

Beregnet til  
**Flakstad kommune**

Dokument type  
**Planbeskrivelse**

Dato  
**Desember 2016**

# PLANBESKRIVELSE

## DETALJREGULERINGSPLAN

### SUND FISKEVÆR



# PLANBESKRIVELSE

## DETALJREGULERINGSPLAN SUND FISKEVÆR

Revisjon **2016/12/21 (mindre rev. 25.1.17)**  
Dato **2016/04/29**  
Utført av **Maren S. Thorstensen**  
Kontrollert av **Jenny Mikalsen/ Milan Dunderovic**  
Godkjent av **Maren S. Thorstensen**  
Beskrivelse **Planbeskrivelse til reguleringsplan**

Ref. 1350012916

## INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1.</b>	<b>Nøkkelinformasjon, bakgrunn og prosess</b>	<b>1</b>
1.1	Planens formål	1
1.2	Forslagsstiller, tiltakshaver, eierforhold	1
1.3	Planavgrensning	1
1.4	Vurdering av konsekvensutredningsplikt	1
1.5	Planprosess og medvirkning	2
1.5.1	Milepæler og fremdrift	2
1.5.2	Medvirkning	2
<b>2.</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>2</b>
2.1	Gjeldende reguleringsplan	2
2.2	Kommuneplanens arealdel	3
2.3	Andre rammebetingelser	3
2.3.1	Kulturminneplan for Lofoten	3
2.3.2	Statlige planretningslinjer	4
2.4	Næringsmessige rammebetingelser	4
2.4.1	Krav til næringsvirksomheten	4
<b>3.</b>	<b>Dagens situasjon</b>	<b>5</b>
3.1	Planområdet	5
3.2	Landskap	6
3.3	Kulturminner og kulturmiljø	7
3.4	Naturverdier	8
3.5	Rekreasjonsverdi	9
3.6	Trafikkforhold	10
3.6.1	Trafikkbildet	10
3.6.2	Planlagt fylkesveg	10
3.7	Barns interesser	11
3.8	Universell tilgjengelighet	11
3.9	Teknisk infrastruktur	11
3.9.1	Vann, avløp og overvann	11
3.9.2	Energi/kraft	11
3.10	Grunnforhold	12
3.11	Støy	12
3.12	Risiko og sårbarhet	12
3.13	Næring	12
<b>4.</b>	<b>PLANforslaget</b>	<b>13</b>
4.1	Planlagt arealbruk	13
4.1.1	Reguleringsformål og arealstørrelser	13
4.1.2	Bebyggelsens plassering og utforming	15
4.1.2.1	Utforming og funksjon	15
4.1.2.2	Byggehøyde	17
4.1.2.3	Utnyttelsesgrad	17
4.1.2.4	Byggegrenser	18
4.1.3	Atkomst og veg	18
4.1.4	Parkering	19
4.1.5	Tilknytning til infrastruktur	19
4.1.6	Universell utforming	20
4.1.7	Uteoppholdsarealer	21

4.1.8	Samspill med bevaringsverdig bygning og kulturmiljø	21
4.1.9	Avbøtende tiltak og bestemmelser	21
<b>5.</b>	<b>Virkninger av planen</b>	<b>22</b>
5.1	Reguleringsendring	22
5.2	Stedets karakter	22
5.3	Landskap	22
5.4	Kulturmiljø	23
5.5	Naturmangfold	23
5.6	Rekreasjonsinteresser	24
5.7	Uteområder	24
5.8	Trafikkforhold	24
5.8.1	Trafikkproduksjon	24
5.8.2	Atkomst, parkering og oppstilling	25
5.8.3	Vogntog	25
5.8.4	Fotgjengere og syklist	25
5.8.5	Trafikksikkerhet	25
5.9	Barns interesser	25
5.10	Energibehov/kraft	26
5.11	VAO	26
5.12	ROS	26
5.13	Næring	27
5.14	Interesse motsetninger	27
<b>6.</b>	<b>Merknader til varsel om oppstart</b>	<b>28</b>
6.1	Merknader hjemmelshavere:	28
6.2	Offentlige høringsinstanser	28
6.3	Andre høringsinstanser	31
<b>7.</b>	<b>Konklusjon</b>	<b>32</b>

## VEDLEGG

### Vedlegg 1-2

ROS-analyse, Geologisk vurdering

## 1. NØKKELINFORMASJON, BAKGRUNN OG PROSESS

### 1.1 Planens formål

Planforslagetets intensjon er å videreutvikle dagens fiskeindustri, og samtidig legge til rette for framtidig næringsvirksomhet.

Planen vil regulere industri/lager og kai/lager på eiendommene 15/20-24, samt videreføre formålene bolig for eiendom 15/45 og annen tjenesteyting (tidl. allmennyttig), med hensynssone for bevaring kulturmiljø, for eiendom 15/97. Friluftsmål mellom nytt industriareal og veg videreføres i samsvar med gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

### 1.2 Forslagsstiller, tiltakshaver, eierforhold

Rambøll Norge AS er utførende konsulent for planleggingen på oppdrag fra JM Langaas Drift AS.

JM Langaas Drift AS er en fiskeproduksjonsbedrift med mottaks- og foredlingsvirksomhet.

Planområdet (Gnr/Bnr 15/20-24 og 15/45), eies av tiltakshaver med unntak av eiendommen Væreiergården, Langaasgården (Gnr/Bnr 15/97), som eies av stiftelsen Kulturarv Lofoten AS.

### 1.3 Planavgrensning

Planen skal erstatte delvis reguleringsplan Sund, Flakstad kommune (sak 52/99). Planområdets avgrensning er som vist på kartutsnitt under. Planområdets størrelse er ca. 20 daa. Nytt næringsareal, inkl. kai, anslås til ca. 6,5 daa.



Planområdets lokalisering (venstre) og planområdets avgrensning (høyre)

### 1.4 Vurdering av konsekvensutredningsplikt

Planen anses ikke å ha betydelige konsekvenser for miljø og/eller samfunn. Planen anses ikke å være omfattet av forskrift om konsekvensutredning, etter som byggeområdene er under 15 daa/15.000 kvm, og det meste av planområdets arealer tidligere er regulert til byggeområder, industri etc. Forholdet til kulturmiljø er håndtert i reguleringsplanarbeidet.

**1.5 Planprosess og medvirkning**

1.5.1 Milepæler og fremdrift

Dato:	Milepæl:	Kommentar:
16.12.15	Oppstartsmøte Flakstad kommune	Rammer for planarbeidet
8.1.16-11.2.16	Varsel om oppstart	Ingen varslar om innsigelse
11.2.16-	Dialog parter og myndigheter	NFK, SVV, kommunen etc.
26.04.16	Varsel om oppstart, endret plangrense	Nabo/gunneier varslar
26.04.16	Planforslag	Krav om konsekvensutredning
21.12.16	Revidert planforslag	Endret avgrensning på indu- striformål/friområde og redu- serte byggehøyder, for å sikre avsatt friområde i KDP, samt dialog/avtale med Kulturarv Lofoten vedr. Langaasgården. Planforslaget omfattes ikke lenger av forskrift om KU.
	Offentlig ettersyn	
	Vedtak	

1.5.2 Medvirkning

Planprosessen følger krav om varslar om oppstart og offentlig ettersyn av planforslaget i tråd med plan- og bygningslovens § 12-8 og § 12-10. Det er avholdt særskilte møter med stiftelsen kulturarv Lofoten og Nordland fylkeskommune, kulturretaten.

Innkommne merknader i forbindelse med varslar om oppstart er gjengitt og kommentert bakerst i planbeskrivelsen.

**2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER**

**2.1 Gjeldende reguleringsplan**

Det aktuelle planområdet inngår i reguleringsplan for Sund, Flakstad kommune, fra 1999.



Kopi av reguleringsplan for Sund, Flakstad kommune, datert 16.6.99, 52/99

I reguleringsplanen er arealene regulert til industri (I-2, I-3), bolig (B1-7), og spesialområde for bevaring av bygninger, friluftsområde, samt adkomstveg.

Større deler av kaiområdet er utfyllt enn det som fremkommer i reguleringskartet.

Planens bestemmelser regulerer byggehøyde, utnyttelsesgrad, samt utforming av byggeområdene mv. Spesialområdet for bevaring gjelder Langaasgården med hage.

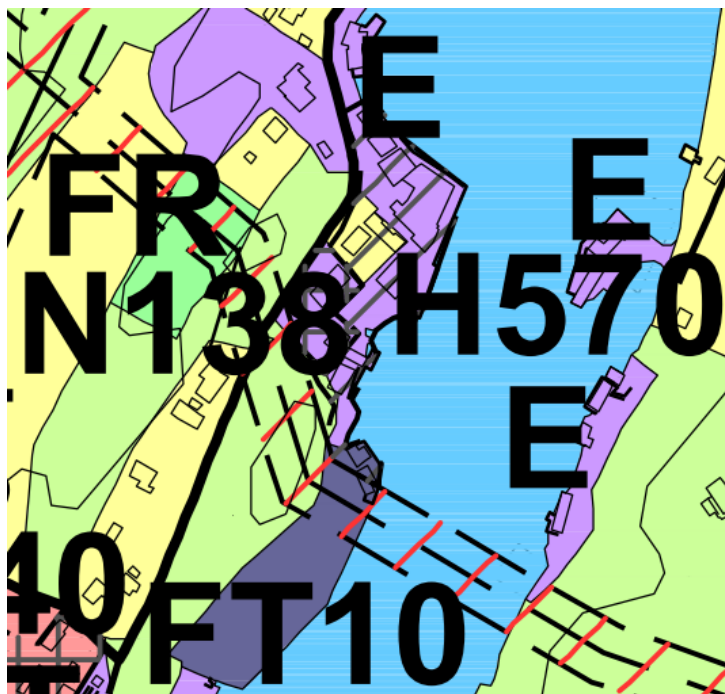


## 2.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for Flakstad kommune 2010-2021 (Datert 16.12.2010) avsetter aktuelle arealer i nordre del til industri og næringsområde (E), og bolig, med hensynssone for vern av bygg/anlegg (H570\_139). Kommuneplanen dekker ikke det totale landområdet som er utfylt per i dag. Planen avsetter aktuelle arealer i søndre del til framtidig fritids- og turistformål (FT10), og friområde (FR).

Det følger ikke særskilte bestemmelser til hensynsonen for vern. Kommuneplanens bestemmelser for kulturminner knytter seg til båndlagte områder. I følge kommunens tekniske etat er hensynssonen fastsatt på grunn av gjeldende reguleringsplan for området, der Langaasgården er regulert med hensynssone for bevaring. De viser også til Kulturminneplan for Lofoten, som identifiserer Sund fiskevær som et bygningsmiljø med historiefortellende verdi.

For FT 10, framtidig fritids- og turistformål, er det stilt krav om reguleringsplan.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel for Flakstad kommune.

## 2.3 Andre rammebetingelser

### 2.3.1 Kulturminneplan for Lofoten

Planområdet er omtalt i kulturminneplan for Lofoten, fra 2008, *Nasjonalt og regionalt viktige kulturminner i Lofoten* ved Nordland fylkeskommune:

### 69) Sund, fiskevær

Nyere tids kulturminner. Fiskeværsmiljø som består av Langåsgården med hageanlegg, tidligere postbygning som nå er bolighus, våningshus og brygge fra slutten av 1800-tallet. Miljøet omfatter også nyere produksjonsbygninger. Langåsgården har sterkt behov for rehabilitering; naust, fjøs og vedsjå er revet. Men miljøet har fremdeles historiefortellende verdi, og føyer seg klart inn i rekken av Lofotens viktige og karakteristiske væreiermiljøer.



Langåsgården er regulert etter plan- og bygningslovens § 25.6 til spesialområde med formål bevaring.

#### Utklipp fra kulturminneplan for Lofoten.

I Kulturminneplanen er hele fiskeværet avgrenset med sone for kulturminneverdi, og utvikling av området krever særskilt vurdering av kulturminnemyndigheten.

#### 2.3.2 Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen.

Med hensyn til statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, har planmyndigheten allerede tatt stilling til planområdet som et utbyggingsområde i gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er tatt hensyn til med egen vurdering i planbeskrivelsen. Det er ikke tilrettelagt særskilt for opphold for barn- og unge i planområdet.

### 2.4 Næringsmessige rammebetingelser

Planforslaget gir fiskerivirksomheten mulighet for helårs drift, og produksjon i samsvar med myndighetskrav. Med en oppgradering av bygningsfasilitetene på stedet kan det blant annet bli plass til fryseler. Dersom man i stedet for ferskpakking av råstoff kan velge å fryse inn landingene fra lokalflåten vil man bli mer fleksibel med hensyn til når og hvor fisken blir omsatt. Da kan man eventuelt oppnå bedre markedspris ved å samle opp tilstrekkelig kvanta av ulike arter og omsette dette, enten etter avtale med faste kjøpere eller på auksjon.

Dersom det lokale fiskebruket går konkurs, som følge av manglende omstillingsevne og modernisering, vil fiskeriaktiviteten på stedet reduseres og på sikt bli borte fra småsteder som Sund. Det gjelder også fangstleddet. Det er ønskelig, gjennom planforslaget å legge til rette for fortsatt fiskeriaktivitet og sysselsetting innen bransjen.

#### 2.4.1 Krav til næringsvirksomheten

Mattilsynet krever lukket passasje fra mottak til produksjons-/pakkehall.

Det er ikke tillatt å kaste avskjær på havet. For at virksomheten skal kunne imøtekomme slikt lovkrav kreves fasiliteter som gjør det mulig å produsere markedstilpassede produkter av avskjæret.

Markedet krever jevn leveranse, som innebærer at vogntog må ha daglig tilgang til anlegget i sesongen.



Dagens innfrysingsanlegg er gammelt, dyrt å vedlikeholde og lite miljøvennlig. Fra 2020 er det ikke lenger lov til å benytte freon som kjølemedia på fryseanlegget. Det er dette som er brukt i dagens anlegg. Med ett nytt anlegg som er mere kostnadseffektivt vil man kunne øke produksjon, samt se på muligheten for å ta vare på «alt» av restråstoff til menneskeføde, noe som generelt ikke blir utnyttet nok i landindustrien i dag.

### 3. DAGENS SITUASJON

#### 3.1 Planområdet

Fiskeværet Sund ligger i Flakstad kommune, Lofoten. Flakstad kommune ligger i Vest Lofoten og består av Flakstadøy og den nordlige delen av Moskenesøy. Europavei 10, også kalt Kong Olavs vei, går gjennom Flakstad helt ut til Å. Største delen av bebyggelsen i Flakstad ligger på yttersiden av Lofoten, mot storhavet, bl.a. i fiskeværene Ramberg og Fredvang. Inn mot Vestfjorden finner vi Sund, Skjelfjord, Nesland og Nusfjord.



Sund, beliggenhet inn mot Vestfjorden i Flakstad kommune. Norgeskart.

Sund tettsted består av ca. 50-60 bolig- og fritidseiendommer, to fiskevær/fiskemottak, turistvirksomhet/rorbuer og Museet Smeden i Sund. Tidligere var det flere aktører innen fiskeri, butikk og barnehage. Dette er nå lagt ned, og fiskeindustrien i Sundvågen og på Leiholmen er eneste industri i Sund i dag.

Sund fiskevær ligger i Sundvågen. Mot øst og nord strekker planområdet seg langs sjøen på vestre side av Sundvågen. Mot vest avgrenses planområdet av fv810 Sundvegen. Mot sør grenser planområdet til naboeiendom ut på Sundodden.

### 3.2 Landskap

Norsk institutt for skog og landskap har utarbeidet et nasjonalt referansesystem for landskap, som deler Norge inn i landskapsregioner basert på fellestrekk i landskapet. Sund ligger innenfor region 31 *Lofoten og Vesterålen*, med underregion 31.2 *Vest-Lofotens innerside*. Utdrag fra beskrivelsen:

*(...) Lofottindan/Lofotveggen er et høyreist fjellmassiv som utgjør regionens indre kjerne, og som er kjennetegnet sett fra fastlandet. Særlig i Lofoten preges også regionen av morenerygger knyttet til botner. Det fins flere poller og mange ferskvann i Lofoten, men få iøynefallende fosser. (...) Typisk for Lofoten er fjellbruk, og har i dag både moderne og tradisjonelle fiskevær. Bygningsmessig er det fiskeværene som særpreger regionen, der de i Lofoten ligger "lunt" til på innersida. Noen av fiskeværene har beholdt sin bygnings-skikk, mens andre er blitt mer modernisert med blant annet nyere og fiskerirelaterte næringer.*

Landskapsrommet i Sund består av knauser og øyer, og Sundvågen som strekker seg inn mot fjellet Sundmannen på c+ 432. Rundt vågen ligger spredt småhusbebyggelse og veg rundt på begge sider. På bildet under ser vi Sundmannen og Sundvågen midt i bildet, og Skjelfjorden til høyre.



Oversiktsbilde fra Sund. Avfotografering av foto i Ramberg rådhus.

Bildet nedenfor er tatt fra østre side av Sundvågen, og viser eksisterende bebyggelse på planområdet i landskapsrommet mot vest.





Sund. Bildet er tatt fra østre side av Sundvågen. Foto: Rambøll.

Bak fiskeværet ser vi knauser og berg som utgjør Sundodden, og lenger bak troner fjellveggen Solbjørn (742moh), Fjøsdaletind (476moh) på andre siden av fjorden.

### 3.3 Kulturminner og kulturmiljø

Fiskeværet i Sund har en lang historie. Det har vært fiskemottak her siden midten av 1800-tallet.

De opprinnelige bygningene er oppført i SEFRAK-registeret, der det fremkommer at bygningene ble reist i perioden 1850-1874 (Nordatlas.no).



Sund fiskevær. Avfotografering av gammelt foto (privat).

Kulturminneplan for Lofoten beskriver Sund fiskevær med *væreierbolig (Langaasgården)*, *tidlige postbygning*, som nå er *bolighus*, *våningshus* og *brygge fra slutten av 1800-tallet*. Miljøet om-

*fatter også nyere produksjonsbygninger. Langaasgården har sterkt behov for rehabilitering; naust, fjøs og vedskjå er revet. I følge kulturminneplanen har miljøet fremdeles historiefortellende verdi, og fremstår som et av Lofotens viktige og karakteristiske væreiermiljø.*

Væreiermiljøet og bygningsmassen har vært i kontinuerlig endring i takt med næringsutviklinga. Bildet nedenfor viser Sund fiskevær i nyere tid (Antagelig 70-tallet). Her fremkommer nyere produksjonsbygninger i kombinasjon med eldre bygninger, hvorav flere er revet i dag. Den hvite butikkbygningen i front og buene inntil fjellknausen er revet. Kaianlegget er utvidet. Driftsbygningene til høyre i bildet er utvidet og bygget sammen.



Privat foto fra Sund, 70-tallet.

Sjøbua til venstre i bildet ble reist i 1963 (antatt), og videre påbygd med et lite kaianlegg før 1972. Sjøbua er påbygd tre ganger etter 1972. Det er bygget på en egnerbu på ca. 16 m<sup>2</sup> på den ene kortsiden, et vaskerom på baksiden og to soverom i annen etasje. Det hefter domsslutning om riving av bygningen fra Tingretten.

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i eller nær planområdet (nordatlas.no).

### 3.4 Naturverdier

Av naturverdier er følgende registrert i databasen på Nordatlas.no (Se kartutsnitt under):

Skravur i sjø viser til arter av stor forvaltningsinteresse, her: Ærfugl.





Utsnitt fra Nordatlas.no med kartlag for natur og miljø.

Grønne felter i fjæra viser til områder med *potensielt tilgjengelig strandsone*. Dataene er hentet fra ulike kilder og bearbeidet til arealbruksflater i SSB. De flater som ikke er påvirket av tekniske inngrep betraktes som potensielt tilgjengelige for friluftslivsaktiviteter. For planområdet sin del er dette arealet regulert til industri i gjeldende plan.

Gule felter er såkalte INON-områder, som teoretisk sett er 1 km fra nærmeste tunge tekniske inngrep. Aktuelt areal i Sund ligger utenfor planområdet.

### 3.5 Rekreasjonsverdi

Sund er tynt befolket og spredt bebygd. Lokalbefolkningen benytter hovedsakelig ubebygd fjære, egne hager og private uteoppholdsområder, private brygger, samt Sundvegen ut til Grimsholmen for rekreasjon i nærmiljøet. Sundmannen er et spektakulært nærmiljøtilbud for de som ønsker seg effektivt til fjells sommerstid.

Sundvågen har tradisjonelt vært et fiskeriområde, og ikke et rekreasjonsområde. I dag er det etablert en reiselivsaktør med rorbuer og ny brygge for småbåter på østsiden av Sundvågen.

Ytterst på Sundodden ligger museet Smeden i Sund, som besøkes av turister hovedsakelig i sommersesongen.

Innenfor planområdet ligger Langaasgården, som er regulert til allmennyttig formål med bevaringsverdi. I dag er bygningen forfallen, og har ingen bruksverdi. Nye eiere ønsker å restaurere gården.

Innenfor planområdet er det regulert et friluftsområde på bergknausen mellom sjøen og Sundvegen. Det går en høyspentkabel gjennom friluftsområdet. I følge lokale kilder er friluftsområdet ikke særskilt benyttet, etter som det er andre og mer attraktive friluftsområder i Sund.

Det gikk tidligere en kyststi gjennom planområdet, på nedsiden av friluftsområdet. Kyststien er gjengrodd, og er regulert til industri i gjeldende plan.

### 3.6 Trafikkforhold

#### 3.6.1 Trafikkbildet

Fv810 går fra kryss med E10 ved Kåkern bru og ned til Sund. Veggen er bratt og smal. Trailere på vinterføre har problemer med å komme opp bakken i Sund sentrum. Veggen går også gjennom området for "Smeden i Sund" hvor det er mye turistparkering på sommertiden.

På dagens Fv810 er trafikkmengden relativt lav. Det er noe tungtrafikk til og fra fiskebrukene på Sund, samt turisttrafikk sommertid til «Smeden i Sund». Årsdøgntrafikken (ÅDT) er < 500 kjt/d og andelen tunge biler antas å være < 10 %. Fartsgrensen i området er 50 km/t. Standarden på fylkesvegen er dårlig, preget av smal kjørebane og dårlig kurvatur (Statens vegvesen 2013, endret red.).

Det er to fiskebruk i drift i Sund i dag (JM Langaas Drift AS og Sund fiskeindustri/ Ståle Olsen). Langaas produserer ca. 100 tonn tørrfisk og Olsen produserer ca 160 tonn tørrfisk (Berntzen, pers. medd. til Statens vegvesen). Dette generer omtrent 20 trailerlaster. Uttransporten foregår om høsten. Langaas indikerer et gjennomsnitt på 0,7 vogntog per dag. Transport av fisk er vesentlig redusert i forhold til tidligere.

Fiskebruket produserer noe internttrafikk på Sundvegen mellom fiskemottaket og lager/hjeller oppe på eidet. Det utgjør i gjennomsnitt 1,3 hjullastere per dag.

Smeden i Sund (Tor-Vegard Mørkved) opplyser at besøkstallet totalt ligger på rundt 20.000 og at det av dette er ca. 10 – 12.000 personer som kommer med buss. Hvis vi tar høyde for at halvparten av de som betaler en og en også kommer med buss blir det 16.000 busspersoner eller 450 – 530 busser i sommersesongen. Museet er åpent fra 15. mai til 1. september. Fordeler man trafikken jevnt ut over blir det 4 – 5 busser pr dag, men det er selvsagt høyere i toppsesong og lavere i sidesesong.

#### 3.6.2 Planlagt fylkesveg

Det er regulert en ny vegstrekning for Fv810 om Fugleberg til Sund (2013). Veggen er foreslått lagt som fylling i sjøen. Ny veggen blir ny fylkesveg Fv810. Eksisterende veg fra krysset og ned til Smeden i Sund blir kommunal. Det foreligger ikke finansiering til veggen, så tidspunkt for gjennomføring av tiltaket er uvisst.





Illustrasjon som viser trasé for ny fylkesveg om Fugleberg til Sund.

### 3.7 Barns interesser

Barn har ingen interesse i planområdet. Teoretisk sett kan det være ferdsel av barn på haugen som er regulert til friluftsområde. Etter som det er andre mer attraktive friluftsområder i nærheten blir friluftsområde innenfor planområdet lite brukt til opphold. Boligenhetene innen planområdet er ikke egnet til barnefamilier.

### 3.8 Universell tilgjengelighet

Det er kjørbart atkomst til alle anlegg i dag. For øvrig er bygningene gamle, de rommer ikke offentlige funksjoner, og er ikke utformet universelt tilgjengelig.

### 3.9 Teknisk infrastruktur

#### 3.9.1 Vann, avløp og overvann

Dagens vann og avløpssystem:

En hovedvannledning, Ø160mm passerer lenger vest for området, forsyning til området går derfra med en stikkledning av plast med mindre dimensjon. Det finnes per i dag kun en enkel håndtegnert skisse som viser hovedledninger. Dette finnes ikke for stikkledninger.

Avløp fra toalett i dagens bygninger er ledet til septiktank med overløp til sjø.

Brannvann er per i dag dekt med sjøvannspumper.

Overvann ledes direkte ut i sjø.

#### 3.9.2 Energi/kraft

Kapasitet og tilgang er ivaretatt. Det er både nettstasjon, høyspenningslinjer, lavspenningskabler, lavspenningslinjer og kabelskap innenfor reguleringsområdet.

Sund fiskevær med øvrige bygninger får sin strøm via kabel i Sundvegen, som er koplet på høyspentlinjen som går gjennom planområdet.

### 3.10 Grunnforhold

Berggrunnen i området består av granittiske bergarter, beskrevet på NGUs berggrunnskart som charnockitt og mangeritt. Dette er magmatiske dypbergart som blant annet er karakterisert av sitt innhold av pyroksen, i tillegg til kvarts og feltspat, samt noen andre mineraler.

Løsmassene i området er kartlagt som bart fjell (ngu), og bilder av område viser at det ikke er løsmasser av større mektighet.

Grunnforhold i sjø er ikke kjent. Det er ikke gjort grunnundersøkelser til reguleringsplanen.

### 3.11 Støy

Det er ikke gjort støyregistreringer for Sundvegen. Det er <500 ÅDT, og antatt lav støybelastning fra veg.

### 3.12 Risiko og sårbarhet

Det er utført en separat risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planen. Her er noen momenter som beskriver dagens situasjon i planområdet beskrevet kort.

Grunnforhold på land synes å være stabile med tynt dekke over fast fjell. Grunnforhold er ukjent i sjø, både mht. stabilitet og forurensning. Erfaringsmessig stabil grunn også i sjø, i området.

Potensiell risiko for stormflo, etter som kaianlegget ligger lavere enn estimert fremtidig stormflo, basert på prognoser for havnivåstigning (dsb.no).

Planområdet ligger i sone med forhøyede radonverdier (Nordatlas.no).

Fiskeværet er identifisert som verdifullt kulturmiljø (Kulturminneplan for Lofoten).

Det går en høyspentlinje gjennom planområdet som kan medføre potensiell strålefare.

### 3.13 Næring

Dagens næringsvirksomhet for fiskeri ønskes utvidet. Gjeldende regulering for industri ønskes utvidet.

Ref. kapittel 3.4.

## 4. PLANFORSLAGET

### 4.1 Planlagt arealbruk

#### 4.1.1 Reguleringsformål og arealstørrelser

Det reguleres for industri/lager i to byggeområder (BKB1-2), kai/lager (SAA1), bolig (B1), annen offentlig og privat tjenesteyting/ allmennyttig (BAT1), videreføring av friområde (GF2) og friområde under frisktssone (GF1), kjøreveg (SKV1-4), Kombinert formål for samferdselsanlegg (SKF1) og parkering (SPP1).

Det reguleres med tre hensynssoner; hensynssone for bevaringsverdig bebyggelse (H570\_1), faresone for høyspentanlegg (H370\_1) og sikringszone for friskt i avkjørsler (H140\_1-3).

Planforslaget endrer gjeldende reguleringsplan på noen områder:

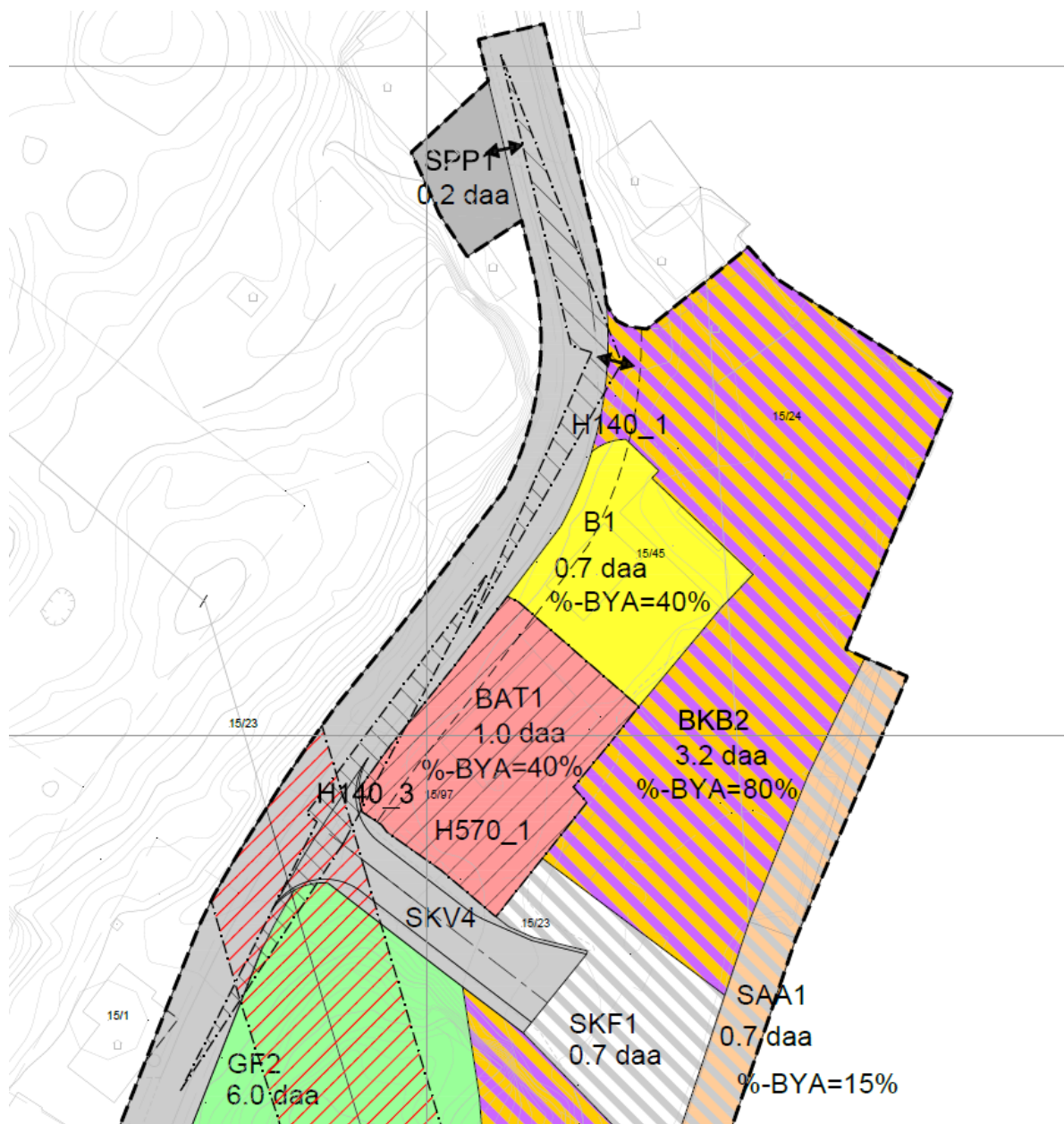
- Generelt er formål og bestemmelser oppdatert iht. Plan og bygningsloven av 2008
- Formålet industri reguleres til industri/lager med redusert byggehøyde og økt % BYA
- Formålet industri/lager utvides i sjø foran fiskebruket innen BKB2 og SKF1
- Det reguleres for kombinerte samferdselsformål mellom byggeområdene (SKF1)
- Det reguleres for kombinerte hovedformål kai/lager (SAA1) langs sjøfronten
- Hensynssone for verneverdig bebyggelse endres i samsvar med eiendomsgrenser
- Atkomster/avkjørsler er regulert etter vegstandard, og stedstilpasset
- Det reguleres for parkering ved den nedlagte butikken. På deler av arealet som er regulert til forretning/bensinstasjon

I tabellen nedenfor fremkommer reguleringsformål og areal per formål.

Formål	Byggeområde	Totalt areal
<b>Bebyggelse og anlegg</b>		
Annen offentlig og privat tjenesteyting		1,0 daa
Bolig		0,7 daa
Industri/lager	4,6 daa* (1)	7,8 daa
	3,2 daa (2)	-
<b>Samferdsel og teknisk infrastruktur</b>		
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (Kai/Lager).		0,7 daa
Kjøreveg (4)		4,6 daa
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (Kjøreveg/parkering/snuplass). Område for av og pålossing av varer.		0,7 daa
Parkeringsplasser		0,2 daa
<b>Grønnstruktur</b>		
Friområde	0,3 daa	6,3 daa
	6,0 daa	-
<b>Totalt planområde</b>		<b>22 daa</b>
<b>Totalt byggeområder</b>	Inkl. logistikkarealer	<b>10,9 daa</b>

\*Hensynssone for høyspentlinje H370\_1 utgjør ca 0,6 daa av byggeområdet BKB1.

Se utsnitt fra plankartet nedenfor. Plankartet er også vedlagt planbeskrivelsen.



Kopi av plankart, nordre del.



Kopi av plankart, søndre del.

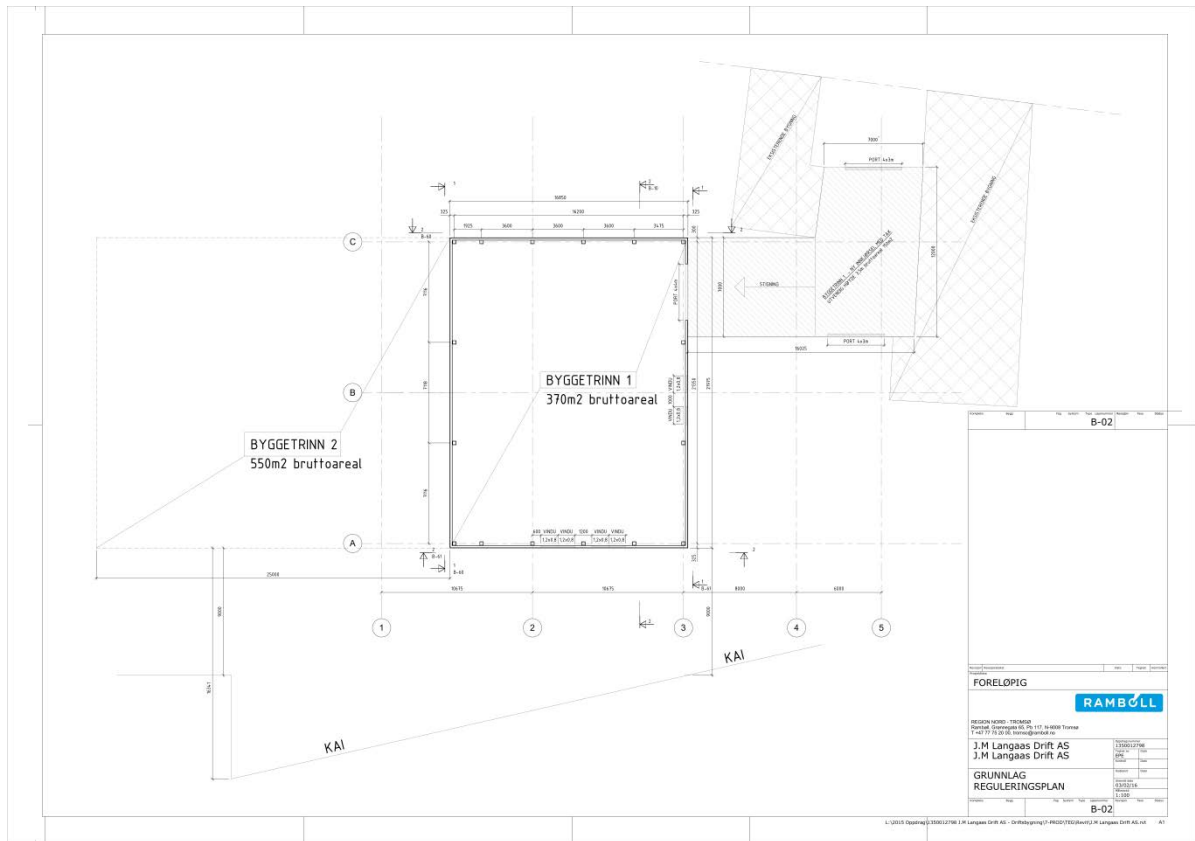
#### 4.1.2 Bebyggelsens plassering og utforming

##### 4.1.2.1 Utforming og funksjon

Bebyggelse tillates innenfor rammer gitt i plankart og bestemmelser. Det er regulert byggegrense fra senterlinje veg på 10 meter, videreført fra gjeldende reguleringsplan. Det er medtatt bestemmelse om at bebyggelse tillates inntil tomtegrenser, innenfor utbyggingsformålene. Området nedenfor adkomstveg og Langaasgården er foreslått regulert som kombinerte samferdsformål med funksjonen kjøreveg/oppstilling og snuplass for vogntog/av- og pålossing etc.

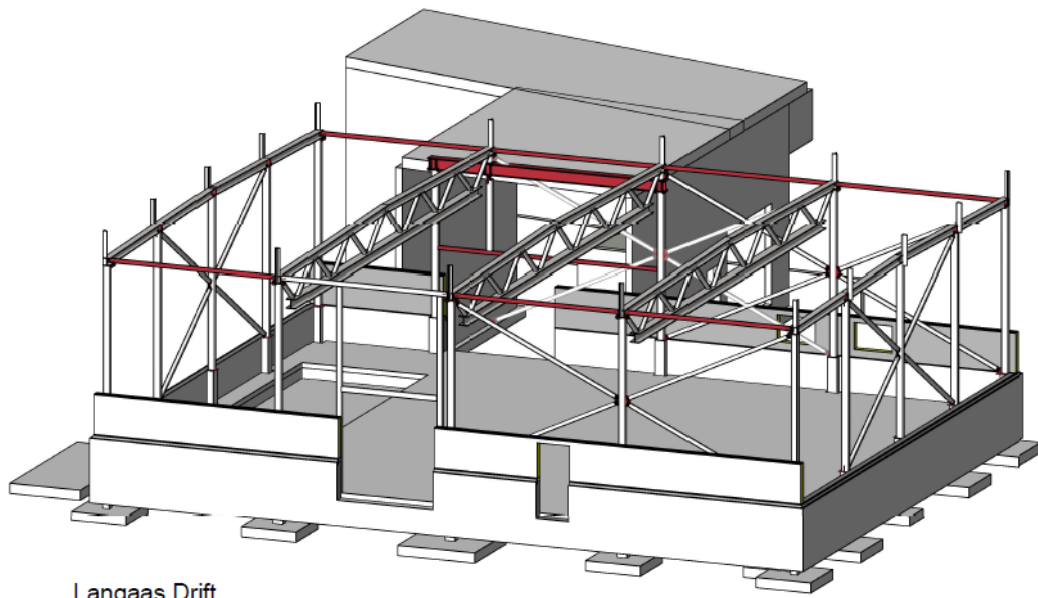
Innenfor byggeområde BKB2 foreligger prinsipielle byggetegninger for byggetrinn 1, med skisse for et byggetrinn 2, som skal benyttes til produksjonshall for fiskeridrifta. Se illustrasjonen under for byggetegning.





Tildig byggetegning for ny bebyggelse innen BKB2. Grov skravur/ruter viser deler av eksisterende bygningssmasse.

Byggetrinn 1 inkluderer et bygg med grunnflate ca. 370 m<sup>2</sup> og en innebygget passasje mellom nytt bygg og eksisterende bygningsmasse, med grunnflate ca. 130 m<sup>2</sup>. Byggetrinn 1 er allerede godkjent og under oppføring.



Langaas Drift

Modellering av oppriss form for byggetrinn 1 (v/Asplan Viak/Lofotentreprenør).



Byggetrinn 2 inkluderer et bygningsvolum på ca. 550m<sup>2</sup> i forlengelsen av byggetrinn 1. Avstand til dagens kaifront skal være ca åtte meter bred, slik at kjøretøy kan passere foran bebyggelsen. Planen regulerer for forlengelse av kaifronten, for å muliggjøre større bredde og lengde på kaia.

Volumet er grovt illustrert med fotomontasje i figuren nedenfor.



Fotomontasje basert på fotografi og foreløpige byggetegninger/skisse.

På kaia, innen byggeområde SAA1, tillates mindre lagerbygg/utstyrsboder/egnerbuer. Bygningene skal oppføres med en etasje, saltak, og maksimal grunnflate på 16 m<sup>2</sup>. Buene kan bygges inntil hverandre for å ivareta moderne servicekrav. Buenes funksjon og utforming skal være iht. tradisjonell bruk og byggeskikk.

Videre regulerer planen for bebyggelse innen industri/lager sør for dagens atkomstveg, innen byggeområde BKB1. Hensynssone for høyspentlinje gjennom byggeområde, reduserer potensielt byggeområde med 630 kvm. Det er ikke tillatt å bygge innenfor hensynssonen.

#### 4.1.2.2 Byggehøyde

Ny bebyggelse innen byggeområde BKB1 skal ikke overstige 9 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ny bebyggelse innen byggeområde BKB2 reguleres med maksimal byggehøyde til kote + 10. Regulert byggehøyde representerer en reduksjon av høyder i forhold til gjeldende regulering, og betyr at ny bygningsmasse blir lavere enn Langaasgården i bakkant.

Innen SAA1 (kai/lager) tillates kun 5 meter byggehøyde (4 meter innvendig høyde + 1 meter hevet gulv).

#### 4.1.2.3 Utnyttelsesgrad

Byggeområde BKB1 foreslås med 60 % BYA.

Byggeområde BKB2 foreslås med 80 % BYA.

Byggeområde for bolig (B1) og annen tjenesteyting (BAT1) foreslås videreført med 40 % BYA.

Område SAA1 (kai/lager) foreslås med 15 % BYA.

4.1.2.4 Byggegrenser

Byggegrense for bebyggelsen langs veg foreslås uforandret for eksisterende bebyggelse, med avstand på 10 meter fra senterlinje veg for ny bebyggelse.

Internt i planområdet tillates bygninger inntil tomtegrenser/formålsgrenser.

4.1.3 Atkomst og veg

Dagens fylkesveg 810 er atkomstveg fra hovedvegnettet inn til Sund og til planområdet, inntil ny fylkesveg realiseres.

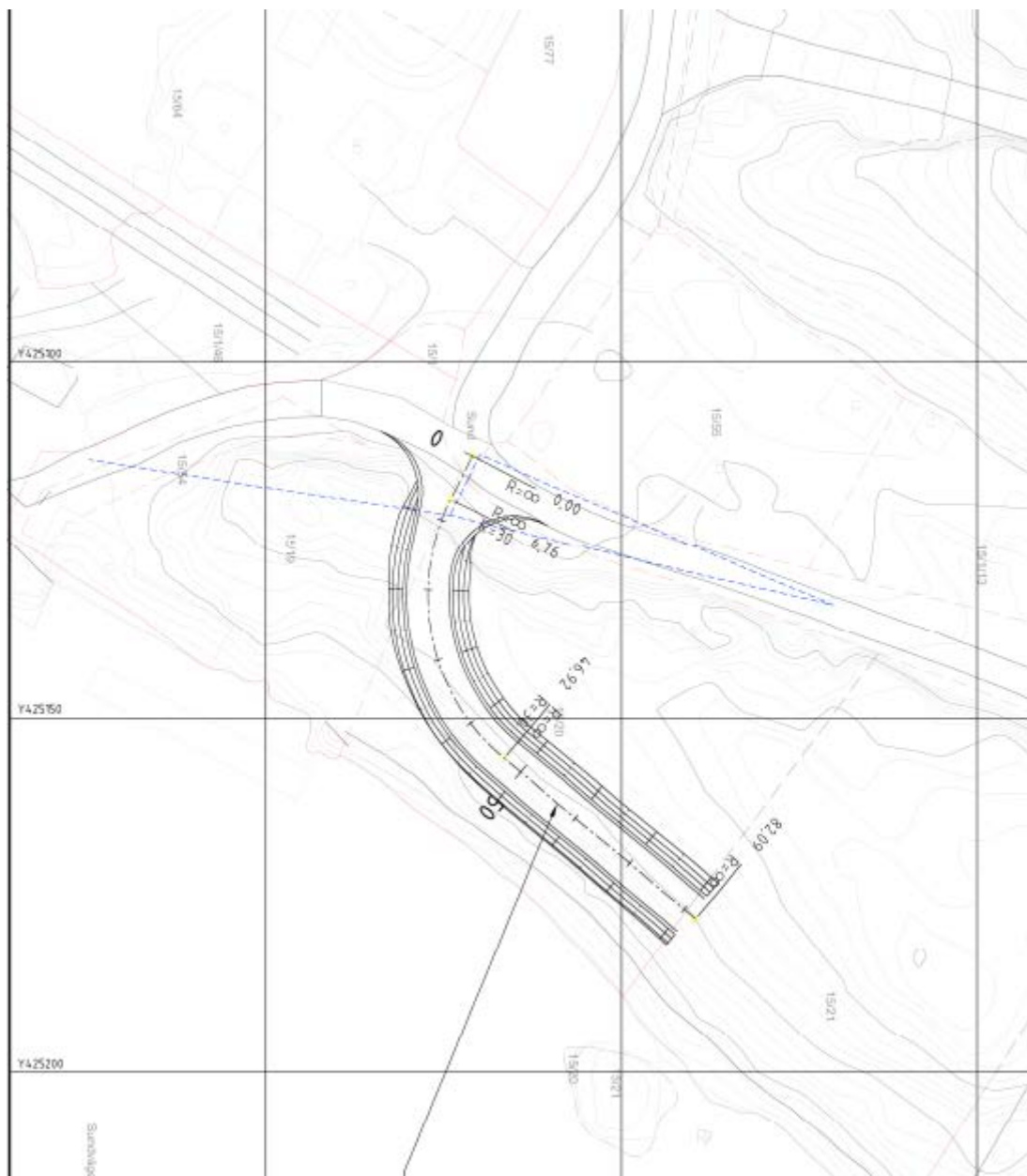
Atkomster/avkjørsler videreføres som godkjent i gjeldende reguleringsplan. Midtre atkomst blir hovedatkomst for fiskeværet. Søndre atkomst blir hovedatkomst for fremtidig næringsvirksomhet. Nordre atkomst vil stenges for gjennomkjøring, på grunn av ny mottakshall, og vil derfor kun fungere som atkomst til bolig, og evt. hjullaster for snørydding etc. Sistnevnte reguleres med atkomstpil og frisiktsone.

Atkomstforholdene er analysert mht. standard for tungtransport, kryssutforming og friskt mot fylkesveg. Dagens atkomst, midtre atkomst videreføres og vedlikeholdes iht. skissen nedenfor:



Atkomstveg til byggeområde BKB2-3.

Lengst sør reguleres det inn en ny direkteatkomst til byggeområde BKB1. Atkomsten er foreslått med frisiktlinje etter siktkravet for forkjøringsregulerte T- og X-kryss. L1 er satt til 54 m (1,2 x 45) og L2 er satt til 6 m. Dette fører til at det må sprenges bort en del fjellmasser sørover, men det påvirker ikke bebygde tomter.



Ny atkomstveg til byggeområde BKB1.

4.1.4 Parkering

Det er lite behov for parkering til virksomheten. I den grad det er behov parkeres det i dag ovenfor bebyggelsen i innkjørsel, eller på motsatt siden av vegen, ved den gamle butikken. I planen reguleres parkering på oversiden av veg (SPP1), ved den nedlagte butikken, slik at det unngås konflikt mellom næringsaktivitet og ansatte-/ besøksparkering. Det er satt av plass til sju parkeringsplasser for personbil. Det er tiltakshaver som eier grunnen.

4.1.5 Tilknytning til infrastruktur

1.1.1.1 Vannforsyning

Eksisterende bebyggelse/utviding av fiskeri:

For å sikre fremtidig forsyning i forhold til dagens driftsbygninger er det planlagt ny stikkledning lagt i sløyfe til hovedledning.

Framtidig utvidelse av kai og industri mot sør:

Type industri avgjør nødvendig vannforbruk. En løsning som brukes i eksisterende driftsbygninger kan være aktuelt, der en bruker sjøvann til spyling, og forbruksvann forsynes fra Sund vannbehandlingsanlegg.

#### 1.1.1.2 Brannvannsdekning

Flakstad kommune opplyser om følgende:

- Sjøvann er generelt godkjent brukt som slukkevann. Men i et eventuelt sprinkleranlegg må dette presiseres av leverandør.
- Lofoten brann og redningsvesen disponerer tankvogn med 14.000 liter vann og førsteinnsats bil med 3.000 liter vann.
- Sund vannbehandlingsanlegg er dimensjonert for maksimalt 320 m<sup>3</sup>/døgn.

#### Eksisterende bebyggelse/utviding av fiskeri:

Det er per i dag dekt med sjøvannspumper. Da det er begrenset kapasitet på Sund vannbehandlingsanlegg, anbefales det å benytte en slik løsning videre. Alternativt kan en koble seg til hovedledning i Sundvegen, og så videreføre vannledning med større dimensjon inn på området til en ny brannkum eller hydrant. Men om dette gir tilstrekkelig branndekning må utredes i neste fase.

#### Framtidig utvidelse av kai og industri mot sør:

Valg av løsning avhenger av type industri. Men både bruk av sjøvann eller tilkobling av brannkum/hydrant fra Sund vannbehandlingsanlegg kan være løsninger. En kombinasjon er også en mulighet.

#### 1.1.1.3 Overvannshåndtering

Overvann ledes direkte i sjø. Slik at det ikke er problemstilling angående kapasitet kommunalt nett.

Det anbefales å planlegge veier og plasser med fall direkte mot sjø. Der dette ikke er mulig anbefales det å benytte sandgangskummer med utløp direkte i sjø.

#### 1.1.1.4 Spillvannshåndtering

#### Eksisterende bebyggelse/utviding av fiskeri:

Mengde- og kapasitetskontroll

Dagens spillvann går ut i septiktank med overløp til sjø.

Anslår dagens spillvannsmengde ut fra norsk standard NS 3055, og følgende opplysninger:

- Antall ansatte: 8

Det gir en anslått samtidig spillvannsmengde på 0,0083 l/s. Dette er ubetydelig, og gir muligheter for utvidelse.

Når det gjelder utviding av fiskeri er det anbefalt å videreføre løsning med at spylevann fra produksjonshaller ledes i avløpsrenner med filter før utslipp direkte til sjø.

#### Framtidig utvidelse av kai og industri mot sør:

Valg av løsning er avhengig av type industri. Det må her i hvert enkelt tilfelle søkes til kommunen om utslipp, og evt. behandlingsmetode av avløpsvannet bestemmes ut i fra dette. Dette kan være septiktank med overløp til sjø eller renseanlegg med utslipp til sjø.

#### 4.1.6 Universell utforming

Planforslaget er utformet med kjørbar atkomst til alle bygninger og anlegg. Det planlegges ikke for offentlige funksjoner. Det planlegges ikke for endret utnyttelse av bolig.

#### 4.1.7 Uteoppholdsarealer

Det foreslås ingen særskilte uteoppholdsarealer i planområdet. Privat uteoppholdsareal ligger innenfor reguleringsgrensene for formålene bolig, og allmennyttig/hensynsone bevaring. Det foreslås ikke økt utnyttelse innenfor disse formålene, og dermed anses det ikke å være behov for særskilte krav til uteoppholdsarealer.

#### 4.1.8 Samspill med bevaringsverdig bygning og kulturmiljø

Planforslaget viderefører hensynsone for bevaringsverdig bebyggelse for byggeområde BAT1/H570\_1. Planforslaget endrer avgrensningen av hensynssonen slik at hensynssonen følger tomtegrensen. I tillegg reguleres et samferdselsområde foran Langaasgårde, slik at man får mulighet for sikt fra Langaasgården til kaiområdet. På kaia tillates oppført mindre utstyrsbuer/egnerbuer for fiskebåter.

Planforslaget endrer dermed gjeldende bestemmelse om restriksjoner for bygg og konstruksjoner på kaia foran gårdsanlegget, men søker samtidig å ivareta deler av hensynet i samspill med ny bebyggelse.

Det foreslås ingen endringer på eksisterende bygningsmasse, men ny driftsbygning må utformes slik det er vist i kapittel 5.1.2.1, inntil eksisterende bygg, for å ivareta Mattilsynets krav om sikker produksjon.

Hele bygningsmiljøet på Sund er i kommuneplanens arealdel (delplan for Sund) og i Kulturminneplan for Lofoten definert som bygningsmiljø av historiefortellende verdi. Planforslaget søker å videreføre kulturhistoriske elementer, samtidig som det legger til rette for modernisering og fortsatt næringsvirksomhet innen fiskeri.

Se for øvrig kapittel 6 for virkninger av planen.

#### 4.1.9 Avbøtende tiltak og bestemmelser

I forbindelse med utarbeiding av planforslag og vurdering av planens virkninger (som gjennomgås nedenfor) er det identifisert behov for tilpasninger og dokumentasjonskrav. Det er foreslått følgende avbøtende tiltak og bestemmelser i planforslaget:

- Hensynssoner for kulturmiljø, frisikt i avkjørsler og byggeforbud under høyspentlinje.
- Bestemmelser om utforming og estetikk mht. kulturmiljø.
- Bestemmelse om laveste gulvnivå i bygg, mht. fremtidig havnivå og stormflo.
- Fellesbestemmelse om fremkommelighet for brannberedskap og renovasjon.
- Fellesbestemmelse om at løsninger for vann, avløp og overvann skal godkjennes av kommunen.
- Fellesbestemmelse om varsling ved funn av automatisk fredede kulturminner.
- Fellesbestemmelse om varsling ved forurenset grunn.
- Fellesbestemmelse om tiltak mot stråling fra radon i grunn.
- Rekkefølgekrav om sikring av bergskjæringer.
- Dokumentasjonskrav om undersøkelser av grunnforurensning før rammetillatelse/ utfylling innen SAA1 og BKB1.
- Dokumentasjonskrav om undersøkelser for stabil byggegrunn (gjelder også i sjø) før rammetillatelse.
- Rekkefølgekrav om tilhørende infrastruktur.



## 5. VIRKNINGER AV PLANEN

### 5.1 Reguleringsendring

- Reguleringsendringen gir noe økt utnyttelsesgrad (% BYA) for næringsbebyggelse (industri/lager).
- Reguleringsendringen gir redusert byggehøyde for næringsbebyggelse (industri/lager) innen fiskeværet
- Reguleringsendringen gir kaifront med økt grad av utfylling i sjø, i forhold til gjeldende plan.
- Reguleringsendringen endrer hensynssone og bestemmelse for bevaring av kulturmiljø for bedre samspill mellom vern og drift.
- Reguleringsforslaget endrer formål i kommunedelplanen fra fritids- og turistformål til industri/lager.

### 5.2 Stedets karakter

Planforslaget forsterker stedets karakter som fiskerimottak, og muliggjør en opprettholdelse av Sund som fiskerinæringssted. Planforslaget utfordrer delvis den historiske bebyggelsen, ansett å ha verdi som kulturmiljø, men etterstreber et godt samspill med det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

### 5.3 Landskap

Planforslaget endrer ikke det overordnede landskapsbildet. Sund er preget av fiskerinæring og bebyggelse i dag, og endrer i liten grad volum og landskapspåvirkning i forhold til gjeldende reguleringsplan. I gjeldende reguleringsplan er det tillatt med utfylling i sjø, og sprenging inn i fjell for "fjellhall". I dette planforslaget foreslås noe økt utfylling i sjø for utvidet kaianlegg, og muligheter for sprenging/fjerning av fjellmasser, og fortsatt mulighet for fjellhall innen BKB1. Bebyggelsen reguleres med moderate høyder, som forholder seg lavere enn fjellknausen, og lavere eller likt med eksisterende bebyggelse på fiskebruket. Bergskjæringer med tilhørende sikring vil utgjøre et nytt landskapselement. Ny bebyggelse foran skjæring vil gi visuell skjerming fra sundet.

Det er utarbeidet en fotomontasje som viser planlagt bygningsmasse innenfor byggeområde BKB2 sett fra Sundvegen på østsiden av Sundvågen.



Fotomontasje som viser ny bebyggelse innen BKB2. Foto: Google streetview/ montasje: Rambøll.

Som fotomontasjen viser faller den nye bygningsmassen naturlig inn i *det bygde landskapsmiljøet* på fiskebruket, og utfordrer ikke strukturen med hensyn til volum eller høyder. Fotomonta-



sjen viser en høyere bygning enn det planen regulerer for. Planforslaget regulerer også for bygningsmasse lenger sør, innen byggeområdet BKB1. Her beholdes fjellknausen som bakgrunn og friområde, og skjermer for potensiell negativ nærvirkning av ny bebyggelse.

#### 5.4 Kulturmiljø

Sund fiskevær er identifisert som et miljø med historiefortellende verdi i kommuneplan og i kulturminneplan for Lofoten. Den gamle væreierboligen, Langaasgården er tidligere regulert som bevaringsverdig bygning. Dette er redegjort for i kapittel 2.3., 3.3. og 4.1.8.

Planforslaget medfører til dels negative virkninger for Langaasgården etter som det tillates bebyggelse i front. Industribygning innen BKB2 og mindre utstyrsbuer (lager) på kai, innen SAA. Det har tidligere vært annen bebyggelse i front, så historisk sett er det ikke et nytt element at kaiområdet er bebygd.

Det er også redegjort for hvordan planforslaget søker å ta hensyn til Langaasgården, ved å regulere en sone med samferdselsformål mellom Langaasgården og sundet. Nedenfor er det gjengitt en fotomontasje over potensiell plassering og utforming av bebyggelse foran kulturminnet, og et utsnitt av plankartet.



Fotomontasje av potensiell bygningsmasse innen BKB2 og utsnitt av plankart, som viser siktssone fra Langaasgården med hage mot sjø.

Fiskeværet har som vist i kapittel 3.3. vært i kontinuerlig endring og tilpasning gjennom tidene, noe det fremdeles burde kunne være. Ny bebyggelse foreslås med byggehøyder som er tilpasset eksisterende bygningsmasse. Bestemmelser sikrer at utforming løses med estetisk henblikk på eksisterende bygningsmiljø.

Det knyttes særskilte bestemmelser til BAT1 og B1 om at bygningene ikke kan rives. Eventuell restaurering, gjenoppbygging etc. skal skje i dialog med, og etter godkjenning av kulturminnemyndigheten. For Langaasgården med hageanlegg er det knyttet flere bestemmelser enn til boligen. Det synes å være mulig å ivareta og de verneverdige bygningene samtidig som at bygningsmiljøet for øvrig videreutvikles.

#### 5.5 Naturmangfold

I det videre følger en redegjørelse av forholdet til naturmangfoldslovens § 8- § 12.

##### § 8. (kunnskapsgrunnlaget)

I følge § 8 i Naturmangfoldloven skal offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet bygge på kunnskap om arter og naturtypers utbredelse og økologiske tilstand. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Eksisterende kunnskap om naturmangfoldet er basert på databaser i Nordatlas, Naturbase og Artskart. Kunnskapsgrunnlaget om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger vurderes som tilfredsstillende.

#### § 9. (føre-var-prinsippet)

Planforslaget følger i hovedsak allerede regulerte utbyggingsarealer. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilfredsstillende og det anses som en rimelig vurdering at føre-var-prinsippet tillegges liten vekt ved vurdering av virkninger for naturmangfold.

#### § 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Rambøll er ikke kjent med andre utbyggingsprosjekter nær planområdet, annet enn framtidig fylkesveg. Etter som det ikke er registreringer av særskilte naturverdier innen planområdet anses ikke verdifulle økosystem å være truet av utbyggingen.

Vi anser at tiltaket ikke vil ødelegge eller forringe leveområder for truede eller nær truede arter - heller ikke sammen med andre påvirkninger. Planen vil etter vår vurdering ikke hindre måloppnåelse av nasjonale forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer eller forvaltningsmål for arter jfr. NML §§4 og 5.

#### § 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltak anses ikke å være nødvendig.

#### § 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Planforslaget legger til rette for en modernisering av fiskeindustrien, noe som gir en miljøgevinst i forhold til dagens produksjonsmetoder. Planforslaget legger ikke til rette for betydelig økt ferdsel til havs, der arter av stor forvaltningsinteresse, *Ærfugl*, er registrert.

### 5.6 Rekreasjonsinteresser

Planforslaget reduserer regulert friluftsområde, og omregulerer formålet til vegetasjonsskjerm. Etter som området antas å ha lav verdi som friluftsområde, synes konsekvensen av endringen å være liten.

### 5.7 Uteområder

Byggeområdet for annen offentlig og privat tjenesteyting og byggeområde for bolig har tilhørende hageanlegg innenfor byggeområdene. Det foreslås ikke endringer.

### 5.8 Trafikkforhold

#### 5.8.1 Trafikkproduksjon

Det er sannsynlig at utbyggingsområdene som reguleres i planen vil realiseres i utbyggingsfaser. Som vist i kapittel 5.1.2 foreligger det konkrete utbyggingsplaner innen byggeområde BKB2, mens det for byggeområde BKB1 er mer usikkert hvilken aktivitet som kommer, og når.

Tiltakshaver skisserer en turproduksjon på 0,7 tunge kjøretøy i døgnet for byggeområde BKB2 og ca. 10 turer for personbiler i døgnet for ansatte (tovegs turer).

Statens vegvesens håndbok V713 viser til erfaringsbaserte tall for turproduksjon basert på arealbruk. For industri (fabrikk, lager, verksted, engros) indikeres 2,5 per ansatt, eller 3,5 per 100m<sup>2</sup>. Med variasjonsområde 1,5 – 5. Håndboken anbefaler å legge til grunn lokale erfaringstall, der tabellen synes urimelig. Videre sies det at antall ansatte synes å være den beste indikatoren for turproduksjon for industri og kontor.

Med dette i mente, og med erfaringstall fra fiskebruket, legges til grunn en turproduksjon på <20 for byggeområde BKB1. Hvorav ansatte til/fra arbeid utgjør 12 turer. Turer i arbeidstiden, besøkende/kunder og vareleveranser utgjør resten. Det anbefales en nærmere vurdering av behov for utbedringer av dagens fylkesveg dersom turproduksjonen skulle vise seg å bli betydelig høyere enn estimert.

#### 5.8.2 Atkomst, parkering og oppstilling

Det reguleres for to hovedatkomster til byggeområdene for industri/lager. Atkomsten til byggeområde BKB2 er allerede opparbeidet, og prosjekteringsgrunnlag iht. vegstandard viser at dagens atkomst er akseptabel.

Søndre atkomst er ny, og endrer delvis regulert utforming i gjeldende plan, selv om intensjonen om avkjørsel til byggeområdet videreføres.

Det er vurdert ulike løsninger for denne avkjørselen/atkomstvegen mht. eksisterende kryss og krav til friskt. Den anbefalte løsningen som er regulert i planforslaget forutsetter fartsgrense 50 km/t (eller lavere), som i dag. Siktlinjen er laget etter siktkravet for forkjøringsregulerte T- og X-kryss. L1 er satt til 54 m (1,2 x 45) og L2 er satt til 6 m. Dette fører til at det må sprenges bort en del fjellmasser sørover, men det påvirker ikke bebygde tomter. Se illustrasjon i kapittel 5.

For øvrig er det regulert atkomstpil i nordre del, nord for byggeområde for bolig, og til regulert parkeringsareal SPP, ved den nedlagte butikken. Her er det eksisterende atkomster, som videreføres.

Parkering er foreslått innen område SPP og for øvrig innenfor byggeområde BKB1. Fordi det er uvisst hvilken aktivitet som skal komme innen byggeområde BKB1, forutsettes parkeringsløsning å fremkomme av situasjonsplan/uteromsplan i forbindelse med en rammesøknad.

#### 5.8.3 Vogntog

Det er laget to alternative sporingsanalyser av kaiområdet ved innkjøring til BKB2 med vogntog. I begge alternativene har vogntoget en hastighet på 2 km/t. Dette er et privat industriområde med lite trafikk. Alternativ for hvordan vogntoget skal snu bør velges etter hvor varene helst bør lastes. Sporinganalysen viser at det er nok areal på kaiområdet til at vogntoget klarer å snu.

#### 5.8.4 Fotgjengere og syklist

Det er ikke regulert særskilte arealer for fotgjengere eller syklist. På grunn av lav trafikk antas det å være akseptabelt med blandet trafikk i vegbanen. Vegbredden er ikke redusert i forhold til gjeldende plan, det vil si at det er plass til å bygge fortau.

#### 5.8.5 Trafikksikkerhet

Det er ikke registret ulykker forbi planområdet (Nasjonal vegdatabank).

### 5.9 Barns interesser

Planområdet er hovedsakelig et nærings/industriområde, som ikke egner seg for opphold for barn. Unntaket er bygning regulert til bolig, og annen offentlig eller privat tjenesteyting, allmennnyttig formål. For disse bygningene er uteoppholdsarealer definert til tilhørende hager, som er inngjerdet, og slik skilt fra næringsaktiviteten. Boligformålet består av en eldre bygning som er modernisert og pusset opp med to leiligheter. Formålet annen tjenesteyting viser til Langaasgården, som skal renoveres, og der type bruk ikke er endelig avklart.

Trafikk til/fra fiskemottaket og utvidet industriareal representerer en trafikkrisiko for barn langs veg. Det bør ikke mange barnefamilier i Sund per dd. Skolebarn kjøres til nærmeste skole. Barnehagen er lagt ned på bakgrunn av folketallet. Og dermed er det i liten grad barn som ferdes langs vegene i Sund. Med de nye produksjonslokalene på kaia, som planen regulerer for, vil det bli mindre skytteltrafikk mellom kaia og lageret oppe på eidet. Med realisering av ny fylkesveg 810 på sørsiden av Sund, fra Fugleberget, vil det bli mindre gjennomfartstrafikk forbi planområdet. Totalt sett synes forholdet å være akseptabelt uten særskilte tiltak.

Friluftsområdet på bergknausen mellom veg og regulert industriareal, erstattes av en smalere vegetasjonsskjerm (naturlig berg). Det gir potensielt negative konsekvenser for barn og unge som brukere av området. Etter som det er få barn som bruker dette friluftsområde i dag, og etter som det allerede grenser til et industriareal, synes det fornuftig å omdefinere arealet med formål som passer bedre med reell funksjon.

**5.10 Energibehov/kraft**

Lofotkraft har høy- og lavspenningsnett i området som nå planlegges regulert. Det er både nettstasjon, høyspenninglinjer, lavspenningskabler, lavspenningslinjer og kabelskap innenfor reguleringsområdet. Tilstrekkelig kapasitet og tilgang skal være ivarettatt.

Det reguleres en hensynssone for byggeforbud under høyspentlinja gjennom planområdet. Hensynssonen skal ha bredde på 10m fra hver ytterfase på linja. Linja har faseavstand på 1,5m, dvs. at byggeforbudsbeltet blir på totalt 23m.

Når det gjelder krav til avstander fra nettstasjonen til nærliggende bygninger, er disse på hhv. 7,6m for brennbare overflater og 3m for ikke brennbare overflater på bygninger.

**5.11 VAO**

Løsninger for vann, avløp og overvann er redegjort for i kapittel 5. Tilstrekkelig brannvannsdekning må dokumenteres til rammesøknad, dersom ikke sjøvann skal benyttes.

**5.12 ROS**

Det er utarbeidet en separat risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planen. Identifiserte forhold og avbøtende tiltak er:

Hendelse/fare	Beskrivelse av tiltak
Geoteknikk / Grunnforhold	Krav om geoteknisk vurdering tas med i planbestemmelsene. Det må gjennomføres geoteknisk vurdering av grunnforholdene i planområdet for å definere eventuelle stabiliserende tiltak.
Radon	Krav om radonsperre i nye bygg. Ivaretas av byggeteknisk forskrift.
Forventet havnivåstigning/springflo	Gulvnivå heves over kainivå. Bestemmelse om laveste kotenivå for gulv. Rapport fra sakkyndig skal foreligge senest ved søknad om rammetillatelse.
Klimaendringer, havnivåstigning	Som over.
Kulturminner	Hensynssone og bestemmelser for vern av Langaasgården videreføres med justert avgrensning, og noe endret formulering. Det reguleres et samferdselsareal mellom Langaasgården og sjø.
Støv, støy, lukt fra industri	Industriaktivitet skal utføres innen grenseverdier for støy gitt i T-1442.
Kilder for uønsket stråling	Se punkt om radon og høyspent.
Elektromagnetiske felt, høyspent	Hensynssone med byggeforbud reguleres.
Industrivirksomhet, avfallsdeponering	Miljøundersøkelser og eventuelle tiltak for å hindre spredning, skal gjennomføres før utfylling i sjø.
Forurenset grunn	Miljøundersøkelser og eventuelle tiltak for å hindre spredning, skal gjennomføres før utfylling i sjø.

Det må rettes spesiell oppmerksomhet om grunnforhold i sjø og potensiell forurensning i sjø. Andre utpekte tema er fremtidig havstigning og stormflo, og samspill med utpekte kulturminner/verneverdig bygningsmiljø.

Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres. Gjennomføringen av planforslaget innebærer at risikoen for uønskede hendelser stort sett reduseres i den permanente situasjonen.

### 5.13 Næring

Planforslaget medfører positive virkninger for næring. Forslaget gjør det mulig å videreføre fiskeridrift i Sund, og legger samtidig til rette for en større fleksibilitet og utnyttelsesgrad mht. fremtidig bruk av byggeområdet for industri/lager enn i gjeldende reguleringsplan.

Tilrettelegging for næringsutvikling sikrer arbeidsplasser i kommunen.

Med høyere utnyttelsesgrad kan det oppføres moderne driftsbygninger som gjør det mulig å drive effektivt og miljøvennlig innenfor næringas rammevilkår og myndighetenes miljøkrav. Helårs drift forsterker fiskerinæringa i flere ledd. Mulighet for fryselagring gjør driften mer robust for svigninger mht. leveringsdyktighet og kontinuitet gjennom året.

### 5.14 Interessemotsetninger

Det synes ikke å være store interessemotsetninger knyttet til reguleringsforslaget, eller motivasjonen for forslaget; modernisering av fiskeridrifta.

Kulturminnemyndighetene og eierne av Langaasgården 15/97, har begge uttalt at det er ønske om videreføring av fiskerinæring på Sund (Forhåndsmerknader til planen), samtidig som at de mener at kulturmiljø og bygninger på Sund må ivaretas i størst mulig grad. Planforslaget gjør det mulig å reise driftsbygninger foran Langaasgården, noe som er nødvendig for næringsvirksomheten, men ideelt sett ikke ønsket av aktørene som fremmer kulturminneperspektivet. Planforslaget søker å imøtekomme dette med å definere en sone i planen som ikke skal bebygges, samt å holde byggehøyden til et minimum. Det er inngått en egen avtale om løsninger i reguleringsplanen samt fremtidig sameksistens mellom eierne av Langasgaarden (Kulturarv Lofoten) og tiltakshaver.

For å ivareta trafikkikker adkomst til byggeområdet lengst sør, er det regulert en sikringsone for frisikt som innebærer sprenging av berg på annen privat grunn. Adkomstløsningen er etter vurdering anbefalt fordi det er den løsningen som ligger nærmest vegvesenets standard for kryss i fylkesveg, og fordi det ikke berører eiendom som er tatt i bruk/opparbeidet. Grunneier er varslet særskilt.

## 6. MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART

Oppsummering av innkomne merknader til varsel om oppstart, 18.2.16.

### 6.1 Merknader hjemmelshavere:

#### **Sund fiskerimuseum AS v/Tor-Vegard Mørkved**

Etterspør avklaring for avgrensning av planområdet foran museumsområdet.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

*Svar sendt om at arealet er tiltenkt vegformål, for å sikre tilstrekkelig frisikt i kryss.*

*Ettersendt informasjon om utvidet planområde mot merknadsstillers eiendom.*

#### **Kulturarv Lofoten AS, v/ Katinka Magnus, styreleder**

Den 9. desember 2015 ble aksjeselskapet Kulturarv Lofoten AS formelt eier av væreierboligen i Sund i Lofoten med gnr 15 og bnr 97. Understreker at væreierboligen er regulert til bevaring. Viktig at denne sees i sammenheng med området rundt museet og smia, og et felles turistpotensial. Adkomstveien mellom attraksjonene er viktig miljømessig og landskapsmessig. Kyststien er også ønskelig å bevare, men forstår at det kan være vanskelig å kombinere med næring. Plassering og utforming (størrelse og høyde) av næringsbyggene foran væreierboligen vil ha stor betydning for væreierboligens sol og lysforhold og også utsikt. Vi ber om at disse forholdene hensynstas i planarbeidet.

Det er litt uklart foreløpig hvor avløpsanlegget fra væreierboligen går, men vi er blitt fortalt at det skal ha vært etablert en septiktank og utslippsledning på de arealene som nå planlegges byggd med næringsbygg. Vi ber om at dette også tas hensyn til i planarbeidet.

#### **Forslagsstillers kommentar:**

*Formålet/hensynssone for bevaring videreføres i ny reguleringsplan, med justert avgrensning.*

*Friområde/bevaring av fjell mot veg skjermer miljøet langs vegen for ny industri. Arealet der kyststien går er regulert til industri i gjeldende plan. Den kan ikke opprettholdes når ny næringsvirksomhet realiseres.*

*Det er gjort vurderinger av plassering og utforming av bygninger i planarbeidet, men det er nødvendig for videre fiskeridrift å regulere for bebyggelse på kaia foran væreierboligen. Byggehøyden holdes til et minimum. Det reguleres et område for kombinerte samferdsformål mellom væreierboligen og kaia/sundet.*

*Det er ikke etablert avløpsløsning for væreierboligen i dag. Det forutsettes avtalt privatrettslig. Planmessig kan det løses over kombinert samferdselsområde (SKF og SAA).*

Ingen øvrige merknader fra naboer.

### 6.2 Offentlige høringsinstanser

#### **Nordland fylkeskommune**

#### **Planfaglig innspill:**

Ber om at kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften kommer klart fram når saken sendes på høring.

I gjeldende Fylkesplan for Nordland kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at disse hensynstas i planarbeidet.

- Hensyn til klimaendringer
- Alternative energikilder
- Tilrettelegging for personer med funksjonsnedsettelse
- Hensynet til barn og unge
- Ny bebyggelse og estetiske forhold
- Aktiv medvirkning i prosessen



- Naturmangfoldloven
- Vannforvaltning

### **Kulturminnefaglig innspill:**

Planområdet omfatter et område som er avsatt som hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel og definert som et kulturmiljø av regional verdi i Nordland fylkeskommunes kulturminneregistrering «Kulturminneplan for Lofoten», jf. vedlegg.

Det fremgår av oppstartsvarselet at bevaringsregulering av den tidligere væreiergården «Langaasgården» skal videreføres. Vi forstår det også slik at eiendommen gnr 15 bnr 45, som omfatter to eldre bolighus, hvorav et tidligere var posthus, skal inngå i hensynssonen.

Nordland fylkeskommune ønsker i utgangspunktet hensynssone for det helhetlige bygningsmiljøet, men ser behovet for å kombinere kulturminnebevaring med næringsinteressene i området. Vi vil derfor ikke fremme innsigelse til at hensynssonen reduseres. Vi vil likevel be om at ytterligere vern av bygningene i området vurderes. Dette gjelder bl.a. bygningsanlegget med rorbu, egnerbu og kai på gnr 15 bnr 22 fnr 1, som inngår som et viktig element i det helhetlige havneområdet i Sund.

En utvikling av eiendommene gnr 15 bnr 20-24 til industri- og lagerformål kan i stor grad medføre endringer i omgivelsene rundt «Langaasgården» og den øvrige vernede bebyggelsen. Fylkeskommunen vil understreke at reguleringsplanen bør tydeliggjøre hvilke hensyn som skal tas til landskap og omgivelser, og den bør legge føringer for at tiltak på eiendommene 15 bnr 20-24 skal gjennomføres med hensyn til de vernede kulturminnene.

Det anbefales at gjeldende reguleringsbestemmelser i hovedsak videreføres. Videre bør det etter vår vurdering gis tydeligere bestemmelser for hva som kan tillates av tiltak på de vernede bygningene. Reguleringsplanen vil da gi større forutsigbarhet både for eiere og for kommunen som bygningsmyndighet.

Vi anbefaler at reguleringsbestemmelsene omfatter følgende:

1. Bygningene ikke tillates revet
2. Eksteriør skal beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse
3. Ved reparasjon og istandsetting skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut. Er utskifting nødvendig, skal kopier være mest mulig nøyaktige.
4. Restaurering/tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap og utføres i samråd med regional kulturminnemyndighet

Vi ber om at planforslagets konsekvenser for kulturmiljøet beskrives og visualiseres på en god måte i planbeskrivelsen ved offentlig ettersyn av planforslaget.

### **Forslagsstillers kommentar:**

*Begrunnelse fra kommunen iht. KU forskriften legges ved planforslaget.*

*Forslaget anses ikke å være i strid med fylkeskommunens arealpolitikk.*

*Planforslaget har ikke til hensikt å regulere annet enn væreiergården til hensynssone for bevaring. Det er imidlertid foreslått særskilte bestemmelser for boligformålet (B). Det gamle posthuset er allerede bygget ut i flere trinn/endret i flere tidsfaser, og på bakgrunn av krav fra Mattilsynet må nytt produksjonsbygg bygges vegg i vegg med eksisterende bygninger.*

*Forholdet mellom ny og gammel bebyggelse er redegjort for og visualisert i planbeskrivelsen.*

*Det tas hensyn til samspillet med væreiergården, både mht. fasade og byggehøyde, men fiskeridrifta er avhengig av å bygge på kaia, delvis foran væreiergården. Byggehøyde holdes til et minimum. Det reguleres et område for samferdselsformål mellom væreiergården og kaia/sundet.*

*Forslag til bestemmelser tas delvis til følge.*

### **Fylkesmannen i Nordland**

Det aktuelle arealet er i kommuneplanens arealdel av 12.04.11 i hovedsak avsatt som nærings- og fritids- og turistformål. Selve haugen er for det meste avsatt som LNF-formål. Planen vil delvis erstatte reguleringsplan Sund, Flakstad kommune (sak 52/99).

Fylkesmannen forventer at detaljreguleringen følger opp den overordnede avklarte arealbruken. I dette ligger det en forventning om at haugen mellom Sundveien og FT10 i arealdelen til kommuneplanen forbeholdes LNF-formål. Videre bør en se på muligheten for å etablere et areal eller kaifront mot sjø innenfor FT10 som sikrer allmenn ferdsel langs Sundvågen.

Det er funnet høge verdier av stoffene PAH og TBT i havneområder i Nordland der det kun har vært generell havneaktivitet (ikke sliper/verksteder/verft eller notvaskerier). Etter det opplyste vil planen sannsynligvis legge til rette for utfylling i sjø, og det er ikke avklart om det evt. også kan bli nødvendig å mudre. For å sikre at disse forholdene ivaretas tidlig nok i prosjektet, og at nødvendige tillatelser foreligger før eventuell utfylling og/eller mudring starter opp, bør planbestemmelsene stille krav om at det skal gjennomføres en miljørisikovurdering.

Hva gjelder beredskapsmessige forhold, er det et krav etter plan- og bygningslovens § 4-3 at det skal gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyse. (...) Et fremtidig klima som er både varmere og våtere, stiller høyere krav til hvordan vi utformer våre omgivelser og dimensjonerer vår infrastruktur. Spesielt viktig er det å ta hensyn til endringer i skred- og flommønstre samt havnivåstigning.

Vi ber om at kommunene setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter i konfliktfylte saker før saken sendes på offentlig ettersyn.

Fylkesmannen, Statens kartverk i Bodø og Nordland fylkeskommune tilbyr alle kommuner i Nordland kvalitetssikring av arealplaner ved offentlig ettersyn. Arealplaner på høring blir gjort tilgjengelige på internett i «Nordlandsatlas». Vi ber om at denne plans sosifil, kart som pdf og lenke til plandokument blir sendt til [plannordland@kartverket.no](mailto:plannordland@kartverket.no) ved utleggelse av planen til offentlig ettersyn.

***Forslagsstillers kommentar:***

*Etter varsel om oppstart er planforslaget endret slik at LNFR-formål på haugen er videreført som grønnstruktur, friområde. Det er ikke planlagt for tilrettelegging for offentlig ferdsel, men planforslaget har med bestemmelse om sikring av bergskjæring og oppføring av gjerde.*

*Planforslaget har med bestemmelse om dokumentasjon på miljøforhold relatert til utfylling i sjø.*

*En risiko- og sårbarhetsanalyse følger planforslaget som vedlegg. Risikovurderinger knyttet til havnivåstigning og stormflo er implementert i ROS-analysen, og lagt til grunn for bestemmelsene til planen.*

*Forholdet til kulturminner har vært drøftet særskilt med sektormyndigheter og berørte interesser i planarbeidet.*

*Vurdering av krav om konsekvensutredning har vært drøftet mellom kommunen og Nordland fylkeskommune.*

*Plandokumenter til kvalitetssikring oversendes [plannordland@kartverket](mailto:plannordland@kartverket.no) ved utleggelse til offentlig ettersyn, av Flakstad kommune.*

**Tromsø museum**

Etter kulturminnelovens § 14 er Tromsø Museum rette myndighet for forvaltning av kulturminner under vann i Nord-Norge nord for Rana kommune.

Planforslaget gjelder tilrettelegging for videreutvikling av dagens fiskeindustri og framtidig næringsvirksomhet. Tiltak i sjø kan omfatte utfylling og ny kaifront uten at omfang og beliggenhet av tiltaket ble avklarte. Selv om det er mindre sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med eventuelle kulturminner under vann, vil vi avvente endelig avklaring av tiltak i sjø før vi kan gi endelig uttalelse.

***Forslagsstillers kommentar:***

*Sendt henvendelse per e-post om hva som ønskes nærmere avklart.*

Mottatt svar på e-post om at Tromsø museum ikke har ytterligere kommentarer.

**Sametinget**

Kjenner ikke til registrerte automatiske fredete samiske kulturminner i det omsøkte området. Ingen særskilte merknader. Minner om aktsomhetsplikten og anbefaler reguleringsbestemmelse med angitt ordlyd om dette.

*Forslagsstillers kommentar:*  
*Bestemmelse tas med i planen.*

**Fiskeridirektoratet**

Ingen merknader til søknaden.

*Forslagsstillers kommentar:*  
*Ok.*

**Kystverket**

Kystverket Nordland har ingen innspill til ovennevnte sak. Sund er ikke en statlig fiskerihavn.

*Forslagsstillers kommentar:*  
*Ok.*

**6.3 Andre høringsinstanser****Lofotkraft**

Lofotkraft har en del høy- og lavspenningsnett i området som nå planlegges regulert. Det er både nettstasjoner, høyspenningskabler, høyspenningslinjer, lavspenningskabler, lavspenningslinjer og kabelskap innenfor reguleringsområdet. Vi ber om at det i størst mulig grad reguleres slik at dette nettet ikke blir berørt. Dette for å minimalisere kostnader for utbygger og oss.

I forbindelse med høyspenningslinjen gjennom området, må det etableres et byggeforbudsbelte på 10m fra hver ytterfase på linja. Linja har faseavstand på 1,5m, dvs. at byggeforbudsbeltet blir på totalt 23m. Når det gjelder krav til avstander fra nettstasjonen til nærliggende bygninger, er disse på hhv. 7,6 m for brennbare overflater og 3m for ikke brennbare overflater på bygninger.

*Forslagsstillers kommentar:*  
*Høyspentlinje reguleres med hensynssone med byggeforbud.*

**Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE**

NVE kan ikke se at planområdet berører vassdrag, elektriske anlegg eller er utsatt for skred. NVE har derfor ingen merknader til varsel om planoppstart. Skulle det likevel vise seg at man kommer i kontakt med usikker byggegrunn, ber vi om at vår veileder nr 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred, som finnes på våre internettider [www.nve.no](http://www.nve.no), legges til grunn for arbeidet.

*Forslagsstillers kommentar:*  
*Ok.*

**Statens vegvesen**

Statens vegvesen har følgende konkrete innspill til arbeidet med reguleringsplanen

- For utforming av tilknytningspunkt fv 810 henviser vi til vår håndbok N 100 og V121.
- Siktretkant skal inngå i reguleringsplan og reguleres som hensynssone. Til planen må det derfor utformes en bestemmelse hvor det fremgår at det innenfor siktsonen ikke må finnes sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.
- Byggegrense langs fylkesveger er 50 meter. Annen byggegrense kan vurderes i reguleringsprosessen.
- Det bør settes rekkefølgekrav om opparbeidelse av adkomst til område før det gis byggetillatelse til området. Det kan også være aktuelt med andre rekkefølgekrav.
- I det videre planarbeidet bør det redegjøres for hvilken utbygging-/næringsetableringer som planlegges etablert og hvilken trafikk det forventes at den vil generere. I planbe-

skrivelsen bør utbyggingen omtales med henblikk på forventet trafikk og vegnettets beskaffenhet, jf. redegjørelsen ovenfor.

*Forslagsstillers kommentar:*

- *Ok. Adkomster som betinger næringstrafikk er utformet etter håndbøkene.*
- *Hensynssoner for sikttrekanter inngår i planforslaget.*
- *Byggegrense fra gjeldende regulering videreføres ved fiskeri og væreiergården. For nytt næringsareal i sør foreslås ny byggegrense, i samsvar med regulert vegetasjonssone. Bergknaus utgjør buffer mellom veg og næring.*
- *Ivaretatt.*
- *En beskrivelse inngår.*

## 7. KONKLUSJON

Planforslaget er i all hovedsak en videreføring av gjeldende reguleringsplan, som setter av planområdet til industri mm. Planforslaget regulerer for nye rammer for utnyttelsesgrad, og utvidelse av byggeområdet i sjø.

I planbeskrivelsen er det redegjort for dagens situasjon, planforslaget og virkninger av planforslaget. Der det er avdekket negative virkninger eller risiko- og sårbarhet, er det foreslått avbøtende tiltak, som er tatt inn i plankart og/eller bestemmelser.

Innkommne forhåndsmerknader til varsel om oppstart er søkt hensyntatt og i all hovedsak innarbeidet i planforslaget.

Planforslaget gjør det mulig å etablere moderne og miljøvennlige anlegg for videreføring av fiskevirksomhet i Sund, noe som synes viktig for stedets historiske identitet, og for kommunens næringsliv. Det er også regulert arealer for fremtidig næringsvirksomhet innen industri/lager, med tilstrekkelig fleksibilitet for markedsmessig tilpasning.

**VEDLEGG 1-2**  
**ROS-ANALYSE, GEOLOGISK VURDERING**