

Planinitiativ for detaljregulering Korneliusholmen, Værøy kommune

På vegne av Værøy kommune fremmes et planinitiativ i forbindelse med ønske om oppstart av utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Korneliusholmen i Værøy kommune. Planinitiativet er strukturert i henhold til underpunktene i § 1 i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

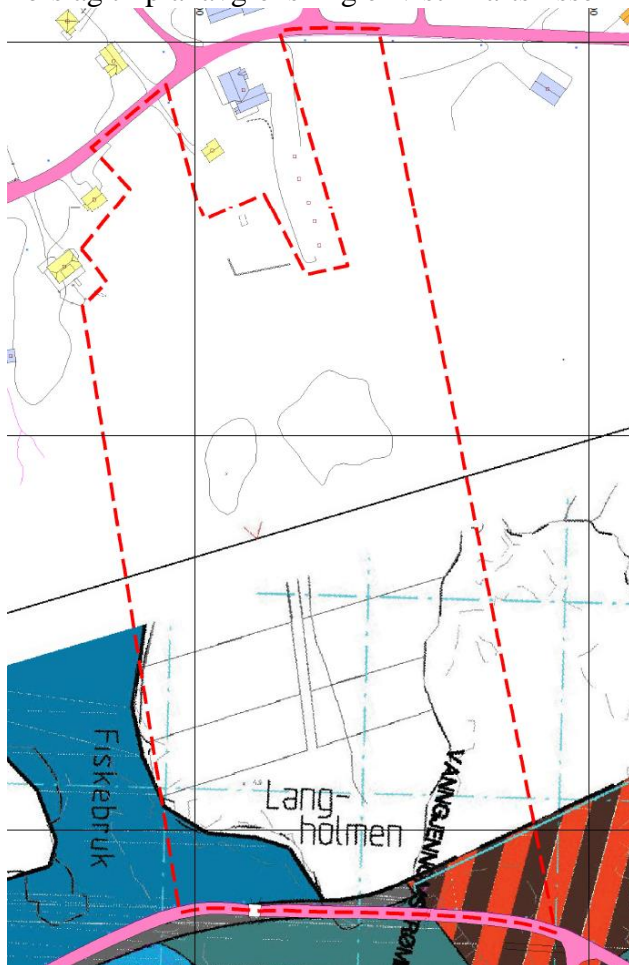
1: Formål med planen

Kommunestyret i Værøy kommune har besluttet å igangsette regulering av Korneliusholmen til offentlig privat tjenesteyting.. Det vises til kommunestyrets behandling i sak KS 051/18:

KS - 051/18 Vedtak: Kommunestyret vedtar at tomtealternativ 4 "Korneliusholmen/Langholmen" - utredes videre for lokalisering av nytt helse- og omsorgssenter på Værøy. Rådmann gis fullmakter for å undersøke mulig pris og kjøp for å erverve nødvendig areal. Administrasjonen bes avtale møte med Fylkesmannen i Nordland og kommunestyre»

2: Planområdets avgrensning og virkning utenfor planområdet

Forslag til planavgrensning er vist i kartskissen nedenfor:



Planområdet vil berøre gårds- og bruksnumrene: 14/172, 14/697, 14/29, 14/368, 14/47, 14/104, 14/150, 14/21, 14/20 og 14/204.

3: Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det ønskes etablert helse- og omsorgssenter med 6 sykehjemsplasser og 12 heldøgns omsorgsboliger inkludert tilhørende parkering, uteoppholdsareal, sansehage og kontorer. Videre legges det opp til en mulig etablering av legekontor, fysioterapi, helsesøster mv.

Korneliusholmen har ingen adkomst per i dag. Det planlegges etablert adkomst fra FV791 ved COOP Værøy langs Lofoten Pub1.

Korneiusholmen fremstår i dag som en urørt og ubebygd holme mellom Havneveien og Sørlandet. Området er også benevnt som Langholmen. I nordre del av Korneliusholmen er det en maksimal høyde på 8 meter mens sørlige del har en maksimalhøyde på 4 meter.

4: Utbyggingsvolum og byggehøyder

Byggets størrelse vil være inntil 1500 m². Mønehøyde settes til 11 meter over planert terreng.

5: Funksjonell og miljømessig kvalitet

Byggeteknisk forskrift vil gjelde ved utforming av bygg og anlegg der det er hensiktsmessig. Atkomstveier og øvrige trafikkarealer vil bli utformet iht. Statens vegvesens vegnormaler og Bodø kommunes kommunaltekniske norm.

6: Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap og omgivelser

Gjennom tomteplassering og bestemmelser skal det søkes god terrengetilpasning og tilpasning til omgivelsene. Imidlertid vil tiltaket medføre utfylling og planering opp mot 8 moh for å sikre bygget mot storflo.

7: Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid

I kommuneplanens arealdel 2012-2021 er Korneliusholmen/Langholmen avsatt til friluftsmål (LFNR). Det er ingen gjeldende reguleringsplan for området. Planinitiativets planavgrensning vil grense opp mot Reguleringsplan for Værøy havn av 15.11.2005. Det er ingen pågående planarbeid i eller rundt planinitiativets område.

Kommuneplanens arealdel (KPA) sin bestemmelse § 5.1.1 sier om bygging i strandsone langs sjøen tilknyttet gårdsdrift (§11-11 nr 4): Det tillates oppført ny bebyggelse nærmere enn 100 m til sjø, hvor vei eller annet utgjør et naturlig skille mot sjø. Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona. Imidlertid er det i generelle bestemmelser bokstav J ikke tillatt med oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse herunder utvidelse eller fradeling til disse formål innenfor 100 meters beltet fra sjø og en sone på 50 meter langs vann og vassdrag. Forbudet gjelder ikke i utbyggingsområder hvor avstand til sjøen og vann og vassdrag er vurdert i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan. Det aktuelle området er ikke vurdert i KPA.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-metersbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsmål. Dette for å sikre allmenn tilgang og redusere inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punkt løses på annen måte gjennom reguleringsplan eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeidelse av plan.

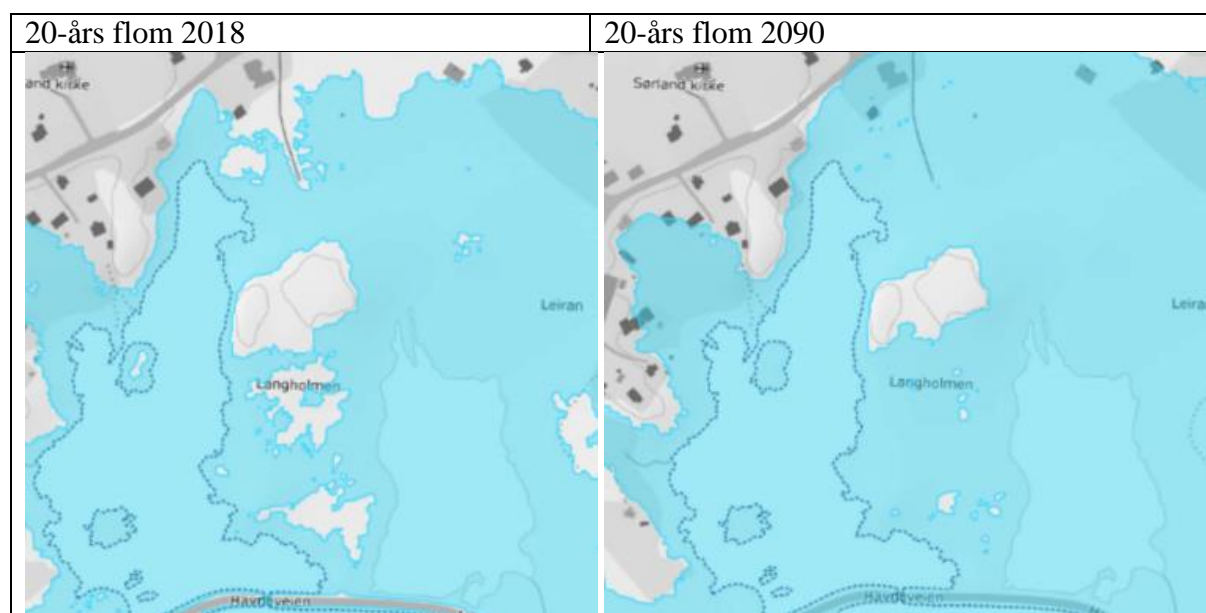
Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres. Bestemmelsen omfatter ikke naust og brygger. Utbygging i strandsonen til næringsformål må skje etter plan. Det kan gis dispensasjon for mindre næringstiltak i LNF-områder.

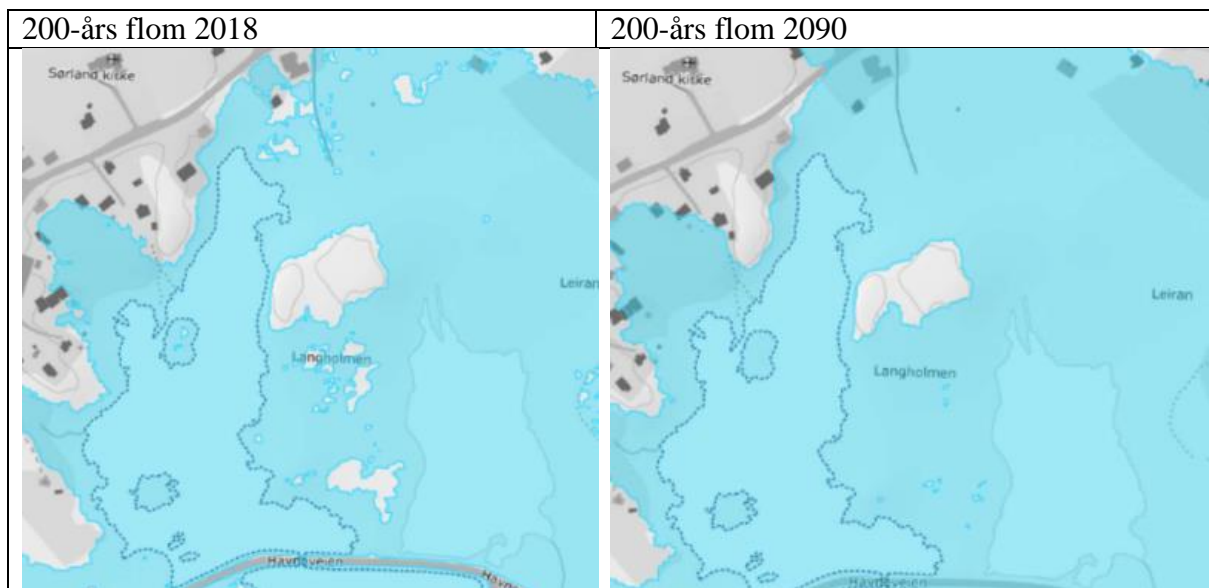
8: Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Særlige interesser som vil bli berørt av planinitiativet er friluftsinnteresser, fugleliv, natur og fritidsinteresser.

9: Risiko og sårbarhet og samfunnsikkerhet

I kommuneplanen for Værøy kommune er det i dette aktuelle området tegnet inn hensynssone for kraftledninger. Det er gjort utsjekk i kartverkets nye kart om stormflo. Denne viser at store deler av Korneliusholmen vil være særlig utsatt for stormflo:





Det er ikke gjort geotekniske vurderinger av området. Området består av hav- og fjordavsetninger med usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Området fremstår som grunnlendt og med hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men den kan helt lokalt være noe større. Det er ikke skilt mellom hav-, fjord- og strandavsetning. Kornstørrelser angis normalt ikke, men kan være alt fra leir til blokk.

Jamfør kommuneplanens arealdels generelle bestemmelse bokstav I må tiltakshaver sjekke grunnforholdene i forhold til kvikkleire før utbygging da området inneholder marine avsetninger.

10: Varsel om planoppstart

Berørte parter (både private og offentlige) vil bli varslet i samsvar med adresseliste fra kommunen.

11: Medvirkning

Det legges ikke opp til folkemøte i første del planprosessen. Når innspill til planoppstart er kommet inn kan behov for ytterligere medvirkning vurderes.

12: Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Jamfør forskrift om konsekvensutredning av 21.04.2017 skal det vurderes om planforslaget vil komme inn under denne forskriften.

Forskriften sier at § 6 b skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven vurderes etter vedlegg 1:

- Planinitiativet faller ikke inn under vedlegg I.

Forskriftens § 8 sier videre at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven skal vurderes etter vedlegg II:

- Tiltaket/planen faller inn under § 8:

1. Jordbruk, skogbruk og akvakultur bokstav g), Landgjenvinning fra havet
10. Infrastrukturprosjekter bokstav e) i, Bygging av veier
11. Andre prosjekter bokstav j), Næringsbygg herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.

For å avgjøre om planer eller tiltak fanges opp etter § 8, følger det av § 10 at det skal gjøres en vurdering om dette kan medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Tiltaket som planlegges anses ikke å medføre vesentlig virkning for miljø og samfunn. Imidlertid må tiltaket planlegges ut fra stormflo og sikres forsvarlig.