



Teknisk etat

Deres ref:

Saksbehandler: Ove-H Lorentzen, tlf: 462 86 090, e-post: ohl@varoy.kommune.no

Lofoten Biomarine AS
Røstnesvågen 26
8063 VÆRØY

Referat fra oppstartsmøtet - Detaljregulering for Røstnesvågen - planid 1857202201

Planens navn og planident	Røstnesvågen - Detaljplan 1857202201.
Møtedato	2022-04-22 – Referat v3 (2022-04-26 / 2022-05-15 / 2022-0520)
Møtedeltakere	Norconsult: Eivin Winsvold - Prosjektansvarlig Gøran Antonsen - Prosjektleder Værøy kommune: Ove-Henrik Lorentzen – Teknisk sjef Erling Sandnes - Kommunedirektør Odd Arne Andreassen – Fagansvarlig vann&avløp Kristina Olsen - Næringskonsulent Lofoten Viking / Lofoten Biomarine Jon Vestengen – Leder Biomarine Arne Mathisen – Leder Viking
GNR/BNR	14 / 26 med flere. Liste over eiendommer i Planinitiativ
Planens formål	Formålet med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan for Røstnesvågen som hjemler dagens bruk av området og legger til rette for ønsket utvikling i framtiden. Eksisterende reguleringsplaner for området er gamle, og passer i stor grad ikke til dagens bruk og behov. De er for lite detaljerte, og formålsgrensene går på tvers av dagens behov og allerede utførte tiltak. Innregulerte byggehøyder er også for lave. Dette gjør at man per i dag ofte må søke dispensasjon fra reguleringsplan for å gjennomføre tiltak.

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlag for området

Gjelder	Plan	Formål	Vedtatt
x	Kommuneplanens arealdel for Værøy	Hensynssone (sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde), Industriområde, LNF-område mm.	2010
	Kommunedelplan		
X	Reguleringsplan: Regulering for Værøy havn fra 2005	Industri, spesialområde bevaring	2005
X	Reguleringsplan: Regulering for Langodden	Gangvei, kjørevei	2009
X	Reguleringsplan: Regulering for Helikopterhavnen	Fiskeindustri mm.	1996
X	Andre berørte planer: Kulturminneplan for Lofoten	<i>Røstnesvågen bygningsmiljø omtales som nyere tids kulturminne</i>	2007
X	Andre berørte planer: Kulturminneplan for Værøy 2021-24	<i>Bygninger av stor kulturhistorisk verdi.</i>	2021
X	Pågående planarbeid	Kommuneplanens samfunnsdel oppstart mars 2022	
X	Andre føringer (statlige, regionale og kommunale)	Nordland Fylkeskommunes - informasjon_om_behandling_av_dispensasjoner_etter_plan_og_bygningsloven_2010.	
	Kystverket	Kystverket vil bli en viktig samarbeidspartner for grensesnitt mot sjø..	

Plantype

Detaljplan

Planens avgrensning

Detaljregulering / Detaljplan

Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	
Planen vil erstatte deler av følgende planer	Reguleringsplan for Langodden Værøy havn Regulering for Værøy havn fra 2005

Planendring

Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer / Andre formål:

- Størstedelen av planområdet beholder nåværende arealformål.
- Området regulert til industri/lager utvides noe for å gi plass til planlagt fabrikk.
- Grensen mellom arealformålene industri/lager og trafikkområde (i sjø) ved Langodden rettes noe opp gjennom en begrenset utfylling i sjø, noe som gir rom for mer funksjonell plassering av nye industribygg, samt å etablere en rett kaikant nær industribyggene. Planen skal også gi rom for mudring inntil kai, slik at det blir mulig for skip å legge til ved industriområdet.
- De interne atkomstveiene inne på industriområdet avviker i dag kraftig fra reguleringsplanen. Det vil derfor foreslås at de interne atkomstveiene inne på industriområdet tas ut av planen, og erstattes med bestemmelser som sikrer at atkomstveiene bygges på en hensiktsmessig måte innen området avsatt til industri/lager. I tillegg markeres avkjørslers fra fylkesvei i plankartet, mens atkomst til Værøy fyr på Langodden sikres gjennom regulert gangvei øst for industriområdet (se neste punkt).
- Gangveien mot Værøy fyr, som er inntegnet i plankartet til reguleringsplanen for Langodden, tas ut av plankartet, og vises i stedet med stiplet illustrasjonslinje og ivaretas via bestemmelser. Gangveien har en viktig funksjon som adkomst til Værøy fyr og friområdet rundt, men den går i dag tvers igjennom et område for næringsmiddelproduksjon, noe som er uheldig både av hygieniske og sikkerhetsmessige grunner. Den foreslåtte endringen vil gjøre det mulig å flytte gangveien noen meter østover slik at den ligger langs med moloen.
- Friområdet ved Værøy fyr ytterst på Langodden beholdes som i dag.
- LNF-området som i dag rommer Kvitvarden reguleres til henholdsvis industri/næring (nærmest dagens fiskeindustriområde) og bolig (nærmest dagens boligområde). Området som foreslås regulert til boligområde ligger i tilknytning til et allerede etablert boligområde, og vil gjøre det mulig å etablere attraktive boliger både for fastboende på Værøy og for innpendlende arbeidskraft. Den delen av LNF-området som inneholder selve Kvitvarden ligger i dag inneklemt bak et regulert industriområde, og nær Værøy helikopterhavn, og området kan derfor ha større verdi som industriområde enn som LNF-område.
- Utnyttelsesgrad og byggehøyder justeres slik at det gir rom for planlagt industrivirksomhet. Utnyttelsesgrad for industriområdet settes høyt (opp mot 100%), mens utnyttelsesgrad for boligområdet tilpasses normen fra tilgrensende boligområder. Maks tillatte gesimshøyde er 7 m i dagens plan, mens planlagte fabrikk vil ha en gesimshøyde på ca 11,8 m, og tankanleggets største høyde vil være ca 13,4 m fra gjennomsnittlig terreng, noe som tilsvarer kt +15,9. For fremtidig bebyggelse ønsker forslagsstiller byggehøyde på 15 m for industribygg og 30 m for tankanlegg, tekniske installasjoner, punktbygg og piper.
- Det legges inn byggegrenser i alle byggeområdene. Det blir dermed ikke lenger nødvendig å søke dispensasjon fra §1.8 i plan- og bygningsloven ved bygging nærmere enn 100 meter fra sjø eller nærmere enn 50 meter fra fylkesvei, gitt at tiltaket som omsøkes er i tråd med reguleringsplanen.
- Hensynssone til Værøy helikopterhavn tenkes opprettholdt som i dagens reguleringsplan for helikopterhavnen. Forslagsstiller har en pågående prosess med Avinor for å avklare dette.
- Spesialområde bevaring av bygninger og anlegg opprettholdes i hovedsak som i dagens reguleringsplan for Værøy havn. Området inngår i kulturminneplan for Lofoten (Nasjonalt og regionalt viktig kulturminner i Lofoten). Forslagsstiller ønsker imidlertid å ta ut den sørligste delen av hensynssonen, da byggene som stod her ble revet etter tillatelse fra kommunen rundt 2010, og det er dermed lite igjen å bevare i den delen av området.

Viktige utredningsbehov

Listen under angir viktige, planfaglige tema som må vurderes i det videre planarbeidet, og som skal kommenteres nærmere i planbeskrivelsen. Dette kan bli utvidet i prosessen. Tiltaket er sjekket opp imot tilgjengelige kartdatabaser (ref. pkt. 3) og tidligere planarbeid. Utover det som skal omtales/beskrives i planbeskrivelsen, vurderes det dit hen at tiltaket må utredes særskilt ift.

Planfaglige vurderinger	Etablering av bomiljø og attraktivitet ved tilgang til leke- og friluftsareal i nærområdet.
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Ikke relevant
Naturmangfoldvurderinger	<ul style="list-style-type: none">• Naturmangfold - funn av rødlistede arter• Friluftsliv (LNF-området ved Kvitvarden og (friområdet ved Værøy fyr/Langodden).
Kulturlandskap og kulturminner	<ul style="list-style-type: none">• Forholdet til spesialområde bevaring av bygninger og anlegg (ref. omtale av Røssnesvågen i Kulturminneplan for Lofoten mm.)
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	Se initiativ og foreløpig dokumentasjon til møtet. <ul style="list-style-type: none">• Flom (stormflo, havnivåstigning og bølger) og egnethet til kai• Værøy helikopterhavn – innflyging og restriksjoner på byggehøyder
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	<i>Jf. statlige retningslinjer på disse feltene.</i>
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	<i>Atkomstveien, gangvei, tilgang Fyr . Vei ut til fyret er under planlegging - innhold i veien og kostnadsfordeling blir avklart. Veien vil da fungere som anleggsvei</i>
Forurenset grunn	<i>Utredning begrenses til å vedlegge dokumentasjon på innlevert farlig avfall og prøveresultat av grunn etter fjerning. Kontroll av at området er, etter tidligere avtale med grunneiers representant, er ryddet for farlig avfall. Området inneholder forurenset grunn med antatt store mengder giftig grunn i en dybde av flere meter etter omfattende brenning av søppel. Opprydding er avtalt muntlig, men bør skriftliggjøres i planen. Areal ca 150 m² – dybde 1,5 til 2 meter.</i>
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	Ikke debattert ut over normale hensyn og at området bærer preg av industrialisering.

Behov for utbyggingsavtale	Utredes hvis planforslag utløser tap av friområde og eller ved etablering av boliger uten friareal. I møtet ble det diskutert tilgang til nærliggende lekeområder for barn og erstatning av tapt friområde i Kvitvarden.
Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Planinitiativ ønskes presentert / orientert i forbindelse med folkemøter knyttet til kommuneplanens samfunnsdel
Annet	

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvens-utredning/planprogram følger av Plan- og bygningsloven § 4-2 (2) Her slås fast at det skal utarbeides konsekvensutredning for alle reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.	<ul style="list-style-type: none"> • Flom (stormflo, havnivåstigning og bølger) og egnethet til kai • Naturmangfold - funn av rødlistede arter • Friluftsliv (LNF-området ved Kvitvarden og (friområdet ved Værøy fyr/Langodden) • Forholdet til spesialområde bevaring av bygninger og anlegg (ref. omtale av Røssnesvågen i Kulturminneplan for Lofoten mm.)
--	--

Kart

Planfremstilling vil være som digitalisert plankart (SOSI-standard). Om krav til innhold, utforming, format m.m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Varsel om oppstart - krav til materiale

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet.

Annonse i en lokalavis	Avisa Nordland eller Lofotposten og kommunens hjemmeside samt Facebook.
Brev til berørte parter: - Oversiktskart - Kart med planavgrensninger - Redegjørelse for planens hensikt - Kart med dagens planstatus	

Innlevering av planforslag - krav til materiale

	Merknad
Plankart / Planbeskrivelse	Nyeste sosi-standard og raster + PDF
Bestemmelser / KU-rapprt	Word og PDF
Planbeskrivelse	Word og PDF
Kopi av innspill under varslingen	PDF
Kopi av annonser	PDF
Øvrige dokumenter	PDF

Foreløpig oppsummering/konklusjon

Planstatus	X	Samsvarer med overordnet/gjeldende plan (gjelder det meste av arealet)
	(x)	Samsvarer IKKE med overordnet/gjeldende plan (gjelder Kvitvarden)
Kreves KU	X	Ja
		Nei
Plankrav		Områdeplan
	X	Detaljplan
		Mindre endring
Anbefaling	X	Anbefaler oppstart
		Anbefaler ikke oppstart
Planavgrensning	X	Kan bli endret underveis i prosessen
Annet		

Framdrift*

Norconsult utarbeider et planprogram. Planprogrammet legges ved varsel om planoppstart.

Planprogram planlegges vedtatt sommeren 2022. Arbeidet med konsekvensutredninger vil starte opp når planprogrammet er på plass.

Planlagte dato for varsling/høring av planprogram	Mai/ Juni 2022
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	Ikke avklart
Førstegangs behandling i politisk utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt. Værøy kommune vil eventuelt varsle lengre frist ut fra samkjøring mot samfunnsdel i kommuneplan og etablering av utvalg for plansaker.</i>
Offentlig ettersyn	I hht gjeldende regler.
Andregangs behandling i politisk utvalg for plansaker	Ikke avklart
Endelig planvedtak i kommunestyret	Tidligst våren 2023

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

Notater i møtet:

- Kommunen er positiv til prosjektet. Det er behov for en ny reguleringsplan for å redusere behovet for dispensasjoner, og det er behov for nye næringsområder.
- Barn og unges interesser er viktig. Det må settes av arealer til felles lekeområde/rekreasjon ved planlagte boligområder. Felles interesse for attraktive boliger med nærområde for lek.
- Utnyttelsesgrad på boligtomter kan settes relativt høyt grunnet knapphet på egnede byggeområder på Værøy. Utnyttelsesgrad på industriområder kan settes opp mot 100 %, bestemmelsene ivaretar behov for veier etc.
- Kystverket planlegger endringer på Værøy fyr samt veien ut til fyret. Avklaringer med Kystverket anbefales.
- Bygg som er innenfor vernesone kulturmiljø som allerede er revet må avklares mot Fylkeskommune og kommune slik at Matrikkel blir oppdatert på bygg og fremtidig planavgrensning for likhet mellom plan og virkelighet
- Værøy kommune er enig i forslagsstillers vurdering av behov for konsekvensutredninger. Da tiltaket faller inn under KU-forskriftens vedlegg I pkt. 24, samt § 6, må det utarbeides et forslag til planprogram som skal følge varsel om planoppstart.

Plangebyr

Avholding av oppstartsmøte gebyrlegges i henhold til Værøy kommunes gebyrregulativ.

Bekreftelse og forbehold

Vi gjør oppmerksom på at forhåndskonferansen kun regnes som gjensidig orientering. Forhåndskonferansen gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Bekreftelse og forbehold

Referatet og Værøy kommunes merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted. Oppstartsmøtet gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og/eller endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....
Underskrift tiltakshaver

.....
Underskrift saksbehandler

Med vennlig hilsen

Ove-H Lorentzen
Teknisk sjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.