



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	16.12.2024	136/24
Kommunestyret	27.01.2025	011/25

Sluttbehandling - Detaljregulering for Kuholmen - planid 288

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
11.12.2024	Kuholmen bestemmelser 060922 201124	1798839
11.12.2024	Planbeskrivelse Detaljreguleringsplan for Kuholmen 060922 201124	1798841
29.11.2024	201859 ros analyse 080621	1800445
29.11.2024	634704 Kuholmen Skrova_påvirkning sjø	1800446
29.11.2024	Høringsinnspill	1800448
11.12.2024	Plankart	1800884

Kommunedirektørens innstilling

1. Planforslaget for Detaljregulering med navn Kuholmen og PlanID 288 vedtas.
2. Deler av reguleringsplan Skrova Øst, med PlanID 83 vedtatt 22.05.1991 som blir berørt av ny Detaljregulering med navn Kuholmen og PlanID 288 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

16.12.2024 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Votering: Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt
Saksordfører Erling Rokkan.

MPN- 136/24 Vedtak:

1. Planforslaget for Detaljregulering med navn Kuholmen og PlanID 288 vedtas.
2. Deler av reguleringsplan Skrova Øst, med PlanID 83 vedtatt 22.05.1991 som blir berørt av ny Detaljregulering med navn Kuholmen og PlanID 288 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

27.01.2025 Kommunestyret

Hovedutvalgsleder Erling Rokkan orienterte om saken.
Innstilling fra hovedutvalg for miljø, plan og næring enstemmig vedtatt.

KS- 011/25 Vedtak:

1. Planforslaget for Detaljregulering med navn Kuholmen og PlanID 288 vedtas.
2. Deler av reguleringsplan Skrova Øst, med PlanID 83 vedtatt 22.05.1991 som blir berørt av

ny Detaljregulering med navn Kuholmen og PlanID 288 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

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 g/bnr. 48/6/2-4 og deler av eiendommene g/bnr. 48/1 og 48/6.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av to bygningsvolumer, hvorav det ene skal være et leilighetsbygg med 8 fritidsleiligheter, og det andre blir et privat bassenganlegg som er tilknyttet leilighetene. Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål i form av fritidsbolig og utleiehytte, samt idrettsanlegg som inkluderer et bassengbygg med utendørs oppholdsareal. Planen gir med dette mulighet for ny næring i området og økt overnattingskapasitet for besøkende, turister og sesongarbeidere på Skrova. Det skal være 8 leiligheter hvor minimum 50% blir avsatt til formålet utleiehytte.

Adkomst til planområdet er gjennom eksisterende tunnel fra offentlig vei, eller med båt. Dagens kaianlegg skal i stor grad beholdes, og skal gjøres tilgjengelig for allmenheten. Det skal være anløp for gjestebåter, med av- og påstigning langs kaifronten. Areal i sjø foran kaiområdet inngår i planforslaget. Eksisterende friluftsområde skal ivaretas, og det åpnes opp for mindre tilrettelegging i området for å styrke bruken av området. 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, utforming av bebyggelse samt type arealformål. Ved angivelse utleiehytte må fritidsleilighetene brukes til næringsmessig virksomhet av hver enkelt boenhet i minst ni måneder av året. Det er den faktiske bruken som er styrende, ikke eierform.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

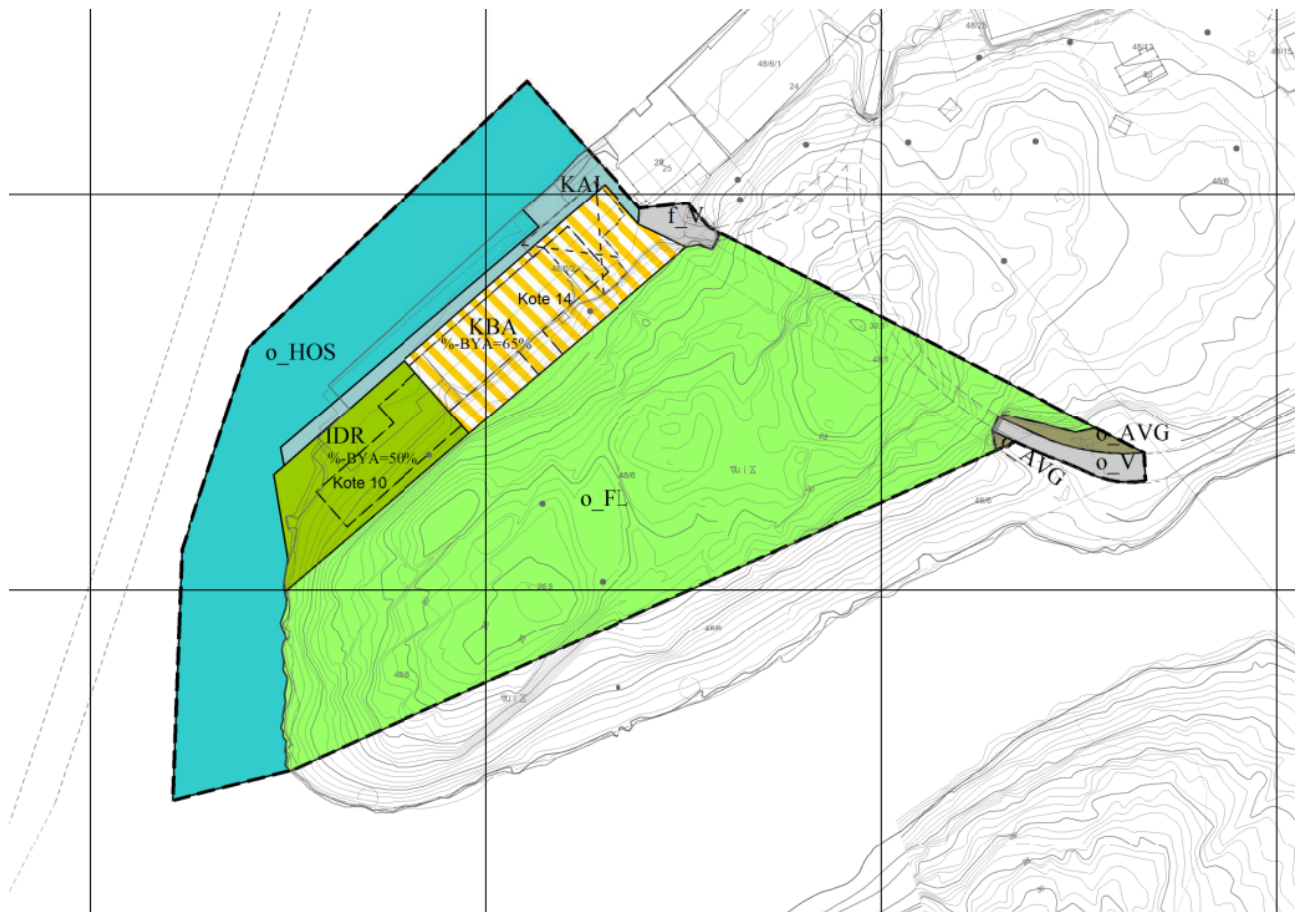


Figur 1 Planavgrensning markert i rødt
Planforslaget

Forslag til regulering av deler av Kuholmen er mottatt fra Asplan Viak AS (tidligere Stein Hamre Arkitektkontor AS) på vegne av Ellingsen Lofoten Eiendom AS.

Planforslaget som foreligger til behandling, består av følgende dokumenter:

- Plankart, datert 03.12.2024
- Planbestemmelser, datert 20.11.2024
- Planbeskrivelse, datert 20.11.2024
- Rapport sjøpåvirkning, datert 06.10.2021
- ROS-analyse, datert 08.06.2021
- Høringsinnspill



Figur 2 Plankart

Tidslinje:

14.11.2018	Oppstartsmøte
21.01.2019	Kunngjøring, varsel om oppstart
09.12.2021	Mottatt planforslag
06.10.2022	1.gangsbehandling MPN
31.10.2022	Kunngjøring og offentlig ettersyn
12.12.2022	Høringsfrist
19.12.2022	Merknader tilsendt forslagsstiller for kommentar
28.09.2023	Innleid saksbehandler ber om redegjørelse for deler av planforslaget
08.11.2023	Plankonsulent svarer på spørsmål om redegjørelse (plan sendes tilbake til kommunen fra innleid saksbehandler).
24.01.2024	Kommunen ber om redegjørelser for deler av planforslaget
13.05.2024	Planforslag mottatt
14.11.2024	Planforslag etterspørres på nytt, da dokumenter ikke er lagt inn i saken. Mindre endringer etterspørres.
19.11.2024	Planforslag klart til behandling, kommunen informerer om at de vil fremme alternative bestemmelser med mindre tiltakshaver vil gå med på

alternativene kommunen foreslår.

20.11.2024 Komplette planforslag mottatt

Forhold til overordnede planer

Reguleringsplaner

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Skrova Øst, PlanID 83, vedtatt 26.06.1990, revidert 07.12.1990. I planen er området regulert til fiskebruk-, industri og friluftsområde, samt offentlig havn. Bestemmelsene angir at det kan oppføres bygninger og kaier for fiskemottak og tilvirkning av fiskeriprodukter i område S5. Friluftsområder skal nyttes som områder for allmenheten og skal ikke bebygges eller bearbeides.

Ny foreslått detaljregulering vil erstatte deler av Skrova Øst, PlanID 83.

Kommuneplanens arealdel:

Kommuneplanens arealdel PlanID 249, vedtatt 11.12.2017, revidert 15.8.2017. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til bebyggelse og anlegg.

Områderegulering:

Det er vedtatt i planstrategi for Vågan kommune, 15.juni 2020 å utarbeide områderegulering for Skrova. Planarbeidet ble påbegynt i 2022. Planprogram er vedtatt, områderegulering er under arbeid, og ny plan ligger innenfor område avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Områdeplanen skal justeres til å være samsvarende med reguleringsplanen.

Førstegangsbehandling

Planforslaget ble behandlet av Hovedutvalg for miljø, plan og næring den 06.10.2022 i sak MPN- 131/22. Hovedutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker.

I førstegangsbehandlingen var planen endret noe fra oppstartsvarselet, som blant annet fylkeskommunen har påpekt. I oppstartsvarselet var hensikten med planarbeidet å legge til rette for overnattingstilbud innenfor området, hvor formålet ble antatt å skulle være hotell/overnatting.

Endringen til førstegangsbehandling, var at formålet skulle være fritids- og turistformål, men planforslaget åpnet samtidig opp for at enhetene i bygget kunne brukes til privat salg og utleie.

Endringer etter førstegangsbehandling

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer. De viktigste endringene etter førstegangsbehandling er:

Område avsatt til bebyggelse er endret fra fritids- og turistformål, til idrettsanlegg og kombinert bebyggelse- og anleggsformål.

Det er gjort presiseringer i bestemmelsene som angir det kombinerte formålet til å være fritidsbolig/utleiehytte, med vilkår om at minimum 50% av leilighetene skal dedikeres til utleieformålet.

Høringsuttalelser

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 31.10.2022 til 12.12.2022. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens

tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 8 uttalelser. Disse følger saken som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

1. Sametinget, 04.11.2022

Sametinget er tilfreds med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8, annet ledd er ivaretatt i fellesbestemmelsenes bokstav a, og har ingen øvrige merknader til nevnte forslag til reguleringsplan for Kuholmen.

Forslagstillers kommentar: Ingen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar: Ingen kommentar.

2. Nordland fylkeskommune, 07.11.2022

Planprosesser i sammenheng

Fylkeskommunen viser til områdeplan for Skrova, som nylig har vært på oppstart. Det er viktig at de to overlappende planene sees i sammenheng.

Kommunen bør vurdere om planforslagets arealdisponering og innhold bidrar til å ivareta stedets identitet og kvalitet, og bygge opp under et attraktivt lokalsamfunn, som fylkeskommunen oppfatter er hensikten med den pågående områdereguleringen for Skrova. Dersom kommunen mener at det private planforslaget skal føre fram, bør kommunen påse at reguleringsplanen for Kuholmen innarbeides i områdereguleringen i det videre arbeidet med den. Dette for at det ikke oppstår konflikt mellom de to planene. Den planen som vedtas sist vil gjelde foran tidligere plan.

Ved oppstarten av planarbeidet stod det at planen skulle legge til rette for næring i form av reiseliv som skulle gi arbeidsplasser. Denne ville legge opp til arbeidsplasser, og dermed noen goder for samfunnet på Skrova, jamfør kommentar i referat fra oppstartsmøte. Planforslaget slik det er utformet ved høring/offentlig ettersyn, legger ikke opp til en aktiviserende bruk av området, men privatisering i form av fritidsboliger. Fylkeskommunen ser at hensikten med planarbeidet har endret seg vesentlig underveis, og anser derfor endringene uten videre forklaring eller sammenheng med andre pågående planprosesser, som svært uheldig.

Ut fra at planarbeidet har endret formål siden oppstart, ber vi om at kommunen vurderer hvorvidt skiftet fra overnatting med mulighet for bevertning, til fritidsboliger med svømmebasseng, er så stort at virkningene for miljø og samfunn av planforslaget bør vurderes på nytt. I tillegg bør den ses i sammenheng med pågående områderegulering og hensikten med den. Slik planforslaget nå foreligger, kan det sannsynligvis medføre færre arbeidsplasser knyttet til seg enn for et hotell med bevertning. Derfor ber Nordland fylkeskommune om at kommunen gjør en vurdering av om planen går i riktig retning med henhold til utviklingen av Skrova, som nå settes gjennom områdereguleringen.

Dersom kommunens vurdering er at planen fraviker i så stor grad fra hva det ble lagt opp til ved oppstart, som økt privatisering og færre arbeidsplasser, så er fylkeskommunens anbefaling å kjøre planen på ny oppstart. Dette er særlig sett i sammenheng med at planen var på oppstart i 2019, før arbeidet med områdereguleringen ble igangsatt.

Stedsutvikling

I forbindelse med pågående områdeplanprosess for Skrova er det en fordel om utformingen av byggene sees i sammenheng med eksisterende byggeskikk, og kommunens plan for utviklingen i området. Det står i førstegangsbehandlingen under overskriften «Landskap, arkitektur og estetikk» at flate tak ikke er en del av det eksisterende bygningsmiljøet. Det vil være uheldig fra et stedsutviklingsperspektiv dersom denne planen setter presedens for den videre utviklingen av arkitekturen for Skrova, når en områdeplan er under arbeid.

Fylkeskommunen oppfordrer derfor til å se utformingen av byggene i sammenheng med den kommende områdeplanen, og i samråd med kommunens ønske for utvikling av bygningsmiljøet.

Vannmiljø

I planbestemmelsene står det at det tillates utfylling i sjø. Fylkeskommunen viser til vårt brev ved oppstart, datert 22.02.2019, det vi ba kommunen gjøre en vurdering av vannforskriftens § 12, for å forhindre forringelse av vannforekomsten. Fylkeskommunen kan ikke se i utkastet av oversendte plandokumenter som nå er på høring at en slik vurdering har blitt gjort, noe vi finner svært uheldig.

Det bes om at manglende vurderinger suppleres innen planen vedtas. Vannforskriften setter rammen for forvaltning av vann i Norge. Planområdet inngår i vannforekomst Skrova med vannID 0364050200-9-C som har moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Miljømålet for vannforekomsten fastsatt gjennom regional vannforvaltningsplan er godt økologisk potensial og god kjemisk tilstand.

Arealplanleggingen skal legge til rette for at de vedtatte miljømålene nås. Plandokumentene må derfor beskrive hvordan vannmiljøet i vannforekomsten innenfor planområdet skal ivaretas, slik at godt økologisk potensial og god kjemisk tilstand kan gjenopprettes, og hvordan planlagte tiltak vil innvirke på måloppnåelsen. Om nødvendig, må det gjøres vurderinger etter vannforskriftens § 12. Regjeringen legger til grunn at vurderingen av vilkårene i § 12 bør foretas tidlig i en planprosess, slik at hensynet til vannmiljøet blir tatt i betraktning ved utarbeiding av planforslaget, og at vurderingen etter vannforskriften § 12 samordnes med arbeidet med konsekvensutredning.

Naturmangfold

Nordland fylkeskommune viser til vårt innspill ved oppstart samt førstegangsbehandling av høring/offentlig ettersyn. Vi kommenterte ved oppstart en svært viktig skjellsandforekomst, og at konsekvensene for denne måtte utredes dersom det var aktuelt ved utfylling i sjø. Vi kan ikke se at an slik vurdering har blitt utført, og ber om at dette gjøres.

Fortetting

Det er positivt at bygningen legges til eksisterende bebyggelse og infrastruktur.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til er planforslaget med foreslått arealdisponering, ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Kulturminner i Nordland er tilfreds med at aktsomhets- og varslingsplikten jf. Kulturminneloven § 8 er ivaretatt gjennom planens fellesbestemmelser. Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner og kulturminner under vann; det vises til egne uttalelser fra Sametinget og Norges arktiske universitetsmuseum.

Forslagsstillers kommentar: Kommentert skjellsandforekomst og lagt inn bestemmelser for å ivareta marine naturtyper samt reiselivsinteresser. Planbeskrivelsen redegjør for byggeskikk. Det er også gjort en vurdering opp mot vannforskriften § 12.

Kommunedirektørens kommentar: Reguleringsplan for Kuholmen og områdeplan for Skrova skal utarbeides i sammenheng. Det er lagt inn bestemmelser for å sikre at minimum 50% av leilighetene skal brukes utelukkende til utleie/reiseliv. Hensikten med planarbeidet vurderes ivaretatt og virkningene for miljø og samfunn vurderes å være minimale. Fagavdelingen har kommet frem til at ny varsel om oppstart ikke vil være nødvendig jf. plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning. Planen utløser ikke krav om KU, vi viser til avsnitt om konsekvensutredning på side 8. Endringene som er gjort av forslagsstiller i lys av

innkomne merknader og innspill anser vi som akseptable.

3. Kystverket, 11.11.2022

Kystverket viser til uttalelse datert 13.03.2019 om at tiltaket ikke synes å ha vesentlige effekter på sikkerhet og fremkommelighet i farvannet. Det er i det fremlagte planforslaget ikke fremkommet noe som endrer dette synet.

Utover å minne om at enkelte tiltak kan være søknadspliktig etter havne- og farvannsloven, har de ingen merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentar: Ingen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar: Ingen kommentar.

4. Statens vegvesen, 15.11.2022

Planforslaget berører ingen riks- eller europaveier. Statens vegvesen uttaler seg som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.

I planbestemmelsene §§ 1.1 og 1.2 står det at det skal etableres 10 parkeringsplasser totalt innenfor planområdet. 10 % skal være HC-plass. Vi anbefaler at parkering reguleres inn som eget formål da det vil skape forutsigbarhet samt minske eventuelle konflikter med brukere av planområdet.

Det bemerkes i planbeskrivelsen at det ikke er etablert fortau eller gang- og sykkelveg på de kommunale vegene på Skrova, og at det blir ingen endring på dette som følge av aktuell plan. Det er en svært liten del av den kommunale vegen kv. 1213 som er innlemmet i reguleringsplanen for Kuholmen, og ifølge matrikkelen er det ingen boliger på nordsiden av tunnelen.

Områdeplan Skrova er imidlertid under utarbeidelse, og Statens vegvesen antar at planforslaget vil vise gode trafikale løsninger for myke trafikanter på Skrova.

Forslagsstillers kommentar: Det er tatt med krav til opparbeidelse av parkeringsplasser i bestemmelsene, ordinære og HC-plasser. Vi velger å ikke regulere dette som et eget formål da dette er parkering til private formål. Det er heller ikke avgjort om eksisterende sokkeletasje (første etasje) vil bli benyttet til parkering eller om dette vil bli gjort ute nordøst for bygget.

Kommunedirektørens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

5. Fiskeridirektoratet, 29.11.2022

For alle tiltak i sjø ber Fiskeridirektoratet om at tiltak skjer på høst og tidlig vinter fordi det er den perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro, eller at avbøtende tiltak er tilstrekkelige til å hindre negativ påvirkning på miljøet. Vi ber om at alle arbeider utføres på en måte som er minst skadelig for miljøet.

Forslagsstillers kommentar: Det er lagt inn punkt i fellesbestemmelsene som omhandler at alle tiltak i sjø kun kan skje på høst og tidlig vinter.

Kommunedirektørens kommentar: Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

6. Norges Fiskarlag, 30.11.2022

Viser til høring av forslag til reguleringsplan for Kuholmen på Skrova i Vågan kommune. Vi kan ikke se at fiskeriinteressene i området blir negativt berørt av planene som foreligger for Kuholmen. Vi forutsetter at det stilles krav om at bygging- og anleggsarbeid gjennomføres på en så skånsom måte som mulig, slik at marint liv og miljø blir minst mulig berørt.

Fremkommeligheten i havna må ikke forhindres av arbeidene.

Forslagsstillers kommentar: Ingen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar: Lagt inn fellesbestemmelser i planen som sørger for at dette blir ivaretatt, jf. kommentar til Fiskeridirektoratet.

7. UiT Norges arktiske universitet, 07.11.2022

Planforslaget vil legge til rette for etablering av et leilighetsbygg til fritids- og turistformål med et privat bassenganlegg. Strandlinjen i gjeldende område er allerede preget av utbredt utfyllingstiltak og eventuelle nye tiltak som planlegges i sjø langs eksisterende kaifront blir begrenset i omfang. Sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann vurderes som liten. Vi har ingen merknader til reguleringsplanforslag eller tiltak i sjø. Vi minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over automatisk vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og UM varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Forslagsstillers kommentar: Ingen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar: Ingen kommentar.

8. Statsforvalteren i Nordland, 19.12.2022

Fylkesmannen (Statsforvalteren) har med virkning fra 01.01.2018 myndighet til å samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. Til denne plan har vi ikke mottatt noen innsigelser, og vi har heller ingen vesentlige merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar: Ingen kommentar.

Kommunedirektørens kommentar: Ingen kommentar.

Vurdering

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Barn og unges interesser

I kommunens barnetråkkregistrering av 2007 er Kuholmen registrert som vei som brukes, og haugen sør for og i planområdet er registrert som område for lek. Naturområdene innenfor planområdet reguleres til friluftsmål, og vil være et offentlig areal tilgjengelig for allmenheten. Det tillates i tillegg mindre tilretteleggingstiltak for friluftslivet, eksempelvis benker, bålplasser og lignende.

Barn og unges interesser vil dermed ivaretas i stor grad.

Naturmangfold

Naturmangfoldet er vurdert jf. naturmangfoldlovens §§ 8-12. Delene av planområdet som skal bebygges er allerede bebygd i dag. Det er ikke registrert verdifulle eller sårbare naturtyper, arter, landskap eller andre interesser av naturmangfold på land innenfor planområdet. Tiltaket vil føre til økt bruk av området, men vurderes ikke å ha negative virkninger for naturinteressene.

Det er registrert svært viktig naturtype, skjellsand i havna innenfor planområdet. Naturtypen strekker seg ut av havna og rundt store deler av Skrova, og er en svært stor forekomst. I tråd med innspill fra myndighetene er det lagt inn bestemmelser som skåner tiltak i sjø for naturtypene. Det skal fylles en liten bit i sjø, men fyllingen vil være såpass liten at den ikke vil medføre særskilt negative virkninger for naturtypen.

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

Friluftsliv

Området er en del av det bebygde miljøet i Skrova havn og er underordnet høydedragene i området. Kuholmen er en liten holme som er omtrent 475 meter lang og 175 meter bred. Hele holmen ligger dermed i 100-metersbeltet i strandsonen. I kartleggingen av tilgjengelig strandsoner er omtrent halvparten registrert. Brorparten av dette ligger på sørøstsiden av holmen, og i/utenfor området som er avsatt til friluftsmål i planen.

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.

Naturfare og risiko

En liten del av planområdet i sør peker seg ut som aktsomhetsområde for snøskred. Skredområdene peker nedover i motsatt retning av område avsatt til bebyggelse. Arealene er i tillegg regulert til friluftsområder, og det anses dermed ikke som nødvendig å ta med en hensynssone for dette i planforslaget.

De største delene av planområdet har mye berg i dagen, og det er ingen registreringer som viser dårlig byggegrunn.

Området er utsatt for kombinasjonsvirkninger av havnivåstigning, stormflo og bølgepågang. Det er utarbeidet en bølgeanalyse i sammenheng med planarbeidet som beskriver konsekvenser av økt havnivå og bølgepåvirkning i området. Beregnet vannstands nivå i planområdet for de ulike sikkerhetsklassene er hensyntatt i planbestemmelsene og planlagte tiltak. I tillegg til fremskrevet vannstands nivå, er hensyn til bølgepåvirkning ivarettatt.

Teknisk infrastruktur

Områdene i planen som er satt av til bebyggelse, er allerede bebygde og består av ikke-permeable overflater. Nye tiltak innenfor disse områdene vil dermed ikke svekke avrenningsforholdene, og håndtering av overvann forventes å være de samme som i dag.

Renovasjonsløsninger har ikke vært tema i planarbeidet, og det forutsettes for tiltakshavers del at de har vært i dialog med aktuelle instanser slik at deres løsninger oppfyller eventuelle krav. Det samme gjelder for brannsikkerhet og el-forsyning.

Trafikk

Det legges opp til at et etableres 10 parkeringsplasser innenfor planområdet. Én per leilighet, samt to til for bassengbygget. 10% av plassene skal være HC-parkering. Alle plassene kan etableres innenfor felt KBA, det er enda ikke bestemt om parkering skal være i grunnetasjen på bygge, eller om det plasseres utenfor bygget. Det legges også opp til etablering av flytebrygge som muliggjør tilkomst med båt.

Adkomst til området med bil går via kommunal vei, Kuholmveien, gjennom en tunnel ut på Kuholmen. Tunnelen og deler av strekningen som går på Kuholmen er satt opp med en utstilling som viser deler av Skrovas historie, med mer. Dette er en attraksjon på Skrova, som mange besøkende på øya bruker tid på å utforske.

Da det etableres få enheter anses ikke den minimale økningen i trafikk å ha særlig

påvirkning for trafikkbildet, myke trafikanter og besøkende av utstillingen.

Byggeskikk, arkitektur

Plankonsulent har redegjort for byggeskikk og estetisk utforming. 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 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 bryggerrekka. Det legges til rette for at nye tiltak får et nytt uttrykk, med volum, materialer og farger som komplementerer 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 utvidet del av kaia og vil samtidig markere starten og avslutning på det indre havnebassenget.



Figur 3 Illustrasjon av ny bebyggelse

Bebyggelse med flatt tak utfordrer i noen 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.

Vannforskriften § 12

Planområdet inngår i vannforekomst Skrova med vann ID 0364050200-9-C som har moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Tiltak som planforslaget hjemler vurderes ikke å medføre risiko for at vannforekomsten blir svekket. Etablering av nye bygninger anses ikke å medføre risiko for vannmiljøet, og håndtering av overvann vil forbli uendret fra dagens situasjon.

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 sett vurderes det at tiltak i planforslaget ikke medfører svekket kjemisk tilstand for vannforekomsten.

Forurensning og støy

Planområdet hverken berører eller berøres av støyutsatte områder. Det vil ikke være behov for tilrettelegging av støytiltak.

Planområdet ligger i aktsomhetsområde for radon, med moderat til lav klassifisering av risiko.

Det er kartlagt forurensningsområder i form av kommunale deponier på Skrova. Planen berører/berøres ikke av disse områdene.

Konsekvensutredning – forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8, vedlegg I og II

Planforslaget er vurdert opp mot § 6 – 8 og § 10, vedlegg I og II, i forskrift om konsekvensutredninger. Det skal ses hen til om en plan kan få vesentlige virkninger på miljø og samfunn, avhengig av lokalitet og dens omgivelser. Ved en gjennomgang av paragrafer og vedlegg kommer det ikke frem at hensikten med planforslaget berører interesser i forskriften.

Tiltaket berører en liten del av marint naturmangfold i form av skjellsand. Skjellsandforekomsten er kartlagt som svært viktig, og hadde inngrepet som berører naturtypen vært større kunne konsekvensutredning vært nødvendig. Det er gjort en vurdering av forekomsten i planbeskrivelsen og lagt inn bestemmelser som omhandler alle tiltak i sjø.

Det er gjennomført ROS-analyse, som belyser mulige risiko- og sårbarhetsmomenter. Utredning av bølge momenter følger også i saken.

Samlet vurdering:

Planforslaget er bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. Området består av gammel infrastruktur, men har lenge vært ubrukt. Det er veldig positivt å få tilført ny bebyggelse og bruk av området, som videre bidrar utvikling av samfunnet på Skrova.

Hovedproblemstillingen siden varsel om oppstart har vært formålet og den faktiske bruken av de fremtidige leilighetene. I varsel om oppstart ble det sagt at ny leilighetsbebyggelse skulle anvendes til hotell/overnatting. Ved førstegangsbehandling var dette endret til fritids- og turistformål, med bestemmelser som tilsa at alle leilighetene kunne være private fritidsleiligheter med muligheter til utleie. Denne endringen var omfattende, og målet med planen var i utgangspunktet tenkt å skulle betjene Skrova positivt i form av næringsutvikling og turisme.

Til sluttbehandlingen har formålet igjen blitt endret, og er nå kombinert bebyggelse- og anleggsformål, med underformål fritidsbebyggelse og utleiehytte. Det er lagt inn ny bestemmelse som sikrer at minimum 50% av de nye leilighetene skal benyttes til utleieformålet. Bestemmelsen medfører at hovedinteressene til kommunen og planen ivaretas.

Konklusjon

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget detaljregulering for Kuholmen, PlanID.288 vedtas.

Tommy Stensvik
kommunedirektør

Jonas Borg

