



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Formannskapet 15-19	07.03.2017	022/17

Reguleringsplan - Sund fiskevær - 1 gangs behandling

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
27.01.2017	Planbeskrivelse rev_jan 17	1335388
27.01.2017	Regulering Sund 21.12.2016-A0_rev. 1.6.2017	1335389
27.01.2017	Reguleringsbestemmelser rev_des2016	1335390

Rådmannens innstilling:

1. Planutvalget viser til privat forslag til detaljregulering for Sund fiskevær med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser, begge datert 21.12.16, samt planbeskrivelse datert desember 2016. PlanID 18591501.
2. Planutvalget vedtar å sende detaljreguleringsplan for Sund, planID 18591501, ut på høring og offentlig ettersyn.

07.03.2017 Formannskapet 15-19

FS 15-19- 022/17 Vedtak:

1. Planutvalget viser til privat forslag til detaljregulering for Sund fiskevær med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser, begge datert 21.12.16, samt planbeskrivelse datert desember 2016. PlanID 18591501.
2. Planutvalget vedtar å sende detaljreguleringsplan for Sund, planID 18591501, ut på høring og offentlig ettersyn.

Enstemmig vedtatt.

Saksopplysninger:

Flakstad kommune har mottatt privat forslag på reguleringsplan for Sund fiskevær.

Planforslaget intensjoner er å videreutvikle dagens fiskeindustri, og samtidig legge til rette for framtidig næringsvirksomhet.

Planen vil i hovedsak regulere industri/lager og kai/lager på eiendommene 15/19-24. I tillegg videreføre formålet bolig for eiendom 15/45 og annen tjenesteyting (tidl. allmenyttig), - med

hensynssone for bevaring kulturmiljø, for eiendom 15/97. Det planlegges også for vegetasjonsskjerm mellom nytt industriareal og veg.

Oppdragsgiver: JM Langaas Drift AS, Sund.

Utførende: Rambøll, Tromsø v/Maren S. Thorstensen.

Planområdet (15/20-24 og 15/45) eies av oppdragsgiver med unntak av gnr 15, bnr 97 som eies av stiftelsen Kulturarv Lofoten AS.

Planområdet erstatter deler av reguleringsplan for Sund, godkjent 1998. Videre er planen i stor grad i tråd med kommuneplanens arealplan 2010.

Planprosess og medvirkning, planbeskrivelse, innkomne merknader samt planstatus og rammebetingelser er beskrevet i planbeskrivelse desember 2016.

Vurdering av krav om konsekvensutredning.

Formålet med planen er å legge til rette for videre og fremtidig drift av dagens fiskeindustri.

Det

skal også tas hensyn bevaring av det helhetlige bygningsmiljøet i Sund.

I kommuneplanens arealdel er eiendom 15/97 samt deler av 15/23 avsatt til «båndlegging etter

kulturminneloven», mens 15/23-24 er avsatt til «hensynssone for vern av bygg/anlegg», I gjeldene

reguleringsplan (-98) er området regulert til industri og friluftsområde, med unntak av 15/45 som er

regulert til bolig. I reguleringsplan datert 29.08.98 er eiendom 15/97 (Langaasgården) er regulert til

spesialområde/ bevaring av bygninger.

Vurdering:

Kommunen finner det riktig å vurdere «Kulturminner og kulturmiljø».

Arealdelens vernestatusen for 15/97 er satt med bakgrunn i ønske om å bevare

Langaasgården,

men etter nærmere besiktigelse av byggets tekniske tilstand (2012) fant fylkeskommunen det riktig

å oppheve denne statusen . Det er imidlertid etablert (2015) en stiftelse; Kulturarv Lofoten, som har

til hensikt å bevare gården. Det har vært ført en prosess med samtaler og avtaler mellom JM

Langaas Drift AS og Kulturarv Lofoten som vi mener ivaretar kommunens, kulturminneplan for

Lofoten, planenes vernestatus og begge partenes behov på en utmerket måte.

Flakstad kommune ser derfor ingen grunn til å foreta en konsekvensutredning av

«Kulturminner og

kulturmiljø».

Areal:

I forskrift om konsekvensutredning heter det i § 2. Planer som alltid skal behandles etter forskriften.

Følgende planer skal alltid behandles etter forskriften;

d) områdereguleringer, og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til

utbyggingsformål.

Område avsatt til fritids- og turistformål i kommuneplanens arealdel er foreslått regulert til industri/lager, dette i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Området som er avsatt til

friområde i

kommuneplanens arealdel er i sin helhet videreført som friområde i reguleringsplanforslaget.

Det

er dermed kun kaiarealet utenfor fiskeværet som representerer en utvidelse i forhold til tidligere

definerte byggeområder.

Med dette blir området som omfatter nye områder til utbyggingsformål betydelig under 15 dekar og

kravet om konsekvensutredning faller ut.

Denne vurderingen gjøres også gjeldende for § 3 Planer som skal vurderes nærmere.

Areal bygg:

Vedlegg I. Planer som alltid skal konsekvensutredes.

1. Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige

formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² eller som omfatter et planområde på mer enn 15

dekar.

Planlagte bygg for industriformålet innen fiskeværet har en innvendig høyde på 5.0 m, dette gir en

teoretisk mulighet til 2 etasjer. Her foreslås 80 % BYA. For industriformålet i sør er det ønskelig

med en mulighet for høyere bebyggelse (teoretisk antall 3 etasjer) og foreslått % BYA vil være 60

%. Fremtidig bebyggelse vil da ha et potensielt bruksareal på ca 14000m² BRA (inkl.

parkerings

og logistikkarealer).

2

Med dette blir teoretisk potensielt bruksareal <15.000 m² og kravet om konsekvensutredning fallet

ut.

Samlet vurdering av planforslaget:

Rådmannen finner forslaget i tråd med den utviklingen av fiskeriene som ønskes i Sund og Flakstad kommune gjennom kommuneplanene. Det fremlegges heller ingen kommentar til planbeskrivelsen (des 2016). Det anbefales derfor planutvalget å sende planen ut på høring og offentlig ettesyn.

Forslag til vedtak:

1. Planutvalget viser til privat forslag til detaljregulering for Sund fiskevær med tilhørende plankart og reguleringsbestemmelser, begge datert 21.12.16, samt planbeskrivelse datert desember 2016. PlanID 18591501.
2. Planutvalget vedtar å sende detaljreguleringsplan for Sund, planID 18591501, ut på høring og offentlig ettersyn.

Erling Sandnes
Rådmann

Dag Walle
saksbehandler teknisk