

Planinitiativ

Privat forslag til detaljregulering

Pundslettvågen

Forslagsstiller
Nordlaks Oppdrett AS

Plankonsulent
Unicotec ved Monica Schultz
Risøyhamn –09.11.2021

unicotec
- med omtanke for ditt unike prosjekt



Innhold

Sammendrag	2
A Formålet med planen	3
B Planområde og influensområde	4
C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
D Utbyggingsvolum og byggehøyder	6
E Funksjonell og miljømessig kvalitet	6
F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	6
G Plansituasjon	12
H Vesentlige interesser	13
I Samfunnssikkerhet	14
J Varsling	14
K Samarbeid og medvirkning	15
L Vurdering om konsekvensutredning	15
Kilder og ressurser	16
Vedlegg	17
Nordlandsatlas.no pr 29.10.2021	17
NVE atlas.no pr 29.10.2021	20

Sammendrag

Gjeldende forskrift: FOR-2017-12 08-1950, ikrafttredelse 01.01.2018

Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstiller Nordlaks Oppdrett AS

Plankonsulent Unicotec ved Monica Schultz

Det ønskes å utarbeide privat forslag til detaljreguleringsplan for næringsområde med tilhørende småbåthavn for Nordlaks Oppdrett AS på Pundslett. På motsatt side av fylkesveg reguleres bolig og parkering for arbeidstakere. Planinitiativet omfatter et areal på cirka 65 daa, og er i det vesentlige i samsvar med kommuneplanens arealdel. Konsekvensutredning er vurdert ikke nødvendig.

Foreløpig fremdriftsplan:

1. Planinitiativ innleveres Nov. 2021
2. Oppstartmøte Nov. 2021
3. Varsel om oppstart Nov. 2021
4. Frist for innspill 31.12.2021
5. Planforslag leveres til kommunen Mars/april 2022
6. 1. Behandling i planutvalg
7. Høring
8. 2. Behandling i planutvalg
9. Vedtak i kommunestyre
10. Kunngjøring

A Formålet med planen

Planen skal legge til rette for fortsatt drift og utvikling av næringsområde med tilhørende småbåthavn, og detaljering av boligområde som er avsatt i kommuneplanens arealdel.

Nordlaks oppdrett AS (NLOAS) har i dag hovedbase for Nordland på Pundslett og aktiviteten innbefatter basefunksjoner, teknisk og vedlikehold, administrasjon og vaskeri for luseskjørt fra sin og andres oppdrettsvirksomhet. Aktiviteten er lokalisert i det gamle lakseslakteriet på området. Bygningsmassen rundt dette er utrangert og lite egnet til formålet både når det gjelder planløsninger og struktur. Den er også preget av tidens tann. Adkomst til bygget er heller ikke optimal. NLOAS ønsker derfor å starte utbygging av nye lokaler for virksomheten inkludert renovering av kaiområdet. Utbyggingen vil skje over tid, og første fase innebærer utfylling og utvidelse av industriområdet samt oppsetting av verkstedhall for å kunne huse b.l.a nytt vaskeri for luseskjørt. Vaskeriet har en spesialbygd vaskemaskin og driver i tillegg reparasjon av skjørt som blir skadet under drift. Aktiviteten er svært viktig for Nordlaks sin strategi for bekjempelse av lakselus. Det er viktig for NLOAS å kunne opprettholde driften i de gamle lokalene mens utbygging pågår og vente med utfasing og ev. riving til slutt.

I dag ligger der også et småbåtanlegg som er eid av NLOAS og lander på NLOAS sin eiendom. Anlegget benyttes av lokalbefolkningen i området og hyttefolket i området som er avhengige av båt. Disse har i dag parkering via arealet til NLOAS. Dette synes ikke hensiktsmessig og antall parkeringsplasser er for lavt i forhold til antall båtplasser i havnen. NLOAS ønsker derfor å etablere fylling mot vest som skal ha ny adkomst til småbåthavnen og tilstrekkelig parkeringsplasser for brukerne av denne.

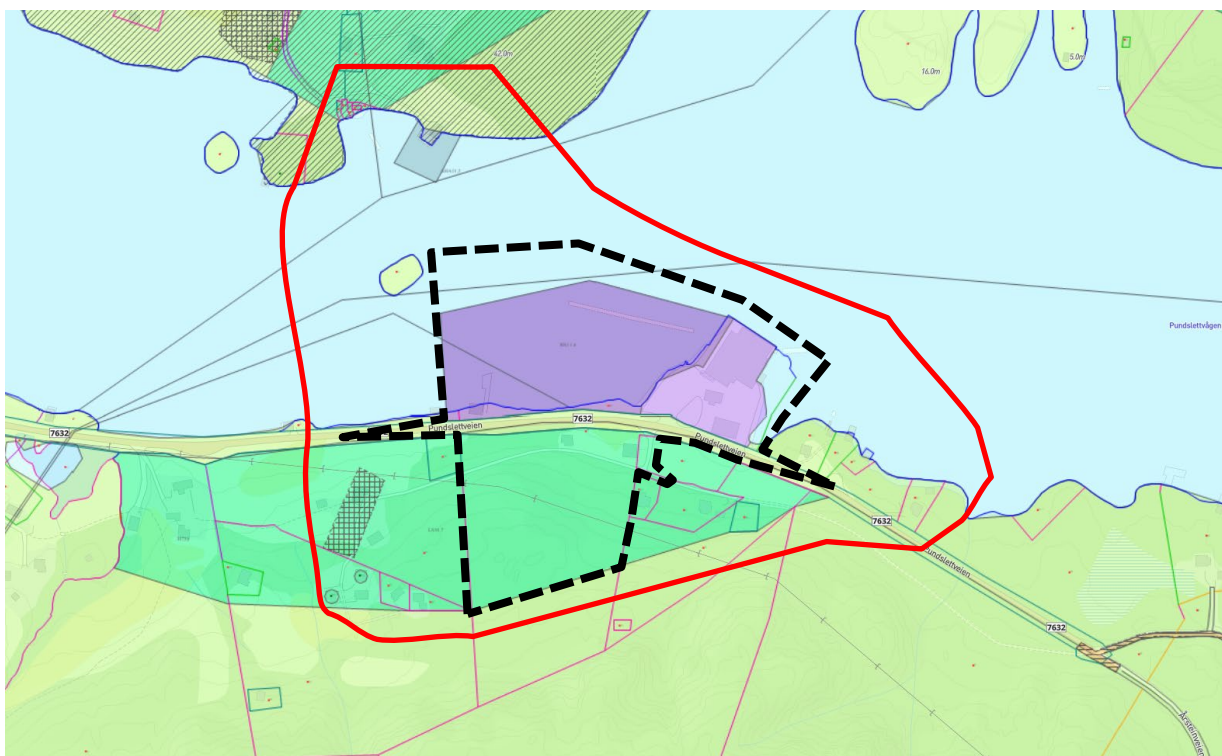
Videre ønsker NLOAS å etablere parkeringsareal for ansatte på sørsiden av fylkesveien slik at man får frigjort arealer rundt byggene i industriområdet da man har relativt store lagerbehov utendørs. Det ankommer og sendes en god del utstyr over basen på Pundslett, og dette krever ofte stort rom for manøvrering rundt industribebyggelsen.

NLOAS ønsker derfor å regulere området i samsvar med overordnet plan for å legge til rette for tiltakene beskrevet over.

Det er et mål å ha en endelig vedtatt detaljreguleringsplan innen høst 2022.

I forbindelse med prosjektet, som forutsetter utfylling i sjø, har det tidligere vært søkt om konsesjon og dispensasjon for masseuttak i Kjerstihaugen. Det viser seg nå at det kan være mulig å få kjøpe masser fra et uttaksprosjekt som er under planlegging av annen aktør, slik at det ikke blir nødvendig å åpne et eget masseuttak for å dekke utfyllingsbehovet, men dette betinger sannsynligvis at det gis tillatelse til utfylling før planen er ferdig behandlet og vedtatt.

B Planområde og influensområde



Kartutsnitt med foreløpig skissert RP-grense (grunnlagskart fra kommune kart.com)

Forslag til planområde omfatter et areal på omlag 65 dekar (sort stiplet linje). Planens innhold vil ha et begrenset influensområde (rød linje). For den nærmeste bebyggelsen og Pundsletttveien er det mest aktuelle en mulig marginal økning i trafikk på vei. Ved flytting og utvidelse av småbåthavn vil sjøareal mellom holmen og Pundsletttveien bli noe redusert for gjennomfart med småbåt, slik at båttrafikk i større grad må gå i sundet mellom holme (gnr 34/2) og eiendommene Fagerbakken (gnr 34/2) og Svanvik (34/15).

Eiendommer innenfor planområdet (hele eller deler)

Eier	Gnr/bnr	Areal daa	Kommentar
Nordlaks Oppdrett AS	32/17 med sjøareal	Cirka 60	Arealer til næring/småbåthavn tilknyttet næring (nord for fv) Og til boligformål (sør for fv)
Nordland fylkeskommune Veggrunn fylkesveg 7632	69/17	Cirka 4	Vegformål i ht. eksisterende bruk Offentlig veg - fylkesveg
Elsa Lillian Enoksen Astrid Karlsen Inger Alise Strandin	32/11	Cirka 0,2	Vegformål i ht. eksisterende bruk Privat adkomstveg
Laila Astrid Olsen Laberg Asbjørn Olsen Leidulf Egil Peder Olsen	32/12	Cirka 0,5	Vegformål i ht. eksisterende bruk Privat adkomstveg
SUM		Cirka 65	Forslag til planområde

C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

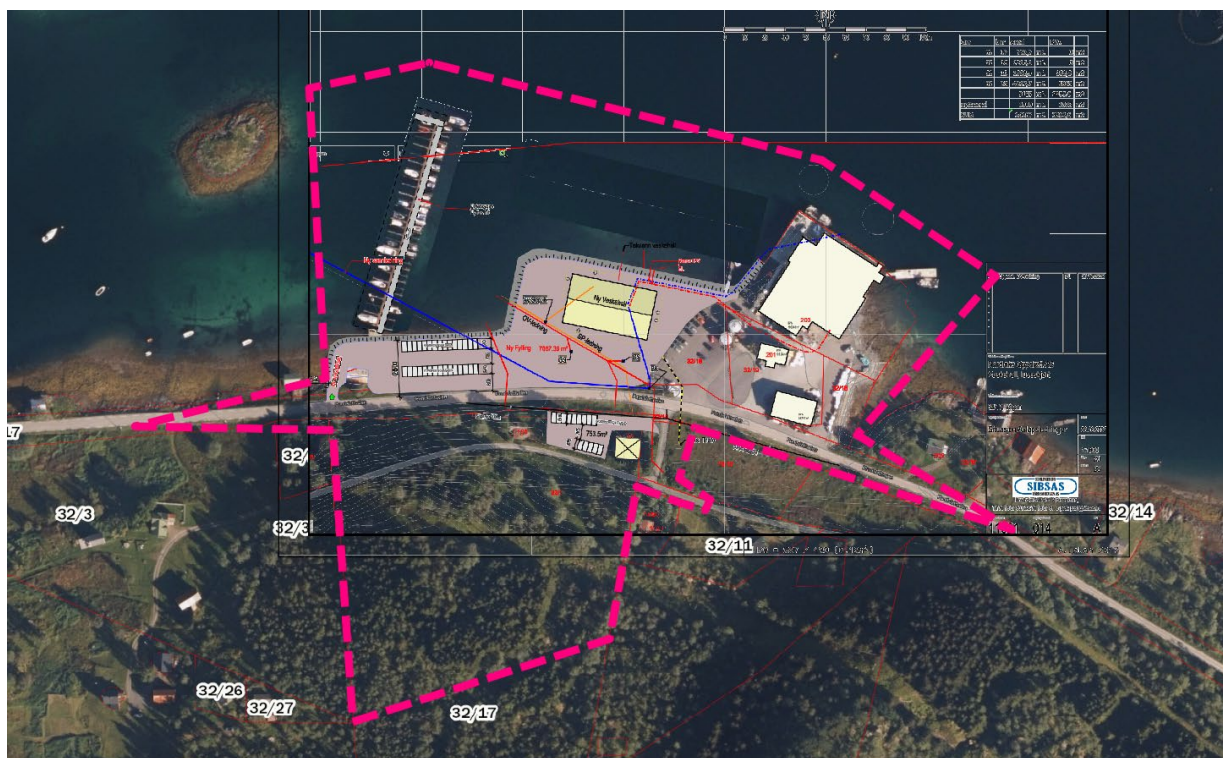
Det planlegges for ny utfylling i sjø, flytting av småbåthavn og utskifting eller oppgradering av eksisterende kai. På eksisterende og ny fylling i sjø planlegges det for utvikling av anlegg og bygninger knyttet til NLOAS aktivitet. Det er stort behov for utskifting av eksisterende bygningsmasse, NLOAS ønsker derfor å starte utbygging av nye lokaler for virksomheten inkludert renovering av kaiområdet. Utbyggingen vil skje over tid, og første fase innebærer utfylling og utvidelse av industriområdet samt oppsetting av verkstedhall for å kunne huse b.l.a nytt vaskeri for luseskjørt.

Aktiviteten er svært viktig for Nordlaks sin strategi for bekjempelse av lakselus, og NLOAS må kunne opprettholde driften i de gamle lokalene mens utbygging pågår. Eventuell riving av eksisterende bygningsmasse gjøres etter at nye lokaler er tatt i bruk.

Det er viktig at planen gir rom for nødvendig fleksibilitet med hensyn til plassering av bygninger, parkeringsplasser og trafikkareal. Vedlagt situasjonsplan viser trinn 1 i utviklingen av området.

- Bygg for administrasjon, teknisk og vedlikehold.
- Nytt bygg for vasking av luseskjørt.
- Parkeringsareal mot vest ved småbåthavn.
- Eksisterende flytebrygge planlegges i ny posisjon.
- Eksisterende bygningsmasse blir delvis sanert.

På sørsiden av fylkesveg er det i KPA avsatt areal til spredt boligbebyggelse. NLOAS eier boligen med adresse Pundslettveien 196, og denne leies ut til ansatte. Det planlegges å etablere parkering for ansatte (cirka 15 plasser) på sørsiden av Pundslettveien, slik at denne er skilt fra bedriftsområdet. Bolig i Pundslettveien 190 rives, og terrenget tilrettelegges ev. for parkering. Resterende areal på 32/17 som i KPA er avsatt til spredt boligbebyggelse er tatt med i planområdet, det vurderes å regulere inn pendlerboliger og adkomst til disse.



D Utbyggingsvolum og byggehøyder

I næringsområde vil høydebegrensninger trolig bli maks kote 23,5 og fylling kote 3,5. Vaskehall for luseskjørt vil være omlag 10-12 m høyt, mens et tørketårn og spesielle konstruksjoner kan være nødvendig i høyde cirka 50-60 m. Spesifikke høyder vurderes nærmere i planprosessen.

I boligområde tenkes det å tilrettelegge for pendlerboliger i form av eneboliger, småhus og eventuelt hybelbygg. Rammer for bebyggelse og fradelinger skal være i henhold til bestemmelser i KPA.

I den grad det kan konkretiseres i løpet av planprosessen, vil planlagt ny bebyggelse bli beskrevet med tekst og ideskisser som 3D-illustrasjoner og kartutsnitt/ situasjonsplan.

E Funksjonell og miljømessig kvalitet

Momenter som vektlegges særskilt:

- Adkomst, logistikk og parkering
- Renovasjon og snørydding
- Klimatilpassing – vind og sjø
- Miljøforhold, energibruk, energikilder

F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Landskapsområde Vatnvågen er et kystslettelandsskap, med småkupert ås- og fjellandskap. Det er lave topper, under tregrensen. Det vises til kartutsnitt og bilder fra google earth på følgende sider.

Planområdet ligger cirka 1 km fra østlig utløp i Pundslettvågen i Vågan kommune. Arealet er på sørsiden av en smal våg – ned mot 100 m - som er skjermet av skjærgård ut mot Vestfjorden. Planområdet omfatter en nordvendt helling fra cirka 4 moh til 39 moh og en flate av eksisterende og planlagt utfylling i sjø som vil legges på omlag 3,5 moh (vurderes nærmere), samt noe sjøareal.

750 m i retning sørvest for planområdet ligger toppen av Pundslettfjellet (226 moh). I retning nordøst, på andre siden av vågen er det 1,7 km til Holandstinden (314 moh).

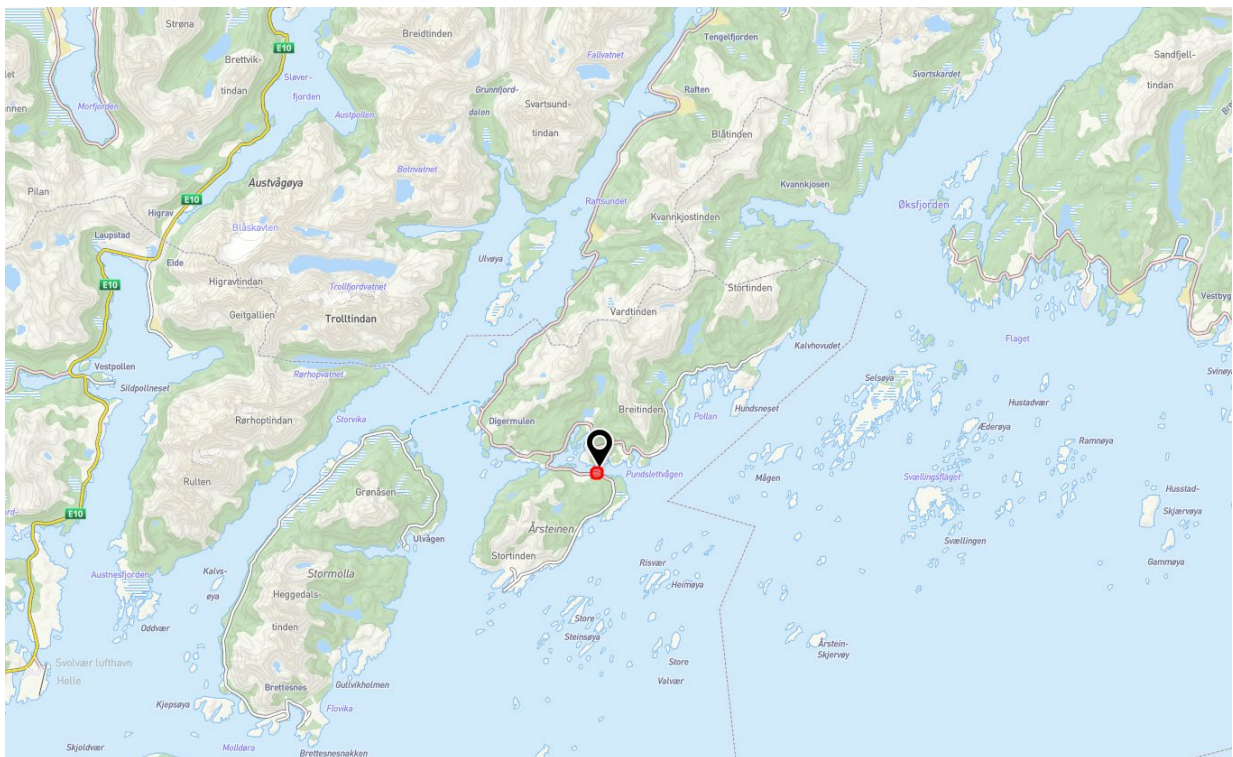
Utfylling i sjø og næringsbygg på denne fyllingen vil være det mest synlige tiltaket. Fylling i sjø må legges på et nivå med tilstrekkelig sikkerhet mot havnivåstigning og stormflo. Det er rimelig å anta at nivået blir rundt 3,5 moh. Som en del av planarbeidet vil det bli utarbeidet planbeskrivelse og enkle 3D- illustrasjoner/ fotomontasje som viser tenkte dimensjoner på fylling og bygninger for å visualisere virkning på landskap. Det vurderes også i hvor stor grad materialbruk og bygningsformer skal styres gjennom planbestemmelser.

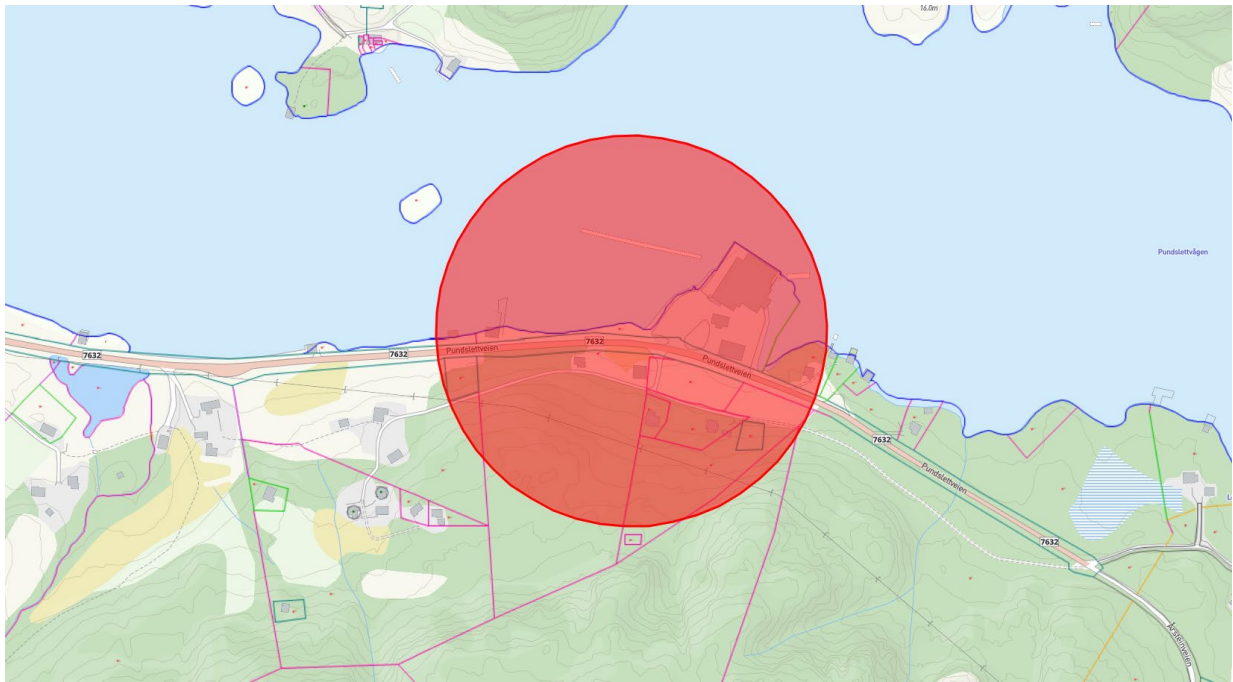
Skråning på sørsiden av fylkesveg er avsatt til spredt boligbebyggelse i KPA.



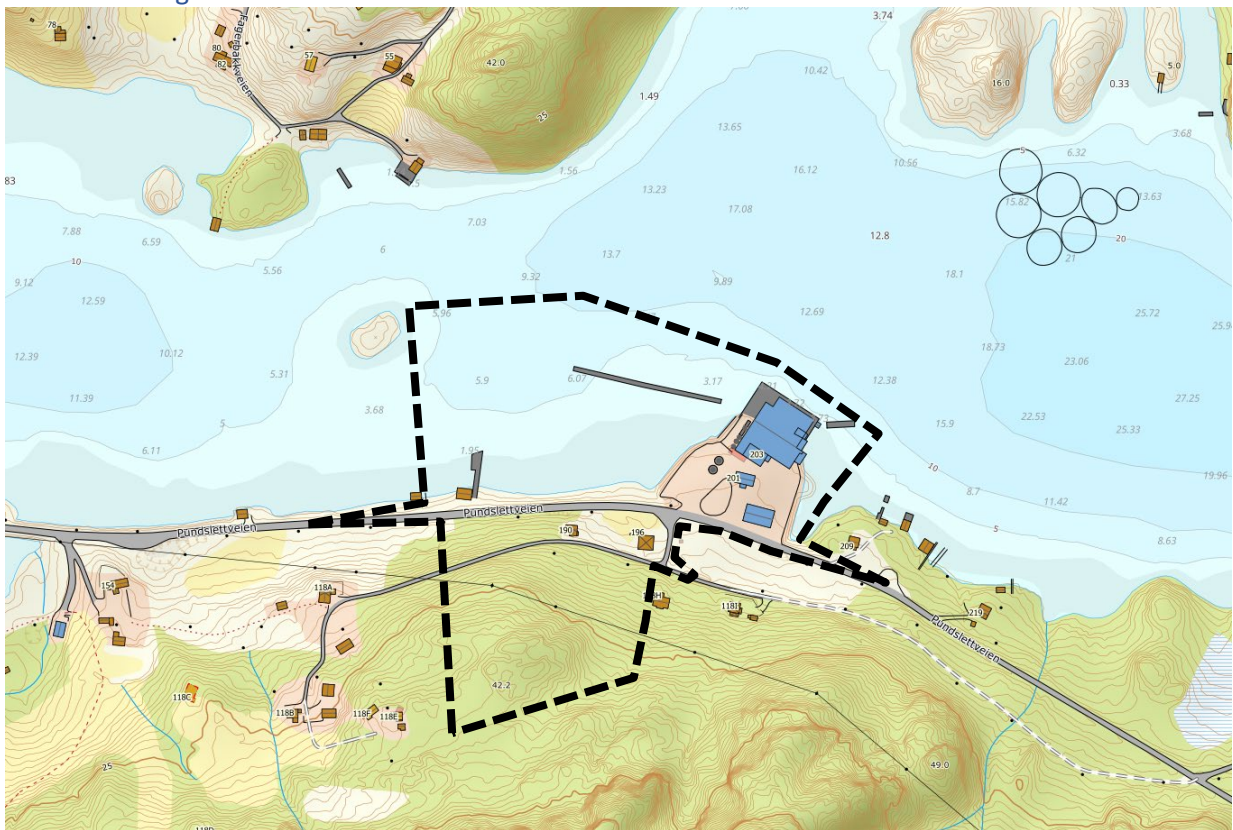
Foto fra Nordlandsatlas.no

Utsnitt fra kommunekart.com

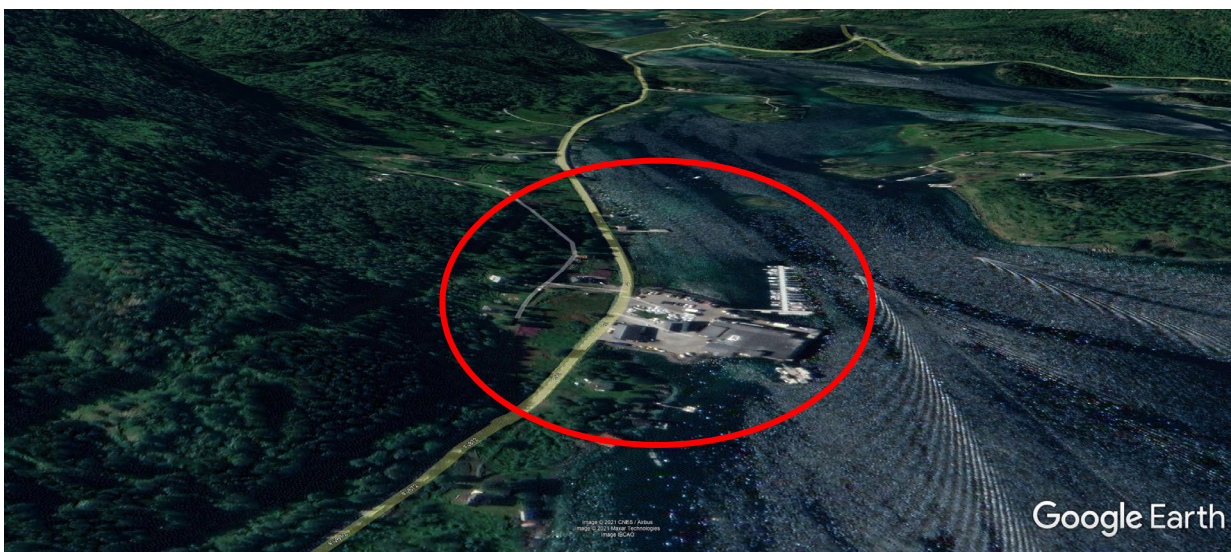




Utsnitt fra norgeskart.no



Utsnitt fra google earth





Google street view
Planområdet sett fra øst



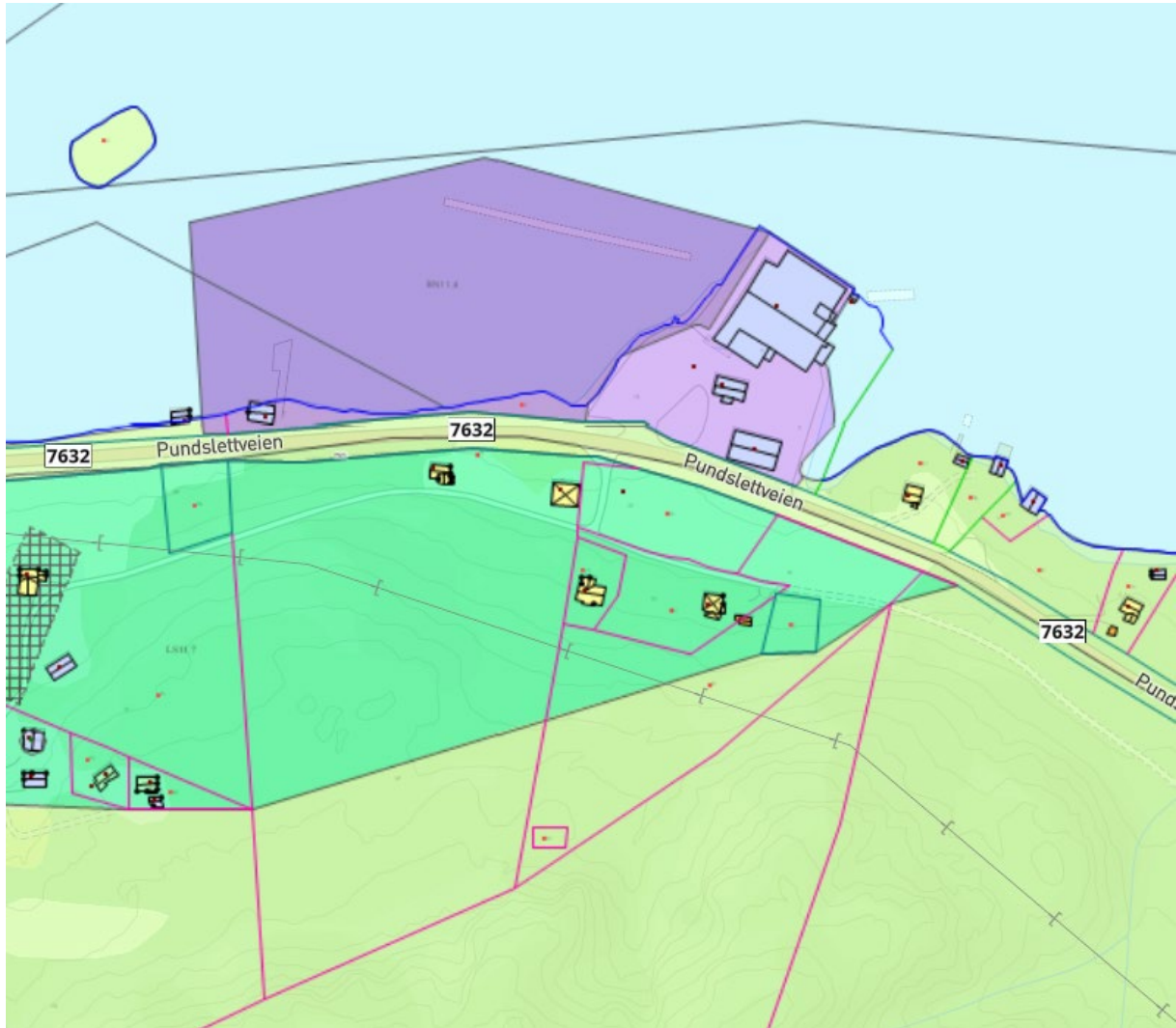
Google street view
Planområdet sett fra vest



G Plansituasjon

Gjeldende plan er Kommuneplanens_arealdel_2016-2028 ikrafttrådt 13.12.2017

Formålsområder er BN11.4 fremtidig næringsbebyggelse, LS11.7 fremtidig spredt boligbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Fylkesvegen ligger i formålsområde LNFR som regulert samferdsel – hovedveg.



Kommuneplanens (KPA) bestemmelser vedlegg 3 angir krav om reguleringsplan + KU for BN11.4. For LS11.7 tillates 4 fradelinger i perioden 2016-2019 basert på KPA. Området omfatter flere eiendommer utenfor forslagsstillers eie, og det kan derfor være fornuftig og ressursbesparende å utarbeide plan som tilrettelegger for boliger på egen eiendom i samme prosess som næringsområdet. NLOAS har en bolig for ansatte i arealet på sørsiden av fylkesveg, og det er også behov for å avsette noe areal til parkering for arbeidstakere på denne siden.

Detaljplanen skal i det vesentlige samsvare med overordnet plan. Vurdering av krav om KU omtales i punkt L i dette dokument.

H Vesentlige interesser

- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Arbeidsplasser og næringsvirksomhet
- Miljø, energi og klima
- Teknisk infrastruktur
 - Vei, vann, avløp
 - Energiforsyning, data og tele
- Grunneiere
- Naboer
- Veimyndigheter
- Havnemyndighet

Utsjekking av tema i Nordlandsatlas.no 29.10.2021:

Sefrak-registreringer	Ingen i eller i nærheten av planområdet
Kulturminner riksantikvaren	Ingen i planområdet, men registrert bosetninger cirka 100 m vest for og 250 m øst for plangrense
Marinarkeologisk	<i>Tilleggsopplysning: Området er befart og det foreligger rapport fra UiT Norges arktiske universitet. Konkluderer med ingen konflikt med fremtidig tiltak.</i>
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Stedsangivelse på holme ved nordvestre plangrense: svartbak og havørn. <i>Tilleggsopplysning: Notat fra Akvaplan niva foreligger og angir at tiltaket høyst sannsynlig ikke er av betydning for disse.</i>
Fiskeri og akvakultur	Lokaliteter er utenfor vågen, ikke i planområdet
Naturvernområder	Svellingsflaket ligger cirka 3,5 km fra planområdet i retning øst
Utvalgte naturtyper MDIR	Ingen
Verdiklasser jordbruksareal (NIBIO)	Areal av middels verdi ved eksisterende bolig på 32/17. Cirka 400 m ²
Livsmiljøer og nøkkelbiotoper i skog (NIBIO)	Ingen
Vann-nett (MDIR/NVE) Kystvannforekomst	Økologisk tilstand god, naturlig
Sjøbunnsediment	<i>Tilleggsopplysning: Det er gjort undersøkelser, rapport foreligger. Påvist antracen og pyren tilsvarende tilstandsklasse III (moderat miljøtilstand) i et målepunkt. Forøvrig alt i tiltaksklasse II (god miljøtilstand)</i>
Berggrunn	Grunnfjellet er type 25 mangerittsyenitt
Reindriftingsinteresser	Vinterbeite i reinbeitedistrikt 34, Linnásuolu/Kanstadjord/Vestre Hinnøy

I Samfunnssikkerhet

Det gjennomføres en ROS-vurdering, med skala for sannsynlighet og konsekvens, og definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan samfunnssikkerhet ivaretas. Der det viser seg nødvendig med avbøtende tiltak, vil disse beskrives. Planmyndighetens mal benyttes eventuelt.

Utsjekking av tema i NVE atlas 29.10.2021:

Nedbørfelt	Regine enhet 178.13 i vassdragsområde Vestre Hinnøya
Vannkraft, vindkraft	Ingen anlegg
Nettanlegg	Høyspentlinje 22 kV Pundslett-Årstein går gjennom planområde, eies av Lofotkraft AS
Verneområder	Ingen
Flom	Stormflo, intervall 200 år berører del av planområdet.
Snøskred og steinsprang aktsomhetsområde	Berører ikke planområdet
Jord- og flomskred aktsomhetsområde	Berører store deler av planområdet. <i>Tilleggsopplysning: Det er gjort undersøkelser i forbindelse med dispensasjonssøknad og rapporter foreligger. Fare mindre enn 1/1000</i>
Kvikkleire	Planområdet ligger under marin grense <i>Tilleggsopplysning: Det er gjort undersøkelser i forbindelse med dispensasjonssøknad og rapporter foreligger. Fare mindre enn 1/1000</i>
Løsmasser	Planområdet har arealer med: Tynt dekke hav- og fjordavsetning Bartfjell, stedvis tynt løsmassedekke <i>Tilleggsopplysning: Det er gjort undersøkelser i forbindelse med dispensasjonssøknad og rapporter foreligger. Fare mindre enn 1/1000</i>

J Varsling

Planmyndigheten skal behandle planspørsmål fra privat forslagsstiller i henhold til plan og bygningsloven (pbl) §12-8. Dersom det vedtas at planarbeidet kan starte, og etter at oppstartmøte er avholdt, vil planoppstart varsles på følgende måte:

- Annonse i Lofotposten
- Kunngjøring på nettsider: Vågan kommune, unicotec.no
- Digital planvarsling via altinn eller epost til:
 - Registrerte grunneiere og festere i planområdet
 - Naboer (eventuelt utvidet naboliste etter planmyndighets vurdering)
 - Representanter for barn og unge, eldre
 - Eiere av infrastruktur
 - Vågan kommune, avdeling for brann, byggesak, næring, vann og avløp, eiendom
 - Nordland fylkeskommune
 - Statsforvalteren i Nordland

- Berørte myndigheter med innsigelseskompetanse:
 - Norges vassdrags og energietat (NVE)
 - Kystverket
 - Sametinget
 - Statens vegvesen (SVV)
 - Mattilsynet
 - Andre?
- Andre berørte parter etter planmyndighetens vurdering

K Samarbeid og medvirkning

Det er viktig med tidligst mulig samhandling for å utforme en god plan. Vi vil gjennomføre:

- Oppstartmøte med Vågan kommune, forslagsstiller og plankonsulent
- Informasjonsmøte for naboer og interesserte (kan eventuelt gjennomføres digitalt på zoom)
- Særmøter etter behov som fremkommer etter oppstartvarsel.
- Varsling og høringer i henhold til plan- og bygningsloven.
- Merknadsmøte Vågan kommune - plankonsulent

L Vurdering om konsekvensutredning

Grunnlag for vurdering er Forskrift om konsekvensutredninger med ikrafttredelse 01.07.2017, sist endret 01.01.2019.

Detaljplanen skal i det vesentlige samsvare med overordnet plan, og vil inneholde:

- Næringsbebyggelse cirka 38 daa
 - Småbåthavn cirka 13 daa inngår– tilhører NLOAS
- Boligbebyggelse cirka 15 daa (spredt bebyggelse)
- Areal for veg og parkering cirka 12 daa

Vurdering etter KU-forskriften §6

Punkt b) kommer til anvendelse, reguleringsplaner som skal konsekvensutredes og ha planprogram er angitt i vedlegg I, dersom ikke tiltaket er utredet i tidligere plan og reguleringsplanen er i samsvar med denne.

Næringsområde BN11.4 er konsekvensutredet, og det er konkludert med at området bør reguleres. Reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan.

Spredtbygd boligbebyggelse LS11.7 er ikke konsekvensutredet i overordnet plan. Areal til dette formålet i detaljplanen vil være maksimalt 15 daa, og samsvarer med overordnet plan. Det er ingen punkter i vedlegg I som kommer til anvendelse.

Vurdering etter KU-forskriften §8

Planer som kan få vesentlige virkninger etter §10, skal ha konsekvensutredning men ikke planprogram. Punkt a) kommer til anvendelse, reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II.

Næringsområde BN11.4 er konsekvensutredet, og det er konkludert med at området bør reguleres. Reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan.

Spredtbygd boligbebyggelse LS11.7 er ikke konsekvensutredet i overordnet plan. Areal til dette formålet i detaljplanen vil være maksimalt 15 daa, og samsvarer med overordnet plan. Det er ingen

punkter i vedlegg II som kommer til anvendelse.

KONKLUSJON

Plankonsulent har vurdert detaljreguleringsplanen etter §§6 og 8 i Forskrift om konsekvensutredning. Det er ikke krav om konsekvensutredning og planprogram.

Vesentlige tema i planarbeidet vil bli tilstrekkelig belyst i konkrete vurderinger i detaljplanen, blant annet ROS-analyse, og i prosjekter som omfattes av detaljplanen. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Kilder og ressurser

Generelt

www.planlegging.no

www.miljokommune.no

<https://atlas.nve.no>

<http://www.skogoglandskap.no/kart/kilden>

<http://www.miljostatus.no>

<https://www.vegvesen.no/vegkart>

<https://kart/kystverket.no/>

<https://kommunekart.com/>

<https://norgeskart.no/>

<https://nordlandsatlas.no>

Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning Veiledningsnotat KMD juli 2017

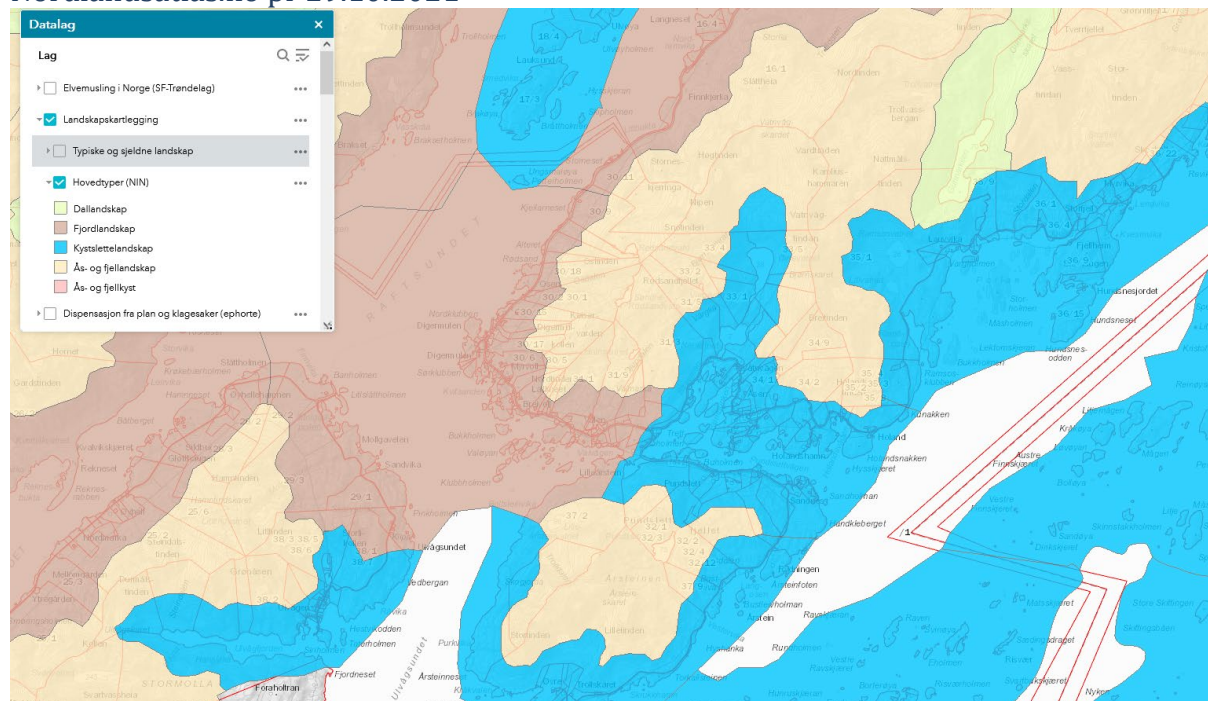
Veileder vurdering §10 i forskrift om KU (kommentarutgave 29.06.2017)

Vedlegg

Motasje foto/kart med foreløpig grense i eget pdf-vedlegg

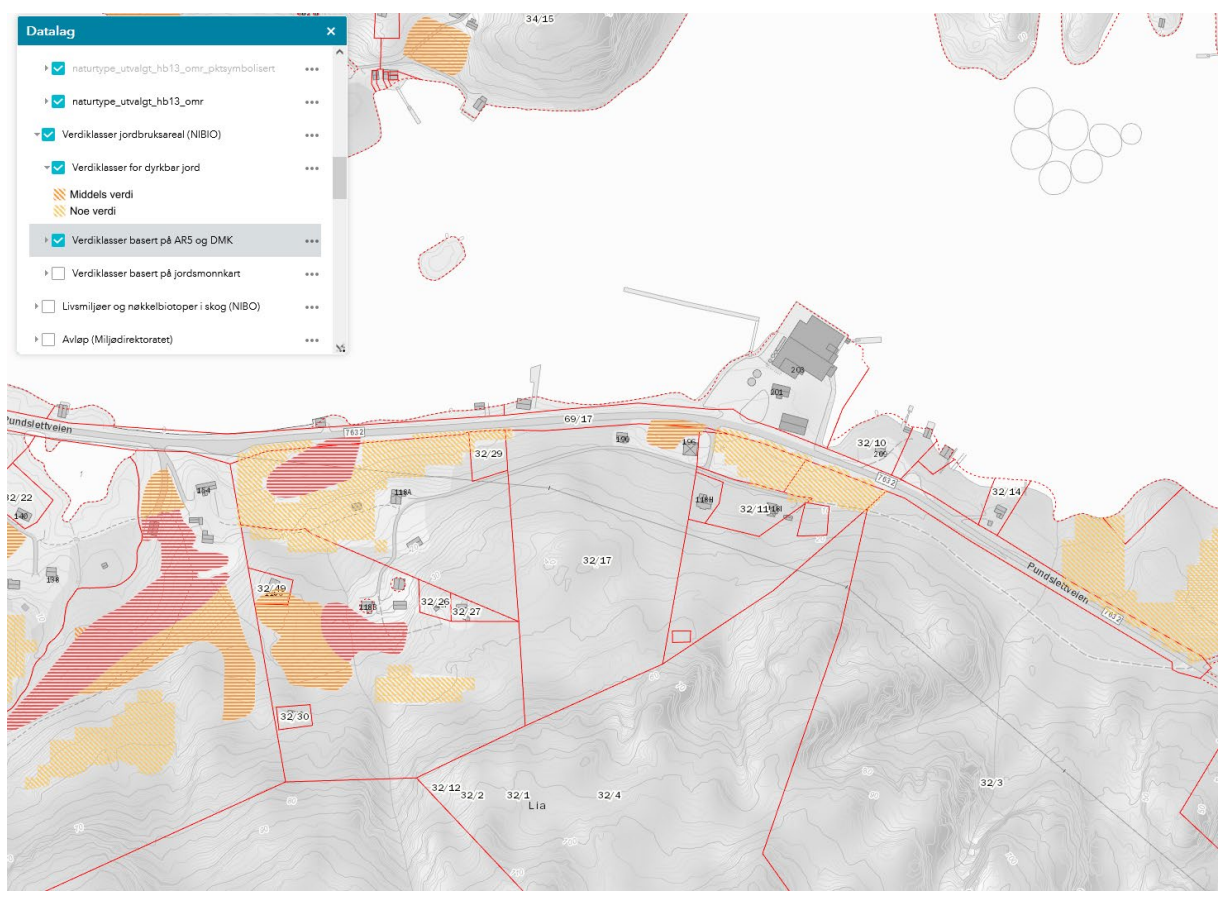
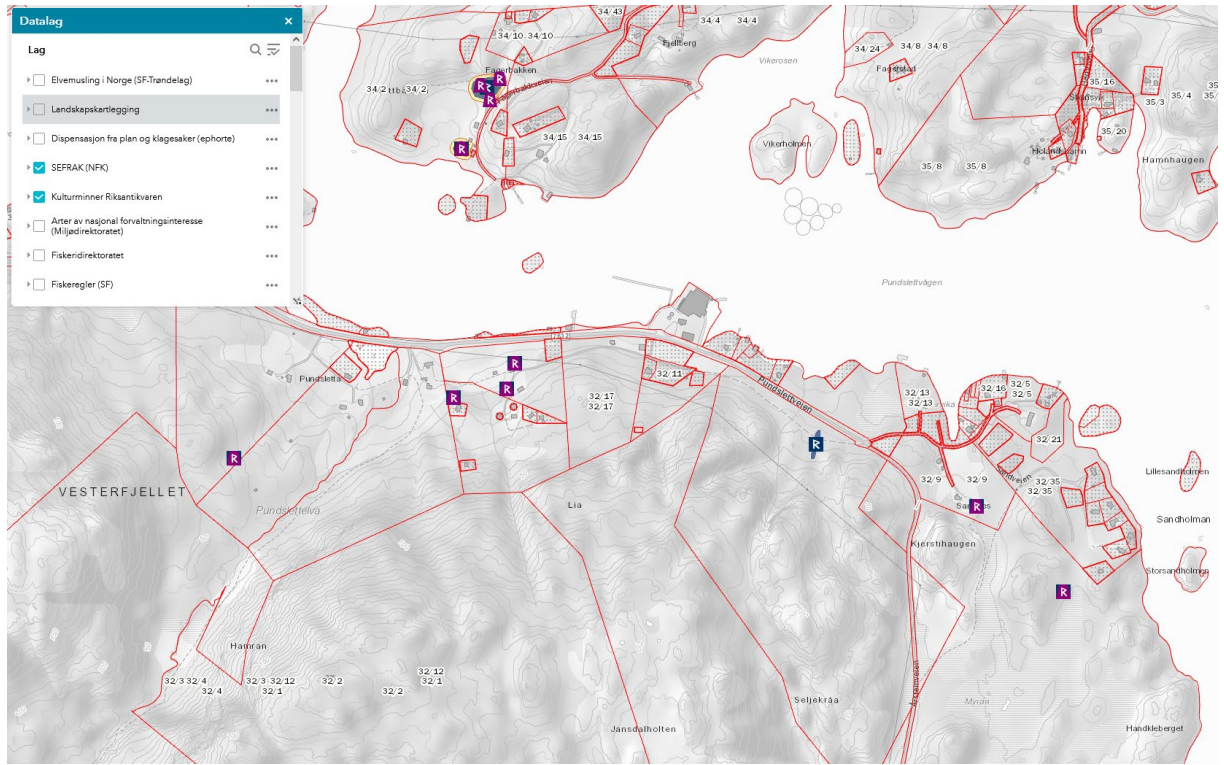
Kartvedlegg med skjermbrett fra nordlandsatlas.no og nveatlas.no

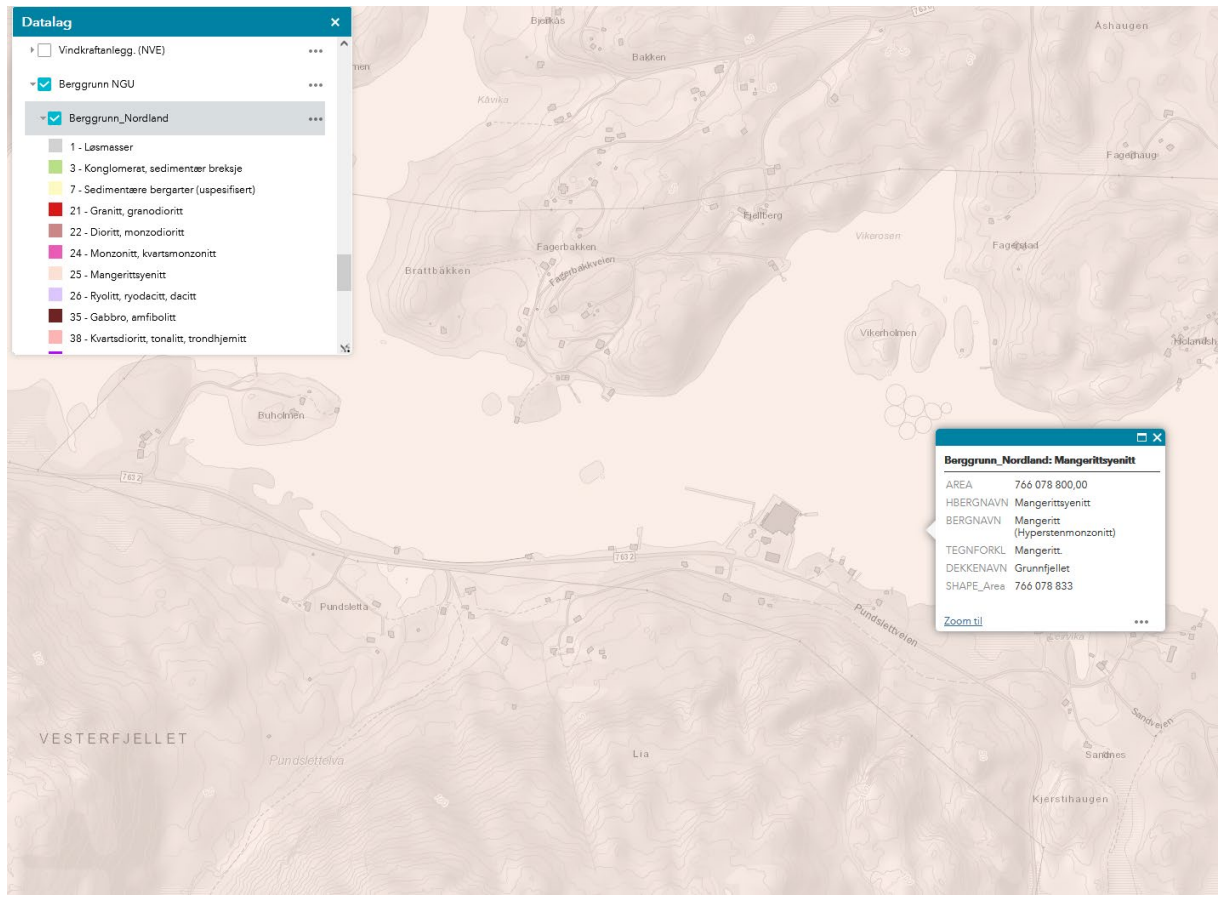
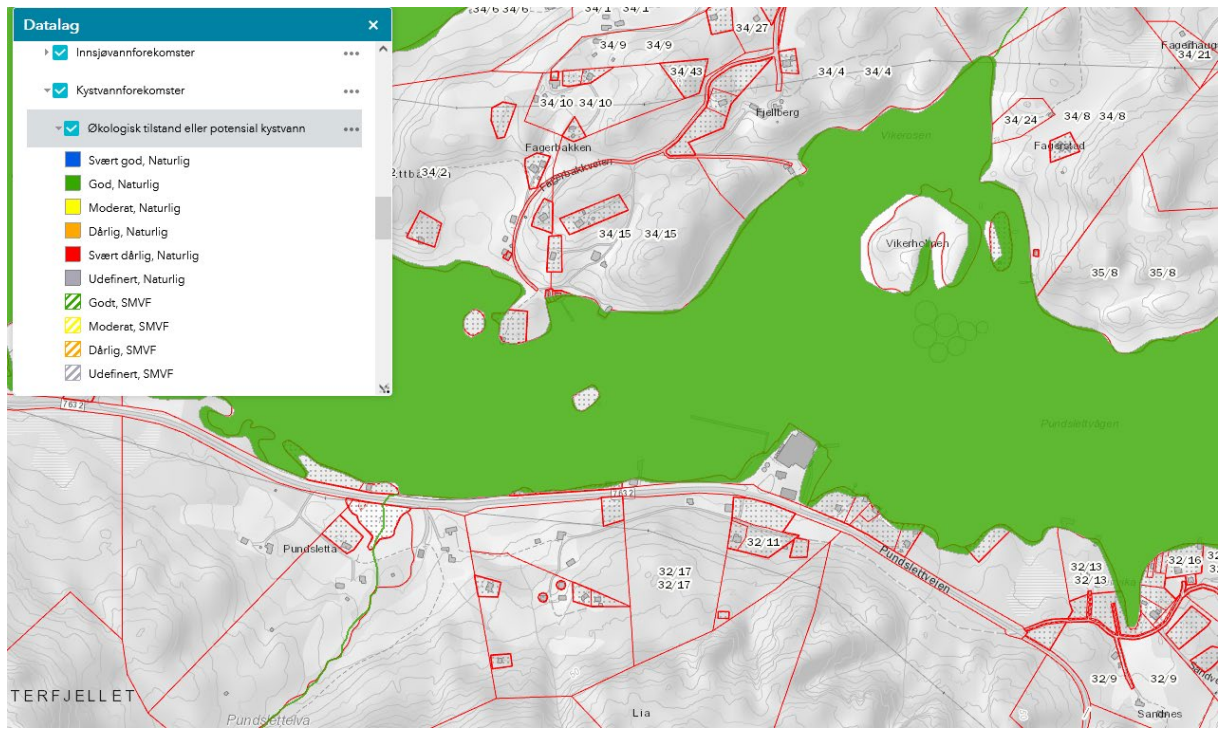
Nordlandsatlas.no pr 29.10.2021

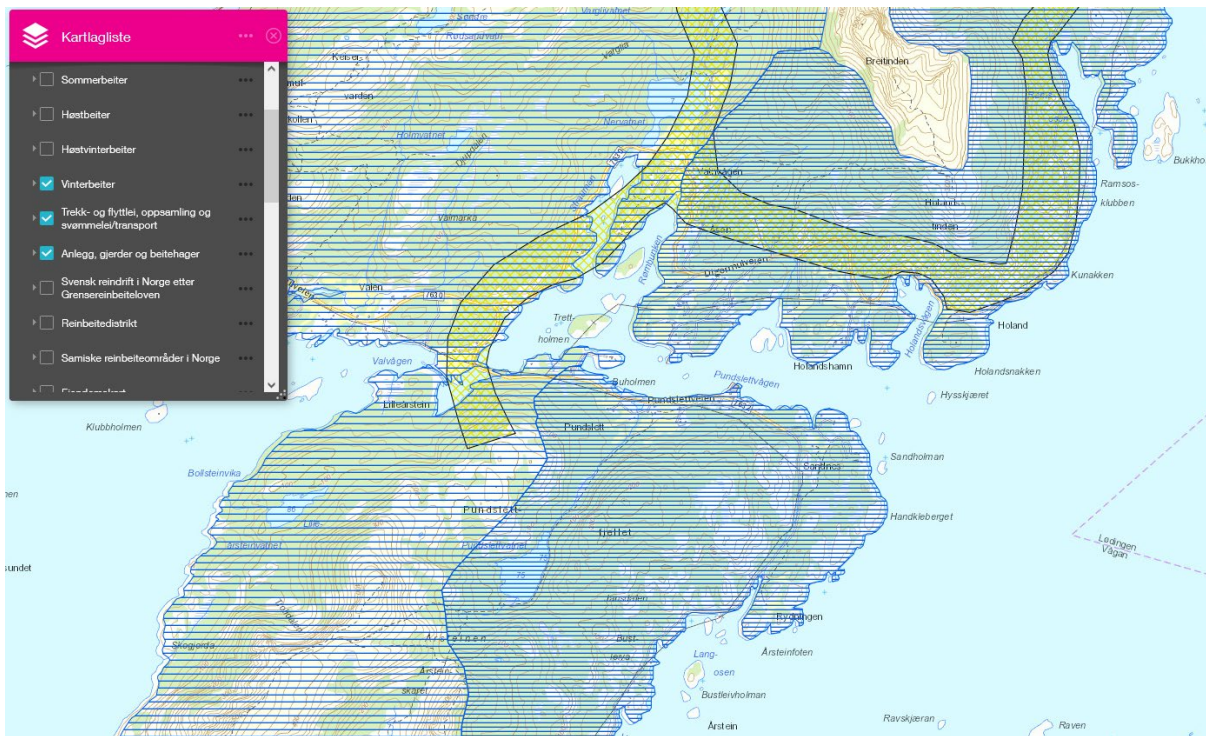


Landskapsområde (NIN): Vatnvågen

Områdenavn	Vatnvågen
Sjeldenhet og representativitet	3 - Vanlig utforming av landskapstypen, sjelden i regional sammenheng
Faktaark (Miljødirektoratet)	Mer informasjon
Areal (km2)	8,09073144313262
Hovedtypegruppe kode	Kystlandskap
Hovedtype kode	Kystslette-landskap
Skjærgårdspreg	Kystlandskap med kystlinje(på fastlandet eller med store øyer)
Tindelandskapspreg	Uten tindelandskapspreg
Brepreg	Uten brepreg
Innsjøpreg	Lite innsjøpreg
Myrpreg	Lite myrpreg
Borealt/alpint landskap	Borealt landskap(under tregrensen)
Omfang av infrastruktur	Relativt omfattende bebyggelse og infrastruktur(tettsted og svært tettbygd hyttefelt)
Jordbrukspreg	Høyt jordbrukspreg(jordbrukspreget landskap)
Relieff	Småkupert ås- og fjellandskap
Opphav	Prosjekt Landskapstyper i Nordland - ny metodikk for kartlegging av landskap 2011-2013







NVE atlas.no pr 29.10.2021

Navigation | Inn data | Uppgaver

Kartlag

Jeg ønsker å...

Alle

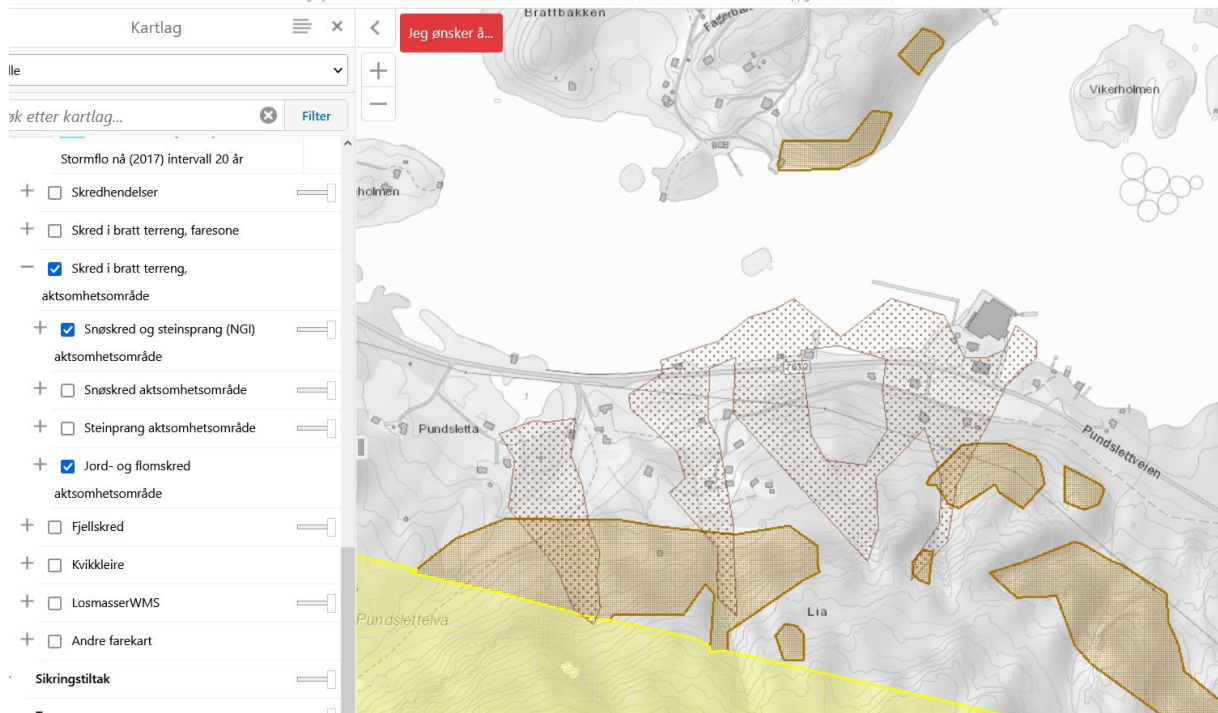
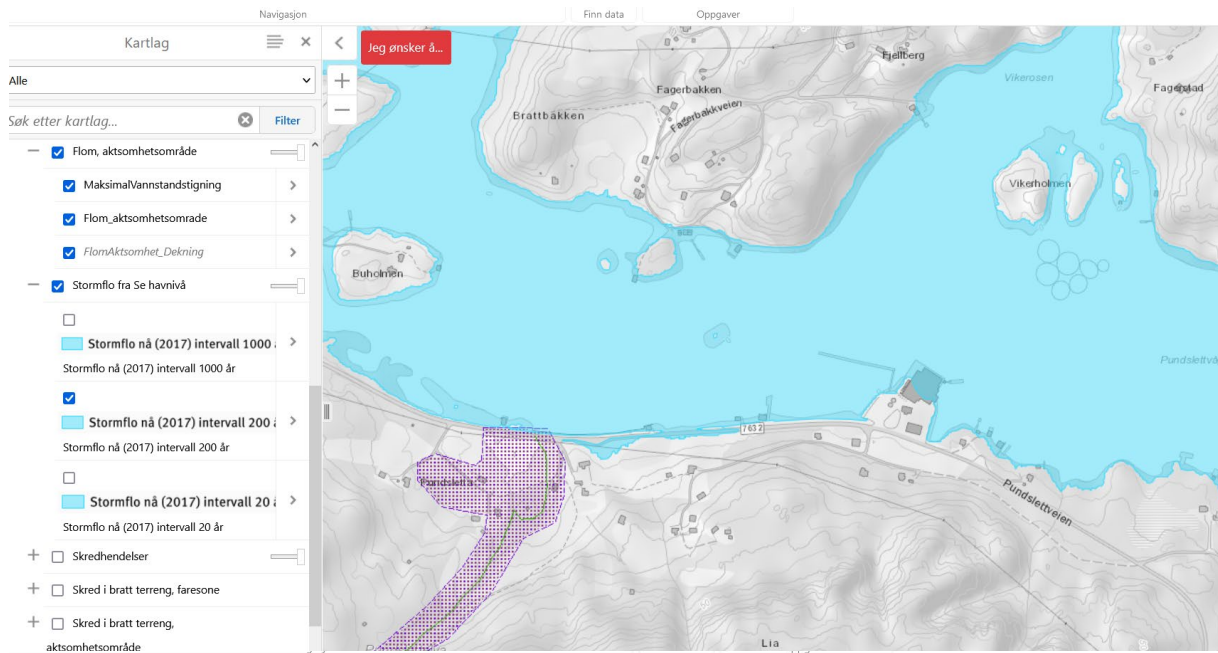
Søk etter kartlag...

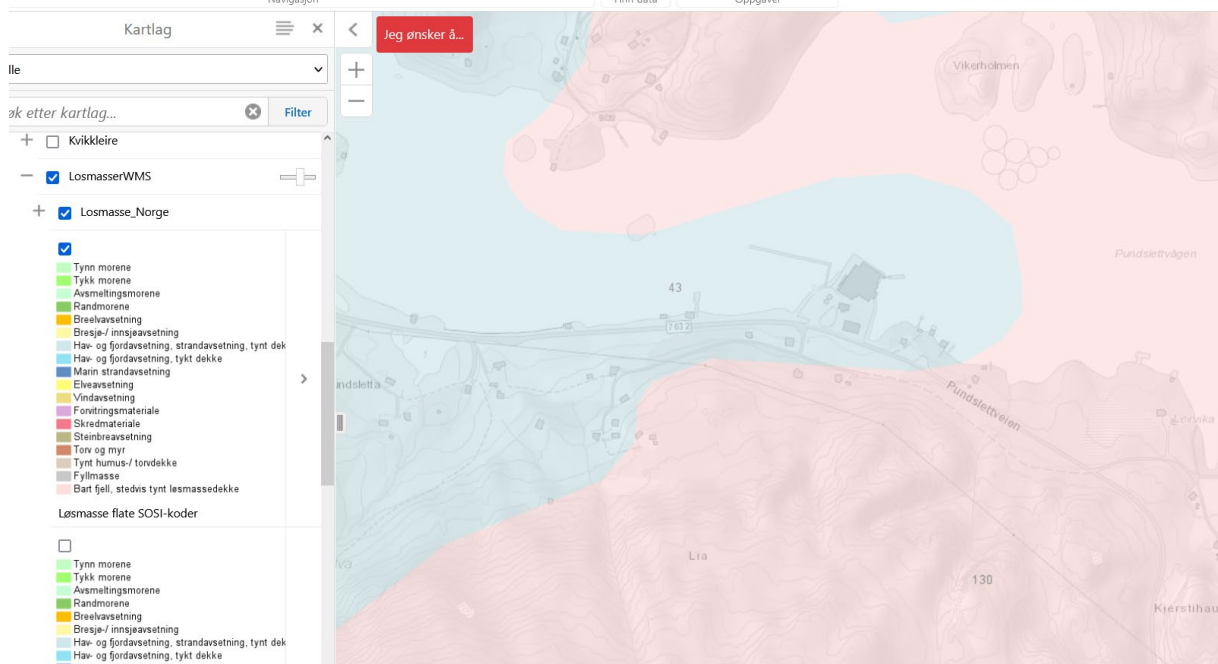
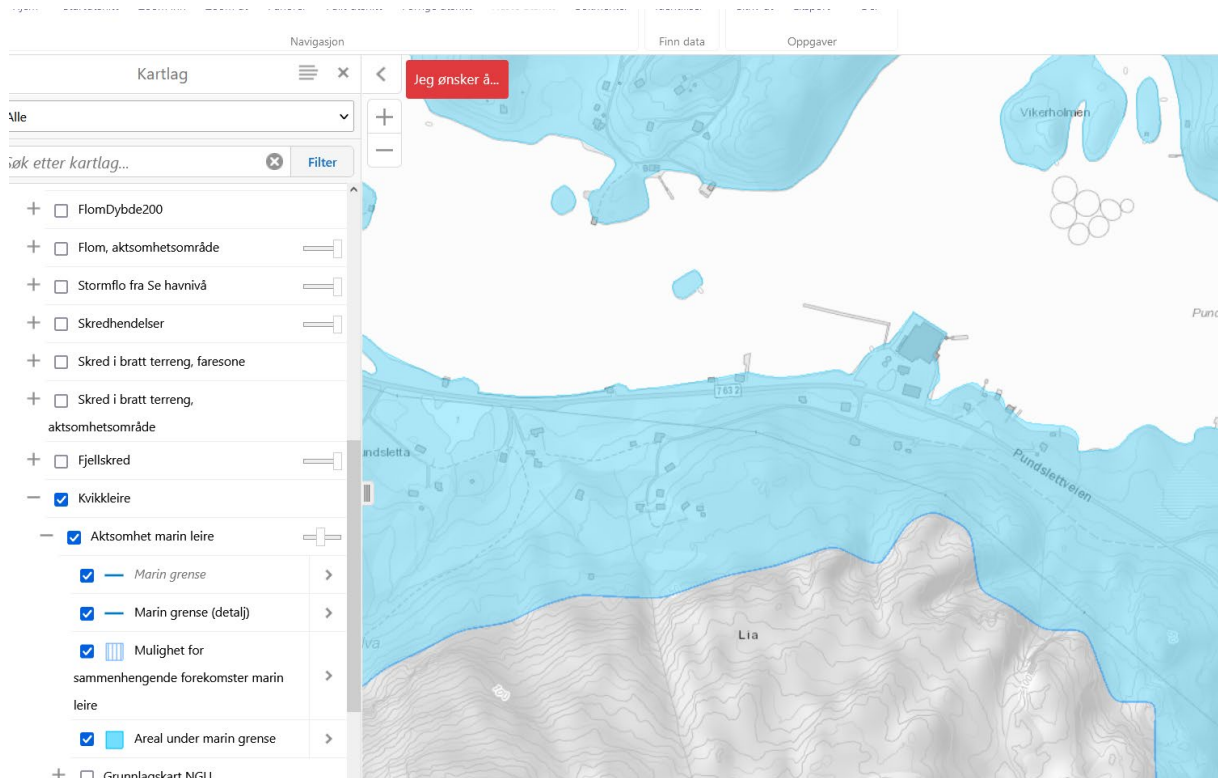
- Vannkraft
- Vindkraft
- Nettanlegg
 - Utbygd nettanlegg
 - Centralnett
 - Regionalnett
 - Distribusjonsnett
 - Sjokabler
 - Master og stolper
 - Transformatorstasjoner
 - Ikke utbygd nettanlegg
 - Omradekonsesjonærer
 - EISpot_omraade
 - KDS_omraade
 - KSU_omraade
- Vern

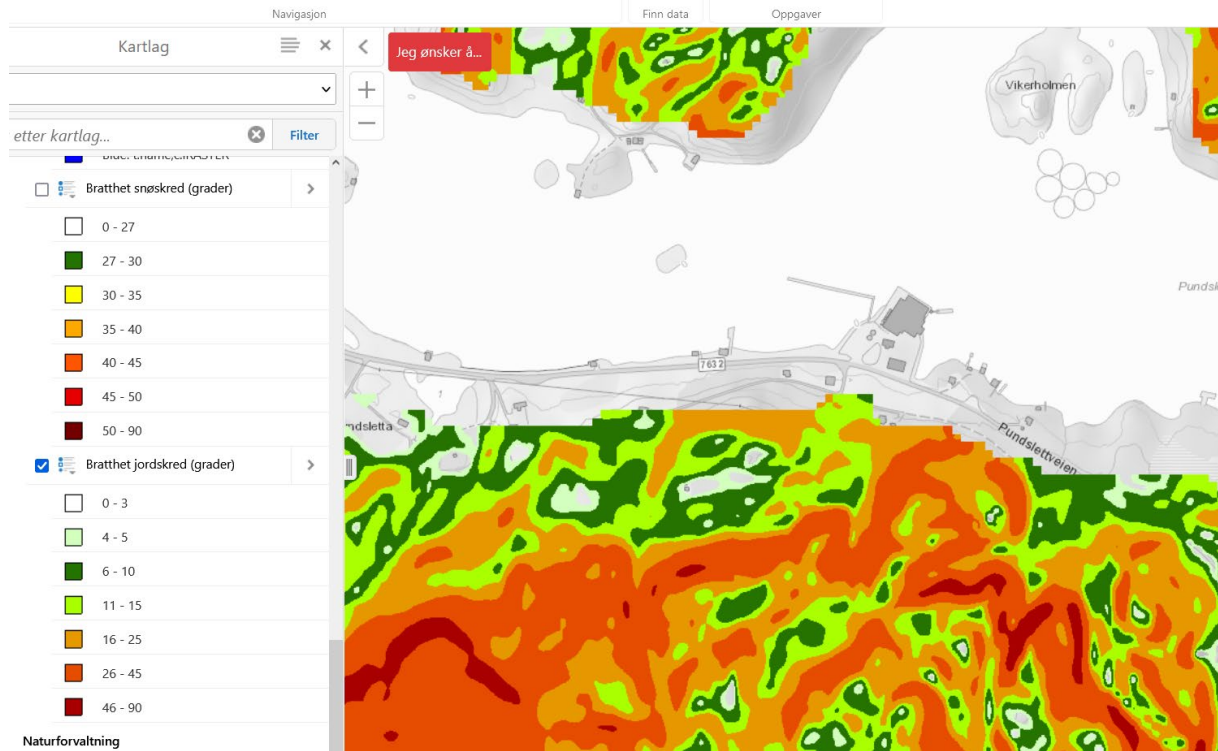
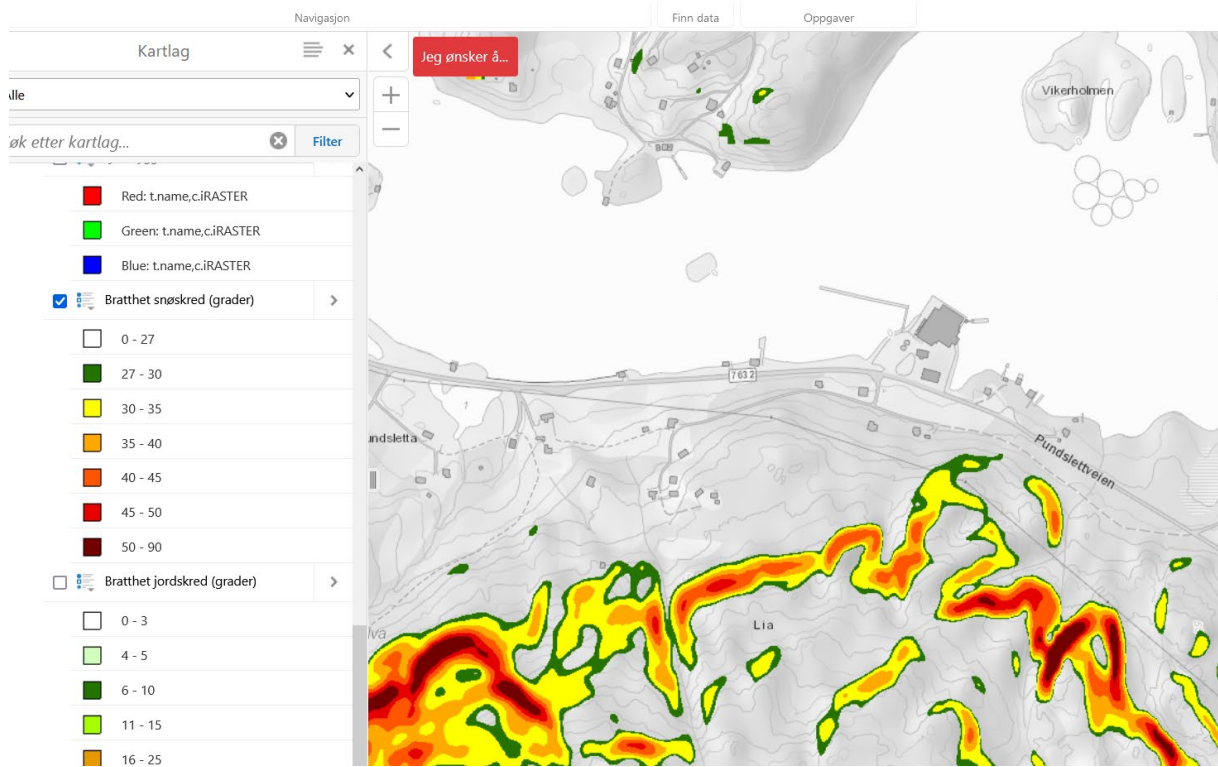
Distribusjonsnett

ID
Spenning 22 kV
Eier LOFOTKRAFT AS
Organisasjonsnr 986347801

[Vis flere detaljer](#) | [Legg til i resultater](#)







Naturforvaltning