

DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING FOR **LOFOTEN HANDELS PARK SØRVEST** PLANPROGRAM

DATO:	17.08.2018, rev. 25.05.2019 etter KS-vedtak
PLANID:	1860 201815
FORSLAGSSTILLER:	LEKNESSLETTA AS
PLANMYNDIGHET	VESTVÅGØY KOMMUNE
UTARBEIDET AV:	BAS ARKITEKTER AS

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	2
2	MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	3
2.1	INNLEDNING.....	3
2.1.1	BAKGRUNN OG FORHOLD TIL OVERORDNEDE PLANER	4
2.1.2	FORMÅL MED PLANARBEIDET	4
2.1.3	PLANPROGRAM OG KONSEKVENsutREDNING	4
2.1.4	BEGRUNNELSE FOR UTREDNINGSPLIKT	4
2.1.5	KRAV OM REGULERING AV TVERRVEI OVER LNFR	5
2.2	PLANOMRÅDET	5
2.2.1	BELIGGENHET, AVGRENSNING OG STØRRELSE.....	5
2.2.2	EIENDOMSFORHOLD	7
2.3	RAMMER OG PREMISSEr FOR PLANARBEIDET	8
2.3.1	STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER.....	9
2.3.2	REGIONALE PLANER OG FØRINGER	9
2.3.3	KOMMUNALE PLANER OG FØRINGER	9
2.3.4	GJELDENDE/TILLIGGENDE REGULERINGSPLANER.....	11
3	PROBLEMSTILLINGER, UTREDNINGER OG METODER.....	13
3.1	AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER.....	13
3.2	UTREDNINGSBEHOV OG METODE	13
3.2.1	KRAV TIL UTREDNING	13
3.2.2	ANDRE PLANFAGLIGE TEMAER	14
3.2.3	METODE	15
4	ALTERNATIVER.....	16
4.1	0-ALTERNATIVET	16
4.2	PLANALTERNATIV 1	16
4.3	PLANALTERNATIV 2 (JF. KS-VEDTAK 053/19 DEN 25.6.2019).....	17
5	MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT	18
5.1	MEDVIRKNING	18
5.1.1	SAMMENDRAG, INNKOMNE INNSPILL ETTER VARSEL OM OPPSTART	18
5.2	FRAMDRIFT.....	23

1 SAMMENDRAG

Dette er et planprogram for arbeidet med detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for Lofoten handelspark sørvest i Vestvågøy kommune, utarbeidet av BAS arkitekter AS på vegne av Leknessletta AS. En regulering av området skal legge til rette for utnyttelse av

området sørvest på Leknessletta til handel. Det er tenkt tilrettelagt for en kombinasjon av plasskrevende handels- og varegrupper. Området er i dag hovedsakelig jordbrukslandskap.

Foreløpig planavgrensning omfatter gnr/bnr. 18/9 og deler av 18/1, 18/582 samt enkelte tilstøtende eiendommer. Plantiltaket kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, da det antas å bli utviklet et næringsområde med BRA utover 15 000 kvm. Dermed kreves det utarbeidet et planprogram som avklarer premissene for det videre planarbeidet.



Figur 1: Ortofoto med varslet plangrense. Kartutsnitt hentet fra Vestvågøy kommunes kartklient.

Høringsperioden er fra 23.08.18 til 04.10.18

Innspill i høringsperioden sendes til:

BAS arkitekter as v/Trine Mathea Skjeltorp, St. Marie gate 96/98, 1706 Sarpsborg,
eller på e-post til trine@bas-ark.no innen 04.10.18

Saksdokumenter er tilgjengelige på Vestvågøy kommunes nettsider,
<https://vestvagoy.kommune.no>

2 MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

2.1 INNLEDNING

2.1.1 BAKGRUNN OG FORHOLD TIL OVERORDNEDE PLANER

Dette er et planprogram for arbeidet med detaljreguleringsplan for Lofoten handelspark sørvest i Vestvågøy kommune. Foreløpig planavgrensning omfatter gnr/bnr. 18/9 og deler av 18/1, 18/582 samt enkelte tilstøtende eiendommer. Plantiltaket kan ha vesentlige virkninger, og det skal utarbeides et planprogram som avklarer premissene for det videre planarbeidet. Reguleringsplanen utarbeides av BAS arkitekter as på vegne av Leknessletta AS

COOP ønsker i samarbeid Bil I Nord å transformere og utvikle Leknessletta til handel/næring. Leknessletta er i dag i bruk som dyrket mark.

I tråd med kjøpesenterbestemmelsen defineres tiltaket som kjøpesenter da det omfatter flere enheter med detaljhandel, herunder matvarer. Fylkesplan for Nordland 2013-2025 har en egen kjøpesenterbestemmelse pkt. 7.1 Denne åpner for etablering og utvidelse av kjøpesenter med større bruksareal enn 3000 m² i byer og tettsteder som har et handelsomland utover egen kommune. Leknes er definert som sistnevnte. Leknessletta er i kommunedelplan for sentrum lagt ut til fremtidig forretning. Det foreligger en innsigelse fra fylkeskommunen på dette området pga. manglende detaljering av området kombinert med at det er åpnet for en utnyttelse på 100%. Detaljregulering av Leknessletta vil ha en lavere utnyttelse enn det åpnes for i kommunedelplanen og vil i større grad avklare og detaljere framtidig utnyttelse av området. En detaljregulering vil bidra til en nødvendig detaljeringsgrad for utvikling av området som vil skape forutsigbarhet.

2.1.2 FORMÅL MED PLANARBEIDET

Hovedintensjonen i planarbeidet er å tilrettelegge for utnyttelse av området til handel. Det er tenkt tilrettelagt for plasskrevende handel, og noe detaljhandel. I forbindelse med utvikling av handelsparken vil reguleringsplanen se på trafikkkløsninger både for gang- og sykkel, persontransport og varetransport.

2.1.3 PLANPROGRAM OG KONSEKVENsutREDNING

Et planprogram er et verktøy for tidlig medvirkning og avklaring av viktige hensyn i planarbeidet og har sitt hjemmelsgrunnlag i § 4-1 i plan- og bygningsloven. Forslag til planprogram skal legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om planoppstart. Etter høring og eventuell revisjon vedtas planprogrammet i kommunestyret. Det fastsatte planprogrammet skal ligge til grunn for utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning og skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og /eller beskrives nærmere i planbeskrivelse og konsekvensutredning.

Konsekvensutredning skal utarbeides i henhold til pbl § 4-2.

2.1.4 BEGRUNNELSE FOR UTREDNINGSPLIKT

BAS arkitekter vurderer at tiltaket faller inn under krav om konsekvensutredning, etter § 6 i «Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven», da tiltaket i tidlige vurderinger anslås å få omtrent 22.000 kvm BRA. Det vil derfor være krav om konsekvensutredning med planprogram.

		Vurdering
KAPITTEL 2: PLANER OG TILTAK SOM OMFATTES AV FORSKRIFTEN		
§ 6	Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding	
	b) Reguleringsplaner etter tiltak i vedlegg I.	Aktuelle punkter: Punkt 24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal <u>på mer enn 15 000 m²</u>. BRA estimeres til å være under omtrent 22.000 m² totalt.

Komplett vurdering av konsekvensutredning Lofoten handelspark sørvest er vedlagt oppstartsmøtereferat.

2.1.5 KRAV OM REGULERING AV TVERRVEI OVER LNFR

Etter fremsatt krav og skissert utvidet plangrense i vedtatt planinitiativ ble det varslet et større planområde som også omfatter et LNFR-område mot øst for å få etablert en tverrforbindelse til Sjøveien. Forslagsstiller har gjentatte ganger henvendt seg til Vestvågøy kommune angående dette, da det *ikke* er ønskelig fra forslagsstillerens side å regulere på LNFR i strid med overordnet plan. Omtalt tverrvei er heller ikke nødvendig for planens gjennomføring. Se vedlagt brev til planavdeling i Vestvågøy kommune datert 26.10.18

Planlagt handelsområde vil ikke ha adkomst fra tverrforbindelsen mellom «Remaveien» og Sjøveien, blant annet på grunn av terrengmessige forhold. Trafikkanalyse utarbeidet av Norconsult (Januar 2019) konkluderer også med følgende: Kapasitetsberegningene og analyseresultatene viser at krysset mellom Idrettsgata og Remaveien får kapasitetsproblemer i 2030 på grunn av mye venstresvingende trafikk fra sørvest og sørøst. Dette vil skje uavhengig av om det blir en utbygging av Leknessletta II eller ikke. Vår anbefaling er derfor at tverrforbindelsen mellom Idrettsgata og Sjøveien tas ut av planen for Lofoten handelspark sørvest, slik at kommunen kan regulere denne forbindelsen i sin helhet og hensynta egne ønsker for fremtidig planlagt bebyggelse sør for Leknessletta.

Etter fremholdt krav fra Vestvågøy kommune (2019) ligger tverrveien fortsatt inne som en del av detaljreguleringsplan Lofoten handelspark sørvest. Det bes om at det fra politisk hold gjøres en ny vurdering av dette, samt hvilke konsekvenser det vil ha å opprettholde dette kravet, både for forslagsstiller og Vestvågøy kommune.

2.2 PLANOMRÅDET

2.2.1 BELIGGENHET, AVGRENSNING OG STØRRELSE

Planområdet, som i dag er dyrket mark, ligger på den sørvestre delen av Leknessletta, sør for Leknes sentrum, og sørvest for nylig vedtatt detaljreguleringsplan Lofoten Handelspark. E10 går nord for planområdet. Planområdet er i dag landbruksareal, men store deler av området er lagt ut til fremtidig forretning. Planområdet er foreløpig på ca. 84 daa.

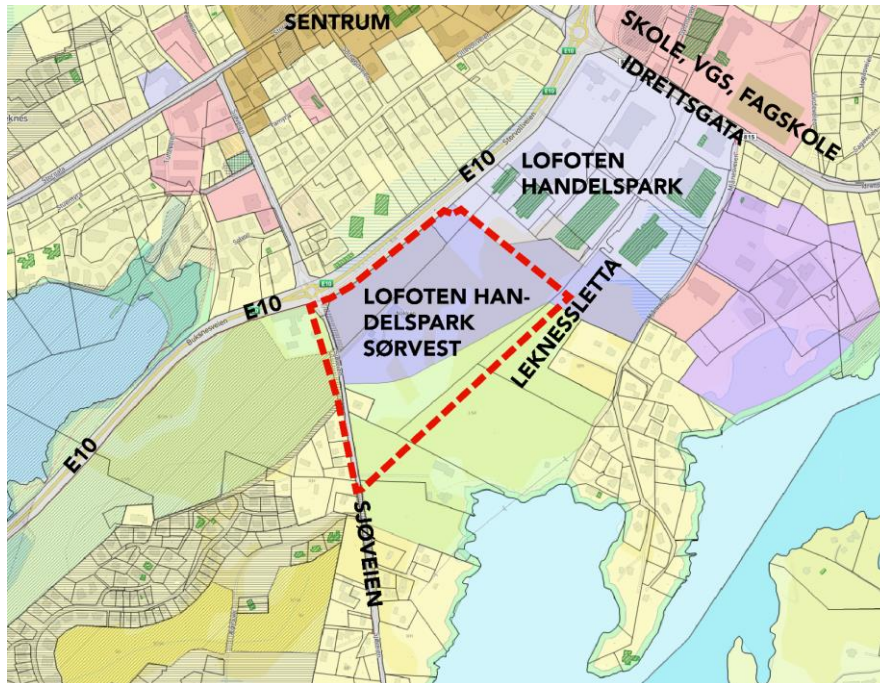
Planområdet avgrenses i nordvest mot E10 og mot Sjøveien i vest. Sjøveien tas med i planområdet da det vil være behov for oppgradering og tilrettelegging for myke trafikanter. Mot øst legges planområdet inntil nylig vedtatt detaljreguleringsplan Lofoten Handelspark.

Planområdet er mot sørøst såpass romslig at det muliggjør en forlengelse av tverrveien fra Idrettsgata til Sjøveien, samt at beste tilknytningspunkt til Sjøgata kan finnes. Denne veien innreguleres etter krav fra Vestvågøy kommune, men har ingen funksjon for det planlagte handelsområdet. Det er derfor tatt med områder i dag regulert til LNFR. Den sørlige delen av planområdet har i dag LNFR-formål i kommuneplanens arealdel. Selve handelsområdet vil ikke berøre arealer avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel.

Bygningene på 18/9 forutsettes revet.



Figur 2: Planområdets beliggenhet. Kartutsnitt hentet fra Vestvågøy kommunes kartklient.



Figur 3: Planområdets beliggenhet. Kartutsnittet fra Vestvågøy kommunes kartklient.

2.2.2 EIENDOMSFORHOLD

Nedenfor følger oversikt over alle eiendommer innenfor planområdet ved varsel om oppstart av reguleringsplan. Det er kommentert hvordan de ulike eiendommene antas å berøres i den fremtidige reguleringen. Planområdet kan innskrenket i etterkant av varsel om oppstart.

Eiendom	Eier	Kommentar
18/9	Leknessletta AS	Planlegges utviklet til næring.
18/582	Vestvågøy kommune	Planlegges utviklet til næring.
18/1	Leknes, Aksel Helge	Planlegges utviklet til næring. Det foreligger en kjøpsavtale på denne.
18/1	Leknes, Aksel Helge	Del beliggende vest for Sjøveien. Sikre frisiktlinjer og regulering av Sjøveien med tilrettelegging for gang- og sykkel. Overlappe/erstatte allerede regulert gang- og sykkelsti.
18/146,259	Jensen, Gunlaug Charlotte	Inkluderes for en helhetlig område-planlegging. Det planlegges ikke for endring på eiendommen. Det vil videre i prosessen måtte gjøres vurderinger for framtidig trasé for gang og sykkel i Sjøveien
18/4	Bunes eiendom AS	Ny tverrvei Idrettsgata-Sjøveien. Trasé er ikke avklart, og plangrense vil innsnevres i etterkant. Planområdet er ved planoppstart såpass romslig

		at man kan finne beste tilknytningspunkt til Sjøveien fra ny tverrforbindelse. Sikre frisktlinjer og regulering av Sjøveien med tilrettelegging for gang- og sykkel.
18/5	Alexandersen, Olaf, Alexandersen, Randi Jenny, Pedersen, Anne-Lise	Ny tverrvei Idrettsgata-Sjøveien. Trasé er ikke avklart, og plangrense vil innsnevres i etterkant. Planområdet er ved planoppstart såpass romslig at man kan finne beste tilknytningspunkt til Sjøveien fra ny tverrforbindelse
18/2	Salomonsen, Arne Elias	Ny tverrvei Idrettsgata-Sjøveien. Trasé er ikke avklart, og plangrense vil innsnevres i etterkant. Sikre frisktlinjer. Sjøveien vil behøve oppgradering og tilrettelegging for myke trafikanter. Planområdet er ved planoppstart såpass romslig at man kan finne beste tilknytningspunkt til Sjøveien fra ny tverrforbindelse
18/11	Salomonsen, Arne Elias	Ny tverrvei Idrettsgata-Sjøveien. Trasé er ikke avklart, og plangrense vil innsnevres i etterkant.
18/310	Salomonsen, Arne Elias	Ny tverrvei Idrettsgata-Sjøveien. Trasé er ikke avklart, og plangrense vil innsnevres i etterkant.
18/142	Knutsen, Julia Lockert, Knutsen, Torstein Lockert	Ny tverrvei Idrettsgata-Sjøveien. Trasé er ikke avklart, og plangrense vil innsnevres i etterkant. Planområdet er ved planoppstart såpass romslig at man kan finne beste tilknytningspunkt til Sjøveien fra ny tverrforbindelse. Sikre frisktlinjer og regulering av Sjøveien med tilrettelegging for gang- og sykkel.
18/180	Lofoten Sjøhusutleie AS	Regulering av Sjøveien med tilrettelegging for gang-og sykkel. Overlappe/erstatte allerede regulert gang- og sykkelsti.
18/181	Mohammedi Mussa, Karim Ziagul	Regulering av Sjøveien med tilrettelegging for gang-og sykkel. Overlappe/erstatte allerede regulert gang- og sykkelsti.
18/546	Andersen, Tor Jens Olav, Kristensen, Liv Anita	Regulering av Sjøveien med tilrettelegging for gang-og sykkel. Overlappe/erstatte allerede regulert gang- og sykkelsti.
145/1	Statens Vegvesen Region nord	Vegareal E10
0/0/0	Vestvågøy kommune	Vegareal. Sjøveien vil behøve oppgradering og tilrettelegging for myke trafikanter.

2.3 RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

Det skal i konsekvensutredningen redegjøres for planer, målsettinger og retningslinjer på nasjonalt nivå som er relevante for tiltaket, samt fylkeskommunale og kommunale planer og føringer og hvordan disse er hensyntatt. Følgende anses for å ha betydning for planarbeidet:

2.3.1 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

- Plan- og bygningsloven
- Vegloven
- Naturmangfoldloven (2009)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) (Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre, bortfalt 1. juli 2018, nå dekket av de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.)
- Statlige planretningslinjer for klima og energiomlegging i kommunene (2009)
- T-1513 Barn og unge og planlegging etter PBL (under oppdatering våren 2018) (2012)
- T-2/08 Om barn og planlegging (2008)
- RPR Barn og planlegging (2016)
- T-1179 Estetikk i plan- og byggesaker (1997)
- T-1267 Fortetting med kvalitet (1998)
- BGF Blå-grønn faktor (Framtidens byer) (2014)
- NVE 2/2011 Flaum og skredfare i arealplanar
- NVE 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred
- T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2016)
- T-1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- N-100 Veg og gateutforming, Statens vegvesen (2014)
- Regjeringens handlingsplan for universell utforming (2015-2019)
- Temaveileder: Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven (2012)
- Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser, DSB
- Tryggere nærmiljøer, håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser (2017)

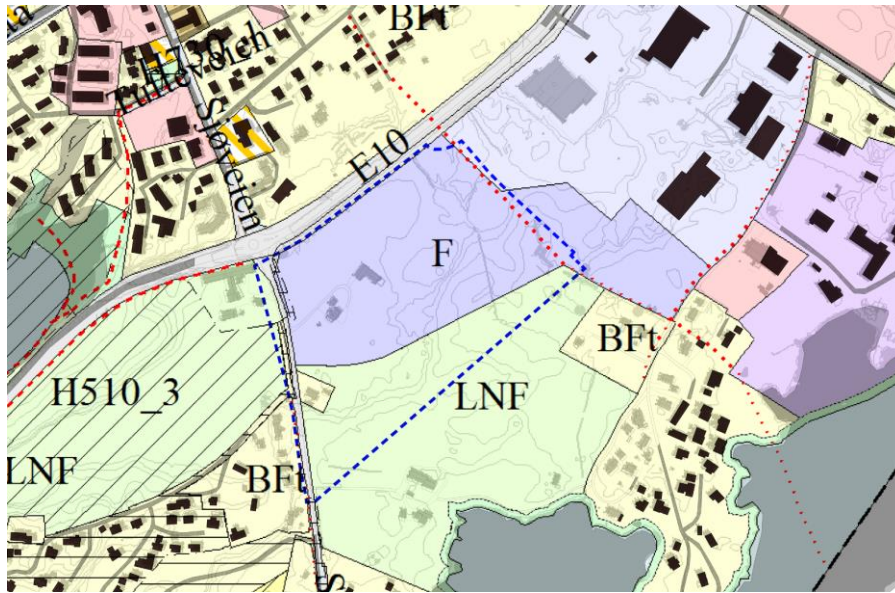
2.3.2 REGIONALE PLANER OG FØRINGER

- Regional planstrategi for Nordland 2016 - 2020
- Fylkesplan for Nordland 2013–2025
- Regional transportplan for Nordland 2018-2029
- *Regional plan - Klimautfordringer i Nordland* er under revisjon (og har vært ute på høring, per april 2019). Gjeldende plan er Regional plan – Klimautfordringene i Nordland for 2011 – 2020
-

2.3.3 KOMMUNALE PLANER OG FØRINGER

- Vestvågøy kommune: Kommuneplanens arealdel 2008-2012. **Kommuneplanen er under revisjon, og ny arealplan er ute på høring i 2019.**
- Vestvågøy kommune: Kommuneplanens samfunnsdel 2017-2029
- Kommunedelplan for Leknes/Gravdal, 4.5.2016.
- VVA-norm Vestvågøy kommune

Kommunedelplan for Leknes/Gravdal

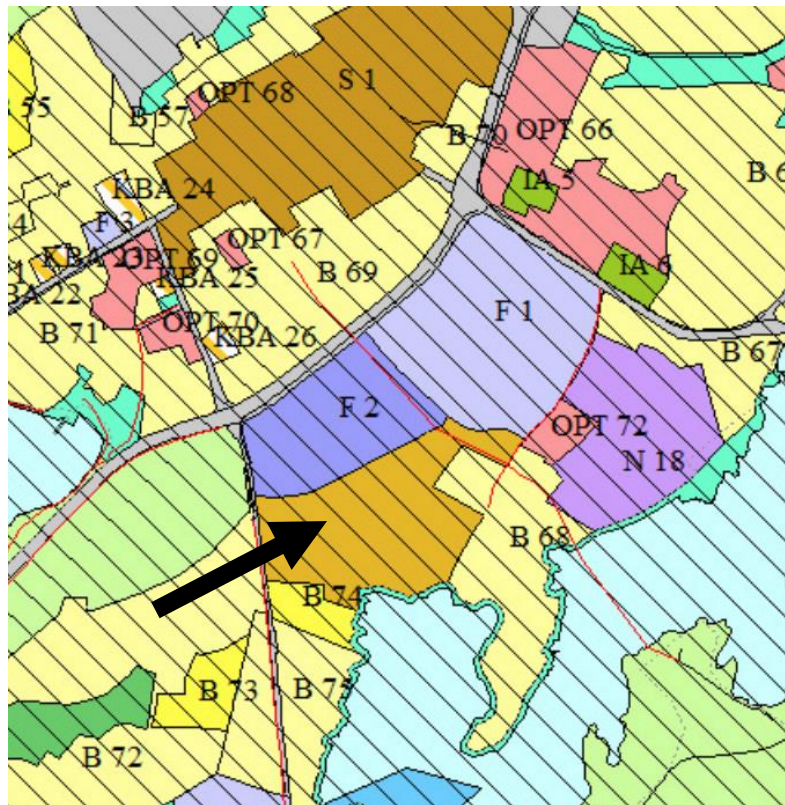


Figur 4: Utsnitt hentet fra plankart kommunedelplan Leknes-Gravdal. Foreløpig planområde markert med blå stipling.

Ny handelspark skal ligge inntil E10, nord på planområdet (hovedsakelig innenfor område med formål framtidig forretning). Øvrig areal med formål LNF (samt noe formål boligbebyggelse) tas i hovedsak med for å finne best mulig trasé for forlengelse av tverrvei samt forbedring av Sjøveien. Gnr/bnr 18/146,259 tas med for en helhetlig regulering av området, formål planlegges å forbli uendret.

Det foreligger en innsigelse fra Nordland fylkeskommune til KDP Leknes/Gravdal. Det pågår arbeid for å finne en løsning på denne.

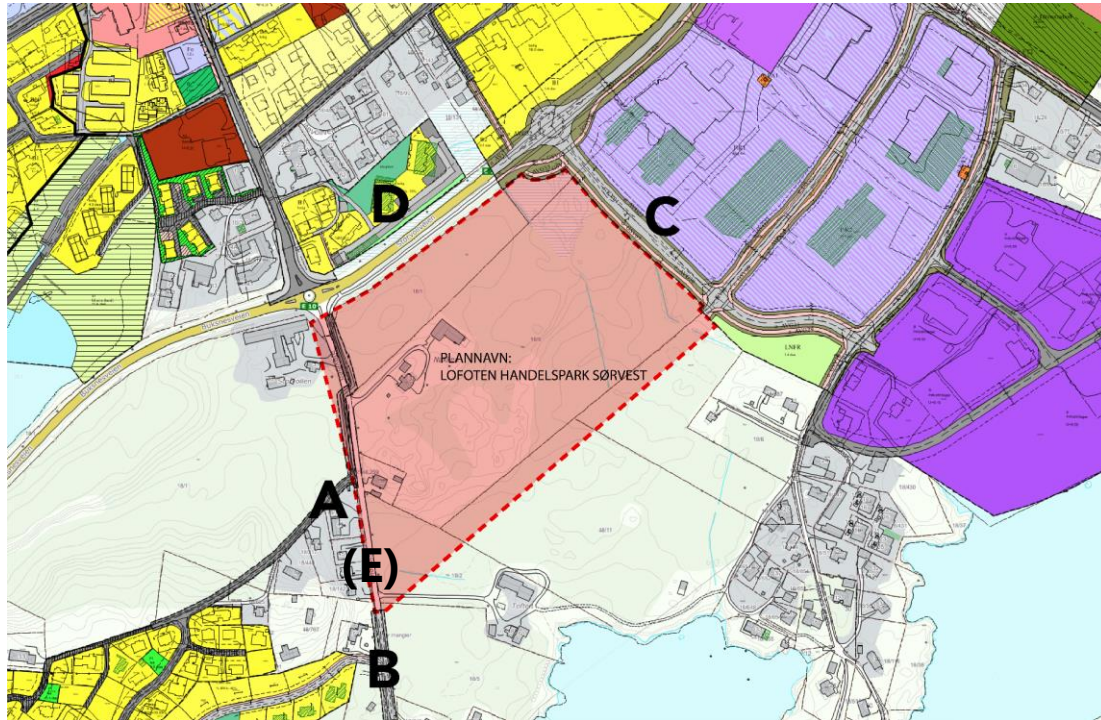
Kommuneplanen er under rullering. Ny arealplan vil erstatte KDP Leknes/Gravdal. Per mai 2019 er en viktig endring foreslått i ny arealplan at areal avsatt til LNF i KDP Leknes/Gravdal omgjøres til formål bebyggelse og anlegg. Forslag til ny arealplan ble 1. gangs behandlet i kommunestyret 26.03.2019 og sendes på høring og offentlig ettersyn. Frist for innspill er mandag 3. juni 2019.



Figur 5: Utsnitt fra plankart til ny reguleringsplan ute på høring, tatt 13.05.2019. Denne planen er ikke vedtatt (per mai 2019). Merk at området sør for felt F2 (fremtidig forretning) er markert med farge oker (fremtidig bebyggelse og anlegg).

2.3.4 GJELDENDE/TILLIGGENDE REGULERINGSPLANER

Området er i dag i hovedsak ikke regulert. Regulert gang- og sykkelsti (Breidablikk revidert 2007) overlappes og erstattes foreløpig av varslet plangrense. Se kartutsnitt under.



Figur 6: Kartutsnitt hentet fra Planinnsyn, Vestvågøy kommune. Tilliggende planer: A: Breidablikk revidert 2007, B: Breidablikk II, C: Detaljregulering for Lofoten handelspark, D: Leknestunet.

- A. Breidablikk revidert 2007 (Eldre reguleringsplan). 20.02.2007
Gang og sykkelsti langs Sjøveien overlappes og erstattes foreløpig av varslet plangrense Lofoten handelspark sørvest.
- B. Breidablikk II, planforslag, vedtatt 13.03.2018.
Planområdet avgrenses i sør mot regulert del av Sjøveien tilhørende detaljreguleringsplan Breidablikk II. Det antas at det gjøres tilpasninger av plangrense mot nordøst slik at detaljregulering Lofoten handelspark sørvest grenser mot reguleringsplan Lofoten handelspark.
- C. Detaljregulering for Lofoten handelspark, vedtatt 19.6.2018.
Det antas at det gjøres tilpasninger av plangrense mot nordøst slik at detaljregulering Lofoten handelspark sørvest grenser mot reguleringsplan Lofoten handelspark.
- D. Leknestunet, vedtatt 06.05.2007
Ligger nord for E10. Foreslått planavgrensning vil ikke grense mot denne.
- (E) Sjøveien, Fortau fra Langhaugen til 18/1566 Ægirsvei
Det er varslet oppstart av reguleringsarbeid vedr. fortau langs Sjøveien. Det skal etableres fortau på vestsiden av Sjøveien inntil Ægirsvei, som forlengelse av etablert GSV. Det ble stilt krav om dette ved vedtak av reguleringsplan Breidablikk II.

3 PROBLEMSTILLINGER, UTREDNINGER OG METODER

3.1 AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER

Med grunnlag i vurderingen av utredningsplikt og krav om konsekvensutredning da tiltaket det planlegges for har et bruksareal på over 15 000 kvm er følgende problemstillinger vurdert som relevante å belyse i den fremtidige konsekvensutredningen.

De følgende problemstillingene knyttet til planområdet antas viktige i forhold til miljø og samfunn:

Tema	Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger
Problemstilling(er)	Den sørlige delen av planområdet ligger fortsatt med LNFR-formål i kommunedelplanen. Hva vil konsekvensene for landbruket være? Konsekvensene for landbruk må utredes.

Tema	Kommunikasjon, vei og veitekniske forhold/trafiksikkerhet
Problemstilling(er)	Hva er beste tilkoblingspunkt til Sjøveien? Hva er beste adkomst til handelsområdet? Hvordan skape en trygg situasjon der både myke trafikanter, persontransport og varetransport ivaretas? Trafikksituasjonen må utredes.

Tema	Stedsutvikling, kjøpesenter
Problemstilling(er)	Hva vil konsekvensene for Leknes sentrum ved etablering av nytt handelsområde på Leknessletta være?

3.2 UTREDNINGSBEHOV OG METODE

Tabellen under redegjør for hvilke forhold som skal utredes og belyses i konsekvensutredning eller planbeskrivelse, samt metoder og fremgangsmåte. Det er tatt utgangspunkt i Forskrift om konsekvensutredning, kap. 5 § 21 samt planveileder Vestvågøy kommune (sist rev. 2013)

3.2.1 KRAV TIL UTREDNING

Under er det listet opp tema som vil utredes i konsekvensutredningen. Andre tema/utredningsbehov kan komme til etter hvert som planarbeidet skrider fram.

Fag- eller utredningstema	Hva skal utredes/undersøkes	Metode
Forhold til overordnede planer og mål.	Alle fag- og utredningstema vil vurderes i forhold til overordnede planer og mål.	Beskrivelse

Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Konsekvensene for landbruket ved omgjøring av landbruksareal til forretning/vei. Konsekvensene for området ved omgjøring fjerning av landbruksareal.	Utredes.
Kommunikasjon, vei og veitekniske forhold/trafikksikkerhet	Hva er beste tilkoblingspunkt til Sjøveien? Hva er beste adkomst til handelsområdet? Hvordan skape en trygg situasjon der både myke trafikanter, persontransport og varetransport ivaretas? Hvordan kan handelsområdet knyttes til Leknes sentrum og omliggende handels-/næringsområder? Hva blir konsekvensene av tungtransport? Parkering og konsekvenser av denne. Hva vil være beste løsning for gående og syklende?	Det utarbeides en egen trafikkvurdering med anbefalinger for trafikk- og kommunikasjonsløsninger.
Stedsutvikling, verdiskaping, kjøpesenter	Hva vil konsekvensene for Leknes sentrum ved etablering av nytt handelsområde på Leknessletta være?	Det skal utredes en oppdatert handelsanalyse for Leknes og konsekvensene for Leknes som helhet.

3.2.2 ANDRE PLANFAGLIGE TEMAER

Andre planfaglige temaer som skal belyses og beskrives i planbeskrivelsen, men som ikke gis utvidet fokus i konsekvensutredningen. Listen er ikke uttømmende og vil kompletteres i forbindelse med utarbeidelse av planbeskrivelsen.

<i>Fag- eller utredningstema</i>	<i>Hva skal utredes/undersøkes</i>	<i>Metode</i>
Barns interesser	Hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges oppvekstvilkår	Beskrivelse. Kartlegge barns aktiviteter ved behov.
Friluftsliv	Vil planforslaget ha innvirkning på friluftsliv og rekreasjon?	Beskrivelse (ved behov)
Landskap	Hva kjennetegner planområdet? Hvordan vil tiltak forholde seg til eksisterende forhold? (Se tema «Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet»)	Beskrivelse, fjernvirkning ved behov.
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet // estetikk og byggeskikk	Hvordan vil ny bebyggelse tilpasse seg områdekarakter/omliggende bebyggelse/friområdet? Hvilke kvaliteter ligger i de foreslåtte alternativene og valgt alternativ? Hvilke kvaliteter kan foreslåtte alternativ tilføre området? Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.	Beskrivelse og tegninger Diagrammer 3D-illustrasjoner
Universell utforming	Ivareta tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelnett som en viktig kvalitet, samt hvordan krav til dette ivaretas	Beskrivelse (og tegning)

Virkninger som følge av klimaendringer/ klimatilpasning	Hvilke konsekvenser vil foreslått tiltak ha for flomveier? Hvordan håndtere og tilrettelegge for overvann?	Undersøkelse, ev. fagutredning overvann
Forurensning	Er det forurenset grunn innenfor planområdet? Vil planforslaget endre luftkvaliteten for omgivelsene? Vil planforslaget endre støyforhold for omgivelsene?	Utredninger ved behov
Sosial infrastruktur	Vil tiltaket ha betydning for/påvirke eksisterende skoler, barnehager, sykehjem?	Beskrivelse. Trafikkanalyse
Teknisk infrastruktur	Hvilken teknisk infrastruktur kreves for å gjennomføre tiltaket?	Beskrivelse, undersøkelser
Natur og ressursgrunnlag	Vurdere hvorvidt planlagt utbygging medfører en svekkelse av naturmangfoldet i nærområdet. Hvordan ivareta jordressurser?	Undersøkelser, beskrivelser (ved behov)
Samisk natur- og kulturgrunnlag	Vil planforslaget ha berøre samisk natur- og kulturgrunnlag?	Beskrivelse (ved behov)
Verneinteresser	Vil planområdet ha innvirkning på kulturminner og kulturmiljøer?	Beskrivelser (ved behov)
Geologi og grunnforhold	Hvilken grad vil foreslått utbygging innebære fare for endring i grunnforhold?	Geoteknisk rapport
Kriminalitetsforebygging	Hvordan forebygge kriminalitet? - vedlikehold, bebyggelsens utforming og planens utforming	Beskrivelse
Risiko og sårbarhet	Vil tiltak i planforslaget øke risiko for eller konsekvenser av uønskede hendelser? Redegjør for avbøtende hendelser. Beredskap og ulykkesrisiko?	ROS-analyse

3.2.3 METODE

Konsekvensutredningen skal innarbeides som en del av planbeskrivelsen. Analyse og vurderinger vil, der annet ikke spesifiseres, baseres på foreliggende grunnlagsmateriale i planbeskrivelsen. Fagrapporter vil utarbeides for de aktuelle utredningsteamene der det er nødvendig. Muligheter og konsekvenser ved 0-alternativet og 1-alternativet skal vurderes og beskrives. De to alternativene skal deretter vurderes opp mot hverandre.

Der det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket skal det for hvert fagtema beskrives et avbøtende tiltak.

Forslagsstiller skal komme med en faglig begrunnet anbefaling for sitt valg av planalternativ.

4 ALTERNATIVER

Følgende alternativer inngår i planprogrammet:

- 0-alternativet: Dagens situasjon videreføres.
Planalternativ 1: Etablering av nytt handelsområde for Leknessletta AS.
Planalternativ 2: som alternativ 1, men med adkomst fra sørøst via «tverrveien»

I henhold til forskrift om konsekvensutredning skal 0-alternativet utredes.
Forslagsstiller utreder 2 planalternativ: Planalternativ 1 og Planalternativ 2.

4.1 0-ALTERNATIVET

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende situasjonen og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikles seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres. Dette kalles 0-alternativet.

0-alternativet skal inkludere andre vedtatte planer som blir gjennomført uavhengig av tiltaket som skal utredes. 0-alternativet viser en videreføring av dagens situasjon, og utgjør sammenlikningsgrunnlaget som planalternativ skal sammenliknes med. 0-alternativet er kun et utredningsalternativ, ikke et planalternativ.

Kommunedelplan Leknes-Gravdal:

- Nåværende arealbruk: Jordbruk, LNF
- Fremtidig arealbruk: Forretning, LNF.
- Utnyttelsesgrad: 100 %

Det vil vurderes om det er hensiktsmessig å inkludere arealplan under rullering (Vestvågøy) i 0-alternativet.

4.2 PLANALTERNATIV 1

Planalternativ 1 er forslagsstillers alternativ. Leknessletta AS ønsker å etablere et nytt handelsområde for både detalj- og storhandel sørvest på Leknessletta.

Dette innebærer at eksisterende bebyggelse må rives, og handels-/ næringsareal oppføres på areal i dag benyttet til landbruk. Dette arealet er markert med arealkategori Forretning, framtidig i kommunedelplan Leknes-Gravdal. Planalternativet vil også kunne medføre en oppgradering av eksisterende veisystem (Sjøveien) samt regulering av forlengelse av ny tverrforbindelse Idrettsgata-Sjøgata. Dette vil medføre at areal avsatt til LNF i arealplanen må brukes til veiareal. Da regulering av tverrforbindelse ikke vil være nødvendig eller

hensiktsmessig for regulering av handelsområdet tas dette ut av planen dersom kommunen frafaller krav om regulering av tverrvei.

Planalternativet vil gi en løsning der fremtidig utnyttelsesgrad er lavere enn 100 %, og dermed løse innspillet til nåværende kommunedelplan. Det vil vurderes om det er hensiktsmessig å inkludere arealplan under rullering (Vestvågøy) i planalternativet.

Det nye handelsområdet legges sør for Leknes sentrum og sørvest for inntil nylig vedtatt detaljreguleringsplan Lofoten Handelspark på Leknessletta.

4.3 PLANALTERNATIV 2 (jf. KS-vedtak 053/19 den 25.6.2019)

Planalternativ 2 er utbyggingsalternativet med adkomst til den nye handelsområdet via «tverrveien» fra sørøst, jf Planutvalgets vedtak PL-026/18 den 8.5.2018.

Planalternativet vil medføre en oppgradering av eksisterende veisystem (Sjøveien) samt regulering av forlengelse av ny tverrforbindelse Idrettsgata-Sjøgata. Dette vil medføre at areal avsatt til LNF i arealplanen må brukes til veiareal.

5 MEDVIRKNING OG FRAMDRIFT

5.1 MEDVIRKNING

Planarbeidet legges opp med utgangspunkt i plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning.

Oppstart av planarbeid ble kunngjort i Lofotposten 23.08.2018. og Lofot-Tiende 23.08.2018.

Forslag til planprogram ble samtidig lagt ut til høring. Frist for tilbakemelding er 04.10.18

Berørte aktører samt naboer og gjenboere til planområdet skal motta direkte varsel. Behovet for å avholde et åpent møte i planutviklingsfasen (fase 3) vil vurderes.

5.1.1 SAMMENDRAG, INNKOMNE INNSPILL ETTER VARSEL OM OPPSTART

DATO	NAVN	INNSPILL	
OFFENTLIGE INSTANSER			Forslagsstillers foreløpige kommentarer
23.08.18	Direktoratet for mineralforvaltning	Ingen merknader.	
07.09.18	Lofotkraft AS	- Lofotkraft har lite nett innenfor reguleringsområdet - Det vil bli behov for etablering av ny(e) nettstasjon(er). - Antall nettstasjoner avhenger av effektbehovene til de som skal etablere seg på området. - Det må etableres kabeltraseer for høyspenningskabler og lavspenningskabler - Det må avsettes arealer til nettstasjon (må avklares underveis i reguleringen.) Det bør tas med et vilkår om at Lofotkraft kan kreve arealer på eiendommen til nettstasjon(er) og kabeltraseer. - Lofotkraft ønsker å være med i planleggings- og utbyggingsfasen for samordnede planer. - Tiltakshaver bes ta kontakt med LK så snart man vet mer om hva som skal etableres så LK kan se på tekniske løsninger og kostnadskalkyler. - LK benytter anleggsbidrag til finansiering av endringer/utbygginger av nettet. Må dekkes av tiltakshaver. - Ber om at vedlagt kart ikke benyttes av andre med mindre fargene endres.	Effektbehov og areal til nettstasjon vil vurderes. Det vil avsettes arealer i planen eller i sikres i planens bestemmelser.
14.09.18	Avinor	- Planområdet ligger ca. 730 – 1110 meter sør/sørøst for landingsterskel til bane 02 (fra sør). - Ligger innenfor høyderestriksjonsflater /hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn. Planlagt bebyggelse vil ikke komme i konflikt med hinderflatene. - Det må angis maksimal tillatt byggehøyde for hvert enkelt utbyggingsformål som ikke er i	Foreslåtte bestemmelser tas inn i planen.

		konflikt med hinderflatene rundt Leknes lufthavn. Ber om at planbestemmelser for bruk av kraner tas inn i detaljreguleringsplanen. - Ber om at planbestemmelser for krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg tas med i detaljreguleringsplanen. - Ber om at bestemmelser for farlig og villedende belysning tas med i detaljreguleringsplanen: Det må lages en belysningsplan for tiltak og anleggsfase. - Ligger utenfor flystøysone.	
01.10.18	Statens Vegvesen	a) Kan ikke påregnes nytt tilknytningspunkt fra E10 til området. Eksisterende rundkjøring og ny rundkjøring under planlegging må tas utgangspunkt i. b) Foreslår å videreføre regulert byggegrense fra Lofoten handelspark som er på 30 meter. (Generell byggegrense langs riks- og fylkesveier er 50 meter) c) Der hvor offentlig veg inngår i planen: Ber om at formålsgrense mellom offentlig trafikkareal og øvrige arealer i utg. pkt. Følger eksisterende eiendomsgrenser, med en min. avstand fra skulder vegkant på 3 m. I den grad at eiendomsgrense ikke tar med seg tilhørende skjøringstopp eller fyllingsfot, må formålsgrense utvides til å omfatte dette arealet + 1 meter d) Det vil være aktuelt med rekkefølgekrav for ivaretagelse av framkommeligheten og trafiksikkerheten før det kan gi brukstillatelse. e) Stiller seg til disposisjon for nærmere avklaring.	a) Det planlegges for tilknytningspunkt øst for planområdet, fra ny tilførselsvei (med rundkjøring) til E10, evt. tilknytningspunkt vest for planområdet, vurderes i plansaken og følges opp i videre planarbeid. b) vurderes videre c) vurderes d) tas til følge e) notert.
02.10.18	Fiskeri-direktoratet	Ingen merknader	
04.10.18	Fylkesmannen i Nordland	a) Omdisponering av myr skal unngås for å unngå klimagassutslippene fra nedbrytning av torv b) Det skal utredes et alternativ som innebærer at myrområder beholdes intakt (KU) Avbøtende tiltak skal beskrives. c) Ønsker at behovet for videre utbygging til forretningsformål begrunnes, ifht mulig tilgjengelige arealer i sentrum (her kan vi bare holde oss innenfor område avsatt til forretning) d) Kommunen har ikke tatt hensyn til råd og innspill fra fylkesmannen. Er derfor innsigelse på KDP Leknes-Gravdal. e) At område avsatt til LNF nå tas med = brudd på tidligere avtaler med fylkesmannen. f) Stor skepsis til å ta inn LNF, i strid med formål, jordverninteresser og tidligere avtaler. Detaljreguleringsplan skal være i tråd med overordnet plan.	a-b) Areal avsatt til formål F i kommunens arealplan er utredet i arbeid med kommuneplan. Myrområder beholdes intakt i 0-alternativet. c) Behov for videre utbygging vurderes i handelsanalyse d-g) <u>Se pkt. 2.1.5 i planprogram ang. dette.</u> Forslagsstiller ønsker å regulere i tråd med overordnet plan, men er pålagt å regulere inn tverrvei. Vestvågøy kommune har godkjent og anbefalt oppstart samt videre planarbeid.

		g) Forutsetter at arealmessige avklaringer i kommunedelplanen følges opp.	
12.10.18	Nordland Fylkeskommune	a) Nordland FK har en stående innsigelse til det aktuelle området i overordnet plan. Bakgrunn: området «F» i kommunedelplan for Leknes/Gravdal mangler føringer for etablering av handel og er i strid med <i>regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter</i>. b) Med bakgrunn i regional arealpolitikk (Fylkesplan for Nordland kapittel 8. <i>Arealpolitikk i Nordland</i> og kapittel 7. <i>Regional planbestemmelse om handelsetablering</i>: kritisk til foreslått arealdisponering, spesielt omfanget av handel utenfor Leknes sentrum. Er kommunisert til kommunen ved flere anledninger, <u> vurderes som negativt for Leknes sentrum.</u> c) Det er ønsket redusert trafikk og dempe behov for transport. d) Omdisponering av LNFR: Omdisponering av et større, verdifullt landbruksområde samt et LNFR-område i sør omdisponert til vegareal bryter med nasjonal og regional målsetting å holde omdisponeringen av dyrka mark på et minimum, og at alternative utbyggingsområder skal synliggjøres og vurderes når dyrka mark foreslås omdisponert til andre forhold. <u>Med bakgrunn i de forhold som er redegjort for over vurderer vi at planarbeidet kan komme i konflikt med vesentlige regionale og nasjonale interesser.</u> e) Fylkeskommunen foreslår løsning fremmet i 2015 til innsigelse KDP. f) Forventer at konsekvensutredningen redegjør for relevante og realistiske alternativer, inkl: vurdering av behovet for etablering av forretning på Leknessletta sett i forhold til tilgjengelige arealer i Leknes sentrum. Må ha dokumentert behov, synliggjort i en handelsanalyse. g) Medvirkning i tråd med pbls bestemmelser. Melde planen inn til Planforum? h) Nordland fylkeskommune registrerer at rådmannens anbefaling i behandlingen av planinitiativet i sak PL 026/18, var at tiltakshaver ventet med formell oppstart av planarbeidet til fylkeskommunens innsigelse evt. ble løst. Dette for å blant annet sikre økt forutsigbarhet og større sikkerhet i planleggingen. Fylkeskommunen stiller seg bak denne vurderingen. <u>Vi mener det er uheldig at kommunen gir klarsignal til oppstart av planarbeid som åpenbart er i strid med regional og nasjonal politikk, og det i</u>	a-b) Forslagsstiller er klar over innsigelse. Det er utarbeidet en handelsanalyse i plansaken. c) Det er utarbeidet en trafikkanalyse d) <u>Se pkt. 2.1.5 i planprogram</u> Forslagsstiller ønsker ikke å regulere i strid med overordnet plan. Dette ble presisert i brev til planavdelingen 26.10.18. Forslagsstiller har vært tydelig på at det er ønskelig å regulere i tråd med overordnet plan, men er pålagt av Vestvågøy kommune å regulere inn tverrvei på LNFR e) Fylkeskommunens løsning er ikke forenelig med planlagt utnyttelse. Det er ønskelig å komme til enighet om en omforent løsning. f) En handelsanalyse er utarbeidet. g) Medvirkning vurderes fortløpende i planprosessen i samråd med Vestvågøy kommune. h) Oppstart av plansak er gjort etter anbefaling av Vestvågøy kommune. Videre arbeid med plansak er gjort i samråd med Vestvågøy kommune. i) Tas til følge. j) Vestvågøy kommune anbefaler videre arbeid med reguleringsplan, og ikke å avvente vedtak av ny arealplan. k) Planprogrammet vil redegjøre for pågående prosesser og rullering av planer. Regional for Klimautfordringene i Nordland (under rullering) tas med i planprogrammet. l) Publisering i Nordlandsatlas: følges opp. m) Generelle tilbakemeldinger: Ivaretas i planprosessen.

		<u>tillegg er en uavklart innsigelse til området i overordnet plan.</u> i) Planprogrammet: - redegjøre for pågående prosesser og rulleringer av planer. j) uheldig at detaljreguleringsforslaget fremmes før overordnede rammer er satt da dette svekker forutsigbarheten og kan bidra til at reguleringen kommer i konflikt med kommunens overordnede målsettinger. Vi viser til vedtatt planprogram for kommuneplanens arealdel. k) Ber vi kommunen legge til grunn for sin planlegging Regional plan – Klimautfordringene i Nordland for 2011 – 2020 med utslippsreducerende tiltak. Klima: bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder? Vi gjør oppmerksom på at den regionale klimaplanen er under rullering og at planprogrammet nylig har vært på høring. l) Planmateriale publiseres i Nordlandsatlas. m) Generelt: Legg til rette for alle grupper, ivareta interessene til personer med funksjonsnedsettelse, barn og unge, estetiske forhold, utforming av tilgjengelige og attraktive byrom, medvirkning, naturmangfoldsloven § 7. n) Arkeologisk registrering må gjøres. Kan gjennomføres feltsesongen 2019. Utgifter belastes tiltakshaver. Ev kulturminner må ivaretas	n) Arkeologisk registrering: skal foretas sommer feltsesongen 2019. Det vil tas inn bestemmelser som sikrer ev. funn av kulturminner under anleggsfasen.
ANDRE (Naboer mm)			
	Naboer mm.	29.08.19 Tor Andersen, Sjøveien XX - Innsjutt ang gang- og sykkelvei. Ber om at denne ligger på østsiden av Sjøveien da eneboliger langs vestsiden har små hager. - Spør hvorfor sjøveien 53 ikke er nevnt.	Det er ønskelig å legge gang- og sykkelvei på østsiden av Sjøveien. Vurderes videre i planarbeidet. Sjøveien 53 ligger utenfor planområdet.
		20.09.18 Mussa Mohammedi Sjøveien 45 - Ønsker ikke at eiendommen skal reguleres. - Ønsker ikke gang- og sykkelvei på egen eiendom.	Det er ønskelig å legge gang- og sykkelvei på østsiden av Sjøveien. Vurderes videre i planarbeidet.
		27.09.18 Olaf Alexandersen, Anne-Lise Pedersen og Randi Alexandersen. // 18/5 - Har ingen bemerkninger ifht handelsparkområdet. - Ser ut som om det sørvestre hjørnet av området av handelsparken er tegnet inn over grensen til deres eiendom. Aksepteres ikke.	Areal er medtatt etter kommunens ønske om tverrvei. Plangrense ved oppstart er utvidet for å finne beste tilkoblingspunkt. Vurderes videre.

		03.10.18 Heidi Kleven og Sverre-Tore Olsen Leknes Mjånesveien 21 // 18/587 - Det må tas hensyn til miljøet rundt eksisterende boligområde i Mjåneset. - Har planer for utarbeiding av eiendommen til flere boliger i fremtiden - Anmoder om at det i utredningen for forlengelse av ny tverrvei gjøres en trafikk telling og en trafikkanalyse, samt en analyse av miljøbelastning som støy og støv, med medfølgende tiltak for å avgrense eventuell belastning. - Varsler om at hvis planen medfører negative konsekvenser for kvaliteten på boligen og eiendommen og utviklingen av denne vil det vurderes krav om innløsning og ny tilsvarende eiendom, evt. erstatning. - Anmoder om at pbls. Mønehøyde på maks 9 m opprettholdes i planbestemmelsene.	Det er gjennomført en trafikkanalyse. Støy og støv (risiko) vurderes i ROS-analyse. Planlagt tverrvei er medtatt etter krav fra kommunen. Mønehøyde vil vurderes i prosessen.
--	--	--	---

5.2 FRAMDRIFT

Tabell over forventet framdrift (etter planveileder Vestvågøy kommune)

FASE 2: Planoppstart	Fremdrift
Varsling om oppstart planarbeid med planprogram til offentlig ettersyn	September 2018
Planprogram og KU	September 2018
Medvirkning, innspill, merknader	Høring frem til 04.10.18
Fastsetting av planprogram	Juni 2019

FASE 3: Planutvikling	Fremdrift
Utarbeidelse av planforslag med konsekvensutredning	Sommer 2019
Medvirkning	Ved behov
Vurdering av innsendt planforslag	Høst 2019
Kommuneintern plankonferanse	
Endelig planforslag	Høst-vinter 2019

FASE 4: Offentlig ettersyn	Fremdrift
Vedtak om offentlig ettersyn	Vinter 2019
Høring/offentlig ettersyn	Vinter 2019

FASE 5: Sluttbehandling	Fremdrift
Saksframstilling / merknadsbehandling	Vinter 2019/vår 2020
Politisk behandling (Sluttbehandling)	Vinter 2019/vår 2020

FASE 6: Administrativ etterbehandling	Fremdrift
Kunngjøring/vedtak av detaljregulering med konsekvensutredning/planregister	Vinter 2019/vår 2020