

LOFOTEN VIKING AS

Reguleringsplan for Langodden, Værøy



Fyret på Langodden

Planbeskrivelse

Tittel: **Reguleringsplan for atkomst til industri- og friområde på Langodden, Værøy**

Forfatter: Per-Olav Bye

DAKer(e): Ann Ellen Karlsen

Oppdragsnr: 9606

Oppdragsgiver: Lofoten Viking AS

Rapportstatus: Forslag til reguleringsplan

Tilgjengelighet: Åpen

Oppdragsansvarlig: Per-Olav Bye

Kvalitetssikrer(e): Tom Langeid

Antall sider: 19 sider pluss vedlegg

Filreferanse: E:\9606LOFO\Dokumenter\Avd-PU\2-planforslag

Adresser: **Barlindhaug Consult AS**
Postadresse: 9291 Tromsø
Besøksadresse: Sjølundveien 2
Telefon: 77 62 26 00
Telefaks: 77 62 26 99
Epost: firmapost@barlindhaug.no
www.barlindhaug.no

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
2. NØKKELOPPLYSNINGER.....	5
3. PLANPROSESSEN.....	6
3.1 KUNNGJØRING AV PLANARBEIDET.....	6
3.2 OPPSTARTSMØTE MED VÆRØY KOMMUNE	7
4. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER.....	8
4.1 REGULERINGSPLAN FOR VÆRØY HAVN	8
4.2 REGULERINGSPLAN FOR HELIPORT PÅ TABBISODDEN, VÆRØY.....	10
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON).....	11
5.1 BELIGGENHET.....	11
5.2 NY AVGRENSNING	11
5.3 TILSTØTENDE AREALERS BRUK/STATUS	13
5.4 TOPOGRAFI/LANDSKAPSTREKK	13
5.5 EKSISTERENDE BEBYGGELSE.....	13
5.6 TRASE KJØREVEG OG GANGVEG	14
5.7 KLIMA	15
5.8 GRØNNE INTERESSER.....	15
5.9 STØY	15
5.10 VANN OG AVLØP.....	15
5.11 AVFALL	16
5.12 ENERGI.....	16
5.13 TELEFONI OG FIBEROPTIKK.....	16
5.14 RISIKO OG SÅRBARHET	16
5.15 PRIVATRETTLIGE BINDINGER	16
5.16 FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING.	16
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	16
6.1 FORMÅLET MED PLANEN	16
6.2 AREALBRUKSFØRMÅL	16
6.2.1 Veg og trafikkforhold, parkering.....	16
6.2.2 Risiko og sårbarhet	16
7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.....	16
7.1 OVERORDNETE PLANER OG VEDTAK.....	17
7.2 EKSISTERENDE BEBYGGELSE.....	17
7.3 EIENDOMMER	17
7.4 TOPOGRAFI / LANDSKAPSTREKK.....	17
7.5 GRØNNE INTERESSER.....	17
7.6 VEG OG TRAFIKKFORHOLD	17
7.7 VANN OG AVLØP.....	17
7.8 ENERGI.....	17
7.9 RISIKO OG SÅRBARHET	17
7.10 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER	17
7.11 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN.	17
8. UTTALELSER OG MERKNADER	18
8.1 STATENS VEGVESEN,	18
8.2 KYSTVERKET.....	18
8.3 UNIVERSITETET I TROMSØ, MARIN ARKEOLOGI	18
8.4 NORDLAND FYLKESKOMMUNE	18
8.5 FYLKESMANNEN I NORDLAND.....	18
9. FORSLAGSSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR.....	19

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Barlindhaug Consult skal på vegne av Lofoten Viking AS utarbeidet et forslag til reguleringsplan for Langodden. Planområdet ble ved varsling definert slik som vist i understående figur.

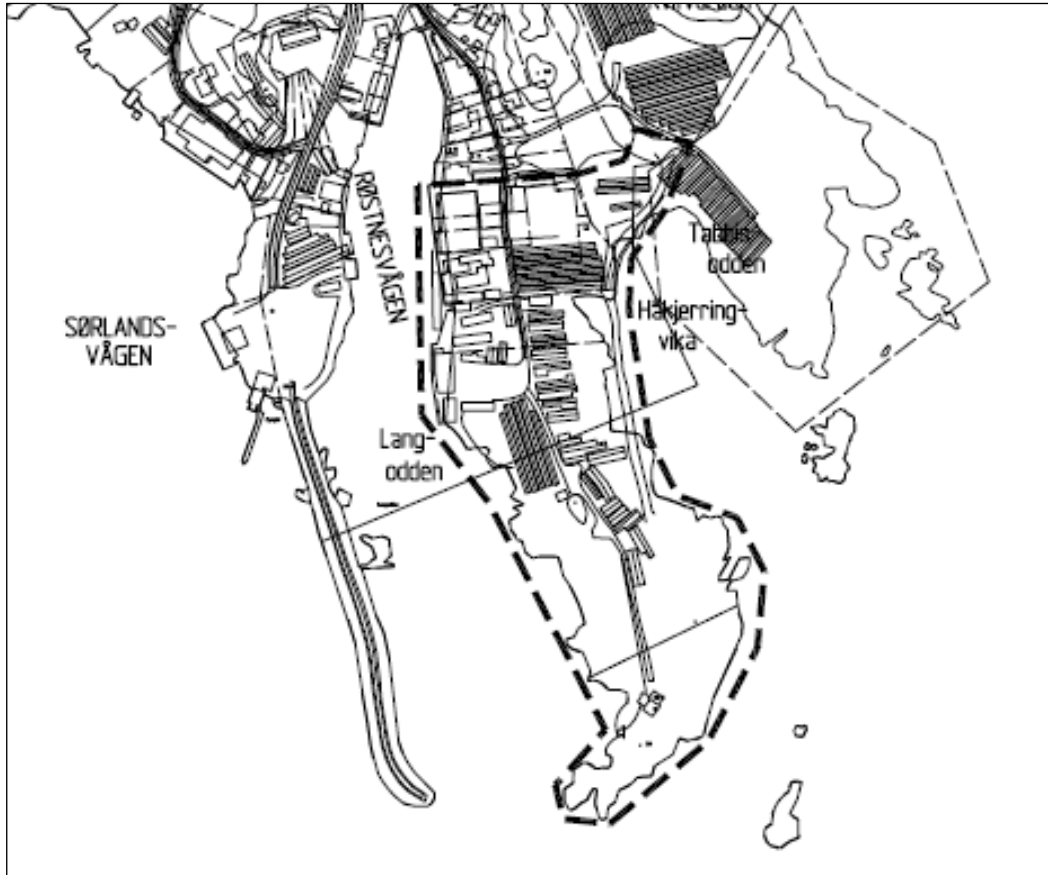


Fig 1. Oversiktskart varslet reguleringsområde ved oppstart 25.09.08

I utgangspunktet var målet å regulere hele Langodden. Etter mottakelse av forhåndsmerknader har søker funnet det hensiktsmessig å redusere planens omfang til å omfatte kjøreatkomst til bedriften og gangvegforbindelse til friområdet ytterst på Langodden.

2. NØKKELOPPLYSNINGER

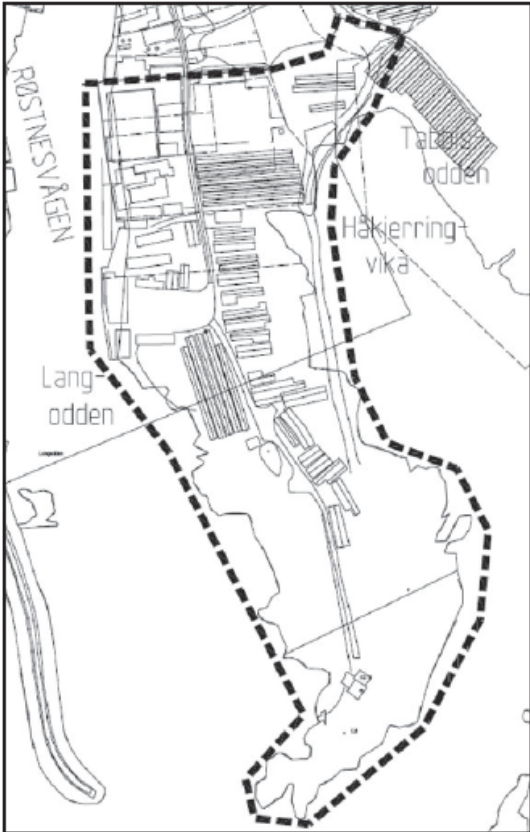
Område	Langodden, Værøy
Adresse	Lofoten Viking AS, 8063 Værøy
Gårdsnr./bruksnr.	14/24, 14/794, 14/785, 14/89, 14/26, 14/27 19/1
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	Reguleringsplan for Værøy havn, dat. 04.05.07 Reguleringsplan for Heliport på Tabbisodden, dat. 26.03.96
Forslagstiller	Lofoten Viking AS
Grunneiere (sentrale)	Lofoten Viking AS, Kystverket, Statens vegvesen, Avinor
Plankonsulent	Barlindhaug Consult AS
Ny plans hovedformål	Offentlig trafikkområde: kjøreveg, gang- og sykkelveg Spesialområde: privat veg, privat parkering
Planområdets areal	Hele planområdet: 3,8 daa
Nytt næringsareal (T-BRA)	
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o.l. l.)	
Foreligger det varsel om innsigelse	Nei (Nordland fylkeskommune antyder innsigelse dersom konflikt m. kulturmiljø)
Konsekvensutredningsplikt	Nei
Kunngjøring oppstart, dato	25.09.08
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte avholdt.(j/n)	Nei

3. PLANPROSESSEN

3.1 Kunngjøring av planarbeidet

Oppstart av planarbeidet ble varslet gjennom brev datert 25.09.08 til naboer, grunneiere og berøre parter, og gjennom annonse i Avisa Nordland og Lofotposten.

Varsel om oppstart av arbeid med regulering til industriformål for Lofoten Viking, på Langodden, Værøy



Det varsles oppstart av reguleringsarbeid til industriformål og friområde på Langodden, på Værøy, i samsvar med § 27 - 1 nr 1 i plan- og bygningsloven.

Barlindhaug Consult skal på vegne av Lofoten Viking utarbeide et forslag til reguleringsplan for industri-virksomhet på Langodden. Reguleringsplanen skal legge til rette for søknad om byggetillatelse for bygninger tilknyttet bedriftens virksomhet. Planen skal og regulere adkomst til området, tilknyttet fylkesveg 793, og adkomst til friområdet ytterst på Langodden.

De som har synspunkter eller faktiske opplysninger som kan komme til nytte i planarbeidet, kan sende disse til Barlindhaug Consult, postboks 6154, 9291 Tromsø innen 30 dager. Opplysninger om arbeidet kan fås pr. telefon: 776 22616.

Fig 2, annonse ved oppstart.

3.2 Oppstartsmøte med Værøy kommune

Referat fra oppstartsmøte 15.10.08 refereres :

”

- Teknisk sjef Linda Johnsen bekreftet at avgrensingen av planområdet, slik det er sendt ut varsel om, er tilfredsstillende. Avgrensingen definerer det areal bedriften ønsker å regulere etter bedriftens behov, med tilknytning til fylkesveg 793, samt at friområde ved fyret medtas.
- Kommunen ønsker definert en avslutning på gammel atkomstveg (kommunal veg) til bedriften, som går midt gjennom bebyggelsen. (Dagens fylkesveg 793 går til helikopterplassen.)
- Det vil i planen bli lagt til rette for parkering nært fylkesvegen for turgåere til fyret. Det planlegges gangatkomst til fyret langs Langoddens østre side.
- Det påpekes fra kommunen at det må utføres nødvendig skilting i planområdet, og at kjøreveger defineres til forskjell fra parkeringsareal og industriareal.
- Det må unngås at turgåere forviller seg inn i industriområdet, men holder seg til gangatkomsten til fyret.
- Avinor leier naust til redningsbåt på vestre side av odden, ut mot friområdet. Fra Lofoten Viking stilles det spørsmål ved om dette er en hensiktsmessig plassering av denne båten. Dette er et privat leieforhold. Om det skal reguleres et areal til formålet er opp til kommunen og Avinor. Det bør være en avgjørende faktor for redningsbåtens plassering at den kan gjennomføre en rask og effektiv redningsoperasjon, alle forhold tatt i betraktning, dersom det skulle bli behov. Den konkrete vurdering og konklusjon må Avinor gjøre.
- Det stilles spørsmål ved om fyret er i privat eie – men det synes ikke å ha konsekvens for reguleringa. Fyret ønskes ikke brukt til virksomhet som generer tilstrømming av besøkende.

Til sist oppsummeres det fra kommunen følgende hovedpunkter vedr. reguleringsplanen:

- Planområdets avgrensing (ok!)
- Det vektlegges at planen legger til rette for en ryddig trafikksituasjon, og tydelig skilting.
- Atkomst til fyret må løses
- Planen skal vektlegge estetikk.
- Planen skal definere tydelige grensesnitt i forhold til utnyttelse.
- Kommunen har gebyr for planbehandling.

Det poengteres at forslaget til plan bør innleveres i januar 09, dersom en skal rekke å få den egendokjent før sommeren 09.”

4. GJELDENDE PLANSTATUS OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER

4.1 Reguleringsplan for Værøy havn

Reguleringsområdet inngår i det areal som i reguleringsplan for Værøy havn (dat. 04.05.07) er avsatt til område for fiskerirelatert industri /lager, og ytterst på Langholmen til offentlig friområde. (Det er uklart når plan og bestemmelser ble vedtatt av kommunestyret.)

Utdrag fra reguleringsbestemmelsene, refereres:

”Område for fiskerirelatert industri / lager

Byggegrense målt fra senterlinje veg er 15 m. Utnytting settes til 60% BYA i hht NS 3940

På området kan det oppføres bygninger for industriformål, fortrinnsvis fiskerirelatert. Området merket IL4 kan ved behov bli brukt til deponering av forurensede masser.

Alle typer bygninger kan oppføres med gesimsbyde inntil 7m, mønehøyde 9m. Høyder skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Mindre konstruksjoner og anlegg kan etter behandling av det faste utvalget for plansaker tillates bygd med større høyde.

Bygninger og utomhusarealer skal gis et ryddig og tiltalende preg.

Ved søknad om tillatelse for tiltak (byggesøknad) skal tiltakshaver utarbeide planer som viser bebyggelse og utendørsanlegg.

- Bygninger.
- Adkomst og trafikkareal.
- Parkeringsareal.
- Grøntareal og beplanting.
- Planeringshøyder.
- Utforming av skjæringer og skråninger.
- Eventuelle arealer for utomhuslagring.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalget for plansaker innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

For øvrig gjelder bygningsloven og kommunens vedtekter til denne.

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Offentlig friområde generelt

Opparbeiding av atkomst og parkeringsplass i tilknytning til formålet tillates.

Det kan gis tillatelse til oppsetting av benker og bord og anlegging av stier i tilknytning til formålet.

Offentlig trafikkområde

Kjøreveg dimensjoneres henhold til Statens Vegvesen publikasjon 01 7 "Veg- og

gateutforming". Dimensjonerende fartsgrense er 50 km/t.
Skjæringer utsprenes med slettsprengning og overkant av skjæringer sikres.
Fyllingsskrånninger beplantes med stedsegnete vekster.

Frrområde

Opparbeiding av atkomst og parkeringsplass i tilknytning til formåle tillates.
Det kan gis tillatelse til oppsetting av benker og bord og anlegging av stier i tilknytning til formålet. ”

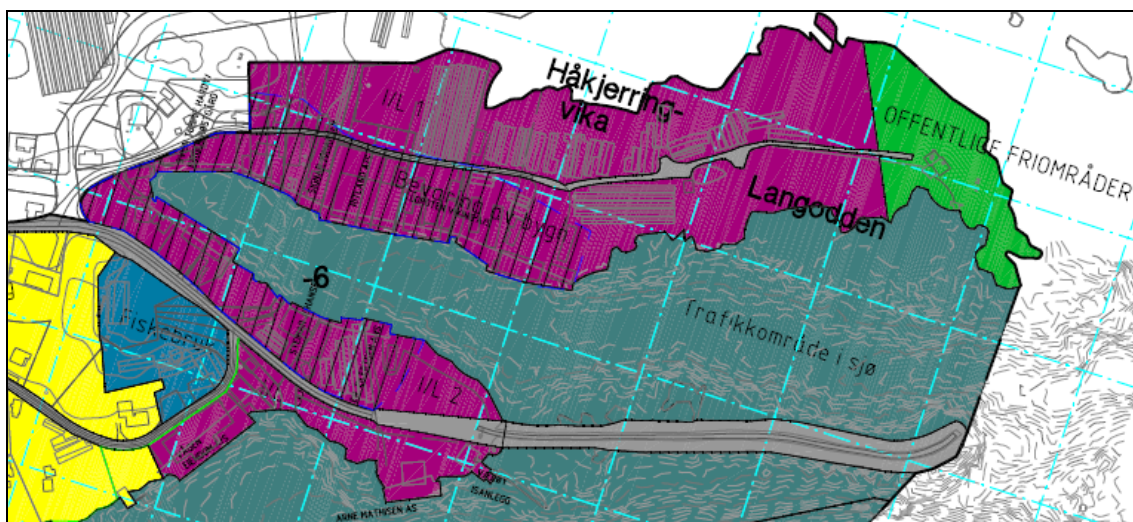


Fig 3 Utsnitt fra reguleringsplan for Værøy havn,(dat. 04.05.07)

4.2 Reguleringsplan for Heliport på Tabbisodden, Værøy

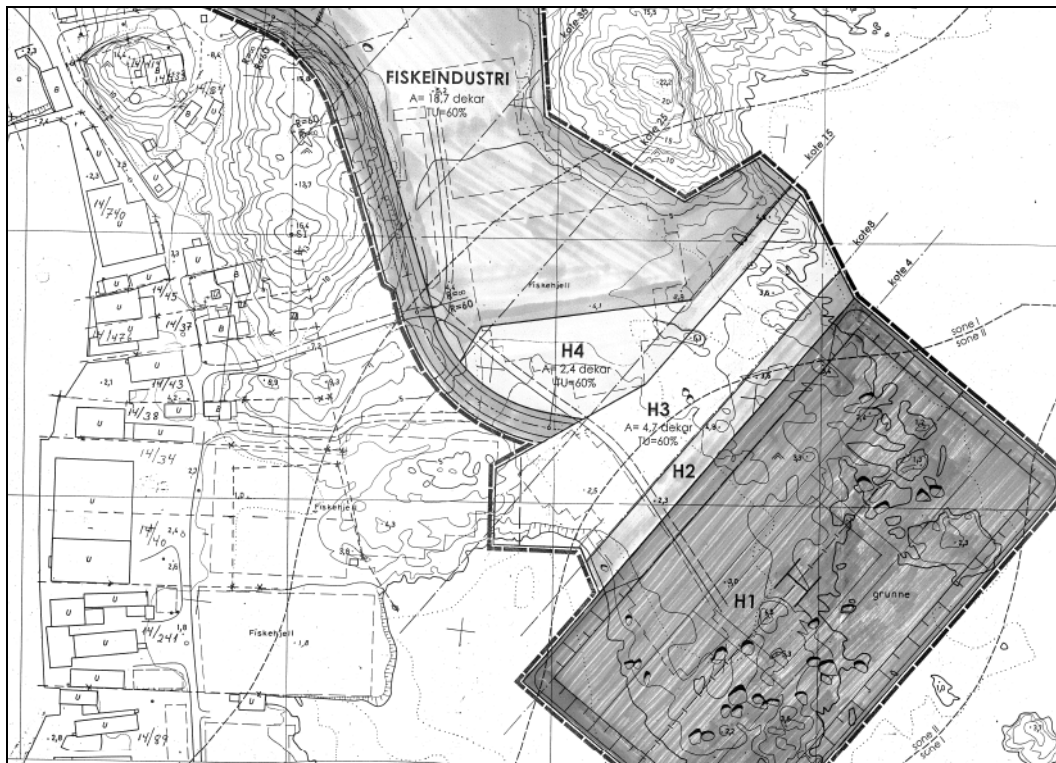


Fig 4. Utsnitt av reguleringsplan for Heliport på Tabbisodden, reguleringsplanen er datert 26.03.96

Utdrag fra planbeskrivelsen (dat. 26.03.95) for heliport refereres:

” 3. Planområdet

”Planområdet avgrenses av helikopterlandingsplassens ytre begrensninger i sjø mot sørvest, sør og sørøst, mot formålsgrense for fiskeindustriområde mot vest og nord, og av ny fylkesveg mot nord og øst.

5.2 Planbeskrivelse

Heliport

Heliportområdet er på plankartet vist som 4 ulike områder: Landingsplass, trafikkområde, terminalområde og reserveområde.

Delområde H1

Landingsplassen ligger på sydspissen av Tabbisodden, i retning sørvest-nordøst.

Delområde H2

Mellom landingsplassen og terminalområdet ligger et trafikkområde som vil bli brukt til nødvendig gang- og biltrafikk i forbindelse med helikoptervirksomheten. I dette området vil det bli opparbeidet nødvendige kjøre – og gangområder.

Delområde H3

Terminalområdet ligger mot nord i heliportområdet og vil bli benyttet til terminalbygning og kaldgarasje for kjøretøy. Området skal også ha bilparkering i forbindelse med terminalbygningen.

Delområde H4

På plankartet er det satt av et reserveareal for heliport mot nord. Området utgjør ca. 2,4 dekar og

grenser til område for regulert fiskeindustri. I reservearealet kan det etableres luftfartsrelatert virksomhet.

Kjøreveg

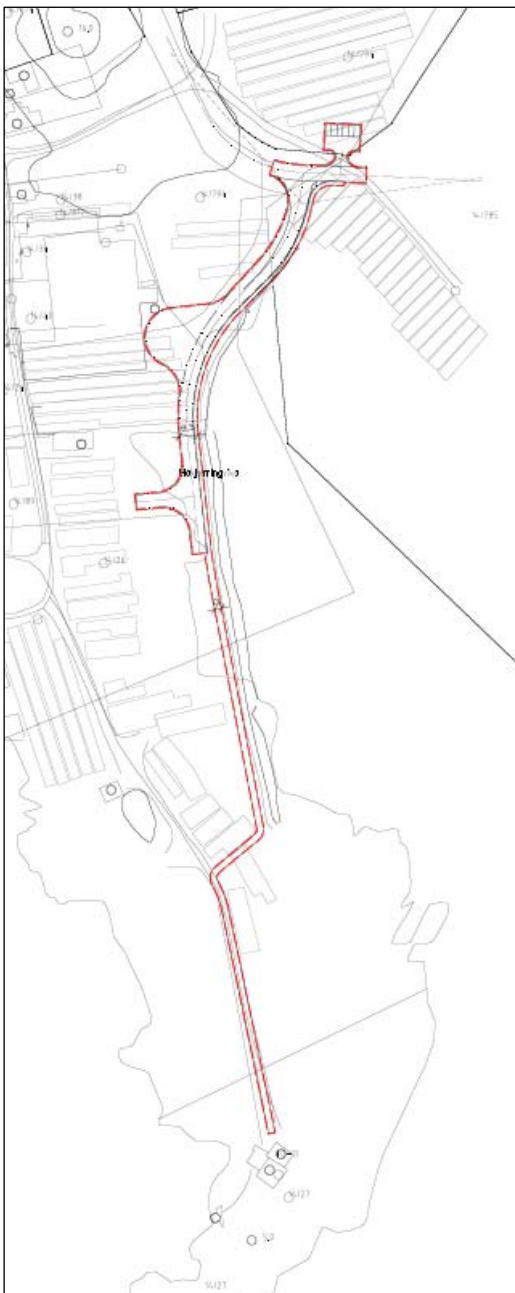
Kjørevegen fram til heliporten samsvarer med det anbefalte forslaget fra Statens vegvesen.

Vegen er dimensjonert som S1 (samleveg). Kjørebanebredde er 5 meter + 0,5 meter skulder på hver side. Regulert bredde er 12 meter.

Fiskerivirksomhet

For å ivareta hensynet til fiskerivirksomheten på nabotomta, legges adkomstvegen med senterlinje minst 13 meter fra eksisterende fiskehjeller. Planlagte bygninger på heliportområdet legges minst 10 meter fra eksisterende hjeller.”

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (dagens situasjon)



5.1 Beliggenhet

Reguleringsområdet ligger innenfor Langnes på Langodden, mellom Røstnesvågen og Håkjærringvika. Se fig 1.

5.2 Ny avgrensning

Bakgrunnen for ny avgrensning av planområdet er søkers eiendommer, bedriftens virksomhetsområde og dens behov for en funksjonell tilknytning til offentlig veg, samt kommunens krav til gangvegforbindelse til friområdet på odden.

Fig 5 Avgrensning av planområdet som resultat av reguleringsprosessen.



Fig 6 Foto Håkjerringvika m. helikopter-terminal, sett mot nord.

Planområdet til venstre i bilde, på indre side av steinfylling.



Fig 7 Foto av steinfylling mot Håkjerringvika sett mot nord.

Planområdet går langs steinfyllinga.



Fig 8 Foto atkomst til industriområde sett mot nord.

Planområdet går langs steinfyllinga, med snu-T på sørsiden av industribygget.

5.3 Tilstøtende arealers bruk/status

Planområdet grenser til område for fiskerirelatert industri / lager forretningsformål mot nord og vest, samt offentlig trafikkområde og byggeområde for helikopterhavna.

5.4 Topografi/landskapstrekk



Fig. 9 Utsikt fra fyret mot nord, mot bedriften, gangvegtrase til høyre.

Området framstår som et flatt utfylt / bearbeidet industriområde. Ute ved fyret er terrenget urørt, og framstår som en knause holme, med en støpt gangveg til fyret.

5.5 Eksisterende bebyggelse



Fig 10 Industriområdet sett mot sør. Industrielokaler er etablert i mellom eldre bebyggelse.

Fyret m. friområde vises mot sør, fiskehjeller og industriområde lenger nord på holmen

5.6 Trase kjøreveg og gangveg

Bedriftsområdet er knyttet til fylkesveg 793 til helikopterhavna. Trafikken på denne vegen består av trafikk til / fra helikopterhavna og trafikk til/fra bedriftens område.

Fylkesvegen har bra standard her.

Fig 11. Heliport midt i bildet, og avkjøring til bedriften til høyre. Bildet tatt mot øst.



Fig 12 Adkomstområde til bedriften.. Bildet tatt mot sør.



Fig 13 Produksjons- og lagerlokaler. Bildet tatt mot nordvest.



I forkant arealet er "Snu -T" planlagt. Trase for g/s veg i høyre bildekant.

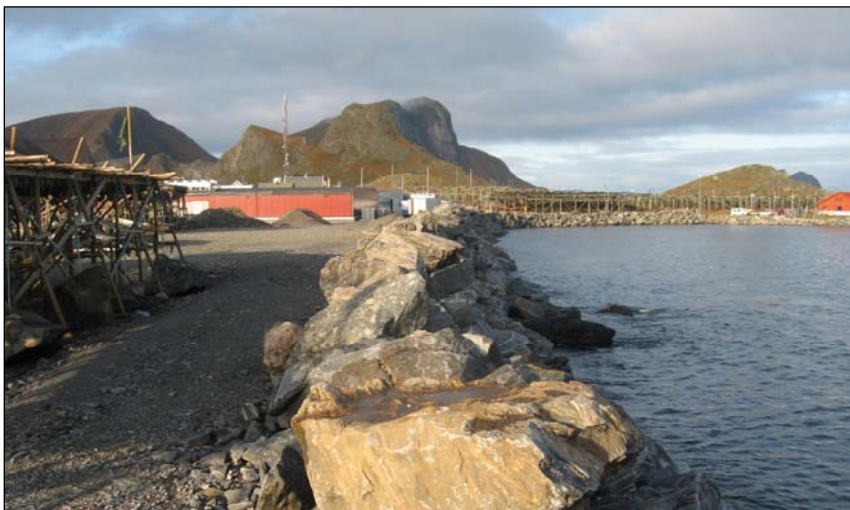


Fig 14 Bilde mot produksjons- og lagerlokale mot nord, som viser blokkfylling mot sjø mot øst. Heliport til høyre i bildet.



Fig 15 Bilde mot fyret, mot sør, med støpt gangveg til fyret i vest, mot sjøen.

5.7 Klima

Området ligger eksponert mot havet mot sør, vest og øst. Klimaet framstår som mildt nordnorsk kystklima.

5.8 Grønne interesser

Ytterste del av neset er offentlig friområde, og et populært turmål.

5.9 Støy

Helikoptertrafikken generer støy. Støy fra bedriften i forhold til omgivelsene er fra aktiviteten ved lossing / lasting av fiskebåter.

5.10 Vann og avløp

Bedriften er tilknyttet offentlig vannforsyning. Har utslippstillatelse for avløp.

5.11 Avfall

Bedriften har godkjent avfallsløsning.

5.12 Energi

Området er tilrettelagt for el-kraft.

5.13 Telefoni og fiberoptikk

Området er tilrettelagt for telefoni.

5.14 Risiko og sårbarhet

Fylkesmannens ROS - skjema er utfylt og ligger ved saken. Det er ikke identifisert spesielle risikofylte aspekter ved planen. Bygging av veg forutsetter avklarete grunnforhold. Trafikk forutsetter et tydelig skille mellom biler og fotgjengere.

5.15 Privatrettslige bindinger

En kjenner ikke til privatrettslige forhold som har betydning for planarbeidet.

5.16 Forskrift om konsekvensutredning.

Forslag til plan utløser ikke krav om KU.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Formålet med planen

Planen skal legge til rette for kjøreatkomst til bedriften, samt offentlig gangatkomst til friområdet ytterst på Langodden..

6.2 Arealbruksformål

Formålene i planen er Offentlig trafikkområde, kjøreveg og gang- og sykkelveg. Spesialområde privat veg og privat parkering

6.2.1 Veg og trafikkforhold, parkering

Planen legger til rette for en oppdimensjonert atkomstveg til bedriften, som tjener bedriftens behov. Planen legger og til rette for gangatkomst til friområdet på Langodden, samt til gjesteparkering ved offentlig veg.

6.2.2 Risiko og sårbarhet

Det vises til vedlagt ROS-skjema.

7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Bedriften sikres en fast atkomst til bedriften som gir grunnlag for, ved skilting, å hold uvedkommende biltrafikk, samt uvedkommende personer borte fra fabrikkområdet. Ved skilting bør kommunen fastsette at sykling langs gangveg ikke tillates.

I planen legges det til rette for at besøkende til friområdet kan parkere biler på nordre side av fylkesvegen, for å benytte gangvegen ut til fyret.

7.1 Overordnede planer og vedtak

Planforslaget er i tråd med overordnet plangrunnlag, og er en detaljert plan for atkomst til området. Planforslaget endrer ikke atkomst i gjeldende plan, men denne er ikke lenger aktuell. Endring av denne kan skje som mindre vesentlig endring, etter behov, relatert til bygging i industriområdet.

7.2 Eksisterende bebyggelse

Planen legger ikke føringer i forhold til eksisterende bebyggelse. Forholdet til eksisterende bebyggelse avklares i byggesakssammenheng.

7.3 Eiendommer

Avinors eiendom ved vegkryss til fylkesveg berøres av regulert vegtilknytning.

7.4 Topografi / landskapstrekk

Landskapet er flatt, planlagt vegareale vil ikke endre dette.

7.5 Grønne interesser

Planen legger til rette for gangatkomst til friområdet utenfor bedriftens ”kjerneområde”. Dette minsker konfliktpotensialet mellom besøkende til friområdet og bedriftens aktivitet.

7.6 Veg og trafikkforhold

Planforslaget legger til rette for en riktig dimensjonert atkomst til bedriften, utenfor eksisterende småhusbebyggelse på nordre side av bedriften. Kjøreatkomst reguleres til privat veg, da det fra bedriftens side ikke er ønskelig med uvedkommende trafikk inn på fabrikkområdet. Dette vil bli fulgt opp av bedriften gjennom skilting + gjesteparkering.

7.7 Vann og avløp

Eksisterende situasjon endres ikke.

7.8 Energi

Eksisterende situasjon endres ikke.

7.9 Risiko og sårbarhet

Se beskrivelse vedlagt ROS - skjema

7.10 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen legger til rette for at bedriften gis bedre utviklingsmuligheter, basert på reell situasjon for atkomst og utfylte arealer.

7.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen.

Planen legger til rette for at bedriften gis bedre utviklingsmuligheter, med positiv virkning i form av arbeidsplasser i lokalsamfunnet. Kommunen får ansvar for offentlig gangatkomst.

8. UTTALELSER OG MERKNADER

Nedenfor gis et sammendrag av uttalelser og merknader med forslagstillers kommentar. Innen uttalefristen var det mottatt 4 forhåndsmerknader.

8.1 Statens vegvesen,

dat. 03.10.08

Vegvesenet har ikke merknader til oppstart av planarbeidet.

8.2 Kystverket

dat. 15.10.08

Hovedinnholdet:

Kystverket har ut fra havne- og farvannsmessige synspunkt ikke spesielle merknader til oppstart av planarbeidet.

8.3 Universitetet i Tromsø, Marin arkeologi

dat. 24.10.08

Dersom det ikke planlegges direkte tiltak i sjø, har Tromsø Museum ikke merknader til planarbeidet.

8.4 Nordland fylkeskommune

dat. 28.10.08

Hovedinnhold:

Forholdet til fylkesplanen påpekes.

Nasjonal politikk: Tilrettelegging for alle grupper, estetiske hensyn, medvirkning i planprosess.

Konsekvensutredning: Vurdering av tiltaket i forhold til behov for konsekvensutredning.

Forholdet til "Kulturminneplan for Lofoten". (Kanskje innsigelse ved ev. konflikt.)

Kommentar:

Det synes ikke å være konflikt mellom forslag til plan og de elementer som er påpekt i brevet fra fylkeskommunen.

8.5 Fylkesmannen i Nordland

e-post dat. 05.01.09

Hovedinnholdet i innspillet:

Det minnes om ROS vurdering som skal synliggjøres i plan plandokumentene.

Øvrige fagavdelinger hos Fylkesmannen har ingen særskilte merknader til planarbeidet.

Kommentar:

ROS skjema er utfylt og medtatt i plandokumentet.

9. FORSLAGSSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Reguleringsplanen definerer atkomst til bedriften etter reell situasjon og etter bedriftens behov. Samtidig vil allmennhetens atkomst til det attraktive friområde ytterst på Langodden forbedres med en regulert offentlig gangveg, samt med gjesteparkering utenfor bedriftsområdet.