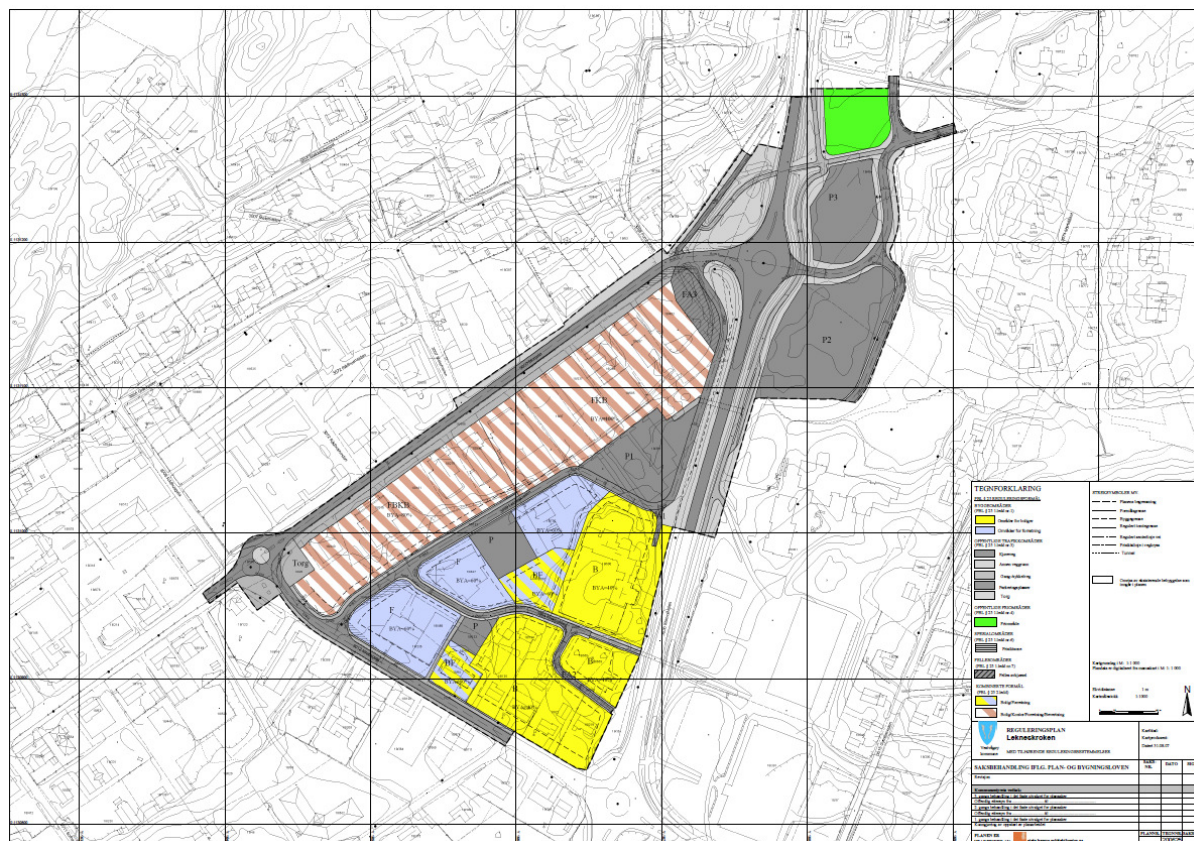


PLANBESKRIVELSE TIL ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN LEKNES SENTRUM ØST



Dato: 27.04.2016

Utarbeidet av Lofot Entreprenør AS for PM Eiendom AS

Innhold

1.	BAKGRUNN	3
2.	PLANPROSESS	3
3.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	3
4.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	3
5.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	4
5.1.	Planområdet	4
5.2.	Arealbruk	5
5.3.	Utnyttelsesgrad	5
5.4.	Høyde	5
6.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	7
6.1.	Trafikksituasjon	7
6.2.	Universell utforming	7
6.3.	Krav til nærområde/uteoppholdsareal	7
6.4.	Risiko og sårbarhetsanalyse	7
7.	KONSEKVENsutredning	8
8.	INNSPILL TIL PLANARBEIDET	8
	Avinor. Brev datert 12.1.2016	8
	Lofotkraft. Brev datert 6.1.2016	8
	Riksantikvaren. Epost datert 21.1.2015	8
	Statens Vegvesen. Brev datert 13.1.2016	8
9.	AVSLUTTENDE KOMMENTAR	9

PLANBESKRIVELSE TIL DETALJREGULERINGSPLAN LEKNES SENTRUM ØST

Prosjektnr.	Prosjekt
1659	PM Eiendom AS – Lekneskroken 7
Dato	02.04.2016

1. BAKGRUNN

Hensikten med planen er å legge til rette for oppføring av to nye etasjer på eiendommen 18/810. Bygget er i dag i 3 etasjer, mens gjeldende reguleringsplan tillater byggehøyde inn til 15 meter over planert terreng, hvilket tilsvarer 4 etasjer. Av byggetekniske årsaker en 5.etasje forsvarer investeringen. Av den grunn endres tillatt byggehøyde til 17,5 meter for hovedbygning, og 21,5 m for trapp-/heishus.

2. PLANPROSESS

Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort i Lofot-tidende 21.12.2015. Myndigheter og naboer er i henhold til kommunens lister varslet direkte i brev av 18.12.2015. Frist for innspill var satt til 8.1.2016. Ved fristens utløp var det mottatt 2 innspill, 2 innspill kom like etter fristen utløp. De 2 siste aksepteres fordi juleferie ble avviklet innenfor fristløpet. Medvirkning i prosessen tilfredsstiller Plan- og bygningslovens § 12-8 om krav til informasjon og medvirkning.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Området har arealbruksformål *Bolig/Forretning BF* i eksisterende reguleringsplan Detaljreguleringsplan for Leknes sentrum øst, planID 200709. Planen er vedtatt i kommunestyret i Vestvågøy kommune 30.10.2007.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet ligger sentralt i Leknes sentrum mellom kommunal veg Lekneskroken og Europaveg 10. Bygget ligger i forretningsområde med forretninger på nord og vest siden, mens det sør og vest for bygget er boligområde. Eiendommen 18/810 grenser til boligområdene.

Planområdets areal er på til sammen 62,1 daa (ikke bekreftet) og spenner til ca 100 m nord for nordligste rundkjøring på E10, sørover til rundkjøring E10/Idrettsgata, og nordvest mot Storgata.

Adkomst til eiendommen 18/810 er fra veg 3059 Lekneskroken. Adkomsten endres ikke.



Tiltaket gjelder en mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan. Planens formål endres ikke, men tillatt byggehøyde for eiendommen 18/810 endres til 17,5 m for hovedbygning og 21,5 m for trapp-/heishus.

Arealbruk endres ikke.

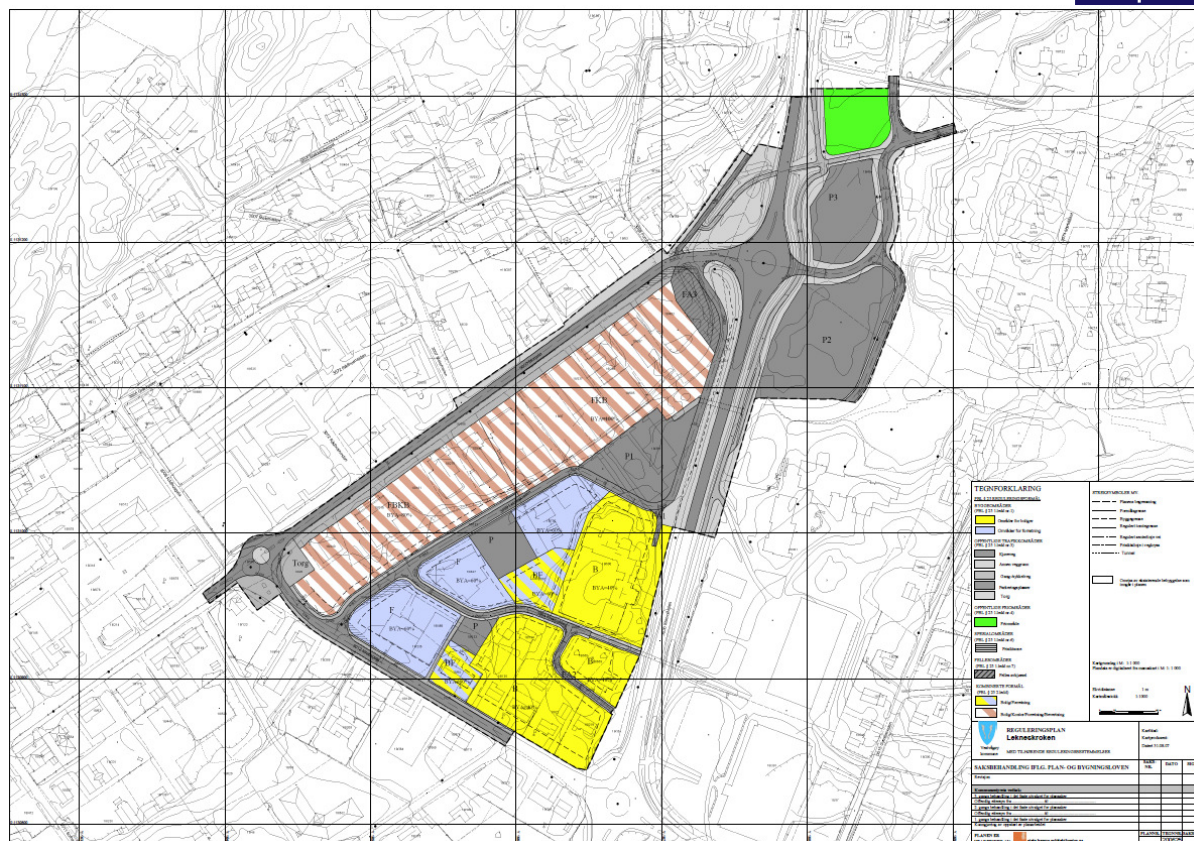
Formål endres ikke.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er opprinnelig utarbeidet av Stein Hamre arkitektkontor AS på vegne av Vestvågøy kommune. Forslag til endring av planbestemmelser er utarbeidet av Lofot Entreprenør AS på vegne av PM Eiendom AS.

5.1. Planområdet

Hele planområdet omfatter flere eiendommer og flere bruksformål som vist i kartutsnittet under. Det gjøres ingen forandringer til plankartet i revidert forslag.



5.2. Arealbruk

Dagens arealbruk endres ikke. Planlagt påbygg skal benyttes til boligformål, alternativt kontorformål.

5.3. Utnyttelsesgrad

Dagen utnyttelsesgrad endres ikke. Utnyttelsesgrad er 60 % BYA.

5.4. Høyde

Ny byggehøyde for eiendommen 18/810 kan bygges inn til 17,5 m for hovedbygning og 21,5 m for trapp-/heishus. Høyder gjelder over gjennomsnittlig planert terreng.

Gjeldende reguleringsplanene tillater maksimalt 15 m byggehøyde over gjennomsnittlig terrengnivå. Dette tilsvarer 4-5 etasjer. Det er av økonomiske årsaker ønskelig å utvide Lekneskroken 7 med 2 nye etasjer, til sammen 5 etasjer. Konstruksjonen til eksisterende bygning krever at nytt bæresystem må etableres for de nye etasjene. Dermed gir 2 nye etasjer en bedre samlet økonomi enn bare 1 ny etasje, men konsekvensen er at byggehøydebestemmelsen brytes.

Motstandere av prosjektene vil nok argumentere med 2 nye etasjer på Lekneskroken 7 vil ødelegge solforholdene for boligområdet vest for bygget, eller at bygget vil ruve i forhold til omkringliggende eiendommer. Det er utført en solstudie som viser at bygningen lengst nord vil miste sol i ca 2 timer ved 17-19 tiden om ettermiddagen midt på sommeren. Området det gjelder for den nærmeste leiligheten. Vi mener at skyggen som skapes ikke foringer eiendommens verdi.



Bildet over er tatt 27.8.15 kl 16:30. Skyggen som faller etter påbygging vil dekke hele terrassen nærmest.



Kl 17:30 samme dag er terrassen fullstendig skyggelagt. I juni og juli er ikke konsekvensen like stor, da solen står høyere og dermed kaster en skapere skyggevinkel.

Byggets høyde og etasjetall mener vi må kunne aksepteres i sentrumsområde av en by. Vi mener at 15 m byggehøyde i sentrum av Leknes ikke er spesielt fremtidsrettet tenking fra reguleringsplanens forslagsstiller. Skal Leknes som by skulle kunne utvikles må bygging i høyden aksepteres og tilrettelegges for. Til sammenligning tillates bygging inn til 16m over gjennomsnittlig planert terreng i området FBKB og en BYA inn til 80 %.

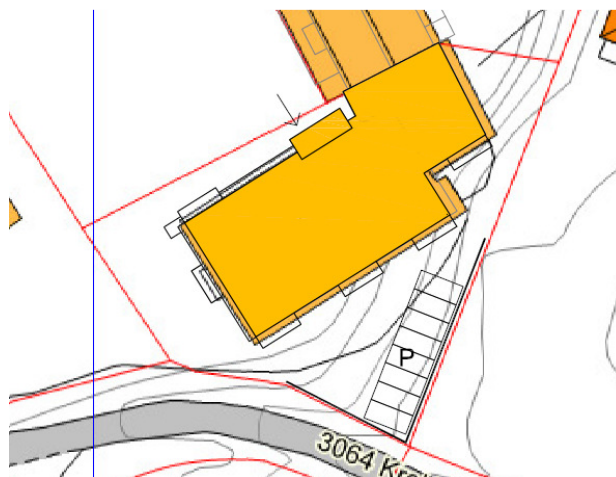
Det er en tendens at folk ønsker å bo i sentrum, eller i umiddelbar nærhet til sentrum. Leknes by er bygd med en «flat» struktur hvor mye av arealene er brukt opp. Skal Leknes by kunne utvikles til noe mer, må det tillates bygging i høyden. Å begrense utbygging til i praksis 4 etasjer mener vi ikke er å tenke by-messig, og heller ikke fremtidsrettet.

Til sammenligning er Leknes Bo- og servicesenter ca 17 m høyt opp til brannmur, og ca 19 m overkant ventilasjonshus.

6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1. Trafikksituasjon

Påbygg er i hovedsak tenkt benyttet til boligformål. Behov for parkering løses og etableres på egen eiendom 18/810. Tiltaket medfører terrenginngrep, samt at det må etableres en støttemur mot nabo.



6.2. Universell utforming

Tilbygg og uteområder skal planlegges i henhold til krav om universell utforming.

Leilighetene i Lekneskroken 7 har en unik lokalisering i sentrum av Leknes. Her med kort gangavstand til stort kjøpesenter og andre butikker i nærområdet som Prix/LAS, Intersport, Bingo+++.

Vi tror eldre og rullestolbrukere vil være svært interesse i denne type leilighet. Her skal en ikke ha behov for hjelp når det er ønskelig å komme seg på butikk eller møte kjentfolk på kafé.

Alle leiligheter skal ha tilgang til heis.

6.3. Krav til nærområde/uteoppholdsareal

I saksfremlegget til reguleringsplanen «Lekneskroken» fremkommer krav om det skal avsettes areal til opparbeidelse av nærlekeplass/uteoppholdsareal på minimum 20 m² per boenhet inklusive balkonger og terrasser. Totalt areal skal være minimum 250 m².

Prosjektet ønsker å benytte takflatene på bygget til dette formål. Dette medfører at trappehus for Lekneskroken 7 må føres opp til nivå ca 20,5 m over planert terreng. Arealet vil være svært lite i forhold til resten av bygningsmassen, og vil bli plassert slik at det ikke sjenerer for øvrig boligbebyggelse. Skyggen fra trappehuset vil ikke treffe Lekneskroken boligsameie.

6.4. Risiko og sårbarhetsanalyse

Det vises til vedlagte ROS-analyse.

Tiltaket utgjør ingen spesiell risiko i bruksfase, men i byggefasen må det vektlegges sikring av omgivelsene nærmest byggeområdet.

7. KONSEKVENsutREDNING

Det er ikke automatisk krav om konsekvensutredning.

I gjeldene reguleringsplan er konsekvensutredning ikke nevnt ved behandling av planen. En går derfor ut i fra at forholdet om konsekvensutredninger er utført, og det er konkludert med at tiltaket ikke skal konsekvensutredes.

8. INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Tiltaket er tidligere omsøkt som dispensasjonssak. Dispensasjon ble avslått med bakgrunn i at kommunen heller krever at tiltaket må gjøre mindre vesentlig endring av reguleringsplanen. Innspill til planen er de tilbakemeldinger som er gitt ved søknad om dispensasjon. Ved varslingsfristens utløp var det kommet inn 4 tilbakemeldinger, alle fra offentlige instanser.

Mottatte innspill og kommentarer til disse (innrykket):

Avinor. Brev datert 12.1.2016

Avinor har restriksjoner i forhold til byggehøyde pga. sitt innflygingsutstyr. Avinors høydebegrensning ligger på BRA kote 34 moh. Tiltakets høyde vil bli på ca kote 29 moh. Høydebegrensning i forhold til BRA-krav bestemmes av flynavigasjonsanleggets senterlinje. I forhold til dette tiltaket er det kote 34 moh.

- Avinors bestemmelser er tatt i inn i reguleringsbestemmelsene

Lofotkraft. Brev datert 6.1.2016

Lofotkraft har ingen innvendinger så lenge bygget ikke skal utvides, kun bygges på i høyden. Dersom dette skulle medføre utvidelser av selve bygget, gjør vi oppmerksom på det det ligger både høy- og lavspenningskabler på deler av tomten. Selv om dette normalt ikke skal være noe problem, ber vi om at det vises aktsomhet når større maskiner/kranbiler benyttes der kablene ligger, slik at disse ikke skades.

- Tas til følge

Riksantikvaren. Epost datert 21.1.2015

Riksantikvaren gjør oppmerksom på at det er Nordland fylkeskommune og Sametinget som ivaretar kulturminneinteressene i saker etter plan- og bygningsloven.

- Siden bygget allerede er oppført på tomten, antas det at eventuelle kulturminner er avdekket

Statens Vegvesen. Brev datert 13.1.2016

Det må fremkomme hvordan parkeringen blir ivaretatt når det etableres flere boenheter.

Videre bør det avsettes/dimensjoneres tilstrekkelig areal inklusive snuplass for kjøretøy som skal betjene området (lastebil/brøytebil/renovasjon etc.). Vi har ingen flere innspill så langt og ser frem til å motta en mer detaljert reguleringsplan for videre behandling. Vi gjør oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre planprosess.

- Parkering for nye boenheter etableres på egen eiendom, som nevnt under avsnitt 6.1
- Brøyting av egen eiendom ivaretas av byggherre. Renovasjonsstasjon er etablert tidligere

9. AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Vi mener at prosjektet er fremtidsrettet og skaper attraktive boenheter i sentrum av Leknes. på begrenset plass. Skal Leknes by kunne vokse til en større by i dag, er det nødvendig å bygge i høyden, da arealene begrenset.

Det vil være følgende fordeler med endringen:

- Bygging i høyden sparer inngrep i naturen
- Bygging i høyden utnytter begrenset areal i vesentlig større grad
- Bygging i høyden bidrar til fortetting av sentrumsområder
- Bygging i høyden bidrar til å gi Leknes sentrum et bypreg
- Med betydelig utvidelse av videregående skole, regner vi med behovet for å bo nært sentrum og skole vil være stigende. Leilighetene kan være aktuelle for både lærere og elever som vil bo sentralt, og med sikker gangavstand til skole, idrettshaller og basseng.

Ulemper:

- Høye bygg vil kaste lengre skygger over til naboer. I dette tilfellet er det kun over en kort periode i døgnet – ca 2 timer.
- Redusert utsikt for naboen. Egentlig ikke noe godt argument fordi den lavere nabobebyggelsen har per i dag ingen spesiell utsikt.

Konsekvensen for miljøet reduseres ved at inngrep i naturen er begrenset. Påbygget vil ikke gjøre inngrep av betydning – kun etablering av fundamenter for nytt bæresystem. Tiltaket gir i det hele tatt små konsekvenser for miljø og samfunn sammenlignet med å bygge «flatt» andre steder. Fordelen ved å bo sentralt kan f.eks. være at eget kjøretøy blir unødvendig.

Ved gjennomgang av planbeskrivelses punkter har vi ikke funnet forhold som er til hinder for at foreliggende detaljreguleringsplan med bestemmelser og planbeskrivelse kan fremmes til behandling.