ikke særlig utsatt for støy i dag og vurderes å være godt egnet for utbyggingsformålene. Viser til kap. 4.14.

5.15 Vindforhold

Lofoten er generelt vindutsatt, men byggeskikken har tatt hensyn til det. Myndighetene har i de siste årene øket krav til dimensjonerende vindlaster. Følges de nye forskriftene skulle det ikke være noen særskilt fare forbundet med sterk vindeksponering.

Lofoten er tidvis utsatt for mye nedbør, både sommer som vinter. Dette er det tatt hensyn til i byggeforskriftene og dimensjonerende belastninger.

5.16 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		Viser til kap. 4.13 og 5.13.
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?	x	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?		Bestemmelse for laveste tillatte planeringshøyde og gulvnivå videreføres.
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Det er ikke gjennomført målinger. Fra 1.7.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	• Hendelser på veg	x	
	• Hendelser på jernbane	x	
	• Hendelser på sjø/vann/elv	x	
	• Hendelser i luften	x	

Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
Utslipp av giftige gasser/væsker	x	
Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser	x	
Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
Elektrisitet	x	
Teletjenester	x	
Vannforsyning	x	
Renovasjon/spillvann	x	
Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?		Ja, viser til kap. 5.7.
Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		
Til skole/barnehage	x	
Til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	x	
Til forretning	x	
Til busstopp	x	
Brannberedskap		
Omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	
Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		Viser til kap. 5.7. Krav til dokumentasjon av tilstrekkelig vannkapasitet er satt som rekkefølgebestemmelse i planforslaget.

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

5.17 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er satt rekkefølgebestemmelse om utbedring av avkjørsel for rasteplassen fra E10 for å øke trafikksikkerheten i krysset.

Høyspentanlegg er regulert som fareområde, og har fått angitt sikkerhetsavstand iht. Lofotkrafts krav.

Det er satt rekkefølgebestemmelse om dokumentasjon av tilstrekkelig vannkapasitet før igangsettingstillatelse kan gis.

Faresoner for skred er regulert inn iht. skredfarekartlegging utført av Skred AS i 2017.

Som følge av tiltakets nærhet til havet vil bestemmelse om laveste tillatte planeringshøyde og gulvnivå videreføres.

Det skal inngås utbyggingsavtale som sikrer gjennomføring av nødvendige infrastrukturtiltak.

6 Avsluttende kommentar

Hensikten med planforslaget er å imøtekomme en stor etterspørsel ift. turisme/reiseliv i Lofoten ved å øke overnattingskapasiteten i området og styrke tilbudet med fasiliteter som restaurant/servicebygg, etc. I rådmannens anbefaling til Forvaltningsutvalget om igangsetting av planarbeid står det at:

Tiltaket, med økt overnattingskapasitet, servicebygg mm er i tråd med målsettingen i samfunnsdelen og vil styrke Vestvågøy som reiselivsdestinasjon. Den planlagte utbyggingen vil være styrkende for tiltakshavers drift i området og skape flere arbeidsplasser samt bedre tilbud for tilreisende. Tiltakshaver ønsker å satse lokalt ved å benytte lokale aktører for utbygging og handel samt i driftsfasen ved å involvere lokale kunstnere og lokale samarbeidspartnere for den planlagte restauranten. Totalt kan tiltaket gi ca. 15 nye arbeidsplasser.

Planlagt bruk av området er i hovedsak i tråd med det som er bestemt i overordnet plan og gjeldende reguleringsplan. Utbyggingen skjer som en kombinasjon av fortetting i dagens utbyggingsområde og en utvidelse nordover inn i det arealet som i kommuneplanens arealdel er regulert til LNFR-område (gnr/bnr 23/11). Tilgrensende eiendom nord for planområdet er også utbygd. Avviket fra kommuneplanens arealdel er altså avgrenset til et mindre areal mellom to bebygde tomter.

Gjennom planarbeidet er det ikke avdekket særlige interessedotsetninger.

Planforslaget tilrettelegger for større bygg som bryter med volumet på eksisterende bygningsmasse, men det vil søkes å utforme bygg av høy arkitektonisk kvalitet som er tilpasset sine omgivelser og det maritime miljøet.

Rekkefølgebestemmelsene sikrer at vannforsyning er avklart før bygging igangsettes og det er avsatt faresoner som skal ivareta hensynet til høyspentlinje og rasfare.

Bestemmelsene ivaretar hensyn til oppvekstområder, gyteområder og fiskeplasser i forhold til utbygging av småbåthavn der mudring og utfylling kan føre til oppvirvling av sedimenter som kan ha negative konsekvenser for havmiljøet.

Statens vegvesens innspill om at tiltaket medfører behov for utbedring av krysset mellom E10 og rasteplassen og videre mellom rasteplassen og atkomstveien er ivaretatt i planforslaget ved at ny geometri er regulert inn og det er satt rekkefølgebestemmelse om opparbeiding. Utover dette medfører ikke tiltaket konsekvens for omkringliggende områder.

Planlegger vurderer at tiltaket vil utgjøre en positiv utvikling av et allerede etablert utbyggingsområde uten særlige konsekvenser for tilgrensende områder, naboer eller andre berørte.