



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	06.10.2022	131/22

Førstegangsbehandling - Detaljregulering for Kuholmen - planID 288

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
14.09.2022	Kuholmen Planbeskrivelse 060922	1662883
14.09.2022	Kuholmen plankart 060922	1662885
14.09.2022	Kuholmen bestemmelser 060922	1662887
10.12.2021	201859 Sjekklister naturmangfoldloven	1616248
10.12.2021	201859 ros analyse 080621	1616249
07.04.2022	634704 Kuholmen Skrova_påvirkning sjø	1635673
23.01.2019	Referatt - oppstartskonferanse - Kuholmen Signert 210119	1463812

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 vedtas følgende:

Planforslag for Kuholmen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Forslagstillers plankart, bestemmelser og planbeskrivelse er gjengitt i dok.id 1662885, 1662887 og 1662883.

06.10.2022 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

MPN- 131/22 Vedtak:

Med hjemmel i plan og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 vedtas følgende:

Planforslag for Kuholmen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

Forslagstillers plankart, bestemmelser og planbeskrivelse er gjengitt i dok.id 1662885, 1662887 og 1662883.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Asplan Viak AS (tidligere stein hamre arkitektkontor AS) har på vegne av tiltakshaver Ellingsen Lofoten Eiendom AS sendt inn privat detaljreguleringsplan for Kuholmen på

Skrova. Planområdet omfatter eiendommene gbn 48/6/2-4 og deler av eiendommene gbn 48/1 og gbn 48/6.



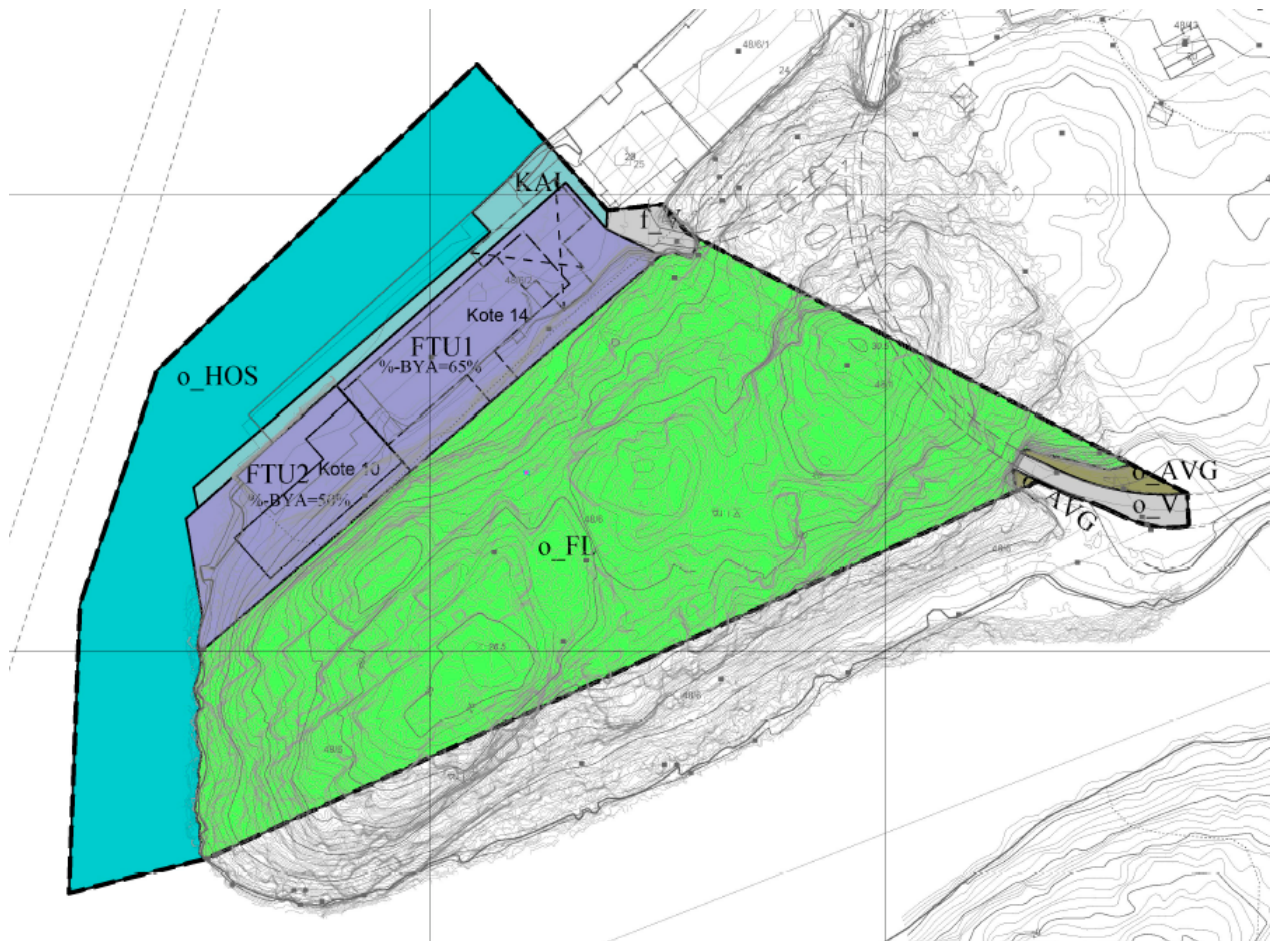
Figur 1 Planavgrensningen ved varsel om oppstart av planarbeid

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av et leilighetsbygg med 8 leiligheter for salg og utleie, samt et privat bassenganlegg som er tilknyttet leilighetene. Området foreslås regulert til fritids- og turistformål, og gir med dette mulighet for ny næring i området og økt overnattingskapasitet for besøkende, turister og sesongarbeidere på Skrova. Adkomst til planområdet er gjennom eksisterende tunnel fra offentlig vei, eller med båt. Planområdet er redusert i utstrekning fra da det ble varslet om oppstart av planarbeid, slik at noen av innspillene til oppstartsvarselet ikke lenger er relevante da de gjelder forhold som nå er utenfor planområdet.

Problemstillinger som har vært diskutert er høyder og utforming av bebyggelse samt type arealformål. Fritids- og turistformål innebærer at fritidsleilighetene må brukes til næringsmessig utleie av hver enkelt boenhet i minst ni måneder av året (faktisk bruk, ikke eierform som er styrende).

Planforslaget består av:

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Bestemmelser
- ROS analyse
- Sjekkliste naturmangfoldloven
- Notat_påvirkning fra sjø



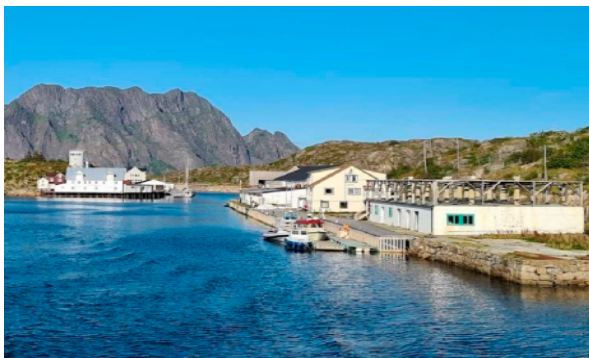
Figur 2 Forslagsstillers plankart

Tidslinje/saksgang:

- Oppstartsmøte 14.11.2018
- Varsel om planoppstart 24.01.2019
- Oversendelse av planforslag 09.12.2021
- Mottakskontroll 25.02.2022
- Oversendelse av revidert planforslag 15.06.2022
- Oversendelse av nytt revidert planforslag 08.09.2022

Beskrivelse av planforslaget

Det planlegges oppført to bygninger med henholdsvis leiligheter for overnatting og et bassenganlegg. Dagens kaianlegg beholdes i stor grad og utvides noe. Opprusting av eksisterende kai og revitalisering av eksisterende bygningsmasse som har stått ubrukt i lengre tid, samt etablere nye tiltak i området. Ny plan vil erstatte gjeldende regulering av området som fiskebruk – industri.





Figur 3 Planområdet med eksisterende bygningsmasse og illustrasjon av tenkte bygninger – bygg for overnatting til venstre og bassenganlegg til høyre

Innenfor område FTU1 er det eksisterende bygning i dag, der det er planlagt at fundamentet gjenbrukes til ny bygningsmasse der førsteetasje/sokkeletasje benyttes til boders/garasjer, lager, dvs. funksjoner uten varig opphold. Leilighetene legges i andre og tredje etasje, der bestemmelsene sikrer at gulvnivå på leilighetene ikke skal legges lavere enn kote 5 av hensyn til at område er utsatt for stormflo og bølgepågang.

Område FTU2 er ikke bebygd i dag, og ligger delvis på eksisterende kaiareal samt at det legges opp til noe utvidelse av kaia mot sørvest ved å etablere fylling eller pæler. Innenfor området planlegges det oppført et privat bassenganlegg.

Virkinger av planforslaget er økt aktivitet på Kuholmen og på Skrova, noe økning i trafikk på kommunal vei og gjennom tunnel samt båter i havna og tilrettelegging for mulighet for båt plasser. I tillegg er den påvirkningen tiltaket vil ha på landskapsbilde og eksisterende bygningsmiljø og sted.

Lovgrunnlag og kommunale planer og hensyn

Planforslaget behandles etter plan- og bygningsloven § 12-10, 12-11.

Kommunale planer

Kommuneplanens samfunnsdel, 2020 – Kommunens overordnede premisser er folkehelse og bærekraftig utvikling, bla. bærekraftige byer og samfunn. Gode oppvekstvilkår for barn og unge ved å skape «Gode bo- og nærmiljø der barn kan ferdes og leke fritt, og utfordre seg selv i trygge omgivelser. Sikre barn og unges medvirkning i kommunale prosesser.»

Innbyggerne i Vågan skal oppleve god livskvalitet. Kommunen legger til rette for «tilgang for gode boliger, og legger til rette for gode universelle møteplasser og tilgang til friluftsområder, grøntarealer og nærturområder.» Kommunen har bærekraftig stedsutvikling som hovedmål. Sammenhengen mellom økologisk, sosial og økonomisk bærekraft gir grunnlag for å oppnå bærekraftig utvikling. Det er blant annet fremmet et mål om at kommunen skal ha et godt lokalt arbeidsmarked og et næringsliv med stabil og høy sysselsetting ved å satse på høy sysselsetting gjennom utvikling av helårs arbeidsplasser. Det er også et ønske om aktiv besøksforvaltning i egen kommune og som del av regionen, der lokale naturressurser og lokalbefolkningens behov ivaretas. Det skal oppnås blant annet gjennom å ha fokus på lokal verdiskapning i næringer som møter besøkende.

Kommuneplanens arealdel, 2017

Planområdet er avsatt til bebyggelse og anlegg i gjeldende kommuneplan, plan ID 249.

Gjeldende reguleringsplan for området

Reguleringsplan for Skrova øst, planID 83, vedtatt 1991. Området er regulert til fiskebruk, - industri (S5), samt offentlig havn (T2) og friluftsområde (S8). Bestemmelsene angir at det i område S5 kan oppføres bygninger og kaier for fiskemottak og tilvirkning/lager av fiskeriprodukter. Friluftsområder skal nyttes som områder for allmennheten og skal ikke bebygges eller bearbeides.

Medvirkning

Det har blitt varslet oppstart av planarbeid, og det har innkommet innspill fra ulike myndigheter og aktører. Oppsummering av innkomne innspill og forslagsstillers kommentarer fremgår av planbeskrivelsen.

Konsekvensutredning

Planen vurderes til å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredninger, tiltaket faller ikke inn under vedleggene i forskriften. Dette er i samsvar med vurderingene som fremkommer av forslagsstillers planbeskrivelse.

Kommunens faglige vurdering

Risiko og sårbarhet

Området for bebyggelse ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for snø eller steinsprang (NVE Atlas), kun deler av friluftsområde mot sør. Området er utsatt for kombinasjonsvirkninger av havnivåstigning, stormflo og bølgepågang. Eksisterende fundament for bygningsmasse skal benyttes, men det legges ikke beboelsesrom i 1. etasje da kotehøyden her blir for lav. Det er utarbeidet et notat for bølgepåvirkning som angir hva som kan være laveste gulvnivå for varig opphold. Dette er innarbeidet i planbestemmelsene. Området for bassengbygget mot sørvest ligger ifølge bølgerapporten i det området som har størst bølgepåvirkning.

Naturmangfold

Planområdet er i hovedsak bebygd i dag. Tiltaket vil føre til økt bruk av området, men det vurderes ikke at tiltaket vil føre til større negative virkninger for naturmangfoldet. Tiltaket er vurdert etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-11. Iht. artskart er det ikke registrert noen rødlistede arter i området. I sjø er det registrert svært viktig naturtype, skjellsand (naturbase).

Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Planbestemmelsene sikrer at dersom det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene omgående, jf. kulturminneloven.

Landskap, arkitektur og estetikk

Området er del av det bebygde miljøet i Skrova havn, og er underordnet høydedragene i området. Landskapstypen for området er svært bølgeeksponert ytre kupert kystslette. Høyde på bebyggelse vurderes ikke å påvirke landskapsbildet betraktelig, da det vil underordne seg høyden som ligger i bakkant. Det er positivt at bebyggelsen nedtrappes mot sørvest, der bebyggelsen markerer enden av det bebygde området mot friluftsområdet og innseilingen til Skrova havn.

Bebyggelse med flatt tak utfordrer i noe grad de omkringliggende bygningsstrukturene, samtidig som det er et variert bygningsmiljø i havna. Planbestemmelsene setter krav om at det i byggesaken redegjøres for hvordan bebyggelsen og uteområdene får gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og naturlige omgivelser og plassering.



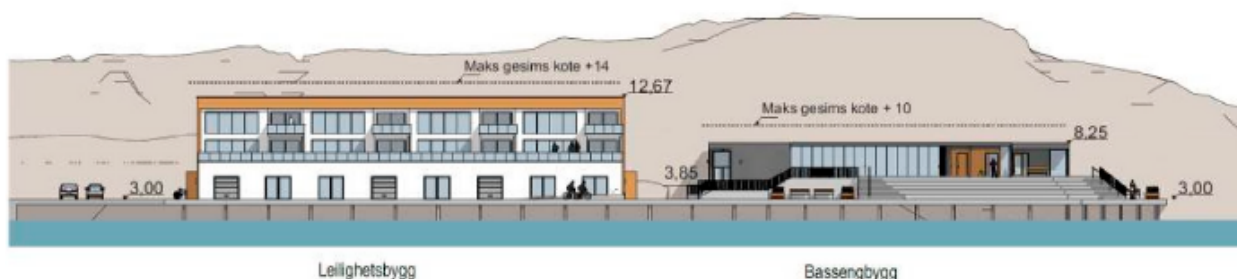
Figur 4 Fjernvirkning fra innseilinga til Skrova

Friluftsverdier samt barn og unges interesser

Strekningen langs Kuholmenveien er i kommunens barnetråkkregistrering registrert som vei som brukes, og området oppå haugen er registrert som område for lek. Naturområdene innenfor planområdet reguleres til LNFR – friluftsmål , og vil med dette være et offentlig friluftsområde for allmennheten. Innenfor formålet tillates kun mindre tilretteleggingstiltak for friluftslivet, eksempelvis benker, bålplasser og lignende. Området med kaianlegg er privat, med bestemmelser som angir at det skal være allmennt tilgjengelig dvs. at ferdsel i området skal kunne være uhindret. Flytebrygger blir liggende i offentlig havneområde i sjø. Det skal tilrettelegges for gjestebåter langs kaifronten.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder

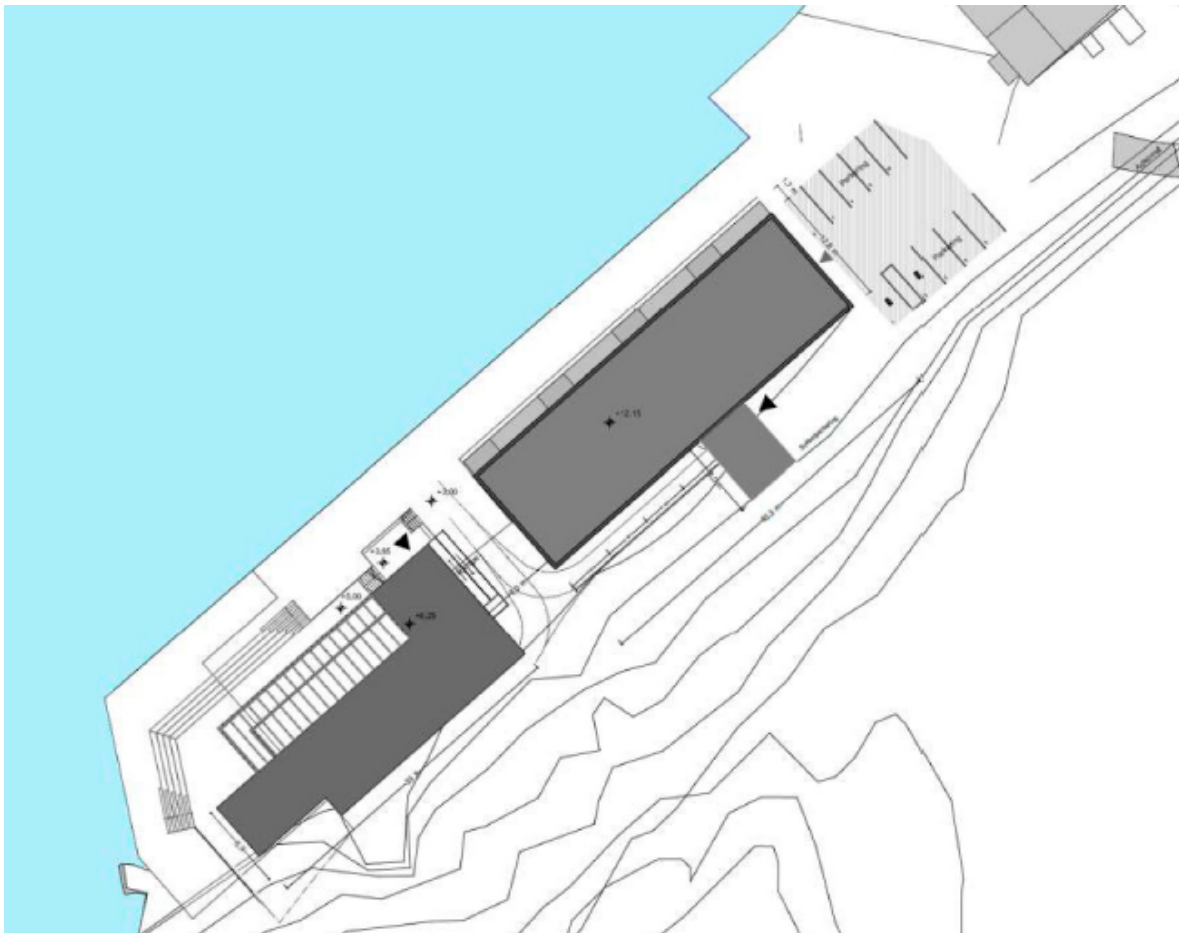
Utnyttelsesgraden er satt til BYA = 65 % for felt FTU1 (leilighetsbygget), og BYA = 50 % for felt FTU2 (bassenganlegget).



Figur 5 Illustrasjon av fasader for ny bebyggelse med maksimal byggehøyde i planbestemmelsene stiplet inn (unntatt tekniske installasjoner/-bygg og heishus som tillates noe høyere)

Trafikk og parkering

Det legges opp til at det etableres 10 parkeringsplasser totalt, en per fritidsleilighet og 2 parkeringsplasser tilknyttet bassengbygget. 10 % av plassene skal være HC plass, dvs. 1 plass. Alle plassene kan etableres innenfor felt FTU1, jf. illustrasjonsplan med mulig parkeringsløsning. Det vil også tilrettelegges for etablering av flytebrygger som vil muliggjøre tilkomst til området med båt. Det bør i tillegg etableres sykkelparkeringsplasser. Adkomst til området med bil er gjennom tunnel fra kommunal vei ut på Kuholmen. Der tunnelen kommer ut vil vegareal være felles for eiendommene innenfor planforslaget samt bebyggelsen på eiendommen mot nordøst.



Figur 6 Forslagsstillers situasjonsplan (fra planbeskrivelsen) med parkering

Kai og flytebrygge

Tilrettelegging for småbåter ved flytebrygge bidrar til tilgjengeliggjøring av området. Kaiområdet skal være allment tilgjengelig, og det er fastsatt i planbestemmelsene at det skal legges til rette for gjestebåter med på- og avstigning langs kaifronten. Planen legger til rette for at eksisterende kai kan forlenges, og at det kan etableres flytebrygger som ikke er til hinder for båttrafikken. Flytebrygger vil ligge innenfor arealformål havneområde i sjø, som er offentlig. Vi legger da til grunn at de vil være offentlig tilgjengelig, og at ikke liggeplasser for båter vil være kun for leilighetene.

Vann og avløp

Utbyggingen skal fortrinnsvis kobles til kommunale anlegg dersom det er kapasitet. Det er satt rekkefølgebestemmelse om at det ikke kan gis byggetillatelse før det er dokumentert tilstrekkelig kapasitet på vann og avløp. Overvannshåndtering bør løses lokalt, og redegjøres for ved byggesøknad.

Energi

Prosjektet vil ha fokus på energiforbruk, og det er fastsatt i planbestemmelsene at det i søknad om byggetillatelse skal utarbeides et notat som omhandler antatt energibruk og muligheter for energireducerende tiltak i prosjektet.

Alternative løsninger

Kommunen skal avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet.

1. Planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.
2. Planforslaget avslås og forslagstiller underrettes per brev.

Konklusjon

Tiltaket vurderes som et positivt bidrag til at området tas i bruk, og som ny næring i området. I tillegg tilgjengeliggjøres området for allmennheten.

Kommunen ønsker innspill til planforslaget og anbefaler å sende planforslaget på høring og at det legges ut til offentlig ettersyn.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Marie Aaberge
Arealplanlegger