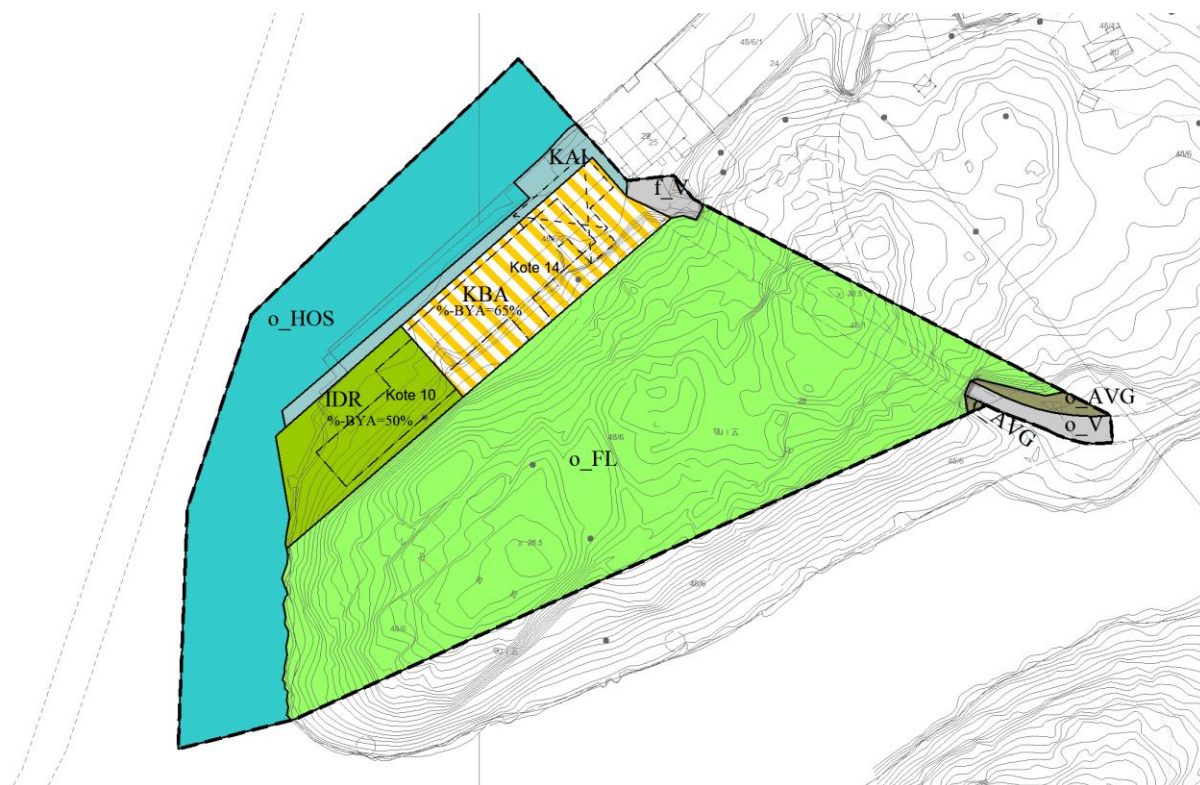


Oppdragsgiver: Ellingsen Lofoten Eiendom AS
 Oppdragsnavn: Regulering Kuholmen
 Oppdragsnummer: 634891-01
 Utarbeidet av: Åsmund Rajala Strømnes
 Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes
 Dato: 06.09.2022
 Tilgjengelighet: Åpent

Planbeskrivelse Detaljreguleringsplan for Kuholmen



Figur 1 Planforslag

03	20.11.2024	Rev etter innspill fra kommunen	ÅRS
02	06.05.2024	Rev etter innspill fra kommunen	ÅRS
01	06.09.2022	Planbeskrivelse	ÅRS
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av

Forord

stein hamre arkitektkontor as har vært engasjert av Ellingsen Lofoten Eiendom AS for å utvikle og utarbeide ny reguleringsplan for Kuholmen på Skrova. I planperioden har stein hamre arkitektkontor as fått nye eiere og blitt en del av Asplan Viak AS, så derfor er nå Asplan Viak AS oppført som ansvarlig plankonsulent med ansvar for utarbeidelse av planforslaget.

Ellingsen Lofoten Eiendom AS ønsker å legge til rette for oppføring av ferieleiligheter for salg samt et bassenganlegg innenfor planområdet som er tilknyttet leilighetene.

I gjeldende regulering er området avsatt til industri, fiskebruk og friluftsområde. Eksisterende anlegg er ikke lenger i bruk. Det er krav om ny reguleringsplan for å kunne realisere en utvikling i ønsket retning.

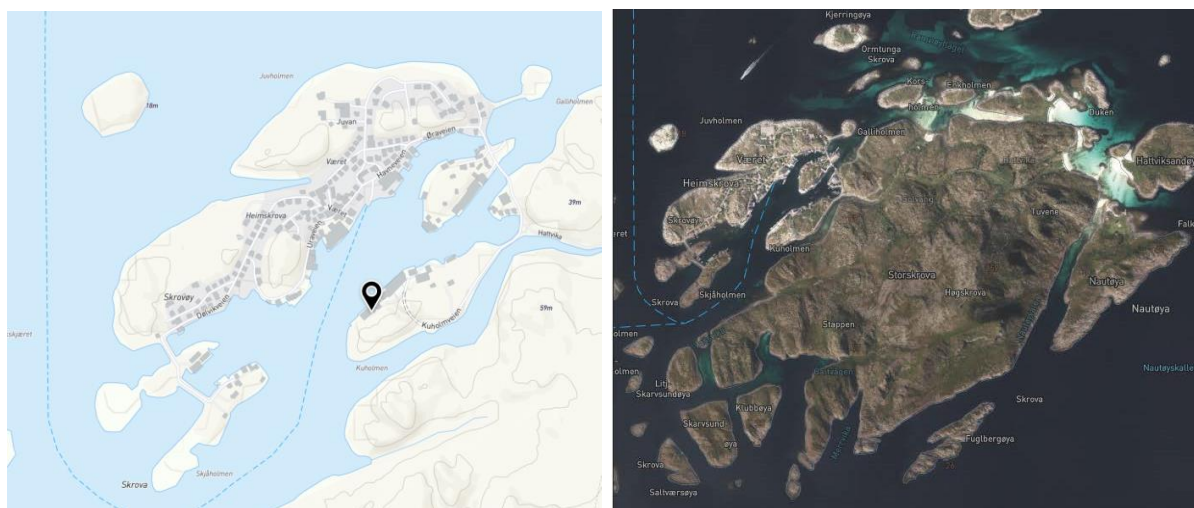
Navn på plan: Reguleringsplan for Kuholmen	Plantype: Detaljregulering	PlanID: 288
Kommune: Vågan kommune	Tiltakshaver: Ellingsen Lofoten Eiendom AS	
Stedsnavn: Skrova	Telefon: 99 60 26 03 E- post: andreas@ellingsen.no	
Gårds- og bruksnr: Gnr. 48 Bnr. 1 og 6 Gnr. 48 Bnr. 6 Fnr. 2/3/4		
Asplan Viak AS www.asplanviak.no		
Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes asmund.stromnes@asplanviak.no	Medarbeider: Solveig Anette Erdahl	
Oppstartskonferanse: Avholdt: 14.11.18 Deltakere: Andreas Ellingsen og Ulf Ellingsen - Ellingsen Vågan Eiendom AS Lars Erik Krogtoft og Stefanie Schramm - Vågan Kommune Stein Hamre og Åsmund Rajala Strømnes - stein hamre arkitektkontor as		

1. Formål

1.1 Målsetting med planen/tiltaket

Asplan Viak AS har på oppdrag fra Ellingsen Lofoten Eiendom AS utviklet eiendommen og utarbeidet nytt planforslag for Kuholmen på Skrova.

Formålet med den nye planen er å legge til rette for etablering av et bygg der det kan etableres fritidsleiligheter for salg og utleie, dette i form av en lavblokk. Leilighetene kan dermed bli private fritidsleiligheter med kan også leies ut for kortere eller lengre perioder. I tillegg er det ønske om å etablere et bassenganlegg på deler av området, som skal være tilgjengelig for leilighetene. Det er snakk om et privat anlegg.



Figur 2 Oversiktskart og flyfoto av Skrova og Kuholmen

1.2 Beskrivelse av planen og tiltakene

Planområdet er i dag avsatt til en kombinasjon av industri/fiskebruk og friluftsområde. Ny plan vil endre arealbruken for deler av eksisterende planer.

Ellingsen Lofoten Eiendom AS ønsker å utvikle det eksisterende kaianlegget innenfor planområdet med henblikk på fritidsformål. Planen skal også legge til rette for bygging av et privat bassengbygg.

I varsel om planoppstart var det opprinnelig planlagt å legge til rette for hotellvirksomhet på området. Gjennom prosessen som har gått siden varsel om planoppstart, har man gått vekk fra dette. Nå ønskes det å tilrettelegges for bygging av fritidsleiligheter for salg og utleie, i tillegg til etablering av et privat bassenganlegg.

Dagens kaianlegg skal i stor grad beholdes, opprustes og tilrettelegges for revitalisering av eksisterende bygningsmasse og etablering av nye tiltak. Kaia vil også gjøres tilgjengelig for allmennheten og for mulig anløp for gjestebåter med av- og påstigning langs kaifronten. Det tas med i bestemmelsene at kaifronten skal være tilgjengelig for allmennheten.

Eksisterende bygningsmasse har stått ubrukt i lengre tid, og en del av tidligere bebyggelse er revet. Areal i sjø utenfor kaiområdet inngår i planen, samt et større friområde i syd der det planlegges etablering av et utsiktspunkt for turgåere.

Ny bebyggelse planlegges som 2 bygningsvolumer, der det ene er ombygging av den gamle brygga til 8 fritidsleiligheter for salg i plan 2 og 3 samt bod/lagerarealer og eventuelt parkering i plan 1, og det andre er et bassengbygg med utendørs oppholdsareal.



Figur 3 Planområdet med eksisterende bygningsmasse sett fra syd

De nye tiltakene vil få et nåtidig uttrykk og moderne arkitektur med takformer, løsninger og materialvalg i slektskap til den nyeste bebyggelsen på Lunneberget og eksisterende driftsbygninger og fiskerelaterte bygningsmasse som ligger rundt vågen. Dette i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen.

Fargeholdning og dimensjonering vil gli inn i dagens situasjon og tilpasse seg det varierte bygningsmiljøet i havna. Havnebebyggelsen er mangfoldig og preges av svært ulike bygningsvolumer oppført med fasader i tre, puss, metall og betong, med varierende farger, ulike takformer, ulike tilbygg, påbygg og takoppløft

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse med flate tak. Fotografiet over av eksisterende bebyggelse i nærområdet og bildene under, viser at en stor andel av bebyggelsen i vågen har flate tak eller pulttak/tilnærmet flate tak. Den nye bebyggelsen vil tilpasses eksisterende bygningsmiljø med hensyn til takform og volum.

Bildene under viser noen eksempler eksisterende bebyggelse, der det særlig er de større bygningsvolumene som har flate tak.

I fig.4. sees planområdet øverst på kaia til venstre. Nabobebyggelsen på Kuholmen som har tilnærmet flate tak, er merket både i fig. 4, 5 og 6. og det samme gjelder næringsbyggene på motsatt side av vågen.

I fig.7 vises bebyggelsen på Lundberget, ca. 350 meter nordøst for planområdet videre inn i vågen. Bildet viser også næringsbebyggelse på Risholmen som har tilnærmet flatt tak.



Figur 4 Vågen med planområdet øverst på venstre side og avmerking av bygninger med flate tak



Figur 5 Bebyggelse på Kuholmen med tilnærmet flate tak



Figur 6 Bebyggelse på Kuholmen med tilnærmet flate tak



Figur 7 Bebyggelse på Lundberget og Risholmen med flate og tilnærmet flate tak



Figur 8 Illustrasjon av fremtidige fritidsleiligheter og bassengbygg

2. Overordnede føringer

2.1 Planstatus

Gjeldende Kommuneplan trådte i kraft 13.12.2017 og har plan ID 249, med arealdel 2016 - 2028.

Gjeldende reguleringsplaner som vil erstattes:

Reguleringsplan for Kuholmen med plan ID 38 B, vedtatt 22.5.1991.

Reguleringsplan for Skrova, plan ID 83.

Planområdet er i dagens planer avsatt til Industri / Fiskebruk / Friluftsområde.

- **Konsekvensutredning**

I oppstartsmøtet med Vågan kommune den 14.11.18 ble forslagstiller bedt om å vurdere om tiltakene omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Ref. oppstartsmøtet:

«Forslagstiller skal selv gjøre en vurdering av om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Ved vurdering av om en reguleringsplan kan få vesentlige virkninger, skal ansvarlig myndighet ta utgangspunkt i opplysninger gitt av forslagstiller, og på ellers foreliggende kunnskap. Kommunen skal i nødvendig grad ta kontakt med berørte myndigheter for å avklare om planen kan få vesentlige virkninger, jf. vedlegg III i Forskrift om konsekvensutredninger.»

Under følger vurdering av tiltakene som hjemles i planforslaget, sett opp mot gjeldene forskrift.

Vurdering etter kapittel 2:

§ 6: Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Planforslaget er ikke av et slikt omfang at den omfattes av vedlegg I i forskriften. Eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg i Kommuneplanen, så formålet er i samsvar med overordnet plan og skal dermed ikke behandles etter andre lovverk. Dette innebærer at planforslaget ikke omfattes av § 6 i forskriften.

§ 7: Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding.

Planforslaget omhandler ikke energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven. Planforslaget skal ikke vedtas av departementet, og omfattes derfor ikke av § 7 i forskriften.

§ 8: Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Tiltakene som vil kunne realiseres av planforslaget defineres ikke under vedlegg II i forskriften. Dette innebærer at planforslaget ikke omfattes av § 8, dermed ikke kapittel 3 i forskriften.

- **Konklusjon:**

Planforslaget med de tiltak som vil bli hjemlet i planen, omfattes ikke av forskriften om konsekvensutredninger, og skal da ikke behandles etter denne.

2.2 Nasjonale føringer

- **Plan- og bygningsloven**

Planforslaget er utarbeidet i tråd med plan- og bygningsloven og dennes forskrifter og veiledere.

- **Naturmangfoldloven**

I referatet fra oppstartsmøtet står det at naturmangfold skal vurderes jf. Naturmangfoldlovens §§ 8-12. Gjennomgang og kontroll av forslag til løsninger er foretatt med hensyn til

Naturmangfold gjennom blant annet tilgjengelige registreringer, karttjenester og sjekklister.

Det er ikke avdekket registreringer som skulle tilsi at tiltak i planområdet vil få innvirkning på naturmangfoldet.

- **Statlige planretningslinjer**

- *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging.*

- Kommentar;

Etablering av fritidsleiligheter for salg og utleie samt basseng vil medføre noe økt trafikk og transport til området, men ikke den grad at det vil være i konflikt med retningslinjen.

- *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene.*

- Kommentar;

Formålet med retningslinjene er at kommunene skal gå foran i arbeidet med å redusere klimautslipp. De skal sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging med et bredt spekter av virkemidler.

Planleggingen skal bidra til at samfunnet både forberedes for og tilpasses klimaendringene.

Ny Kommunedelplan setter hensynet til folkehelse og bærekraft som overordnede premisser for videre planarbeid, og er opptatt av at all planlegging skal fremme

bærekraftig utvikling (jf. PBL § 1 –1.) og en utvikling som tilfredsstillende dagens behov uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å tilfredsstillende sine behov.

Planforslaget legger opp til ombruk og revitalisering av eksisterende kaianlegg og bygningsmasse, der plassering og utforming av tiltak hensyntar nye flomål og mulig, fremtidig bølgepåvirkning. Det er vedlagt et eget dokument “påvirkning fra sjø 06.10.21” i saken.

Tiltakene vil ha rasjonelle energiløsninger, og gjennom gjenbruk og ombygging for øvrig, imøtekomme kommunens arbeide med å redusere klimautslipp i tråd med retningslinjen.

I referat fra oppstartsmøte er det tatt med et punkt som omhandler energiforbruk til oppvarming, kjøring og belysning. Oppdragsgiver har til hensikt å føre opp en bygningsmasse som tar miljøet på alvor. Dette innebærer at det i forbindelse med byggesak skal utarbeides et notat som omhandler antatt energiforbruk og muligheter for å innlemme energireduserende tiltak i prosjektene.

- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.*
 - Kommentar;
Planen legger opp til at hoveddelen av nye tiltak etableres på eksisterende kai og / eller i eksisterende bygningsmasse. Nye arealer utenfor kaiområdet vil i svært liten grad berøres, på denne måten vil man holde dagens strandsonen stort sett uforandret, arealnøytral og tilgjengelig for allmenheten, i tråd med retningslinjen.

Det er foretatt en utredning av påvirkning fra sjø/bølger som legger føringer for utforming og dimensjonering av byggetiltakene. Utredningen liggere vedlagt som eget notat.

- **Andre retningslinjer, rammer og føringer**

- *Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging*
 - Kommentar;
Planen har liten /ingen innvirkning på luftkvaliteten i området og er i tråd med retningslinjen.
- *T-1497 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2015 medvirkning.*
 - Kommentar;
Alle som fremmer planforslag skal legge til rette for medvirkning i planprosesser, og kommunen skal påse at dette er oppfylt. Kommunen har videre et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging. Tiltakene skal utformes i tråd med gjeldende lovverk og forskrifter med hensyn til tilgjengelighet. Kommunene har sørget for god veiledning og dialog med forslagsstiller før oppstart for å sikre at planprosessen er gjennomført med mulighet for medvirkning og innspill.

Referat fra oppstartmøte lå ved varsel om oppstart, og alle innspill til planen er behandlet og beskrevet i dette dokumentet.

- *T-1441/2012 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.*
 - Kommentar;
Planen har ikke formål som legger til rette for tiltak som skaper støy av noe omfang. Planområdet er ikke støyutsatt fra omgivelsene, og vil ikke ha behov for tilrettelegging av særskilte støytiltak.
- *T-2/08 Om barn og planlegging Barn og unges interesser i planleggingen.*
 - Kommentar;
Området avsatt til friluftsmål i planen vil være tilgjengelig for lek og opphold. Det vil være mulighet for etablering av et lite utsiktspunkt som kan bli et tilgjengelig turmål og «lavterskeltilbud» for alle. Planen legger for øvrig ikke opp til boligformål, og dermed kreves det ikke andre, særskilte tiltak for lek i planområdet.
- *T-1472 Universell utforming*
 - Kommentar;
Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av flest mulig. Planen vil ivareta alle gjeldende krav til tilgjengelighet og universell utforming for de planlagte formålene. Det legges opp til etablering av heis for fritidsleilighetene. Adkomst til bassengbygget skal også være universelt utformet.

2.3 Regionale føringer og arealpolitiske retningslinjer

- **Fylkesplan for Nordland (2013-2025) - aktuelle retningslinjer**

Fylkesplanen for Nordland har blant annet som målsetting at det legges til rette for å skape attraktive og funksjonelle lokalsamfunn og regioner, samt å opprettholde befolkningsutviklingen og fortsatt verdiskapning i lokalsamfunnet, med tilgang på arbeid som en viktig forutsetning.

Retningslinjene legger vekt på at arealforvaltningen i Nordland skal være bærekraftig og gi forutsigbare rammer for næringslivet og befolkningen.

Etablering av fritidsleiligheter for slag og utleie på Kuholmen vil være positivt for Skrova. Økt bruk vil kunne medføre økt handel og dermed være med på å sikre arbeidsplasser.

- **By – og tettstedsutvikling, ref. 8.2**

a) *Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene.*

b) *Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.*

d) *By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.*

e) *Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.*

- **Kommentar;**

Planer om gjenbruk av kaianlegget og den eksisterende bygningsmassen som ligger helt sentralt på Skrova, videreutvikler allerede eksisterende bygningsmiljø og forsterker stedets karakter og identitet. Planforslaget vil også legge vekt på at nye tiltak skal ha fokus på arkitektonisk kvalitet i tråd med retningslinjene.

- **Naturressurser, kulturminner og landskap, ref. 8.3**

a) *Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.*

f) *Arealplanleggingen skal sikre ressursgrunnlaget, herunder natur-, landskaps- og kulturverdier, for reiseliv.*

- **Kommentar;**

og Området avsatt til landskap og friområde (friluftsmål), er en integrert del av planen og beholdes stort sett urørt som i dag. I tillegg legges det i planen til rette for en enklere tilgang til sjø og det nærmeste friområde.

Det eksisterende friområdet som får ny betegnelse LF, og det vil legges til rette for å etablere et lite utsiktspunkt som kan bli et turmål og gjøre arealet mer tilgjengelig for allmenheten. Det er direkte atkomst fra den planlagte bebyggelsen og kaiområdet til friområdet.

Naturmangfoldet er kartlagt gjennom Miljødirektoratets Miljøatlas. Det er ikke registrert spesielle vernehensyn eller andre forhold som skal ha spesiell oppmerksomhet.

heller Det er ikke gjort registreringer av kulturminner innenfor planområdet. Området er ikke omtalt i «Plan for Nasjonalt og regionalt viktige kulturminner i Lofoten».

barn Friområdet og haugen bak arealet avsatt til bebyggelse, ligger enkelt tilgjengelig for og unge og eger seg godt til lek og turområde (ref. referatet fra oppstartsmøtet mht. barn/unges, eldre- og funksjonshemmedes interesser.)

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturlandskap i planområdet med vernestatus i Askeladden eller SEFRAK registeret.

- **Kystsonen, ref. 8.5**

c) Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng, og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder.

i) Ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes, og ev. synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse.

n) Ved all arealplanlegging i kystsonen skal ferdselen til sjøs sikres.

- **Kommentar;**

Arealet avsatt til bebyggelse i planområdet ligger på eksisterende kai og lokalisert i et allerede utviklet og godt etablert havneområde i den funksjonelle strandsonen.

Planlagte tiltak bygger på allerede etablert infrastruktur og bebyggelse, og det vil legges til rette for flytebrygge.

Muligheter i planen vil ikke endre eller komme i konflikt med fiske, farleder, ferdsel i sjø eller natur- og friluftsområder.

- **Klima og klimatilpasning, ref. 8.6**

b) For å tilpasse seg til økt havnivå bør kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det.

- **Kommentar;**

Tilpasning til økt havnivå med heving av nedre grenser for flommål er tidligere foretatt i fylket. I denne planen er det i tillegg utarbeidet en egen bølgeanalyse som legger føringer for planbestemmelser, plassering og utforming av nye tiltak og bebyggelse.

Utredning for plansaken "Kuholmen Skrova, påvirkning fra sjø 06.10. 21" ligger ved planbeskrivelsen som eget dokument. Konsekvenser av økt havnivå og bølgepåvirkning ved framskrivning av vannstands nivået i Planområdet er undersøkt.

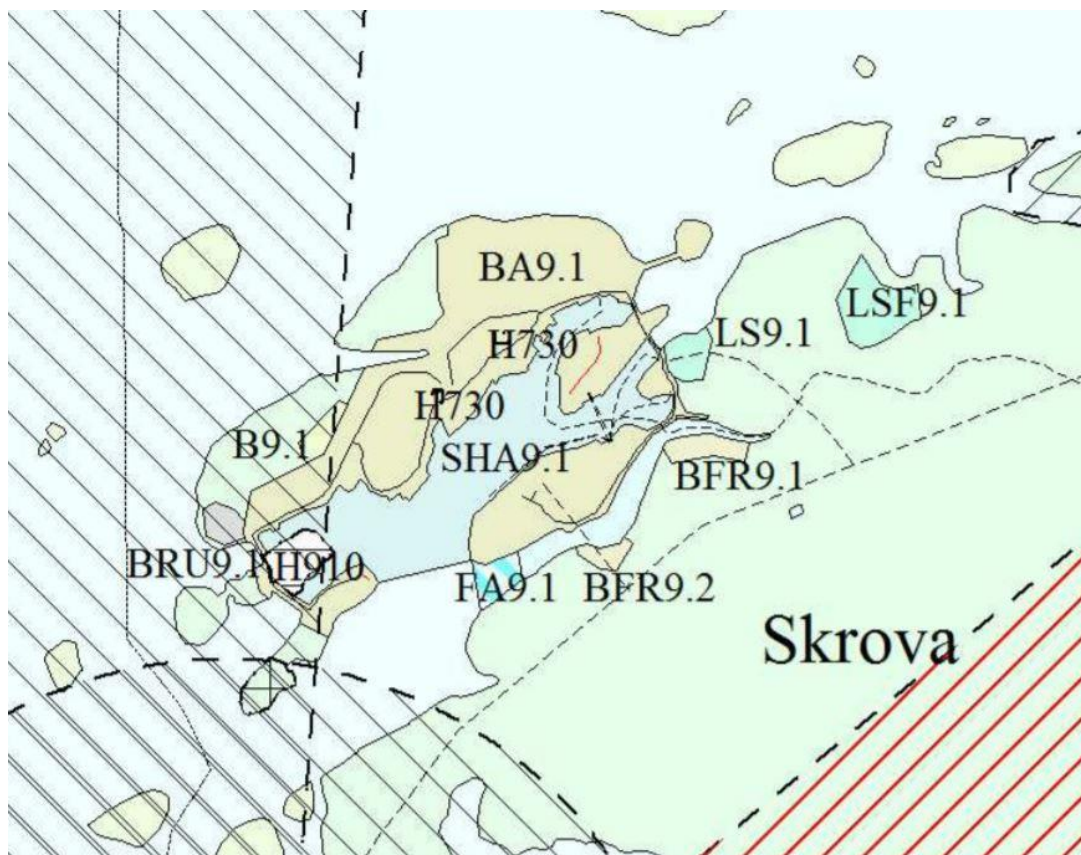
Beregnet vannstands nivå i planområdet for de ulike sikkerhetsklassene er hensyntatt i planbestemmelser og planlagte tiltak. I tillegg til fremskrevet vannstands nivå, er hensyn til bølgepåvirkning ivaretatt.

Dimensjonerende bølgehøyde bygger på den kombinerte bølgetilstanden, der bølger som når frem til planområdet i en dimensjonerende storm, vil være en kombinasjon av dønninger inn Vestfjorden og vindgenererte bølger med oppskyll. Dette kan gi mulig påvirkning mot bygningsmasse i gitte tilfeller.

Ifølge utredningen vil bølgepågangen gå langs kaifronten, men vil være noe mindre for den sørvestlige delen av kaia i forhold til syd. Pågangen trappes ytterligere ned i nordøst.

Bølgerapporten foreslår ulike tiltak om kan gjennomføres for å overholde sikkerhetsklasser og krav. Konkrete løsninger vil for øvrig detaljeres nærmere i de aktuelle tiltak og byggesaker.

3. Kommuneplanens arealdel for Vågan



Figur 9 Utsnitt av kommuneplan

3.1 Kommunale føringer

Formålet med kommuneplanens arealdel er å legge til rette for vekst i kommunen og utbygging av arealer med kvalitet. Relevante retningslinjer, føringer og bestemmelser for planforslaget er vurdert som følger.

- **Byggeområder, § 2**

I kommuneplanens arealdel er planområdet satt av til Bebyggelse og Anlegg SHA 9.1.

Foreslått arealbruk fra tiltakshaver er idrettsformål (basseng) og kombinert formål fritidsbebyggelse - blokkbebyggelse og fritids og turistformål. Det kombinerte formålet åpner opp for etablering av fritidsleiligheter for salg og utleie. Bassenget som er i tilknytning til fritidsleilighetene vil være et privat basseng.

Bestemmelsene i kommuneplanen ref. 2.8 - Turisme og reiseliv og 2.9 - Bygg og anlegg, sier at nye anlegg skal utvikles i tråd med lokal byggeskikk eller tilpasses moderne arkitektoniske løsninger.

De er ønskelig med fortetting der dette kan tilpasses eksisterende bebyggelse.

Ny bebyggelse vil oppføres i tråd med kommuneplanens bestemmelser, og ta i bruk eksisterende bebyggelse og tilpasses eksisterende bygningsmiljø i forhold til volum, høyde og fargeholdning

Nye tiltak planlegges som to hovedvolumer, fordelt på bassengbygg og bygg med fritidsleiligheter.

Alle tiltak i planen skal tilfredsstillende gjeldende krav til tilgjengelighet og universell utforming.

Ref. Kommuneplanen §2.4 - Tomteutnytting, er det ønskelig med høy utnytting i Skrova Havn, der det åpnes for mulighet for byggegrenser inntil naboeiendommer dersom brannsikkerheten er ivaretatt.

- **Brygger § 2.7 og fiskerihavn**

Havnen på Skrova ligger 4 – 5 Km sør for Svolvær og er godt skjermet av moloanlegget.

Hovedinnseilingen fra sørvest kan være vanskelig i dårlig vær, men det er god dybde ved kaiene med relativt gode manøvreringsarealer.

Det finnes også en skjermet innseiling fra nord, men åpen gjennomfart hindres av løftebro inn til havnen. Fergekaia ligger innenfor den privat rutebåtkaia. Ellers er det en rekke kaier og flytekaier rundt i havnen som tilhører både bedrifter og private.

Tiltak i fiskerihavn (SHA 9.1) forutsetter ifølge Kommuneplanen en reguleringsplan, og kan hjemles i arealplan uten KU. Ny reguleringsplan oppfyller disse premisene.

Kaia på Kuholmen bevares i hovedsak som den er i dag med nødvendig opprustninger og forsterkninger ref. anbefalinger i bølgerapporten. Retningslinjene fra kommuneplanen sier at vedlikehold og erstatning av allerede bygde og godkjente brygger kan tillates dersom det nye blir av tilnærmet samme størrelse. Den nye reguleringsplanen vil dermed være i tråd med disse retningslinjene.

I syd grenser planområdet mot deler av område FA9.1 i kommuneplanen, men området for akvakultur faller ikke inn i planområdet.

- **Parkering og trafikk, ref. §1.6**

Ifølge kommuneplanens retningslinjer vedrørende trafikk, skal parkering i størst mulig grad løses på egen tomt eller i samarbeid med andre. Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafiksikker varelevering, også dette primært på egen grunn.

Det skal settes av tilstrekkelige med plasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne, men for ny bebyggelse i Skrovas tettbebyggelse kan kravet til parkering settes lavere enn angitt.

Det settes krav om 1 parkeringsplass pr. fritidsleilighet og 2 plasser skal avsettes til bassengbygget. Dette blir 10 plasser. 10 % av plassene skal tilrettelegges som HC-plass. Dette gir 1 HC-plass og 9 ordinære parkeringsplasser. Disse parkeringsplassene etableres innenfor formålet KBA. Vi ser ikke at det skal være nødvendig å regulere inn et eget formål for parkeringsplasser her. Plassene er i tilknytning til privat utbygging, vi er derfor av den formening at parkeringen kan inngå i formålet KBA.

Det er liten trafikk på Skrova, og få tilreisende ankommer med bil. Planen vi derfor også tilrettelegge for mulig ankomst og fortøyning av enkelte gjestebåter til planområdet.

- **Uteareal ref. § 1.8**

Ettersom planforslaget ikke innbefatter boligbebyggelse, ligger det ikke konkrete retningslinjer for størrelse og utforming til opphold og lek. Kaia vil være tilgjengelig for allmenheten og nye tiltak utformes etter prinsipper om universell utforming. Kommuneplanens §1.8 d) åpner for at krav til utearealer kan erstattes av nærliggende LNF områder vist i areal eller reguleringsplan.

Friområdet sør for bebyggelsen vil kunne tilrettelegges for bedre tilgang og bruk, med etablering av mindre tiltak myntet på sosialmøteplass /friluftsliv. Planforslaget vil dermed også bidra til å fremme god folkehelse og tilrettelegge for lek og opphold.

- **Områder avsatt til LNFR ref. §4.1 med retningslinjer**

Kommuneplanen åpner for tilrettelegging av friluftaktiviteter og bruk av utmarka når dette kan utføres uten skade på naturverdier og biologiske mangfold. Dette gjelder bl a gapahuker, stier, skiløyper, skøyting på islagte vann. Lista er ikke uttømmende, og understøtter dermed mulighet for etablering av mindre tiltak innenfor disse formålene.

- **Estetisk utforming § 1.9**

Alle tiltak skal legge vekt på å skape arkitektonisk kvalitet og tilpasses landskapet og eksisterende omgivelser og bygningsmiljø på en måte som gir mening og sammenheng. Det skal enten harmonere eller med eksisterende bebyggelse eller gi noe nytt arkitektonisk som beriker stedet.

Bygg for fritidsleilighetene planlegges som et påbygg på rester av eksisterende sjøhus som står igjen, og ligger i forlengelsen av den eksisterende bryggerekka. Det legges til rette for at nye tiltak får et nytt uttrykk, med volum, materialer og farger som komplimenterer det eksisterende bygningsmiljøet rundt havnebassenget.

Bassenganlegget vil plasseres som en selvstendig, frittstående paviljong sydvest på kaia, med utsikt rett ut til innseilingen og havet. Fasadene i ny bebyggelse skal ta opp noe av fargepaletten den øvrige bebyggelsen langs Skrova havn har. Bassengbygget får glassfelt mot utsikten, flate tak, og et avtrappede, utvendig "amfi" ned til den opprinnelige kaia. Fra avstand vil bassenganlegget gli inn som en naturlig og utvide del av kaia og vil samtidig markerer starten og avslutning på det indre havnebassenget.

- **Tilgjengelighet/universell utforming §1.10**

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av flest mulig.

Oppføring av leiligheter i område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, defineres som fritidsbebyggelse.

For hytter, fritidsboliger og leilighetsbygg som bygges i område som er regulert for fritids- og turistformål og fritidsbebyggelse; gjelder kravet om tilgjengelig boenhet når det er flere enn én boenhet (ref. TEK §1-2 andre ledd). I slike prosjekter skal 10%, og minst én boenhet oppfylle

kravene til universell utforming. Det skal etableres heis i bygget slik at adkomst til leilighetene blir universelt utformet.

Ifølge Kommunedelplanens §1.8 med retningslinjer, skal uterom for felles bruk opparbeides med Universell Utforming (UU).

For dette planforslaget vil det innebære at utearealer og kai, samt minimum 10% av fritidsleilighetene oppgraderes og gjøres tilgjengelig med universell utforming.

Bassenganlegget er privat og ikke planlagt offentlig bruk, men det planlegges likevel tilrettelagt for rullestolbrukere.

- **Støy §1.13**

Det er ingen spesielle støyforhold eller støykilder som skal ha særskilt oppmerksomhet eller hensyntas i planleggingen. Den eneste kjente støykilden er knyttet til aktiviteter i havna og langs kaiene med noen enkelte båt- og fergeanløp gjennom dagen, som også har varierende intensitet i forhold til sesong.

- **ROS-analyse §1.14**

Alle nye byggeområder er vurdert i forhold til risiko og sårbarhet. Ros- analyse for planforslaget fremgår av et eget dokument som ligger ved. Retningslinjene som legger særlig vekt på utredning og faglig dokumentasjon med hensyn på steinsprang, snø- og jordskred, berører ikke planområdet på Kuholmen.

For denne planen er retningslinjene §1.14. b) og c) som omhandler sjønære områder som er værutsatt, aktuelle. Det skal gjøres vurderinger for sikring mot vanninntrengning, bygningsskader og overvann. Håndtering av avbøtende tiltak skal vurderes, minste høyde som godkjennes for etablering av tiltak, bør ikke være lavere enn 4 moh.

I tillegg til ROS analysen vedlagt, er det også utarbeidet en utredning av Bølgepåvirkning som ligger vedlagt saken. Resultater med hensyn til anbefalt høyder, tiltak og sikring er innarbeidet i planbestemmelsene.

3.2 Utbyggingsavtaler

I referat fra oppstartsmøte er det tatt med et punkt om at utbyggingsavtaler for vann og avløp og vei skal vurderes.

- **Vei**

Planforslaget legger ikke opp til endring av den opparbeidede veien det vil derfor ikke være behov for en utbyggingsavtale for vei.

- **Vann og avløp**

Det er vurdert at det ikke er nødvendig med en utbyggingsavtale for vann og avløp. Dersom Vågan kommune allikevel kommer fram til en annen konklusjon, vil arbeid med denne påbegynnes. Det bør da tas med i vedtak om offentlig ettersyn at en utbyggingsavtale skal inngås før endelig vedtak av reguleringsplan, eller alternativt før byggesøknader innenfor planen godkjennes.

Det er ikke gjort undersøkelser om kapasitet på vann og avløp i området. Det tas med en rekkefølgebestemmelse som sikrer at det er tilstrekkelig kapasitet på vann og avløp før det gis byggetillatelse.

4. Dagens situasjon – kjent bakgrunnskunnskap

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger nordvest på Kuholmen på øya Skrova utenfor Svolvær. Holmen ligger orientert sydøst ved innseilingen til havnebassenget og sentrum av fiskeværet, og er knyttet sammen med resten av bebyggelsen i Været med Kuholmveien.



Figur 10 Gjeldene regulering

4.2 Dagens bruk og eiendomsforhold

Eiendommen eies av Ellingsen Lofoten Eiendom AS. Den eksisterende bygningsmassen og anlegget bestod opprinnelig av typiske brygger og driftsbygninger benyttet til fiskerirelatert virksomhet. I dag er fiskeri- og lakseslakterivirksomheten kun på havnas vestside, og Vågan Havnevesen har vurdert de fiskerirelaterte behovene tilstrekkelig ivaretatt ved bruk av den delen av området.

Bygningsmassen på eiendommen er nå delvis revet, og det øvrige friområdet innenfor planavgrensningen er lett tilgjengelig for allmenheten og åpent for fri bruk.



Figur 11 Flyfoto av området tatt 2004

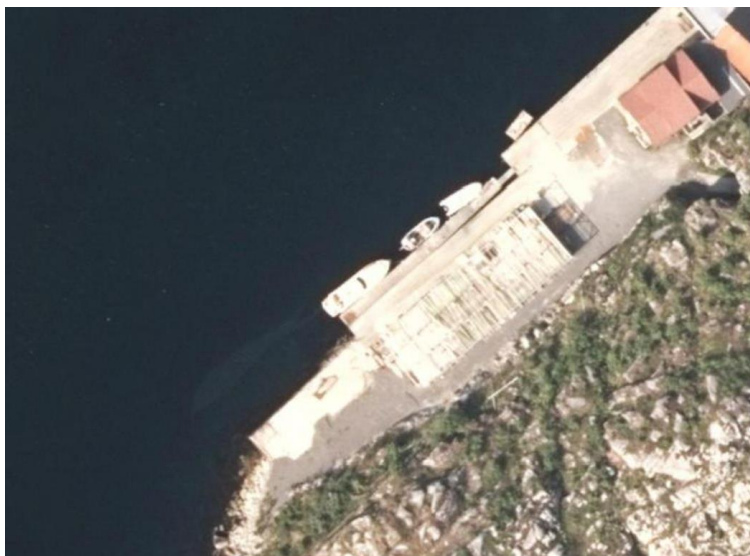
Det planlagte bassengbygget skal føres opp i sørvest. I det området vises daværende eksisterende bebyggelse. Leilighetsbygget skal føres opp sentralt på bildet der det mørke skråtaket vises. Parkering for bebyggelsen skal i all hovedsak etableres i nordøst.



Figur 12 Flyfoto av området tatt 2009

I fig. 12 er bygningen der bassenget planlegges, revet. Det gjelder også kaiskurene langs kaia.

I fig. 13 framkommer det at «toppetasjen» av leilighetsbygget er revet. Det som skal benyttes som lager/boder står. Bygget nordøst for dette, på arealet for parkering, er også revet.



Figur 13 Flyfoto av området tatt 2015

4.3 Infrastruktur og transport

- **Adkomst**

Adkomst til Skrova foregår med hurtigbåt fra Bodø og Svolvær, samt ferge fra Svolvær og Skutvik. Fergeleiet ligger med gangavstand og omtrent 1km fra planområdet på Kuholmen,

Adkomsten til planområdet kan skje langs vei eller med båt. Det er offentlig vei fram til området. Båter kan legge til ved kai.

- **Parkering**

Som det fremkommer av bildene over har det vært begrenset med parkeringsplass i området. Frem til i dag har all parkering foregått på kaiområdet. Planlagt parkering vil etableres på kaia langs kortsiden av bebyggelsen, i hovedsak vest for utgangen av tunellen. Her har det tidligere stått et bygg som er revet. Vi finner det ikke naturlig å regulere inn parkeringen som et eget formål. Da parkering er for beboere eller besøkende til området.

- **Trafikkforhold**

Planforslaget legger til rette for fritidsleiligheter og et privat bassenganlegg. Adkomst til området fra landsiden skjer via den kommunale veien Kuholmveien. Dette er en vei som har vært brukt av fiskeindustrien til og fra området. Veien brukes i dag av næringsaktørene øst for planområdet.

I framtidig situasjon vil veien også være adkomstvei for fritidsleilighetene (8 stykk) og brukere av bassenget. Det antas at trafikken til området vil være svært beskjeden. Skrova er et lite fiskevær der

det ikke er etablert fortau eller gang- og sykkelvei. Dette gjør at både myke og harde trafikanter bruker veisystemene på Skrova. Det blir ingen endring på dette som følge av denne planen.

4.4 Grunnforhold, topografi, vegetasjon og klima

- **Topografi og landskapstype**

Skrova ligger utenfor Svolvær i Vestfjorden, og landskapet bærer preg av værhardt kystklima. Selve planområdet ligger på en holme preget av berg i dagen, skinn jord, og spredt, lav vegetasjon av laubbusker, lyng og gressarter.

Planområdet er delvis skjermet for noe vind av Vassvikhaugen og Stappen på sørsiden, Høgskrova på øst-siden og Været på nordsiden. Planområdets høyeste punkt ligger innenfor friområdet og har en høyde over havet på 30,5 meter.

Området som i planforslaget er satt av til bebyggelse ligger på eksisterende kaiområde.

4.5 Områdets karakter

- **Bygningstypologi**

Dagens bygningsmasse på denne siden av havnebassenget, består i hovedsak av trebrygger med saltak og produksjonsbygninger for fiskerirelaterte funksjoner med tilnærmet flate tak. En del av den tidligere bygningsmassen innenfor planområdet er revet.

4.6 Vegetasjon, biologisk mangfold

- **Natur og miljø**

Det er utarbeidet en rapport om biologisk mangfold i Vågan kommune, NINA Rapport 141 av 2006. Rapporten inneholder ingen registreringer i planområdet.

Ifølge Miljødirektoratets Miljøatlas er det heller ikke registrert fredete, truede eller rødlistede arter i planområdet.

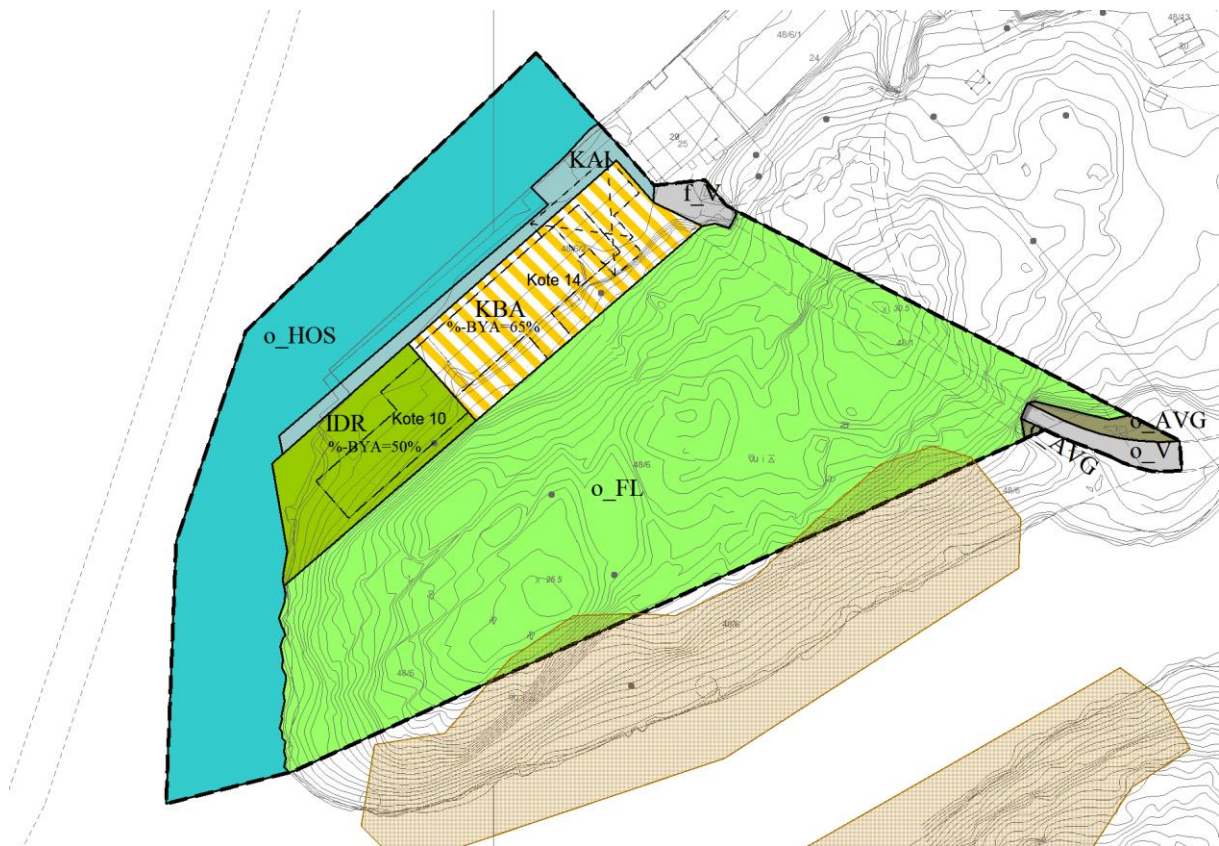
- **Grønnstruktur**

Deler av planområdet er satt av til friluftsmål. Ettersom dette videreføres i ny reguleringsplan, vil ikke grønnstrukturen innenfor planområdet påvirkes av den nye planen.

- **Skjellsand**

Store deler av sjøområdene rundt Skrova er det registrert skjellsand på havbunnen. Planforslaget legger opp til en svært beskjeden utfylling i sør. Dette området vil berøre en svært liten del av det totale arealet som er registrert med skjellsand.

Med tanke på den store utstrekningen av skjellsand og hvor lite areal som berører er vi av den oppfatning at tiltaket ikke vil ha praktisk innvirkning på forekomsten av skjellsand.



Figur 15 Aktsomhetskart snøskred

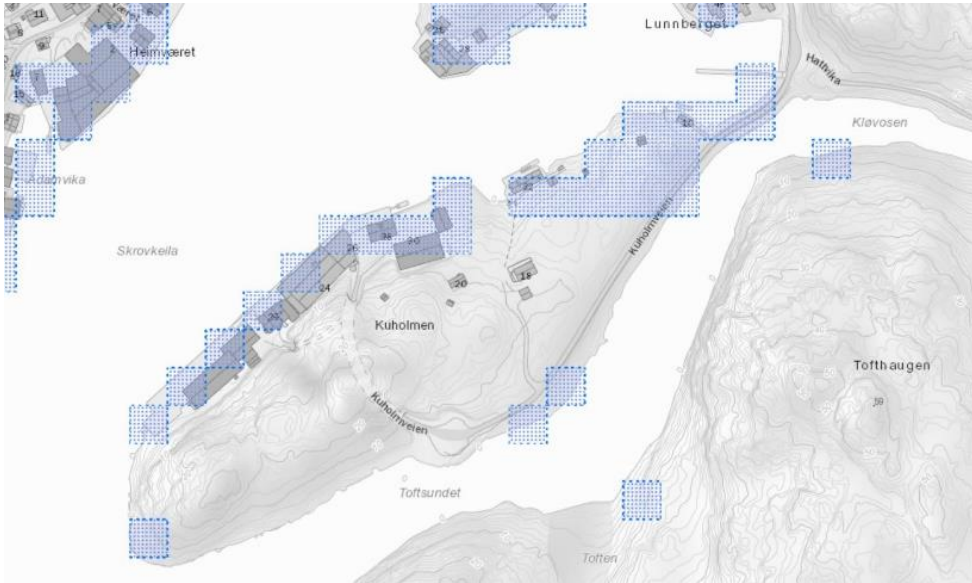
- **Grunnforhold/byggegrunn/områdestabilitet**

Største deler av planområdet har mye berg i dagen, og det er ingen registreringer som viser dårlig byggegrunn. Planområdet ligger innenfor aktsomhetszone for Radon.

- **Havnivå, bølgepåvirkning og flom**

I forbindelse med oppstartsmøte ble det påpekt at det må gjøres en vurdering av havnivå, stormflo og bølgepågang. Kartet viser aktsomhetsområdet for flom og flommål i området avsatt til bebyggelse.

Det er utarbeides en egen utredning som omhandler dette, og resultatene er innarbeidet i bestemmelsene.



Figur 16 Aktsomhet flom

5. Tiltakets antatte virkning/effekt

5.1 Virkning

Det nye planforslaget vil kunne føre til noe økt trafikkbelastning, men det ansees for å være begrenset da det ikke er snakk om mange fritidsenheter. En del besøkende til Skrova kommer også uten eget kjøretøy. Videre kan planforslaget føre til økt aktivitet og bruk av området, både i sjøen, på kaia og i friområdet som også er en del av planområdet.

Med etablering av et utkikkspunkt i friområdet, vil dette området gjøres med tilgjengelig for allmenheten.

Det er i dag mangel på overnattingstilbud for besøkende og disse nye enhetene vil være med på å gi et overnattingstilbud for besøkende til Skrova.

Det er ellers ingen særskilte problemstillinger som er kjent.

5.2 Risiko og sårbarhetsanalyse

Se egen rapport vedlagt

6. Prosess / saksgang

6.1 Sakshistorikk

14.11.2019	Oppstartsmøte
Uke 4 2019	Varsel om planoppstart
Uke 8 2019	Frist for å komme med merknader
Uke 49 2021	Innsending av planforslag
Uke 9 2022	Tilbakemelding fra Vågan kommune
Uke 24	Revidert planforslag sendt Vågan kommune
Uke 35	Tilbakemelding fra Vågan kommune
Uke 36	Oversendelse av revidert plan til Vågan kommune
06.10.2022	Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker
31.10.22 – 12.12.22	Offentlig ettersyn.
21.04.2024	Tilbakemelding fra kommune på planforslag
Uke 20 2024	Oversendelse av revidert planforslag
Uke 46 2024	Tilbakemelding fra kommunen på revidert planforslag
Uke 46 2024	Oversendelse av oppdatert planforslag til kommunal behandling

6.3 Medvirkning og innspill

- Varsel om planoppstart ble annonsert 26.01.19 i Lofotposten og 31.01.19 i Lofot-Tidende.
- Brev til naboer ble sendt ut 25.01.19.
- Frist for å komme med innspill var satt til 22.02.19.
- Vi har mottatt 6 innspill. Under følger utdrag av disse og våre og tiltakshavers kommentarer til disse.



Figur 17 Kartutsnitt varsel planoppstart

Kartutsnittet viser avgrensning av det området som det ble varslet planoppstart på. Området som nå reguleres er redusert i utstrekning i sør. Toftsundet er ikke tatt med og planforslaget samt deler av landarealene i sør.

Part	Utdrag innspill	Kommentarer
Lofotkraft, datert 29.01.19	<p>Lofotkraft har både høy- og lavspenningsnett innenfor reguleringsområdet. Vi ber om at reguleringen utføres slik at dette i minst mulig grad berøres. Vi har en nettstasjon, høyspennings sjøkabler, lavspenningslinjer, lavspennings jordkabler og lavspennings sjøkabler i området.</p> <p>Ved ending av bruken av bygningene, kan det bli aktuelt med økning i effektbehov. Vi ber tiltakshaver om å ta kontakt med Lofotkraft tidlig i prosessen for å få avklart tekniske løsninger og kostnader. Da må effektbehov være på plass.</p>	<p>Planforslaget er redusert i utstrekning slik at Lofotkrafts ledningsnett er utenfor planområdet. Ledningstraseen ligger i Toftsundet.</p> <p>Tiltakshaver vil ta kontakt med Lofotkraft tidlig i prosjekteringsfasen for å avklare om Lofotkraft kan tilby den effekten som det nye tiltaket krever.</p>
Statens vegvesen, datert 22.02.19	<p>I forbindelse med reguleringsplanarbeidet bør trafikkforhold på den kommunale vegen på Kuholmen vurderes og hensyn til myke trafikanter og universell utforming ivaretas. Utover dette har vi ingen merknader til varsel om oppstart.</p>	<p>Trafikkforhold på Kuholmveien når det gjelder myke trafikanter vil inngå i beskrivelsen.</p>

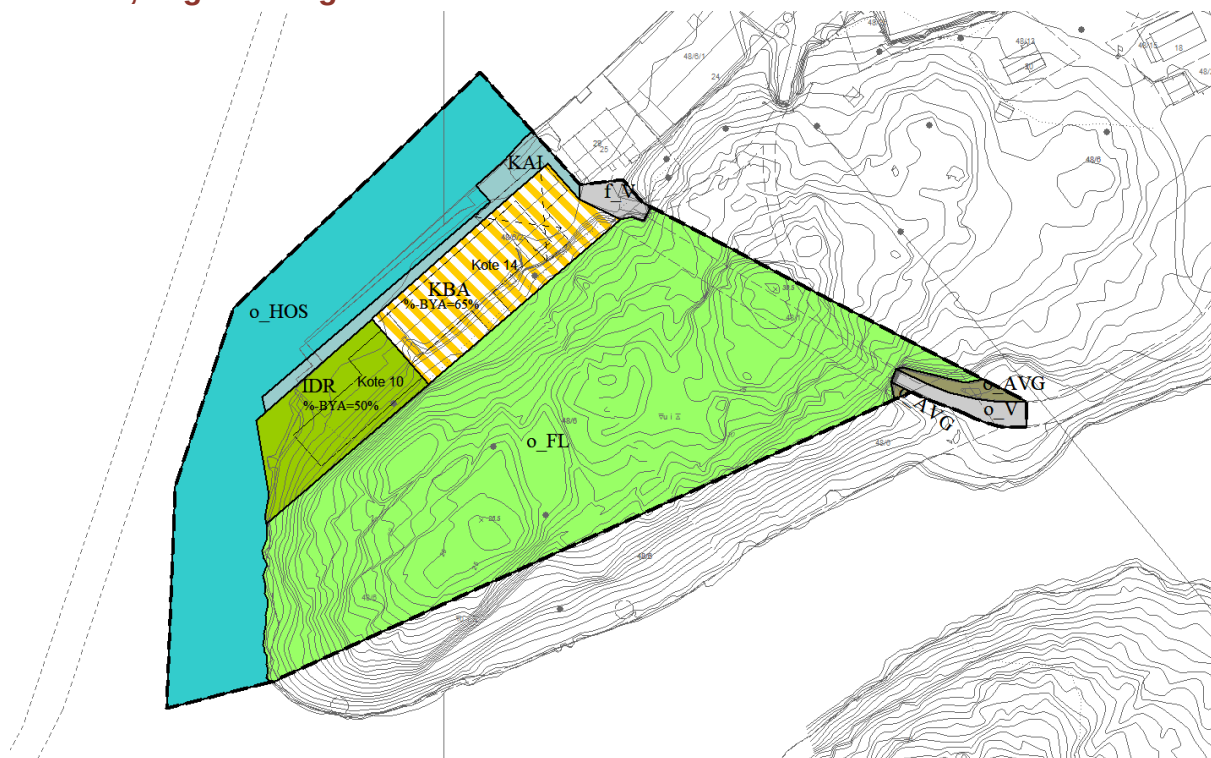
<p>Vågan havnevesen, datert 19.02.19</p>	<p>Skrova havn er en statlig fiskerihavn som følge av at staten ved Kystverket har foretatt investeringer i havna. I tidligere tider var det betydelig fiskerirelatert virksomhet i havnas vestsida og østsida, mens det i dag kun er fiskeri- og lakseslakterivirksomhet i havnas vestsida. Sett fra Vågan havnevesen KF sin side synes de fiskerirelaterte behovene tilstrekkelig ivaretatt i dagens vestlige side, der Ellingsen Seafood AS opprettholder fiskekjøp og lakseslakteri gjennom hele året. Det er for øvrig samme eier som ønsker å tilrettelegge for hotellvirksomheten.</p> <p>Oppstartmeldingen og vedlagte kartutsnitt synes heller ikke å komme i konflikt med innseilingen til Skrova, som også betjenes av ferge og hurtigbåt. Planforslaget angir ikke planer om å etablere større kai- eller flytebryggeinnretninger ut i havnebassenget.</p> <p>Det er svært positivt at lokale næringsaktører etablerer ny næringsvirksomhet i Skrova, noe som kan gi grunnlag for nye arbeidsplasser og støtte opp om befolkningsutviklingen på øya.</p>	<p>Innspillet tas til orientering</p>
<p>NVE, datert 26.02.19</p>	<p>NVE kan ikke se at planområdet er utsatt for naturfare som NVE er myndighet for og har derfor ingen merknader til varsel om oppstart. Vi trenger ikke heller få planen på høring</p>	<p>Merknaden tas til orientering.</p>
<p>Nordland fylkeskommune, datert 22.02.19</p>	<p>Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til:</p> <p>Naturressurser, kulturminner og landskap</p> <p>a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer</p>	<p>Vi er av den oppfatning at den utbygging som planlegges vil være godt tilpasset landskapet.</p>

	<p>b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.</p> <p>f) Kulturminner og –miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.</p> <p>Utenfor Kuholmen er det registrert en forekomst av skjellsand, som er prioritert naturtype. Dersom planleggingen skal omfatte tiltak i sjø, eller utbedring av eksisterende tiltak i sjø, ber vi om at hensynet til naturtypen vurderes.</p> <p>Klima og klimatilpasning</p> <p>b) For å tilpasse seg til økt havnivå bør kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det.</p> <p>c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.</p> <p>e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.</p> <p>Behovet for gjestetransport fra hurtigbåt-/ferjekai bør vurderes med tanke på miljøvennlige løsninger i planprosessen.</p>	<p>Utbygging skjer på etablerte kaiarealer. Friområdet i bakkant blir ikke berørt.</p> <p>Det er ikke registrert kulturminner innenfor området.</p> <p>Store deler av de sjøbunnen rundt Skrova består av skjellsand. Kaia planlegges utvidet med ca 150 m². Denne utbyggingen vil ha svært lite å si på den registrerte forekomsten</p> <p>Det tas med bestemmelser om min byggehøyde mot sjø.</p> <p>Se kommentaren over.</p> <p>Vurdering av bruk av miljøvennlige energikilder skal gjøres i forbindelse med byggesøknader. Dette tas med i bestemmelsene.</p> <p>Punktet tas til orientering. Hvordan dette blir løst omfattes ikke av bestemmelsene til planen.</p>
--	---	--

	<p>Planområdet omfatter i dag fiskebruksbebyggelse. Denne bebyggelsen har ingen vernestatus, men består av tradisjonelle bygningstyper på Skrova. Det fremgår ikke av oppstartsvarselet hva planene er for den eksisterende bebyggelsen. Vi vil minne om at ny bruk av eksisterende bebyggelse kan være et godt alternativ til nybygg.</p> <p>Bebyggelsen rundt Skrova havn har stor kulturminneverdi, og store deler av området er registret som kulturmiljø av regional verdi i Nordland fylkeskommunes kulturminneregistrering «Kulturminneplan for Lofoten» (2007). Med bakgrunn i planområdets plassering i havna, bør det legges stor vekt på god tilpasning av ny bebyggelse til bygningsmiljø og sted.</p>	<p>Deler av eksisterende bebyggelse vil bli tatt i bruk. Dette gjelder sokkeletasje. Over denne føres det opp nybygg for fritidsleiligheter.</p> <p>Det settes krav til arkitektonisk redegjørelse for ny bebyggelse som en del av byggesøknadene. Denne skal beskrive hvordan ny bebyggelse forholder seg til omkringliggende bebyggelse.</p>
<p>Kystverket, datert 13.03.19</p>	<p>Planområdet gjelder Kuholmen i Skrova havn. Vi kan ikke se at dette tiltaket vil påvirke næringsvirksomheten i havna. I oversendte dokumenter er det ikke gjort rede for eventuelle forhold som vil påvirke sjøtrafikk i området. Vi etterlyser en beskrivelse av hvordan fremtidige gjester skal ankomme Skrova og om det eventuelt vil lede til større trafikk av båter i havna. Vi kan ut over dette ikke se at tiltaket vil påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i sjøområdet i vesentlig grad.</p>	<p>Gjester til området vil ankomme med båt som kan legge til ved kaifront eller vi flytebrygge eller fra land langs kommunal vei.</p>

7. Beskrivelse av planforslaget

7.1 Plankart, avgrensning av området



Figur 18 Planforslag

7.2 Planforslaget inneholder følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 NR 1)

Idrett, IDR

Kombinert bebyggelse og anleggsformål – fritids- og utleiebebyggelse, KBA

Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 NR 2)

Veg, V

Annen veggrunn – grøntareal, AVG

Kai, KAI

Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 Nr 5)

Friluftsmål, FL

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 3)

Havneområde i sjø. HOS

7.3 Idrett (IDR)

Innenfor dette formålet legger planen til rette for etablering av innendørs basseng med tilhørende støttefunksjoner (IDR).

Bygningsvolumet, innenfor formålet IDR, mot syd blir et nytt tiltak som i hovedsak vil inneholde et privat badebasseng med nødvendige støttefunksjoner. Utendørs oppholdsareal avtrappes fra bassengnivå og ned til eksisterende kai, og det ønskes å legge til rette for enkel adgang til sjøen via en ny flyte/ badebrygge på sørsiden. I forbindelse med en slik tilrettelegging vil det være mulig å fylle opp området i nordvest. Eventuell fylling skal gjøres med rene masser. Adgangen til sjøen kan også løses ved bruk av pæler og eller flytebrygger.

Utearealene vil utformes med universell utforming og være tilgjengelig for allmenheten.

De nye tiltakene vil få et nåtidig uttrykk og moderne arkitektur med takformer, løsninger og materialvalg i slektskap til den nyeste bebyggelsen på Lunneberget. Dette i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen. Fargeholdning og dimensjonering vil gli inn i dagens situasjon og tilpasse seg det varierte bygningsmiljøet i havna. Som det framkommer av fotoene tidligere i beskrivelsen så er det en god del bebyggelse langs vågen på Skrova som har flate og tilnærmet flate tak. Vi er dermed av den oppfatning at planforslaget som legger til rette for bebyggelse med flate tak, er i tråd med den bygningsstruktur og typologi som er på Skrova.

- **Bebyggelse og klimatilpasning**

Bassengbygget, ligger ifølge bølgerapporten i det området som har størst bølgepåvirkning. Planlagte tiltak og kaikonstruksjon blir vanntette og vil måtte dimensjoneres og plasseres for å stå imot slag og sprut fra mulige bølger og impulsrefter.

Nødvendig byggehøyder dimensjoneres i sikkerhetsklasse F1(rp20 år) og F2 (rp200 år) ref. rapporten. Det vil i tillegg tas høyde for oppskyll der eksempelvis vindusfelt på bassengbygget som starter på +5,0 meter vil være tilstrekkelig for å oppfylle krav til sikkerhetsklasse.

Bebyggelse som etableres under kote 3,3 må bygges med vanntett konstruksjon.

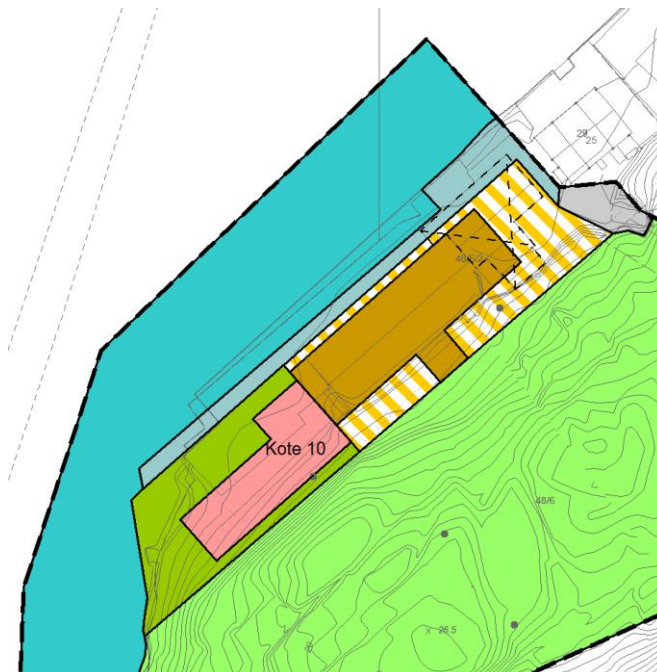
Bærekonstruksjoner på kainivå skal kunne motstå stormflo og bølger ihht. sikkerhetsklasse F2, og kaiarealet vil dimensjoneres mot bølgepåvirkningen som kan slå opp i dekket fra undersiden.

- **Bebygd areal - % BYA**

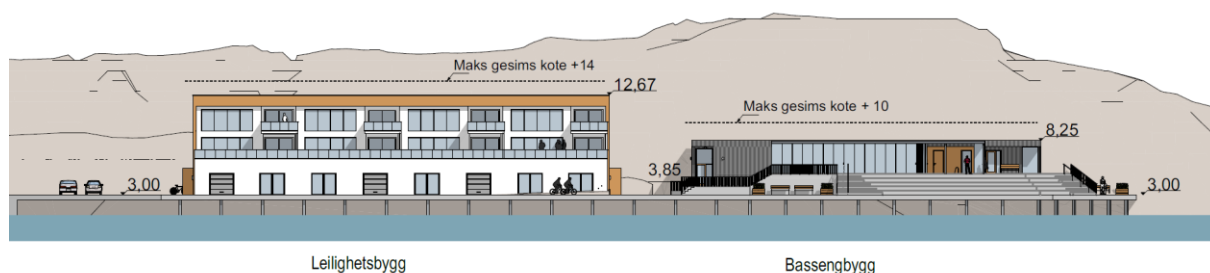
Bebygd areal skal ikke oversige 50 % (% BYA)

- **Byggehøyde**

Byggehøyden innenfor formålet IDR er regulert ved hjelp av linjetypen RpRegulertHøyde og er definert som maksimal byggehøyde. Denne er på kote 10 for IDR. Figur 19 viser avgrensningen av byggehøyden.



Figur 19 Byggehøyde IDR



Figur 20 Illustrasjon av fasader for ny bebyggelse på Kuhlmen med maksimal byggehøyde stippet inn

Illustrasjonene i fig 20 viser foreløpig bebyggelse, bassengbygget til høyre. Disse er påført kotehøyder for kai og gesims (maksimal byggehøyde) der teoretisk maks gesimshøyde i tillegg er stippet inn. Det må påpekes at skissene er foreløpige illustrasjoner, og at byggene ikke er ferdig detaljprosjektet.

Fasadetegningene av bassengbygget viser en gesimshøyde på kotehøyde 8,25. Også her gjelder det at hovedbæresystem, teknisk infrastruktur og alle andre detaljer som vil få føringer for maksimal byggehøyde, ikke er endelig avklart. Dette gjør at det er behov for en viss fleksibilitet mht. maksimal byggehøyde /gesimshøyde også for bassengbygget, og den settes derfor til kote 10.

Bassengbygget vil også kunne få behov for tekniske installasjoner over tak, men det vil ikke bli behov for heishus. Omfang av installasjoner blir sannsynligvis mindre enn på nabobygget, og bestemmelsene åpner derfor for at tekniske installasjoner her kan føres opp 2 meter over maksimal byggehøyde.

- **Byggegrense**

Byggegrensen er vist på plankartet og er samsvarende med avgrensning av linjen «regulert byggehøyde». Utenfor byggegrensen, inne på IDR, kan det etableres terrasser/trapper/ramper for å kunne ta seg inn til bygget og eller ned til sjøen.

- **Parkering**

Det settes krav om etablering av 2 parkeringsplasser i tilknytning til bassenget. Disse plassene kan etableres inne på formålet KBA. Da bassenget i utgangspunktet tilknyttes fritidsleilighetene på KBA vil det ikke være behov for flere parkeringsplasser enn de 2 som det er satt krav til.

7.4 Fritids- og utleiebebyggelse, (KBA)

Innenfor dette formålet legger planen til rette for etablering av fritidsleiligheter for salg og for utleie. Dette gjør at det kombinerte reguleringsformålet fritids- og utleiebebyggelse benyttes, KBA. Det settes krav om at minst 50 % av enhetene skal disponeres som utleieenheter.

- **Bebyggelse**

Bygget som vil inneholde fritidsleiligheter vil kunne få 8 enheter for salg og utleie vil gå over 3 plan. Fritidsleilighetene planlegges etablert som påbygg over 2 plan på eksisterende bebyggelse. Foreløpige skisser viser at det på kainivå, i bakkant inn mot kollen på plan 1, legges nytt inngangsparti med vertikalforbindelser til leilighetene. Planen åpner også for at denne funksjonen kan legges på gavlveggen mot nordøst. Dersom heishuset etableres inn mot kollen vil denne bygges slik at kjøretøy kan kjøre mellom denne og hovedvolumet. Dette gjør at det vil være kjørbar adkomst til bassenget uten å måtte kjøre ut på kaikanten.



Figur 21 Adkomst bassenget

I eksisterende areal, ut mot kaisiden, kan bygget benyttet til fellesarealer, boder og lager for fritidsutstyr, fritidsbåter, fiske- og sjørelaterte aktiviteter for leilighetene. Det vil også kunne etableres sløyeskur/egnebu eller tilsvarende i dette planet, med utganger gjennom de gamle portåpningene direkte til kaia og flytebrygge. Det kan også etableres parkering her dersom det viser seg at dette er mulig. Parkering kan også etableres som utendørs parkering.

- **Bebyggelse og klimatilpasning**

Bærekonstruksjoner på kainivå skal kunne motstå stormflo og bølger ihht. sikkerhetsklasse F2, og kaiarealet vil dimensjoneres mot bølgepåvirkningen som kan slå opp i dekket fra undersiden. Lager- og bodarealer og andre arealer i plan 1 på leilighetsbygget, som har begrenset personopphold, kan tillates oversvømt ved stormflo ved forhold som overstiger F1.

Det er et ønske om å kunne benytte eksisterende bygningsmasse som sokkeletasje. Her vil det kunne etableres boder i tilknytning til leilighetene. For å oppnå tilstrekkelig sikkerhet gis det føringer om å etablere et gulvnivå på kote 3,5. Konstruksjonen opp til kote 3,5 må da være vannnett og bølgebestandig.

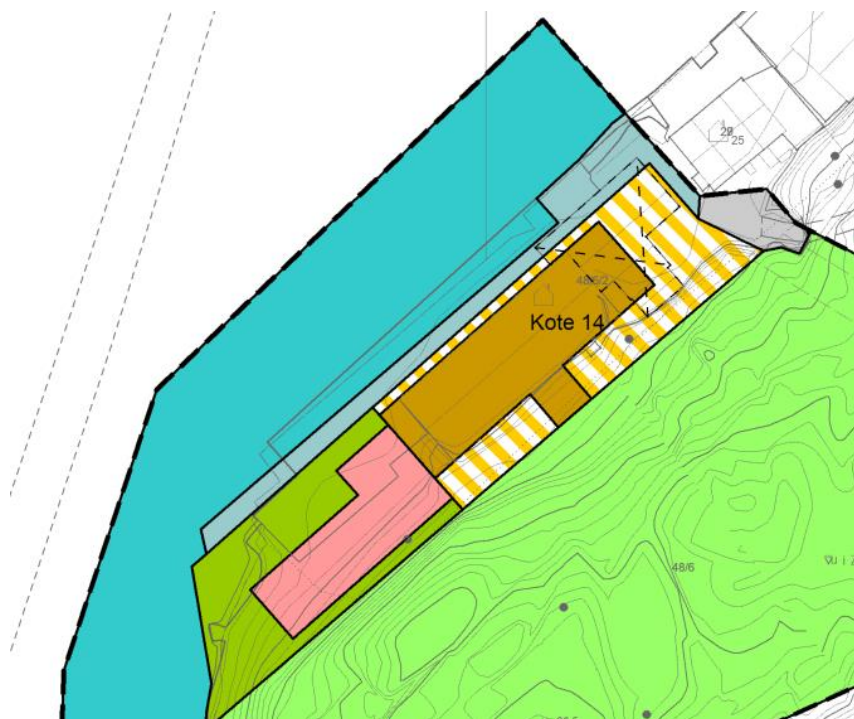
Alternativt er å etablere gulvnivå på kote 3,05. Det vil da være nødvendig å etablere tiltak mot sjøen som hindrer at bølgende når fram til bygget. Dette må etableres på areal avsatt til KBA eller på kai (KAI)

- **Bebygd areal - % BYA**

Bebygd areal skal ikke oversige 65 % (% BYA)

- **Byggehøyde**

Kotehøyden på gesims for leilighetsbygget er i skisseprosjektet på 12,67. Vi foreslår å regulere en byggehøyde til kote 14 for å ha nødvendig fleksibilitet og høyde for behovene som kommer frem ved mer detaljert dimensjonering i forhold funksjonskrav og kravene i TEK.17. Dette gjelder særskilt i forhold til teknisk infrastruktur, bygningsfysikk og isolasjonsbehov, statikk, takfall til taknedløp, tykkelse på etasjeskiller osv. Det er blant annet ikke valgt endelige ventilasjonsløsninger, byggemetode og hovedbæresystem for tiltakene, og dermed i dag uklart hvor mye dette detaljert vil utgjøre i forhold til byggehøyde.



Figur 22 Byggehøyde KBA

Alle disse forholdene gjør at vi med ganske stor sikkerhet vet at leilighetsbygget vil få en høyere gesimshøyde enn kote 12,67. Innenfor en maksimal gesimshøyde/byggehøyde på kote 14, mener vi erfaringsmessig at bygget kan føres opp.

Det vil med stor sannsynlighet komme tekniske installasjoner på takene av ny bygningsmasse, åpent eller i egne, avgrensede oppbygg. Dette gjelder også for heishuset som teknisk og funksjonsmessig vil måtte strekke seg høyere enn takets maksimale byggehøyde (kote 14). Det åpnes derfor i bestemmelsene at denne type installasjoner kan føres opp inntil 3 meter over maksimal byggehøyde på leilighetsbygget.

Området er utsatt for havnivåstigning. Det er utarbeidet et notat for bølgepåvirkning som konkluderer med laveste gulvnivå for arealer for varig opphold, som videre er innarbeidet i planbestemmelsene.

Lagerarealer og arealer som ikke er beregnet til varig opphold kan etableres på lavere kotehøyde enn kote 4. Det anbefales allikevel at man i byggesak vurderer permanente tiltak som i gitte ekstremtilfeller (ref. notat om bølgepåvirkning) kan hindre vanninntrengning å skje.

Under følger ulike illustrasjoner på bebyggelsen.

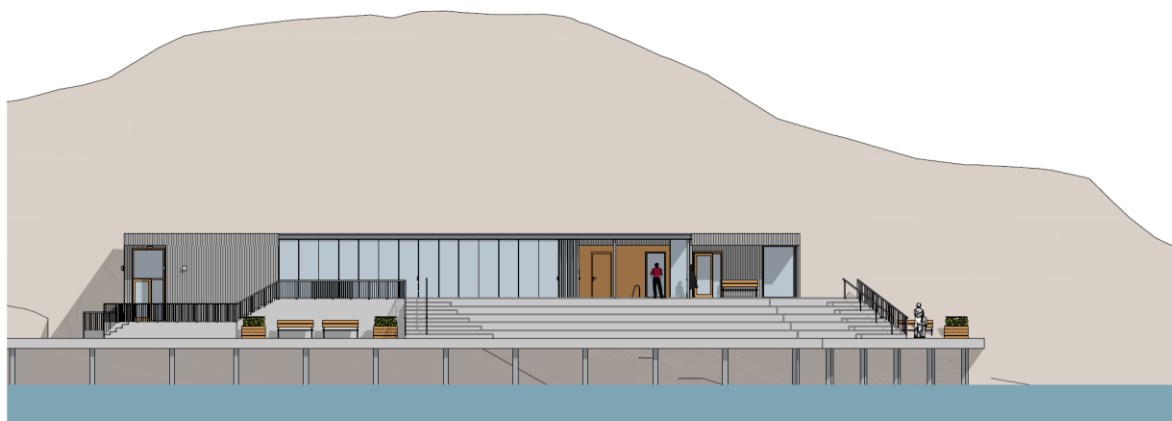


Fasade Nordøst



Fasade Sørvest

Figur 24 Fasader



Fasade Nordvest

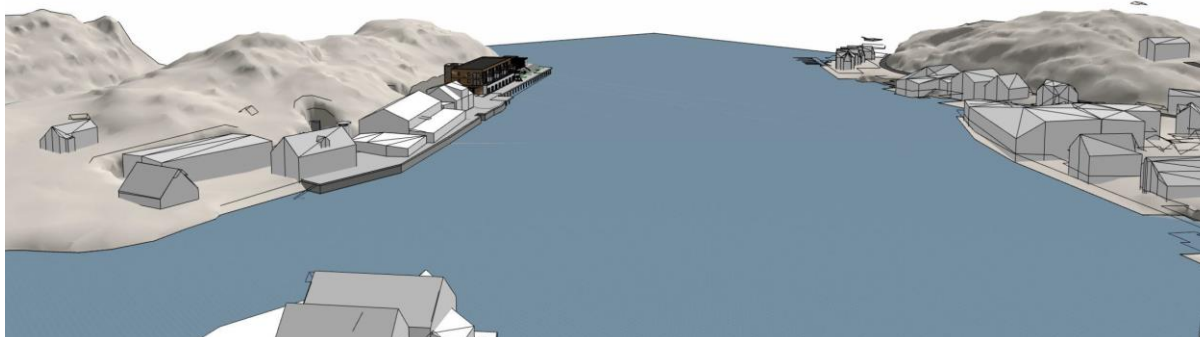


Fasade Sørøst

Figur 25 Fasader



Figur 26 Illustrasjoner av ny bebyggelse på Kuhlmen sett fra vest



Figur 27 Illustrasjoner av ny bebyggelse på Kuholmen sett fra nord

7.4 Veg (V)

o_V

Arealet avsatt til vegarealet i planområdet, er en del av den kommunale veien Kuholmveien.

f_V

Dette er felles adkomst vei til eiendommene gnr. 48 bnr. 6 fnr. 2, 3 og 4. Drifts og vedlikeholdsansvaret tillegges disse eiendommene.

Bebyggelsen med adresse Kuholmveien 27 og 29 inngår ikke i planområdet. Felles adkomstvei, f_V, er adkomst til disse adressene. Tiltakshaver eier også dette med har valgt å ikke innlemme bebyggelsen i planforslaget.

7.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Arealet avsatt til annen veggrunn – grøntareal i planområdet, er sideareal til veien innenfor planen. Området kan brukes til grøft, skjæring, snøopplag. Arealene kan også brukes som trafikkareal dersom det er behov for dette.

7.6 Kai (KAI)

Arealet ut mot sjøen, reguleres som kai. Deler av dette arealet er eksisterende kai/flytebrygge. Denne kan forlenges langs FTU2. Enten ved oppfylling av området, eller som kaidekke på peler. Denne skal være tilgjengelig for allmenheten. Landfeste til flytebrygger tillates etablert på formålet.

Det kan etableres bølgebryter på kaiarealet. Dette for å hindre bølger å nå fram til bebyggelsen på KBA. Dersom dette etableres, skal den ikke være til hinder for allmennhetens bruk av området.

7.7 Friluftsmål (FL)

Store deler av planområdet foreslås avsatt til friluftsmål. Innenfor dette området tillates etablering av utsiktspunkt eller andre, mindre tiltak for rekreasjonsformål. Det tillates satt ut benker i dette området.

7.8 Havneområde i sjø (HOS)

Sjøarealene innenfor planområdet reguleres til havneområde i sjø, og er et offentlig formål. Det tillates etablert flytebrygger og badebrygger med landfeste i arealet avsatt til IDR og KAI. Etablering av slike tiltak skal ikke være til hinder for båttrafikken i området.

Vurdering Vannforskriftens § 12

Planområdet inngår i vannforekomst Skrova med vannID 0364050200-9-C som har moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand

Vi kan ikke se at det tiltak som planforslaget hjemler vil medføre risiko for at vannforekomsten blir dårligere. Håndtering av overvann vil være de samme som i dag. Etablering av nye bygg, erstatter i stor grad «tette» flater slik at situasjonen med tanke på overflatevann forblir tilnærmet uendret. Etablering av nye bygg og parkering anser vi ikke til å medføre risiko for vannmiljøet.

Det settes krav i bestemmelsene om at avløp fra området skal ledes til kommunalt renseanlegg eller tilsvarende. Dette for å hindre negativ påvirkning av vannforekomsten.

Samlet vurderer vi at tiltak som hjemles i dette planforslaget ikke vil medføre at vannmiljøet får en dårligere kjemisk tilstand.