

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	06.05.2024	040/24

Arkivsak ID 18/216

Saksbehandler

Jochen Caesar

Ny 1. gangsbehandling detaljreguleringsplan Næringsareal Leknes Nord - plan-id 201812 (Bolleveien 5-13)

Sammendrag

Fremlagt forslag for detaljregulering Næringsareal Leknes Nord, plan-id 201812, legger til rette for etablering av ca 34 daa næringsareal mellom Leknes lufthavn og E10 med adkomst fra Bolleveien. Ca 6 daa av dette arealet er i dag bebygde og bebodde boligtomter med til sammen 3 boenheter, som også fremover vil kunne benyttes som bolig.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Nedbygging av ca 20 daa med myr kommer i konflikt med kommunens overordnede mål om reduksjon av direkte klimagassutslipp med 50% innen 2030, men gjennom bestemmelsene plikter tiltakshaver seg til å håndtere omplasserte myrmasser i henhold til beskrivelsene i vedlegg 3 *Bruk av masser fra myr* og vedlegg 4 *Rapport jordflytting med vedlegg*, og skal dokumentere omplasseringen til kommunen. Foreslått nedbygging av til sammen 33 daa dyrkbar jord, herunder 20 daa myr, medfører ingen vesentlige ulemper for landbruket, men vil komme noe i konflikt med kommunal jordvernstrategi som er under arbeid. Med bakgrunn i at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og at «arealbruksendringer» ikke er omhandlet i nylig vedtatt kommunedelplan for klima, miljø og energi, samt at jordvernstrategien ikke er vedtatt per i dag, anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn, med noen endringer/tillegg etter innspill fra miljøavdelingen, som er listet opp i kommunedirektørens innstilling.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Næringsareal Leknes Nord, plan-id 201812, med tilhørende plankart datert 12.04.2024, planbeskrivelse datert 17.04.2024 og bestemmelser datert 12.04.2024.
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering Næringsareal Leknes Nord, plan-id 201812, og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn med følgende tilleggspunkter til bestemmelsene:
 - a. Masseutskifting/terrengarbeid skal legges utenom hekketid (mai, juni og juli) for å unngå unødig forstyrrelser på fuglelivet.
 - b. I VAO-planen skal det tillegges vekt på VA- og overvannsløsninger som sørger for at miljømålene for Skulbruvatnet blir ivaretatt i henhold til Vannforskriften.

- c. Fyllingsmassene som benyttes skal ivareta god renseevne for overskuddsvann, og ikke medføre ytterligere negativ forurensningsbelastning på Skulbruvatnet som resipient.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet, i tråd med kommuneplanens arealdel og tilrettelegger for videre utvikling av eksisterende næringsområde mellom flyplassen og E10 nord på Leknes, som kan bidra til videre vekst av regionsenteret i et sentrumsnært område.

Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

Saksdokumenter

25.04.2024	Næringsareal Leknes nord - Planbeskrivelse	1711708
25.04.2024	Næringsareal Leknes nord - Bestemmelser	1711707
01.03.2024	Næringsareal Leknes nord - ROS	1699940
19.04.2024	Vedlegg 1 Næringsareal Leknes Nord - Terrengprofiler	1711690
17.04.2024	Vedlegg 2 Arealbruksendringer	1711691
19.04.2024	Vedlegg 3 Bruk av masser fra myr	1711692
19.04.2024	Vedlegg 4 Rapport jordflytting med vedlegg	1711693
17.04.2024	Leknes nord - illustrasjon 1	1711683
17.04.2024	Leknes nord - illustrasjon 2	1711684
17.04.2024	Leknes nord - illustrasjon 3	1711685
17.04.2024	Leknes nord - illustrasjon 4	1711686
17.04.2024	Leknes nord - illustrasjon 5	1711687
01.03.2024	Næringsareal Leknes nord - Sjekkliste Konsulent	1699941
05.06.2023	Referat oppstartsmøte	1658858
03.05.2024	Næringsareal Leknes nord - Plankart	1714675

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 17.04.2023 revidert forslag til privat detaljreguleringsplan Næringsareal Leknes Nord, etter at opprinnelig planforslaget den 11.03.2024 ble sendt tilbake av Teknisk utvalg i sak 030/24.

Planen har planID 1860 201802 og omfatter et område på 68 daa nord på Leknes, mellom Leknes lufthavn, Lufthavnveien (FV 7616 – tidligere FV 842) og E10. Planområdet har adkomst fra E10 via FV 7616 Lufthavnveien og KV 3018 Bolleveien. Planforslaget er utarbeidet av GeoLofoten AS v/ Kåre Johnsen, på vegne av Leknes Eiendom AS som eier gbnr 20/71.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nyetablering av plasskrevende næring, forretning, tjenesteyting og kontor nord på Leknes. Ca 54,6 daa foreslås regulert til kombinert formål «Næring/forretning/kontor/tjenesteyting», fordelt på 3 områder: KBA1 (40,0 daa), KBA 2(8,3 daa) og KBA3 (6,3 daa).

Hovedtaksområde er den ubebygde eiendom med gbnr 20/71 (eid av forslagsstiller) på ca 28 daa, som sammen med 3 private boligeiendommer utgjør KBA1. KBA2 og KBA3 er eksisterende, bebygde næringseiendommer, som tas med i planen for et sammenhengende regulert område. Planområde omfatter hele eller deler av følgende eiendommer: Gbnr 19/26, 19/43, 19/55, 19/76, 20/20, 20/23, 20/24, 20/25, 20/26, 20/35, 20/39, 20/40, 20/40, 20/51, 20/59, 20/71 og 20/72, samt deler av Lufthavnveien og Bolleveien.



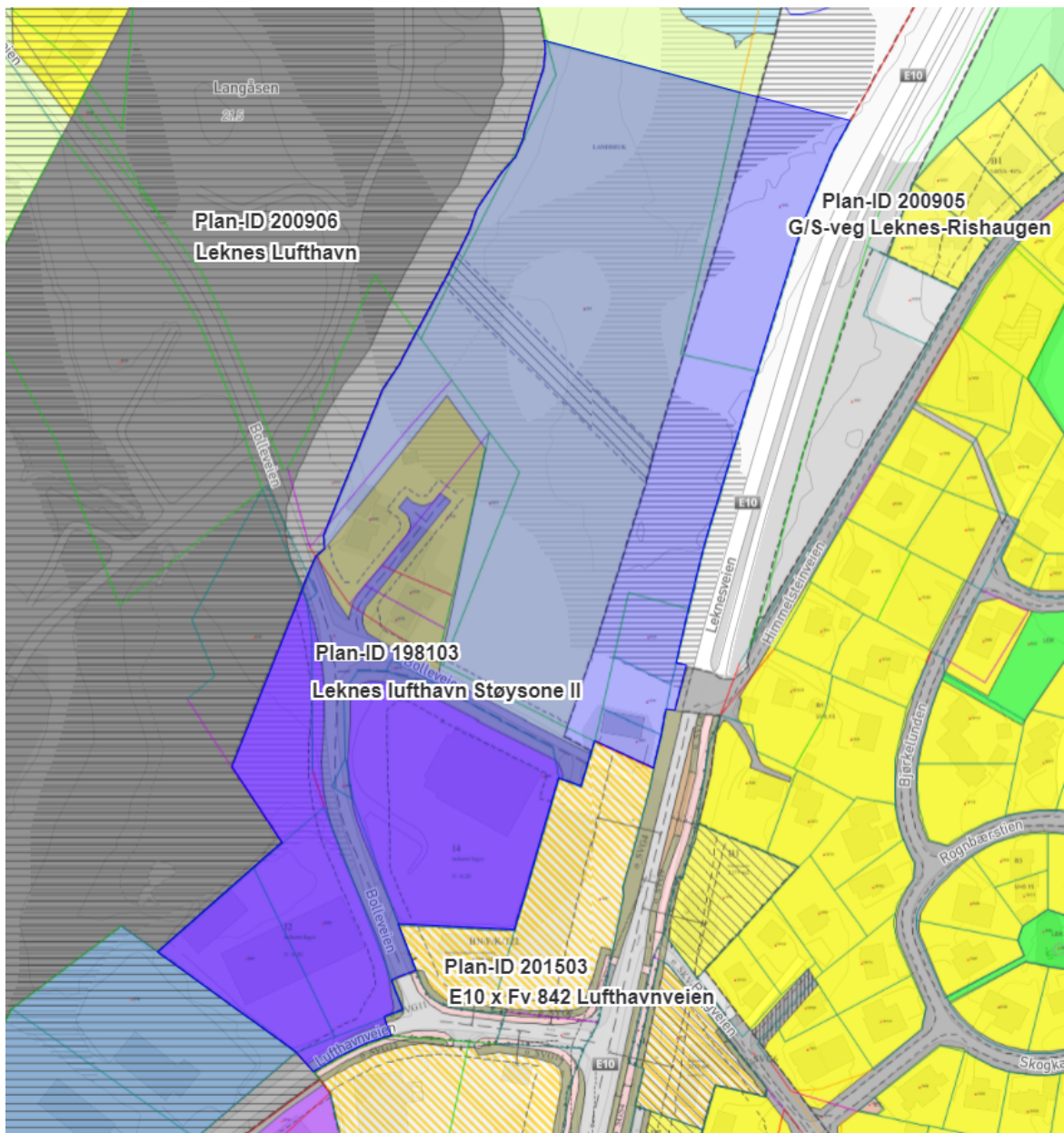
Oversiktskart

Planstatus:

I gjeldende kommuneplanens arealdel (plan-id 1860 201810, vedtatt 20.05.2020) er området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, hvor det er tillatt med næringsbebyggelse og forretning for plasskrevende varegrupper.

Kommuneplanens arealdel overstyrer den gamle reguleringsplanen Leknes lufthavn Støysone II (planid 198103), som dekker store deler av planområdet.

Planområdet grenser i vest mot reguleringsplan Leknes lufthavn planid 200906 (vedtatt 2009), i sør mot detaljreguleringsplan E10 x Fv 842 Lufthavnveien – planID 201503 (vedtatt 2018) og i øst mot reguleringsplan Gang- og sykkelvei Leknes – Rishaugen, plan-id 200905 (vedtatt 2009).



Gjeldene reguleringsplaner – planområde av plan-id 201802 Næringsareal Leknes nord markert blått

Pågående planarbeid

Det er igangsatt arbeid med områdereguleringsplan «Byplan regionscenter Leknes». Hele planområdet for detaljreguleringsplan Næringsareal Leknes Nord ligger innenfor byplanområdet. Byplanen forventes 1.gangsbehandlet i løpet av 2024.

Planprosess:

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid, som var fremmet av Lofotr Bygg & anlegg AS på vegne av eier av gbnr 20/71, ble behandlet av Planutvalget i møte 10.04.2018 som sak 019/18 der det ble fattet følgende enstemmige vedtak:

Vestvågøy kommune er positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av næringsarealer i Bolleveien 5-13. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. Planområdet utvides til å omfatte hele området mellom Lufthavnveien, Lufthavn og E10, som skissert i saksfremlegget.
2. Det tillates ikke etablering av flere boliger i området.
3. Det skal tas hensyn til eventuelle utvidelsesplaner av Leknes lufthavn.
4. Ved behov for etablering av teknisk infrastruktur, som skal overtas av kommunen, skal det inngås utbyggingsavtale.
5. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning, men planforslagets konsekvenser må

belyses i planbeskrivelsen.

6. *Avrenning av overvann til Skulbruvatnet skal unngås.*
7. *Reguleringsbestemmelser for næringsarealene sør fra planområdet skal være førende når det gjelder utnyttelsesgrad, byggehøyde mm.*
8. *Det skal legges større vekt på arkitektonisk utforming materialvalg, der næringsområdet vil fungere som inngangsport til Leknes.*
9. *Det skal vurderes mulighet for etablering av ett stoppested for reisende, med informasjonstavler e.l., som innfartsportal til Leknes by, Vestvågøy og Vest-Lofoten.*

Det ble varslet oppstart av planarbeidet 31.05.2018. Med bakgrunn i merknadene etter oppstart og i påvente av Byplanen for regionssenter Leknes ble reguleringsarbeidet satt litt på vent. Etter endringer på eierside hos tiltakshaveren (eieren av gbnr 20/71) ble det besluttet å fortsette med reguleringsarbeidet. Nytt oppstartsmøte ble avholdt 24.01.2023 og det ble varslet oppstart på nytt i Lofotposten 18.02.2023. Samtidig ble naboer og offentlige instanser varslet. Grunneiere innenfor planområdet ble invitert til et orienterings- og drøftingsmøte som ble holdt 28.02.2023. Etter oppstartsvarsel ble det mottatt 8 innspill, som er sammenfattet og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsens pkt.6, side 25-27.

Alternative løsningsforslag:

1. Teknisk utvalg sender forslag til detaljregulering Næringsareal Leknes Nord, med tilhørende plankart datert 12.04.2024, planbeskrivelse datert 17.04.2024 og bestemmelser datert 12.04.2024, på høring og offentlig ettersyn med noen endringer/tillegg etter innspill fra miljøavdelingen, som er listet opp i kommunedirektørens innstilling. Vedtaket er fattet i medhold med plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Teknisk utvalg sender forslag til detaljregulering Næringsareal Leknes Nord, med tilhørende plankart datert 12.04.2024, planbeskrivelse datert 17.04.2024 og bestemmelser datert 12.04.2024, på høring og offentlig ettersyn. Vedtaket er fattet i medhold med plan- og bygningsloven § 12-10.
3. Teknisk utvalg sender planforslaget tilbake til administrasjonen for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: Utvalget angir selv føringer / endringer.

Beskrivelse av området:

Se vedlagt planbeskrivelse, pkt 3, side 7-16.



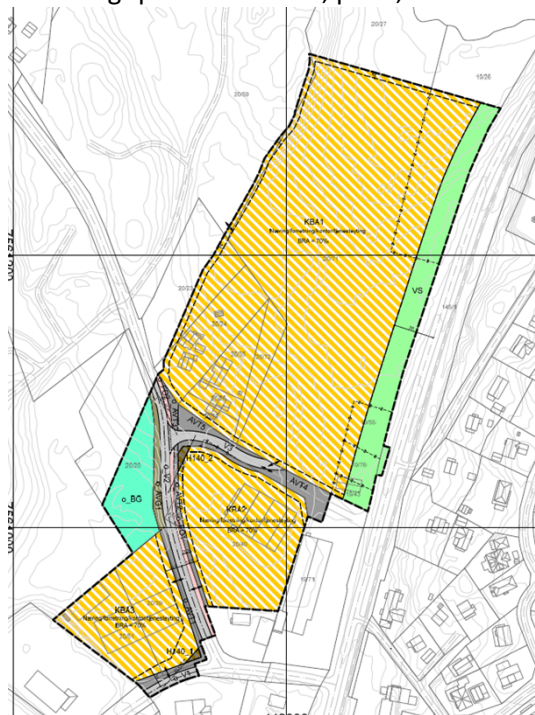
Ortofoto fra Kartverket (sommer 2022) over planområdet



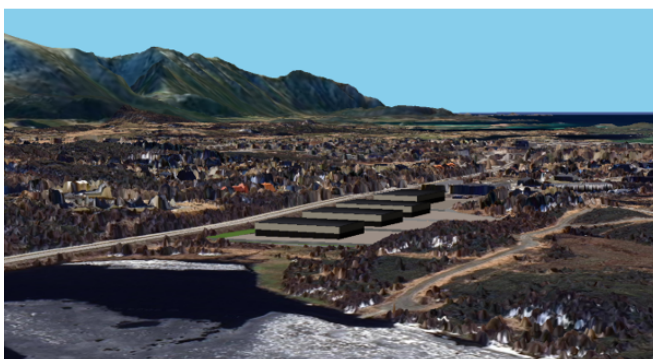
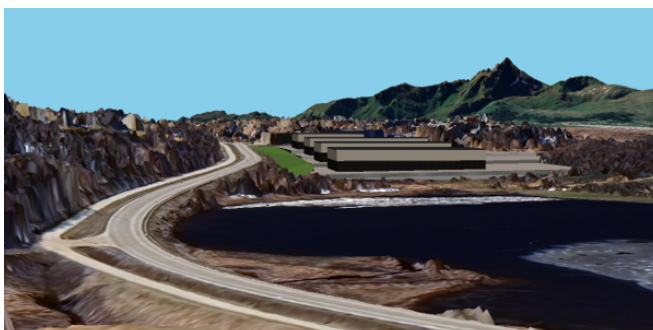
Skråfoto av planområdet fra nord og nordøst (mai 2023)

Beskrivelse av planforslaget:

Se vedlagt planbeskrivelse, pkt 4, side 17-23.



Forslag plankart



Illustrasjoner fra nord og nordvest

Vurdering av konsekvenser

Historikk

Planinitiativ for oppstart av reguleringsarbeid ble behandlet av Planutvalget i møte 10.04.2018 som sak 019/18.

Faglige og generelle forhold

Terrengarbeid:

Planforslaget innebærer utskifting av ca 20 000 m³ jord- og myrmasse i område KBA1. I tillegg

skal området fylles opp med ca 25 000 m³ fyllmasser. Fremtidig terreng skal trappes ned på 3-6 nivåer fra sør mot nord, med sidefall mot adkomstveien og E10 i øst. Det er positivt at terrenget skal trappes ned, følger dagens helning i nord-sør-retning og at området legges lavere en E10 som ligger parallelt til området.

Utskifting av masser og utfyllingen tilsvarer ca 4 500 lastebillast à 10 m³ vil medføre økt trafikk i anleggsperioden.

Ifølge Miljødirektørens klimaregneark for arealbruksendringer vil selve arealbruksendringen fra myr til utbygd areal utgjøre 1160 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år.

Bebyggelse:

Bebyggelsen i KBA 1, som er hovedtiltaksområde, tillates oppført med inntil 9 meter byggehøyde over ferdig planert terreng og ikke over kote +20 meter. Maksimal høyde vil dermed ligge mellom eksisterende bebyggelse i Lufthavnveien 3 (kote +19) og i Bolleveien 3 (kote + 21). Siden området vil fremstå som inngangsportal til regionsenter Leknes bør det tilstrebes en viss arkitektonisk kvalitet.

Utnyttelsesgraden begrenses til 70% BRA (bruksareal). Forutsatt at eksisterende boligbebyggelse består inntil videre vil det kunne etableres ca 18 000 m² bruksareal i KBA 1 på forslagsstillers eiendom. Vedlagte illustrasjoner, som er bare ment som volumstudie, viser 4 næringsbygg i 2 etasjer med 9 meter byggehøyde og en grunnflate på 2250 m² (37,5 m*60 m) – til sammen ca 18 000 m². På sikt vil det kunne etableres ytterligere 6 000 m² dersom boligeiendommene transformeres til næring.

Det tillates ikke etablert nye boliger/boenheter i området, men dagens eksisterende boligeiendommer kan videreutvikles innenfor kommuneplanens bestemmelser.

Trafikk/adkomst:

Området har adkomst fra E10 via Lufthavnveien (FV 7616) og Bolleveien (KV 3018). Avkjøringene til KBA2 og KBA3 og bolighus beholdes. Adkomst til KBA1 skjer via V3 i sør og den omlagte Bolleveien fra reguleringsplanen for Leknes Lufthavn i vest. Adkomst til KBA1 fra V3 er primært ment for å betjene trafikk til den sørligste delen av KBA1, mens adkomst fra vest er ment for å betjene den sentrale og nordlige delen av KBA1.

En utbygging av området med 18 000 m² (og på sikt inntil 24 000 m²) næringsareal, hvorav 3000 m² kan være forretning for plasskrevende varer, vil medføre en viss trafikkøkning. Årsdøgntrafikk (ÅDT) i Lufthavnveien er i dag på 2757 ifølge Statens vegvesenets vegkart. Planlagt utbygging av 18 000 m² næringsareal hvorav 3 000 m² kan være forretningsareal, vil medføre en øking av ÅDT med ca 1800 når man legger gjennomsnittsverdiene for trafikkberegning i [SVV's håndbok V713](#) til grunn. En likestor trafikkøkning var lagt til grunn for den planlagte etablering av en dagligvarebutikk i Lufthavnveien, som per dags dato ikke er realisert. Trafikken i området vil altså kunne mer enn dobles, som følge av utbyggingsprosjektene i området. Krysset E10xLufthavnveien må utbedres i tråd med gjeldende reguleringsplan (plan-id 201503) før utbygging på KBA1 kan igangsettes.

Parkering:

Gjeldende parkeringskrav fra kommuneplanens arealdel, plan-id 201810, videreføres. Parkeringsplasser for KBA 1 skal etableres intern i utbyggingsområdet. Nødvendige HC-plasser skal etableres nært inngangspartiene til de enkelte bygg. Plassering bestemmes i forbindelse med byggesøknaden for ny næringsbebyggelse. I KBA 2 og 3 skal parkering skje på egen eiendom. Parkering tillates utenfor byggegrense mot Lufthavnveien og Bolleveien.

Vann, avløp, overvann:

I KBA1 etableres en VA-grøft med pumpeledning for spillvann, vannledning og overvann i henhold til kommunal VA-norm. Spillvann og avløpsledning kobles på eksisterende kommunalt nett. Areal for pumpestasjon og annen teknisk infrastruktur løses internt på KBA1. Det skal utarbeides VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendigvurdering av kapasitet og uttak av vann for brannsløkking.

Konsekvensutredning:

§§ 6 og 7 i Forskrift om konsekvensutredning beskriver planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Omsøkt regulering faller ikke i denne kategorien.

§ 8 i Forskrift om konsekvensutredning beskriver planer og tiltak som skal konsekvensutredes

hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen jf. Forskriftens § 8 bokstav a).

Næringsbygg fanges opp av punkt 11 bokstav j) i vedlegg II til forskriften om konsekvensutredning og skal derfor vurderes nærmere etter forskriftens §10.

Tiltaket er i tråd med overordnet plan, kommuneplanens arealdel, vedtatt i 2020, og administrasjonens vurdering er at omsøkt tiltak ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Rekkefølgebestemmelser:

Rekkefølgebestemmelsene skal sikre at krysset E10 x Lufthavnveien er opparbeidet i tråd med reguleringsplan E10 x Fv 842 Lufthavnveien, plan-id 1860-201503, inkludert kjøreveger, gang- og sykkelveger, fortau og kollektivholdeplasser, før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i planområdet. Videre skal fortau o_FO langs Bolleveien være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i KBA1.

Økonomiske konsekvenser

Det skal etableres ca 180 meter med fortau langs Bolleveien. Driftskostnadene vil tilfalle kommunen.

HMS: Organisasjons-/personnmessige konsekvenser

(ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk)

Miljøkonsekvenser

Naturmangfold:

Som grunnlag for vurdering skal kommunen gjøre en vurdering i forhold til naturmangfoldsloven. Det er 5 miljørettslige prinsipper som skal ha et bevisst forhold til:

Kunnskapsgrunnlag (§8)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet, skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger.

Det aktuelle området som er foreslått avsatt til næringsformål har ingen registreringer på truede naturtyper eller på arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Arealet har omtrent 100 meters avstand til Skulbruvatnet, som er en del av Leknes våtmarkssystem IBA. Vannet er hekkeplass for mange av de vanlige våtmarksartene i regionen, og har størst verdi som hekkeplass for horndykker (Birdlife). Opptil 6 par horndykkere (sårbar, VU) er observert i hekketiden. Rødstilk (nær truet, NT), tjeld (nær truet, NT) og enkeltbekkasin hekker.

Restarealene rundt vannet er viktig for bl.a. storspove. Skulbruvatnet har videre utløp til anadromt vassdrag.

Naturtype i området som omsøkes er i NIBIO klassifisert som dyp myr. Grunnundersøkelser viser at myra for det meste er grunn med mindre enn 1 meters dyp. Ca 20 daa i området klassifiseres som myr. Myrarealer er i dag under sterkt press, og nedbygging av myr medfører økte klimagassutslipp, endringer i områdets vannbalanse og evne som flomdemping og hydrologiske forhold i området ellers. Dette kan igjen medføre videre konsekvenser for omkringliggende naturmiljø, i tillegg til den direkte konsekvensen omdisponeringen av areal medfører for naturmiljøet.

Det aktuelle området ligger i noe avstand til Skulbruvatnet, og er plassert i et svært trafikkert område med E10 som går parallelt med det omsøkte området, og med flyplass og øvrig næringsvirksomhet i umiddelbar nærhet. Det vil være ca. 100 meters avstand fra aktuelt område til Skulbruvatnet. Det kan vurderes hvorvidt det bør etableres ytterligere vegetasjon i reguleringsplangrensen ned mot vatnet, som et avbøtende tiltak for å hindre ytterligere forstyrrelser, og som også kan ha positiv effekt i forhold til evt. avrenning fra området. Tidsrom for etablering bør legges utenom hekketid for å unngå unødig forstyrrelser på fuglelivet.

Føre-var-prinsippet (§9)

Dersom en opplagt mangler kunnskap eller ikke har oversikt over konsekvensene ved gjennomføring av et tiltak skal en legge føre-var-prinsippet til grunn.

Tiltaket virker å være godt utredet med utførte forhåndsundersøkelser og kartlegginger.

Kunnskapsgrunnlaget for området vurderes å være god, med god kartleggingsdekning av natur – og miljøverdier. I tillegg er det gjort ytterligere forhåndsundersøkelser av området, beskrevet i planbeskrivelsen.

Det beskrives videre tiltak som skal ivareta eventuelle hensyn opp mot forurensning, avrenning fra området etc., og at det skal utarbeides en detaljert VA-plan for hele området.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§10)

Det skal gjøres en helhetsvurdering der et økosystems tåleevne vurderes i forhold til den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

På bakgrunn av eksisterende kunnskap om naturverdier i området og opplysninger gitt planbeskrivelsen så vurderes det at tiltaket ikke vil medføre økt samlet belastning på området økosystem.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§11)

I en vurdering teller ikke økonomiske fordeler for søker dersom dette medfører økt og unødig belastning på naturmiljøet.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

Det skal vurderes valg av ” driftsmetode”, teknikk eller lokalisering som begrenser potensial for skade på naturmangfoldet og gir de beste samfunnsmessige resultater.

Tiltaket bør løses på en slik måte at det ivaretar grønnstrukturer og naturverdier i størst mulig grad.

Friluftsliv:

Det er ingen registrerte friluftsområder i umiddelbar nærhet og det er heller ikke kjent at området mellom E10 og flyplassen er brukt som friluftslivsområde, eventuell med unntak av Skulbruvatnet, nord fra planområdet. Tiltaket medfører få om noen negative konsekvenser for friluftsliv.

Landskapsbilde:

Planforslaget medfører en større endring av terreng og landskapet i form av masseutskifting av eksisterende myr- og jordmasser som ligger i en skråning mellom Skulbruvatnet og eksisterende bebyggelse ved krysset Lufthavnveien x Bolleveien, samt etablering av nytt næringsareal med 3 til 6 nivåer, som vil følge dagens skråning. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet, og være tilpasset eksisterende bygningsmiljø og landskap. Videre er det avsatt areal til grøntområde mellom E10 og næringsområdet slik at området skal få et grønt preg, sett fra hovedinnsfartsåren til Leknes. Dermed vil en gjennomføring av planen ikke medføre store negative konsekvenser for landskapsbildet. Den største faren er at området, etter at terrengarbeidet er gjennomført, blir liggende ubebygget i lengre tid.

Landbruk:

Det er ingen landbruksareal eller landbruksaktivitet i området. Store deler av planområdet, ca 33 daa, er derimot registrert som dyrkbar jord. Siden dette i stor grad handler om myrarealene hvor det er forbudt å nydyrke, har planforslaget likevel ingen negative konsekvenser for landbruket. Lokaliseringen mellom flyplassen i vest, E10 i øst, næringsområdet i Lufthavnveien i sør og Skulbruvatnet i nord ville området uansett fremstå som ikke egnet for landbruk. Likevel vil denne reguleringsplanen slå negativ ut i kommunens regnskap for nedbygging av dyrkbar jord.

Kulturminner/-miljø:

Det er ikke registret noen kjente kulturminner innenfor planområdet. Den generelle aktsomhetsplikten i kulturminneloven er tatt inn i bestemmelsene.

Vannforekomst:

I henhold til § 4 i vannforskriften skal tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand.

Skulbruvatnet ligger direkte nedstrøms omsøkt areal, med direkte og gradvis avtakende helning ned mot vatnet. I Vann-nett klassifiseres denne med moderat økologisk tilstand, grunnet eutrofiering og diffus avrenning med næringstilførsel fra jordbruk og spredt avløp. Tiltaket må gjennomføres på en slik måte at vannkvaliteten i Skulbruvatnet ikke forringes ytterligere og hindrer at miljømålene i § 4-7 i vannforskriften nås, jf. § 11 i Vannforskriften.

I planbeskrivelsen omtales planer om utarbeidelse av en detaljert VA-plan for hele planområdet. I planen bør det tillegges vekt på VA- og overvannsløsninger som sørger for at miljømålene for Skulbruvatnet blir ivaretatt i henhold til Vannforskriften. I planinitiativet fra 2018 er det dessuten føring om at avrenning av overvann til Skulbruvatnet skal unngås (punkt 6).

Det beskrives utskiftning av 20.000 m³ stedlig myr med egnede fyllmasser og oppfylling med omtrent 25.000 m³. Myra i dag fungerer som fordrøyning av overvann ned mot Skulbruvannet, med forlenget oppholdstid av overskuddsvann før det når resipient. Det er viktig at de nye massene som skal anvendes ivaretar god renseevne for overskuddsvann, og ikke medfører ytterligere negativ forurensningsbelastning på Skulbruvatnet som resipient.

Tiltak som omfatter olje- eller fettholdig vann blir omfattet av den lokale forskriften for utslipp/påslipp av olje-/ eller fettholdig vann, hvor det da vil være krav om installering av avskiller.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

I vedlagt forenklet ROS-analyse kommer det frem 5 forhold hvor risikoreduserende tiltak bør vurderes. Dette gjelder økt trafikkbelastning i krysset E10xLufthavnveien (pkt.15 i ROS-sjekklista), som allerede i dag er sterk trafikkert, fare for ulykke i avkjørsler (pkt.44) og med myke trafikanter (pkt.45), samt økt støy og støv fra trafikk (pkt.38) og ny næringsaktivitet (pkt.39).

De trafikale risikofaktorene (pkt.15, 44 og 45) vil bli ivaretatt med gjennomføring av trafikksikkerhetstiltakene som er nevnt i rekkefølgebestemmelsene. Behov for avbøtende tiltak for økt støy og evt. støvbelastning (pkt.38 og 39) må vurderes nærmere i videre planlegging og i dialog med de berørte beboere.

Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

Det er lagt inn bestemmelser som skal sikre universell utforming av utemiljø og bruksareal i bygninger på bakkeplan som er tilgjengelig for kunder/brukere av forretning og tjenesteyting. Videre skal veger og fortau, så langt det er praktisk mulig, opparbeides i samsvar med prinsippene om universell utforming. Dette vil bli fulgt opp i byggesøknad.

Folkehelse

Planlagt utbygging vil ikke påvirke folkehelse i særlig grad, utenom en noe økt støvbelastning for de 3 boligene i planområdet.

Forebygging av kriminalitet

Ikke relevant

Andre fagområders vurdering

Miljø: se vurdering av miljøkonsekvenser for naturmangfold og vannforekomst lenger oppe.

Byggesak: tilbakemeldingene fra byggesak er innarbeidet i planbestemmelsene.

Forhold vedr. øvrige vedtak og planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, [plan-id 201810](#), vedtatt 20.5.2020.

Nedbygging av ca 20 daa med myr, som ifølge Miljødirektørens klimaregneark for arealbruksendringer vil utgjøre utslipp av 1160 tonn CO₂-ekvivalenter over 20 år, kommer i konflikt med kommunens overordnede mål om reduksjon av direkte klimagassutslipp med 50% innen 2030, som ble vedtatt i [kommunedelplan 2023-2030 for klima, miljø og energi](#) 09.05.2023. Planforslaget er ikke i direkte strid med klimaplanen», siden arealbruksendringer ikke er omhandlet i denne.

Vestvågøy kommune har en egen jordvernstrategi under arbeid, som skal følge opp nasjonale og regionale mål om jordvern. I forslaget til jordvernstrategien, som ikke er politisk vedtatt per i dag, er målsettingen en maksimal årlig omdisponering av 8 daa dyrket jord og 8 daa dyrkbar jord. Planforslaget for detaljreguleringsplan legger opp til omdisponering av ca 33 daa, hvorav 20 daa myrarealer hvor det ikke er tillatt med nydyrking.

Barn og unges interesser

Planen vil føre til økning i trafikk langs Lufthavnveien og Bolleveien. Etablering av fortau samt

fortgjengerovergang over E10. vil derimot øke sikkerheten for myke trafikanter. Ellers er det ikke kjent at området er brukt av barn og unge, sett bort fra at det er 3 boliger i planområdet, som trolig vil få noe økt støybelastning. Tiltakene som planforslaget legger opp til vil ikke påvirke barn og unges interesser i særlig grad.

Konklusjon:

Fremlagt forslag for detaljregulering Næringsareal Leknes Nord legger til rette for etablering av ca 34 daa næringsareal mellom Leknes lufthavn og E10 med adkomst fra Bollevei. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn med følgende endringer/tillegg:

1. Masseutskifting/terrengarbeid skal legges utenom hekketid (mai, juni og juli) for å unngå unødig forstyrrelser på fuglelivet.
2. I VAO-planen skal det tillegges vekt på VA- og overvannsløsninger som sørger for at miljømålene for Skulbruvatnet blir ivaretatt i henhold til Vannforskriften.
3. Fyllingsmassene som benyttes skal ivareta god renseevne for overskuddsvann, og ikke medføre ytterligere negativ forurensningsbelastning på Skulbruvatnet som resipient.

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, men nedbygging av ca 20 daa med myr kommer i konflikt med kommunens overordnede mål om reduksjon av direkte klimagassutslipp med 50% innen 2030.

Foreslått nedbygging av til sammen 33 daa dyrkbar jord, herunder 20 daa myr, medfører ingen vesentlige ulemper for landbruket, men vil komme noe i konflikt med kommunal jordvernstrategi som er under arbeid.

Med bakgrunn i at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og at «arealbruksendringer» ikke er omhandlet i nylig vedtatt kommunedelplan for klima, miljø og energi, samt at jordvernstrategien ikke er vedtatt per i dag, anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn, med noen endringer/tillegg etter innspill fra miljøavdelingen, som er listet opp ovenfor.

06.05.2024 Teknisk utvalg

Eva-Karin Busch AP fremmet følgende tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Det bes om at ny teknologi utredes for bevaring av myrareal.

Kurt Atle Hansen SV fremmet følgende tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling:

Det legges til rette for egenproduksjon av energi fra f.eks jordvarme og sol på næringsbygg som planlegges på området.

Votering over kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektørens innstilling vedtatt mot 1 stemme. Linda Amundsen R voterte mot.

Votering over tilleggsforslag fra Eva-Karin Busch:

Tilleggsforslag fra Eva-Karin Busch enst vedtatt.

Votering over tilleggsforslag fra Kurt Atle Hansen:

Tilleggsforslag fra Kurt Atle Hansen enst vedtatt.

TKU-040/24 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Næringsareal Leknes Nord, plan-id 201812, med tilhørende plankart datert 12.04.2024, planbeskrivelse datert 17.04.2024 og bestemmelser datert 12.04.2024.
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering Næringsareal Leknes Nord, plan-id 201812, og legger planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn med følgende tilleggspunkter til bestemmelsene:

- a. Masseutskifting/terrengarbeid skal legges utenom hekketid (mai, juni og juli) for å unngå unødig forstyrrelser på fuglelivet.

- b. I VAO-planen skal det tillegges vekt på VA- og overvannsløsninger som sørger for at miljømålene for Skulbruvatnet blir ivaretatt i henhold til Vannforskriften.
 - c. Fyllingsmassene som benyttes skal ivareta god renseevne for overskuddsvann, og ikke medføre ytterligere negativ forurensningsbelastning på Skulbruvatnet som resipient.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet, i tråd med kommuneplanens arealdel og tilrettelegger for videre utvikling av eksisterende næringsområde mellom flyplassen og E10 nord på Leknes, som kan bidra til videre vekst av regionsenteret i et sentrumsnært område.
4. Det bes om at ny teknologi utredes for bevaring av myrareal.
5. Det legges til rette for egenproduksjon av energi fra f.eks jordvarme og sol på næringsbygg som planlegges på området.

Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

Leknes, 17.04.2024