

LundHagem Arkitekter AS/Ørsnesvika AS

Planbeskrivelse for reguleringsendring av Ørsnesvika, planID 230

25.03.2021



Innhold

1. Bakgrunn og nøkkelopplysninger
2. Planstatus og rammebetingelser
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende situasjon
4. Beskrivelse av planforslaget
5. Virkninger av planforslaget
6. Planprosess og innkomne innspill

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med reguleringsendringen

Formålet med reguleringsendringene er å innpasse et prosjekt som hensyntar landskapet og stedet. Prosjektet ønsker å bygge med minimal sprenging og terrengendring, derfor kreves det justeringer av formålsgrenser for å kunne tilpasse plassering av prosjektet til terrenget. Endringene innebærer i hovedsak endring av formålsgrenser og noe utvidelse av regulert formål kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål, samt å legge til gangforbindelser over sjø. Gangforbindelsene over sjø muliggjør intern tilgjengelighet for området på en bedre måte.

Endringene er innenfor rammene og hovedintensjonen av gjeldende plan. Hensikten med den vedtatte, gjeldende reguleringsplanen i Ørsnesvika (planID 230, vedtatt 13.03.17) er å etablere et turistanlegg, fritidsboliger og noe bolig innenfor planområdet.

NØKKELOPPLYSNINGER

| | |
|---|--|
| Adresse | Ørsnesvika 8310 Kabelvåg |
| Gnr/Bnr. | Det regulerte området omfatter gårdsnummer 9. Med bruksnummer: del av 1 +del av 3 + del av 6 + del av 8 + del av 22 + 23 + 52 + 76 + 168 og del av bnr. 46 og 47. |
| Gjeldende planstatus: | Ørsnesvika planID 230 reguleringsplan, vedtatt 13.03.17. |
| Forslagsstiller | Ørsnesvika AS |
| Plankonsulent | Lundhagem AS |
| Reguleringsformål | Boligbebyggelse Fritids- og turistformål Kombinert fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål Småbåthavn LNF |
| Planområdes areal i daa a) vedtatt regulering b) reguleringsendring | 299,0 daa 299,0 daa |
| Aktuelle problemstillinger | Bølgehøyder, havnivåstigning og stormflo |

| | |
|-------------------------------------|--|
| | Reguleringsendringen er ellers innenfor rammene og intensjonen av vedtatt reguleringsplan Ørsnesvika planID 230. |
| Foreligger det varsel om innsigelse | NEI |
| Konsekvensutredningsplikt | NEI |
| Varsel om oppstart | 16.09.19. |

1.2 Vesentlige utfordringer i planen

Gjeldende reguleringsplan for Ørsnesvika er vedtatt 13.03.17. De foreslåtte reguleringsendringene vurderes å være innenfor intensjonen og rammene av gjeldene, vedtattreguleringsplan.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Gjeldende reguleringsplan, planID 230, ble vedtatt 13.03.17.

13.03.2017 Kommunestyret

NPU 39/17: Fellesforslag fra hovedutvalget ang Ørsnesvika ble enstemmig vedtatt slik:

«Kommunestyret anser saken som tilstrekkelig opplyst og konsekvensene ved utbygging er tilfredsstillende beskrevet og kjent. Kommunestyret vurderer å være tilstrekkelig informert mht fordeler og ulemper planforslaget kan medføre. Det ytre og indre området i forslagstillers planforslag er utredet i forbindelse med kommunedelplan av 2008. Fordeler med utbygging for utviklingen av denne delen av kommunen anses å veie vesentlig tyngre enn ulempene. Igangsettelse av bygging i denne delen av kommunen skaper næringsaktivitet, og tiltrengt arbeidsplassvekst.»

1.4 Krav om konsekvensvurdering.

Forslag til endringer er innenfor rammene og hovedintensjonene av gjeldende plan og er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger av 22.06.2017.

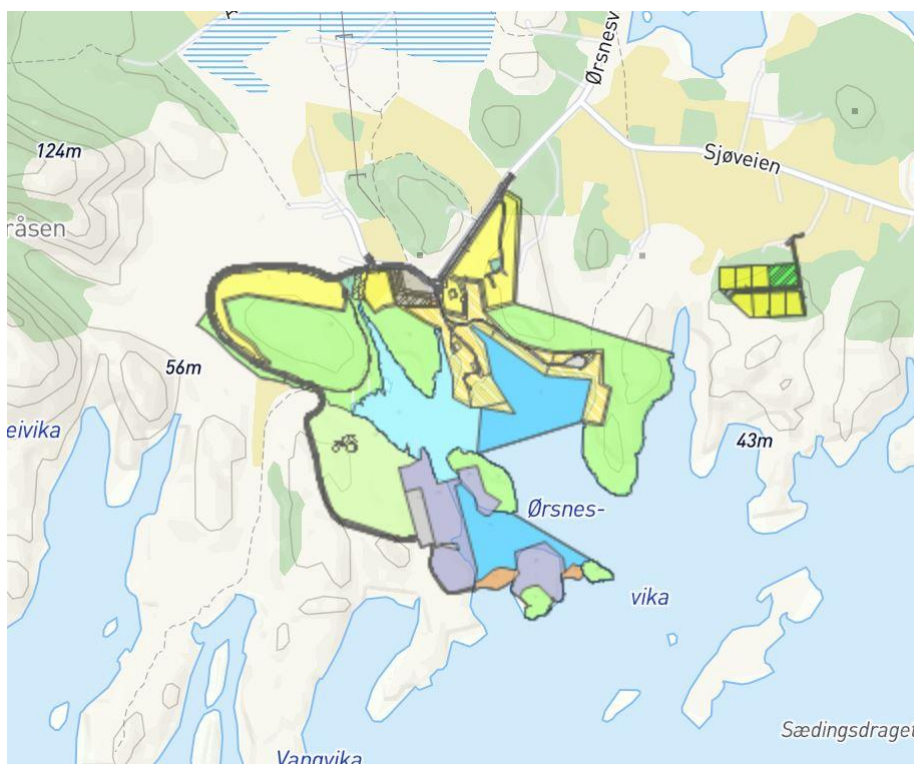
Omfordeling og endringer av reguleringsformål som følge av tiltak i planområdet er vurdert ikke vil få vesentlige virkninger for vurdering av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II. Det legges videre til grunn at forslag til reguleringsendringen ikke utløser eller får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn og at planendring for tiltak derfor ikke omfattes av forskriften.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

For planområdet er gjeldende reguleringsplan, Ørsnesvika planID 230, videreført i gjeldende kommuneplan 2017-2029, med unntak av boligområdet nord i planen, felt B1.

Boligområdene nord i planen, felt B1, ble ved en feil hos kommunen ikke medtatt videre i revidert kommuneplan. Tilbakeføring til opprinnelig boligformål, og i reguleringsendringen omfordeling av arealformål til annen bebyggelsesformål i Kombinert fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål, er i samråd med kommunen vurdert som hensiktsmessig å medta i denne reguleringsendringen. Denne tilbakeføringen til opprinnelig bebyggelsesformål vurderes av begge parter for å være en teknisk justering av revidert planstatus for området, og er derfor ikke tillagt vekt i plandokumentene.



2.2 Gjeldende reguleringsplan

Hensikten med den vedtatte, gjeldende reguleringsplanen i Ørsnesvika, planID 230, vedtatt 13.03.17, er å etablere et turistanlegg, fritidsboliger og noe bolig innenfor planområdet. Reguleringsendringen er innenfor rammene og intensjonen av gjeldende regulering.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet

Ørsnesvika er en avgrenset bukt på yttersiden av Ørsnes i Vågan kommune. Planområdet kretser rundt vika. Størrelse på planområdet er 299,0 daa.

3.2 Dagens bruk og tilstøtende arealbruk

Gjeldende regulering, Ørsnesvika, muliggjør turist- og fritidsformål samt noe bolig og småbåthavn innenfor gjeldende regulering. Området er foreløpig ikke bebygget ut i henhold til gjeldende plan.

Området brukes i dag til noe friluftsliv- og rekreasjon, i tillegg til enkelte boliger og fritidsbygg.

Tilstøtende arealbruk er LNF/Landbruks- natur og friluftslivsområder, og bolig lenger inn på Ørsnes. Det meste av det umiddelbart tilstøtende arealet er uregulerte områder.

3.3 Stedets karakter; struktur, estetikk og eksisterende bebyggelse

Området er lite bebygget i dag, med kun et par eldre bolighus, og noe spor etter tidligere næringsvirksomhet knyttet til fiskeri på området.



Ørsnesvika og krambuodden, fra tidligere fiskemottak og kaviarfabrikk. Bildet hentet fra Digitalt museum.

3.4 Landskap; topografi, landskap, solforhold, lokalklima og estetisk og kulturell verdi

Planområdet kretser om en vik. Topografisk er det små koller og bergknauser, innimellom kystvegetasjonen i form av vekster og kun lave trær. Det er et oversiktlig område, med god sikt mellom holmene og de små buktene, og ut mot havet. I bakkant ser man Vågakallen mot vest, og blant annet Breitinden, Hesten og mannen og Stortinden mot nord, mot sør er det god sikt ut mot åpent hav.

Det er spor etter tidligere fiskevær og Agathe Andersens Kaviarfabrikk. Dette gir en forståelse av tidligere tiders bruk av området og landskap.

Det er store variasjon mellom flo og fjære, og den langgrunne sandbunnen åpenbarer seg over lange strekker under fjæreperiodene.

Det er gode solforhold i området, med kun lave knauser som kan kaste små, lokale skyggepartier. Området ligger nokså skjermet til i forhold til syd- og sydvestlig vind, som er dominerende vindretninger i området. Fallvinder fra nord kan forekomme.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er et Sefrak-registrert hus på planområdet, ID 1865-0205-026. Dette er en enebolig fra sent 1800-tallet og bygget har ingen kjent vernestatus. Bygget skal ikke rives, og vil dermed ikke bli påvirket av utbyggingen til reguleringsendringen.

Det er registrert funnsted for spydspiss, ID 65953-1, i planområdet. Spydspissen er fjernet og ligger i dag på Tromsø museum.

3.6 Naturverdier / Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

Det er ikke observert eller funnet truede dyre- eller fuglearter, eller truede vegetasjonstyper i området, iht registreringer fra Miljødirektoratet og Artsbanken.

Området er merket som et moderat viktig friluftsområde i Miljødirektoratets naturbase, der særlig strandsone med tilhørende sjø og vassdrag er trukket frem som kvaliteter i området. Mulighet for bruk og opphold for rekreasjon og friluftsliv ivaretas i stor grad i området, gjennom reguleringsendringen.

3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Området er i bruk som rekreasjonsområde, spesielt tiltrekker det seg folk til strandlinjen, både kajakk- og båtfolk, og for opphold langs kystlinjen. Det går enkelte turstier i området.

3.8 Landbruk

Det er ingen aktiv landbruksaktivitet innenfor planområdet i dag.

3.9 Trafikkforhold;

For adkomst til området er det avkjøring fra E10 gjennom Ørsnes, til Tjønnvika og Ørsnesvika. Det er bussforbindelse til Ørsnes, på ruten mellom Svolvær og Henningsvær. Det er relativt lite trafikk på strekningen fra E10 ned til Ørsnesvika.

I planområdet er det ikke annen trafikk enn ankomst fra Ørsnesvegen.

3.10 Barns interesser

Det er ingen opparbeidede lekeplasser innenfor planområdet. Strendene og området ellers brukes som rekreasjon og friluftsområder, for både voksne og barn.

3.11. Sosial infrastruktur

Det finnes barnehage og barne- og ungdomsskole i Ørsnes, som er nærmeste grend til Ørsnesvika. I tillegg finnes det flere samfunnshus og forsamlingshus i området.

3.13 Teknisk infrastruktur; vann, avløp, trafo og energiforsyning

Vanntilførsel fra et nærliggende tjern og for avløpsløsning finnes septiktank-anlegg.

Det går en kraftledning langs E10 som området betjenes fra, med el i luftspenn langs Ørsnesveien.

3.14 Grunnforhold

Innenfor planområde og i umiddelbar nærhet til planområdet er det ikke funnet risiko for ustabile grunnforhold, eller fare for jordskred, flomskred eller steinsprang i henhold til NVE sine aktsomhetskartgrunnlag.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk, reguleringsformål.

Reguleringsendringen innebærer endring av formålsgrenser av eksisterende reguleringsformål innenfor vedtatt planavgrensning, i henhold til reguleringsplan for Ørsnesvika planID 230. Endringen gjelder primært utvidelse av formål kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål. Som en følge av dette blir areal avsatt til bolig redusert. Reguleringsendringen viderefører hovedtrekk fra vedtatt plan med mål om turist- og fritidsformål med tilhørende småbåthavn, i kombinasjon med noe bolig. Det legges i tillegg opp til store og rause LNF-områder innenfor planavgrensningen som sikrer ubebyggede friareal.

Planforslaget har som mål å tilrettelegge for et turistanlegg, fritidsboliger og noe bolig innenfor planområdet. Turistanlegget skal være et stedstilpasset og lokalt forankret hotell- og fritidsboligtilbud for besøkende i Lofoten. Hotelldriften skal bestå av hotellrom, suiter, og utleiehytter, med tilhørende hotellfunksjoner som serveringssteder og spa-anlegg. Det skal i tillegg anlegges en småbåthavn i indre del av planområdet.

Boligområdene skal være med å styrke boligmiljøet på Ørsnes og vil være selvstendige områder, med stedlige bomiljøkvaliteter i nærheten av sjølinje og med store friluftslivsareal i umiddelbar nærhet.

Det tillates ikke utbygging på sørlige deler av planområdet innenfor BFT1-BFT3, uten at det samtidig igangsettes utbygging av indre del av området, ved Ørsnesvika og Tjønnvika BAA1-BAA7. Dette for å sikre at ikke søndre del av området blir bebygget ut, uten indre del av planen. Nordlige, indre del av planen kan fremdeles bygges ut, uten at ytre del av planen bygges ut. Dette for å sikre en hensiktsmessig og bærekraftig utbygging av området. Det videreføres mulighet for moloutbygging i ytre del av området.

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres i tilknytning til strandlinjen, og mot knausene innenfor planområdet. Bebyggelsen langs sjøkanten bygger videre på tidligere bebyggelsesstruktur for fiskemottak og kaviarfabrikk på stedet, med kaikant mot sjølinjen, med tilhørende inntrukket bebyggelsesstruktur som del av kaistrukturen.

Ny bebyggelse skal bygges på en skånsom og stedstilpasset måte. Dette innebærer minimale terrenginngrep og stedstilpasset plassering av bebyggelse i landskapet, som bygger videre på dagens tilgjengelighet i form av hyller i landskapet og en skånsom plassering av bebyggelsens fjernvirkning til området rundt.

Det legges inn hensiktsmessig byggegrense mellom reguleringsformålene kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål, og bolig, som skal ivareta tilstrekkelig buffer og avstand mellom de ulike bebyggelsesformålene.

Utformingen av bebyggelsen skal i hovedsak være i trevirke, som vil gi en tydelig sammenheng til lokal byggeskikk og sjøhustypologier, med et stedstilpasset materialuttrykk.

4.3 Bebyggelsens høyde

Boligbyggelsen skal være på maks 2 etasjer, med maks mønehøyde på 9m. I Fritids- og turistformål er det maks 2 etasjer med maks mønehøyde på 6m.

For bebyggelsen i kombinert fritids- og turistformål/ fritids- og turistformål reguleres det inn ulike feltbegrensinger for høyder, fra det laveste på maks 3 etasjer og maks 9m mønehøyde, til det høyeste bebyggelsespunktet i planen på 3 etasjer og maks 14m til mønepunkt med tilhørende takoppbygg for adkomst til takterrasse.

Det legges videre opp til differensiert feltbegrensninger for utnyttelsesgraden innenfor feltene i kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål, dette for å sikre en hensiktsmessig og stedstilpasset utbygging av området.

4.4 Areal m2 BYA og m2 BRA pr formålsfelt

| FELT | NAVN | m2 BYA | | m2 BYA samlet | m2 BRA | m2 BRA samlet |
|----------------|---------------------------------|--------|-----|---------------|--------|---------------|
| BAA1 | Krambuodden, østsiden | 2030 | | | 2341 | |
| BAA2 | Krambuodden vestsiden | 2590 | | | 2465 | |
| BAA3 | Krambuodden sydspiss | 290 | | | 353 | |
| BAA4 | - | 242 | | | 178 | |
| BAA5_1_2 | Jægtberget | 1534 | | | 1597 | |
| BAA6 | Tjønnvika vest | 850 | | | 857 | |
| BAA6 | Tjønnvika øst | 1338 | | | 1297 | |
| BAA7 | Nordtomten | 914 | | | 891 | |
| SUM BAA FELTER | | | | 9788 | | 9979,2 |
| BFT1 | "Fastlandet" vest for Risholmen | 3279 | | | 1880 | |
| BFT2 | Risholmen | 1190 | | | 747 | |
| BFT3 | Store Leiholmen | 0 | | | 0 | |
| SUM BFT FELTER | | | | 4469 | | 2627 |
| f_LF1 | # 1 | 0 | | | 0 | |
| f_GTD | # 1 | 0 | | | 0 | |
| f_LF2 | # 1 | 24 | | | 0 | |
| o_VFS | # 1 | 38 | | | 0 | |
| f_LF3 | # 1 | 14 | | | 0 | |
| | sum #1 | | 76 | | | |
| f_LF3 | # 2 | 14 | | | 0 | |
| o_VFS | # 2 | 22 | | | 0 | |
| | sum #2 | | 36 | | | |
| f_LF6 | # 3 | 169 | | | 0 | |
| o_VFS | # 3 | 182 | | | 0 | |
| | sum #3 | | 351 | | | |
| SUM # SONER | | | | 463 | | 0 |

sonene krysser flere formålsareal. Areal er derfor delt i flere underdeler. Alle areal innenfor #1 er en og samme bro, #2 er en bro og #3 er en bro.

4.5 Arbeidsplasser

Turistanlegget vil ha behov for en del arbeidsplasser, i tilknytning til hotell- og restaurantbransjen. Det skal være ulike restaurant og serveringssteder på anlegget, i tillegg til et spa- og bassengområde for besøkende, samt hotellrom og utleiehytter med behov for renhold og vedlikehold.

4.6 Boliger

Boligområdene i vedtatt reguleringsplan for Ørsnesvika planID 230 videreføres, med unntak av deler av tidligere felt B1, der deler av området omgjøres til Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål. Videreføring av deler av tidligere boligfelt B1, benevnes nå felt B1_1 og felt B1_2, se plankart.

Boligområdene i reguleringsplanen vil styrke befolkningstettheten på Ørsnes og gi tiltrengte boligutbyggingsmuligheter for Vågan.

4.7 Bomiljø/bokvalitet

Boligområdene ligger plassert i egne områder uten direkte påvirkning fra turistanlegget og vil dermed fungere godt som selvstendige bomiljøer. Det er romslige tomter med nærhet til friluftslivs- og rekreasjonsområder, med tilhørende dedikerte lekearealer for boligområdene.

4.8 Parkering og sykkelparkering, utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Det reguleres p-plass i f_SPA1, f_SPA2 for Kombinert fritidsbebyggelse og Fritids- og turistformål. Innenfor felt o_SPA, avsettes areal for 25 offentlige parkeringsplasser, inkludert 3 HC-plasser.

I tillegg legges det opp til oppstillingsplass/snuplass for buss innenfor parkeringsfelt o_SPA .

Det stilles krav om en differensiert p-kravs norm innenfor Kombinert fritidsbebyggelse og Fritids- og turistformål, med et norm-krav tilsvarende kravene i kommuneplan for første utbyggingstrinn, og med en noe lavere p-kravs norm for utbygging utover dette.

Følgende p-krav settes til disse områdene:

FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – OMRÅDE: BFT1+BFT2+BFT3 stilles det krav om 1,5 p-plass pr 100 m² BRA for de første 1300 m² som bygges ut, bebyggelse utover dette får krav om 1,25 p-plass pr 100 m² BRA.

KOMBINERT FRITIDSBEBYGGELSE/FRITIDS- OG TURISTFORMÅL – OMRÅDE: BAA1+BAA2+BAA3+BAA4+BAA5-1+BAA5-2+BAA6+BAA7 stilles det krav om 1 p-plass pr 100 m² BRA for de første 4500 m² som bygges ut, bebyggelse utover dette får krav om 0,75 p-plass pr 100 m² BRA.

Det settes her et differensiert p-krav innenfor disse utbyggingsområdene for å kunne imøtekomme krav og ønske om en mer bærekraftig utbygging, i tråd med overordnede nasjonale og kommunale føringer mot det grønne skiftet innenfor byggenæringen. Ved å sette norm-krav i henhold til gjeldende kommuneplan ved første halvdel av utbyggingen, for så å legge opp til et noe nedskalert p-krav ved utbygging utover dette, legger man til grunn at det må benyttes bildelingsordning og sambruksløsninger i fase to av utbygging, ved å basere seg på den etablerte p-plass utbyggingen i fase 1.

Det reguleres inn mulighet for delvis overdekket parkering for å kunne ha mulighet til solcelleanlegg over deler av parkeringsanlegget. Dette skal være bygget i en lett konstruksjon, uten veggdekkende flater.

Det skal tilrettelegges for etablering av ladepunkt for el-bil tilknyttet 50 % av p-plassene. På de aktuelle feltene f_SPA1 og f_SPA2 reguleres det i tillegg inn 20 sykkelplasser pr felt som kan benyttes av de besøkende.

For boligfeltene B1, B2 og B3 videreføres 2 oppstillingsplasser pr tomt, herav 1 garasje plass pr enhet på egen tomt.

4.9 Tilknytning til infrastruktur

Det tilføres elektrisitet til området og ny trafo er planlagt plassert i området. Det planlegges for bruk av varmepumpe-teknologi til turistanlegget. I de enkelte hyttene tenkes dette løst med en enhet pr hytte, som produserer varme i gulv, ventilasjon og varmtvann. For hotelldelen på Krambuodden er det anbefalt at det varmeveksles mot sjøvann, og at dette betjener hotellbebyggelsen her.

Vill Urbanisme har utarbeidet vedlagt rapport med energi- og miljømål for reguleringsendringen, og rapporten utdyper prinsipper for bruk og tilførsel av energi, avfallshåndtering m.m.

Det planlegges for ny vannledning fra Kabelvåg, se vedlagte tegninger. Det er planlagt avløpssentral som del av støttefunksjonsbygget til hotellanlegget, for rensing av avløpråstoffer. Renset vann føres tilbake i sjøen.

Renovasjon er planlagt som integrert del av støttefunksjonsbygget til hotellanlegget med søppelrom for oppsamling av søppel, kildesortering og deretter bortkjøring.

Det legges opp til solceller på taket av støttefunksjonsbygget til hotellanlegget, samt mulighet for overdekning med solceller over parkeringsplassen i felt f_SPA1 og f_SPA2.

4.10 Trafikkløsninger, veg, adkomst og varelevering

Ny kryssløsning Ørsnesveien/E10 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Statens vegvesen skal godkjenne detaljtegninger/byggetegninger for krysset før arbeidet igangsettes. I utbyggingsavtalen med kommunen skal det innarbeides følgende i avtalen; kryssløsning med trafikkøy (jf. pkt. 4.1), nødvendig utbedring av Ørsnesveien (breddeutvidelse og belysning), snuplass for buss og offentlig parkering nede i Ørsnesvika.

Varelevering til hotellanlegget skal skje ved støttefunksjonsbygget til hotellanlegget, her er det avsatt plass for biloppstilling ved levering.

4.11 Tjenestetilbud

Det planlegges for restauranter og serveringssteder og et spa-anlegg i forbindelse med hotellanlegget, som kan benyttes av offentligheten.

I uteområdene og på gang- og veiforbindelsene innenfor planområdet vil det være allment tilgjengelig for alle til å bruke.

4.12 Miljøtiltak

Området skal være et forbilde for klimavennlig stedsutvikling. Det skal i alle byggetiltak vurderes alternative energiløsninger, samt at redegjørelse for utelukkelse av andre teknologier skal begrunnes.

Hotellanlegget skal ha resirkulering for alt avfall. Det legges opp til solcelle på deler av bebyggelsen, i tillegg til varmepumpe og varmeveksling mot sjøvann.

Det planlegges for å benytte kortreiste, bærekraftige bygningsmaterialer i trevirke, og prosjektet skal bruke lokale firma for oppføring.

Det stilles krav til at entreprenøren har et miljøstyringssystem

Hotellkjøkken skal samarbeide med lokal yrkesskole og lokale matprodusenter, med kortreiste og helst økologisk matvarer. Funksjoner som vask og renseri skal benytte seg av lokale aktører i Svolvær og kommunen for øvrig.

Se vedlagt miljørapport fra Vill Urbanisme, datert 08.01.2019, for utfyllende informasjon.

4.13 Universell utforming

Det skal legges til rette for universell tilgjengelighet i området på gangbroer, veier og på gangbroer mellom holmene og Austvågøy.

Det skal legges til rette for universell utforming i bebyggelsen i henhold til kravene i lovverket.

4.14 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene i tilknytning til ny bebyggelse vil i størst mulig grad være preget av eksisterende landskap og vegetasjon. Eksisterende turveier skal ivaretas i plassering og fremkommelighet, og tilgjengeligheten til øvrige deler av området inkludert flere av holmene vil styrkes med gangbroer og internveier på området. Innenfor LNF-området legges det opp til bruk og opphold i form av gapahuker eller oppholdsplasser som gjør bruken av området mer attraktivt. Alle rekreasjonstiltak skal plasseres så skånsomt som mulig på egnede steder.

I forbindelse med hotellanlegget skal det anlegges en småbåthavn som gjør det mulig med fiske- og fritidsbåter, kajakk og annen maritime aktivitet. Det planlegges for aktivt å ta del i aktivitetsmulighetene i hav- og friluftsområdene innenfor planområdet og i nærområdene i Vågan.

4.15 Kollektivtilbud

Det legges opp til samkjøringssystem for hotellvirksomheten, både for de ansatte og for besøkende på anlegget.

4.16 Sosial infrastruktur

For boligfeltene i planområdet vil man benytte seg av eksisterende kapasitet for barnehage og skole i nærområdet.

5. Virkninger av planforslaget

5.1 Overordnet plan

Reguleringsendringen er i tråd med intensjonen i gjeldende reguleringsplan, Ørsnesvika planID 230. Reguleringsplanen legger opp til et lokalt forankret turistprosjekt, med en tydelig stedstilpasset profil, både i utforming og i miljøambisjon.

5.2 Landskap

Reguleringsendringen regulerer inn noe utvidelse av bebygget areal innenfor planområdet. Det innebærer at det blir noe mindre LNF-område innenfor planen, samtidig som denne utvidelsen av bebyggelsesformål innebærer mulighet for et bedre landskapstilpasset prosjekt. Det er forsøkt å finne mest mulig skånsom forankringsmulighet i terreng, med minimale inngrep. Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål er videre vurdert til å være bedre egnet som bebyggelsesformål for deler av området enn bolig, for å ivareta en terrengtilpasset bebyggelsesstruktur.

Eksisterende landskapsrom vil fremdeles kunne oppleves og forståes utfra de lokalklimatiske forholdene til stedet, og den kulturhistoriske forbindelsen til tidligere tiders bruk av landskapet.

5.3 Stedets karakter

Ny bebyggelsen ivaretar i stor grad eksisterende landskap og bygger videre på tidligere tiders bebyggelsesstruktur langs sjølinje med forbindelsen til nedlagt fiskebruk og kaviarfabrikk, og vil dermed bygge videre på bruken av området med nær tilgang og bruk av sjøen.

Ny bebyggelse vil ta opp i seg den nære forbindelsen til sjøen, med direkte tilgang til sjø fra hytter eller hotellbebyggelse der det lar seg gjøre, både for visuell kontakt, aktivitet og rekreasjon. Den differensierte utnyttelsesgraden innenfor feltene i Kombinert fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål, viderefører tidligere bebyggelsesmønster med en aktiv og tyngre bebyggelsesstruktur langs sjøkanten, og mindre og lettere bebyggelse inne i vika og opp mot knausene.

5.4 Estetikk

Bebyggelsen skal plasseres og utformes med et lett avtrykk, og med et stedegent uttrykk utført primært i trevirke, og vurderes dermed å tilpasse seg området på en god måte.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Ny bebyggelse skal i stor grad bygge videre på tidligere tiders bebyggelsesstruktur langs sjølinje, og skal for øvrig tilpasse seg landskapet med relativt lav bebyggelse som vil opprettholde siktlinjer og lesbarheten av landskapet innenfor planområdet og i de nærliggende områdene.

5.6 Naturverdier og verdifull vegetasjon

De negative virkningene av planforslaget for eksisterende naturverdier vurderes som relativt små. Det vil bli fjernet så lite som mulig av eksisterende landskap og vegetasjon innenfor planområdet når ny bebyggelse skal etableres.

5.7 Rekreasjonsinteresser, folkehelse og universell tilgjengelighet

Området brukes i dag til noe friluftsliv og rekreasjon. Planforslaget vil fjerne en del av det ubebyggede preget til området, men vil også tilføre tilgjengelighet til større deler av området med gangbroforbindelser både til lands og ut til enkelte holmer. Det må antas at den styrkede tilgjengeligheten til området vil i sum styrke bruken av området som rekreasjons- og folkehelseiltak i kommunen.

5.8 Trafikkforhold, vegforhold, trafikkøkning

Planforslaget vil gi noe økt trafikk gjennom Ørsnes og på Ørsnesveien. I utbyggingsavtalen med kommunen skal det innarbeides krav til breddeutvidelse og økt belysning som vil sikre bedre fremkommelighet og styrket trafiksikkerhet langs veistrekningen.

5.9 Barns interesser

Innenfor planområdet skal det etableres flere lekeplasser i tilknytning til boligområdene, i tillegg vil det være god tilgang til naturlig terreng som svaberg, strand og kystvegetasjon for lek i området.

5.10 Sosial infrastruktur

Boligområdene i planforslaget er vurdert til ikke å ha en størrelse som vil medføre sprengt kapasitet på de nærliggende barnehagene eller skolene, og er heller vurdert til å styrke lokalskolekapasiteten til Ørsnes.

5.11 Energi og miljø

Planforslaget legger i så stor grad som mulig opp til lokale energikilder, gjennom både solcelle og varmeveksling i sjøvann.

Det legges opp til at utbyggingen skal gi et minst mulig fotavtrykk og være skånsom i forhold til terreng og natur, klima, biologisk mangfold, utslipp til luft, jord og vann samt energibruk.

Vill Urbanisme har laget en rapport, datert 8.01.19. som utdyper temaene på disse områdene, og som vil være førende for videre planlegging og utbygging.

5.12 ROS- analyse for risikohendelser og forhold innenfor planområdet

| Hendelse | Årsak(er) | Konsekvens | Konsekvens klassifisering | Sannsynlighet | Tiltak for å motvirke hendelse |
|-----------------------------|--|---|---------------------------|---|--|
| Brann | Elektriske feil. Lynnedslag. Feil bruk av åpen ild. | Skade på bygg. Personskader og/eller død. | Kan være alvorlig | Med gode forebyggende tiltak: sjeldent. | Bygningsutforming, plassering og teknisk utrustning i samsvar med krav i TEK. Branngater. Teknisk branndeteksjon og sprinkling. Brannhydranter. |
| Naturkatastrofe | Kraftig vind. Bølger og høy vannstand. Lynnedslag | Ødeleggelse på anlegget. Personskade /død | Kan være alvorlig | Sjeldent | Bygningsplanlegging og teknisk utrustning av anlegget i henhold til krav i TEK. Særlige forsterkninger av byggverk og konstruksjoner nær sjø. |
| Drukning | Nærhet til vann. Menneskelig svikt. | Personskade /død | Kan være alvorlig | Sjeldent | Informasjon om fare og tilgang til redningsbøyer på land. Påbud om bruk av flyteutstyr i båt ved organisert aktivitet. |
| Bortfall av energitilførsel | Brudd på tilførsel som ved lyn, eller teknisk feil. | Driftsstans på anlegget | Middels alvorlig | Sjeldent | God kapasitet på elektrisk anlegg. Reserveaggregat. |
| Forurensing | Lekkasjer i fra anlegget, eller utenforliggende årsaker som oljelekkasje fra skip. | Ødeleggelser av dyre- og planteliv og økosystem | Kan være alvorlig | Sjeldent | Forebyggende tiltak og kontrollrutiner for å hindre forurensning fra eget anlegg. Beredskapsrutiner ved hendelser utenfor eget anlegg. |

5.13 Konsekvenser av bølger, bølgeoverskylling og havnivåstigning

Ørsnesvika er utsatt for bølgepågang og det er derfor nødvendig å vurdere hvilken effekt bølger, bølgeoverskylling og fremtidig vannivå har i område.

Dimensjonerende kombinasjon av bølgehøyde og vannivå:

-Bølgehøyde med 50 års returperiode og høyvann med 20 års returperiode.

Dimensjonerende vannstand:

- 20 års stormflo med klimapåslag: 3.05 moh (NN2000)

Dimensjonerende bølgehøyde:

- Sammenhengen mellom den høyeste bølgen i en storm og signifikant bølgehøyde er antatt følgende: $H_{maks} = 1,6H_s$ for bølger på grunt vann.

Byggehøyder:

Asplan Viak har utarbeidet vedlagt rapport, datert 19.06.2020, som viser tabelloversikt over utbyggingsmuligheter innenfor de ulike delfeltene. Ny bebyggelse skal bygges i tråd med anbefalinger gitt i vedlagt Rapport for bølger, bølgeoverskylling og havnivåstigning.

5.14 Konsekvenser for klima og miljø

Planforslaget og ny bebyggelse hensyntar i stor grad de lokalklimatiske forhold på stedet. Den planlagte bebyggelsen vil bebygge igjen deler av et relativt ubebygget område, og vil derfor kunne ha en innvirkning på fugle- og dyrearters bruk av området. Det er ikke funnet truede arter innenfor planområdet, og det vil derfor ikke bli satt i gang tiltak på dette tema.

Ny bebyggelse er planlagt med minimal inngripen i landskapet, og med så få forankringspunkt som mulig. Dette innebærer at bebyggelsen i stor grad vil kunne fjernes uten at det etterlater seg store spor eller sår i landskapet. Bebyggelsen er planlagt oppført i bærekraftige materialer, og det skal tilstrebes alternativer energiløsninger for alle byggetiltak. Planforslaget vurderes derfor til å ha en hensynsfull tilnærming til stedet og en offensiv, og aktiv holdning til klimahensyn. .

5.15 Teknisk infrastruktur, vann og avløp, trafo

Gjennomføring av tiltak etter planen vil gi oppgradering og modernisering av ledningsnett for vann og avløp i planområdet.

5.16 Utbyggingsavtaler

Det skal utarbeides utbyggingsavtaler med kommunen. Avtalen skal innebære opparbeidelse av ny kryssløsning ved E10, samt oppgradering av Ørsnesveien med krav til breddeutvidelse og økt belysning som vil sikre bedre fremkommelighet og styrket trafiksikkerhet langs

veistrekningen. Forslagsstiller skal sørge for offentlig parkeringsdekning for besøkende til området.

5.17 Konsekvenser for næringsinteresser:

Tiltak etter planforslaget medfører ingen nye virkninger for næringsinteresser som ikke er avklart i overordnet plan.

5.18 Avveining av virkninger

Planforslaget til reguleringsendring vil ha noe påvirkning på utvidelse av bebygd areal i planområdet. Endringene er vurdert til å være innenfor gjeldende plans intensjon og rammer.

Reguleringsplanen for Ørsnesvika, planID 230, vil tilføre Vågan og Lofoten et lokalt forankret og stedstilpasset turistanlegg som vil styrke turist- og overnattingstilbudet, samt næringslivet i området. Planen sikrer et prosjekt med relativt lav byggehøyde og utnyttelse, og med et stedstilpasset uttrykk som tilfører Lofoten et turistprosjekt med høye miljøambisjoner og lokal forankring i næringslivet i Vågan.

Ny bebyggelse vurderes å være bearbeidet og tilpasset sted og landskap, og vurderes til å ha et uttrykk med forankring i lokale byggematerialer og byggeskikk, tilpasset et moderne uttrykk.

Planforslaget vil styrke overnattingstilbudet i kommunen, og vil med det gi flere arbeidsplasser og et bredere tilbud for besøkende.

Planforslaget vil samtidig forbedre tilgangen til området, også utover til en del av holmene innenfor planområdet. Selv om utbygget planforslaget vil gi et endret uttrykk på et relativt lite bebygget friluft- og rekreasjonsareal, vurderes fordelene med å tilgjengeliggjøre området for en større andel mennesker for å være store. Det er vist at tilgjengeliggjøring og tilrettelegging av rekreasjonsområder gir fordeler for folkehelseiltak lokalt, og muliggjør at flere kan ta del i opplevelser knyttet til i dette tilfellet; kystfriluftsliv.

Det vurderes at fordelene med utbyggingen, slik det er vist i planforslaget, er større enn ulempene.

6. Planprosess og innkomne innspill

6.1. Planprosess

Oppstartkonferanse ble holdt 14.05.2019. Representanter fra kommunen, tiltakshaver og plankonsulent og arkitekter deltok, møtereferat vedlagt.

Det er i referatet ikke stilt krav om konsekvensutredning for detaljplanarbeidet.

Planoppstart ble varslet med brev/mail til berørte parter, grunneiere, rettighetshavere og gjenboere i hht liste fra kommunen og med annonse i Lofotposten 16.09.19. Varselet ble også lagt ut på kommunens nettsider fra samme dato. Det er ikke holdt åpne folkemøter om planarbeidet, da behovet for dette ikke synes å være til stede fordi viktige premisser for detaljplanarbeidet allerede er lagt i gjeldende reguleringsplanen for området.

Det ble derimot holdt et møte i Bodø 26.02.20 der representanter fra Nordland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland, Vågan kommune, tiltakshaver og

plankonsulenter/arkitekter deltok. Dette møtet hadde som hensikt å presentere et oppdatert prosjekt og bakgrunn for reguleringsendringen. Det ble i møtet konkludert med at de foreslåtte reguleringsendringene skal behandles etter ordinær reguleringsendringsprosess. Det ble også i etterkant av dette møtet stadfestet, i samråd med Fylkesmannen i Nordland og Vågan kommune, at det ikke er krav om konsekvensutredning for denne reguleringsendringen.

6.2 Mottatte innspill til varsel om reguleringsendring: Det er mottatt 9 skriftlige merknader og innspill til planarbeidet.

1) **Nordland fylkeskommune** v/Katrine Erikstad, brev datert 31.10.2019; *Det vises til tidligere innspill og uttalelser, senest i brev av 15.04.2019. I forhold til om saken skal behandles etter forenklet prosess, bemerker Fylkeskommunen at endringene i planen er så begrenset i omfang og med virkning kun innenfor planområdet, at «vi velger å avgi uttalelse i tråd med §12-14 i pbl.»*

I forhold til temaet kulturminner, opplyser Fylkeskommunen at det i 2008 gjennomførte arkeologiske registreringer i området uten at det ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner. Det vurderes at planforslaget ikke utøser krav om ny arkeologisk befaring. Det vises også til uttalelse fra Norges Arktiske Universitetsmuseum og til egen uttalelse fra Sametinget.

2) **Fylkesmannen i Nordland** v/Hanne M. K. Hanssen, brev datert 21.10.2019; *Det påpekes at endring av plan ikke kan skje gjennom forenklet behandling da endringene samlet sett kan komme til å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder, og at derfor anbefales å behandle saken etter ordinær reguleringsendringsprosess.*

3) **Statens Vegvesen** v/Inger Moen Utnes, e-post 07.10.2019; *Ingen merknader til varslet*

4) **Sametinget** v/Sidsel Bakke, brev datert 01.10.2019; *Ingen konflikt med automatisk fredet kulturminner, ingen merknader og viser til uttalelse fra Nordland fylkeskommune*

5) **Kystverket Nordland** v/Thomas M. Jensen, brev datert 08.10.2019; *Kystverket uttaler at endringene ikke har betydning for Kystverkets myndighetsområde og viser for øvrig til tidligere uttalelser ifm. tidligere høringsrunder.*

6) **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)** v/Eva Forsgren, e-post datert 24.10.2019; *NVE har ingen merknader.*

7) **UiT Norges arktiske universitet** v/Stephen Wickler, brev datert 18.10.2019; *Det vurderes at eventuelle tiltak i sjø som planlegges som mindre vesentlig og har derfor ingen merknader til endringsforslaget.*

8) **Vågan brann og feiervesen** v/branninspektør Kai Årre, e-post 01.10.2019; *Det forutsettes at prosjektet forholder seg til gjeldende forskrifter mht. tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap. Vedr. vannforsyning foretrekkes brannhydrant fremfor brannkum.*

9) **Torstein Henriksen**, gbnr. 9/23, e-post 08.10.2019; *Bemerkning om at gangbro til Risholmen er i konflikt med fritidsbolig og dens adgang til sjø.*

Vår kommentar:

Dette er innarbeidet i planforslaget, og ny broforbindelse til Risholmen skal bygges i en lett, pålekonstruksjon som muliggjør adgang til sjø fra indre deler av planområdet.

Oppsummering

De innkomne uttalelsene viser ingen vesentlige innspill vedr. planprosess eller konfliktområder mht. planoppstart for endring av gjeldende regulering. Unntaket er Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune som har bemerkning til endring av planen og prosess for dette.

Fylkesmannen påpeker at forslag til endringer *samlet sett kan komme til å berøre hensynet til natur- og friluftsområder* og vil dermed anbefale at reguleringsendringen tas som en ordinær reguleringsendringsprosess.

Nordland fylkeskommunes uttalelse knyttet til at endringene i planen er så begrenset at de har valgt å avgi uttalelse i tråd *§12-14 i pbl.* tolkes til at det her åpnes for at saken kan behandles etter forenklet prosess med referanse til pbl §12-14, Endring og oppheving av reguleringsplan, andre ledd: *«Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»*

Det kommenteres for øvrig at områder som inngår i endringene i hovedsak er utvidelser av allerede regulerte friluftsb-/byggeområder og derfor antas ikke vil innebære vesentlige endringer av, eller belaste natur- og friluftsområder.