



# ANDØY KOMMUNE

## DETALJREGULERINGSPLAN FOR THE WHALE, ANDENES Plan-ID: 1871-202001. SLUTTBEHANDLING OG VEDTAK.

Saksbehandler	Arkivsaksnummer
Trine Berg	19/208

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
142/2020	Formannskapet	09.11.2020
141/2020	Kommunestyret	23.11.2020

Vedlegg: Dok.dato	Tittel	Dok.ID
27.10.2020	1836 Merknad regulering - The Whale.pdf (L)(231901)	153580
27.10.2020	Høring og offentlig ettersyn - detaljregulering - The Whale AS - nytt museum og opplevelsessenter på Sløyken - Andøy kommune.PDF (L)(232095)	153581
27.10.2020	Planbeskrivelse The Whale revidert 13.10.20	153582
27.10.2020	ROS-analyse The Whale	153584
27.10.2020	RP_The Whale senter_1871_202001 (002)	153585
27.10.2020	Svar fra kystverketOffenlig ettersyn Detaljregulering for The Whale.pdf (L)(234079)	153586
27.10.2020	The Whale - reguleringsplanen (L)(233196)	153587
27.10.2020	Uttalelse til høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering The Whale - Andøy kommune. (2919223).pdf (L)(237206)	153588
27.10.2020	Planbestemmelser The Whale, 23.10	153589

### Forslag til vedtak:

Detaljregulering for The Whale, plan-ID 1871-202001 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Kirsten L. Pedersen  
Rådmann

**Formannskapet 09.11.2020:**

**Behandling:**

Votering:

Enstemmig innstilling til kommunestyret.

**FS- 142/2020 Vedtak:**

Detaljregulering for The Whale, plan-ID 1871-202001 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

**Kommunestyret 23.11.2020:**

**Behandling:**

Votering:

Formannskapetets innstilling vedtatt med 20 stemmer for og 1 stemme mot.

**KS- 141/2020 Vedtak:**

Detaljregulering for The Whale, plan-ID 1871-202001 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Sendes: Saksbehandler

**Bakgrunn for saken:**

The Whale AS skal legge til rette for etablering av nytt opplevelsessenter med fokus på hvalen. Området Sløyken ønskes opparbeidet basert på vinnerutkastet til Dorthe Mandrup AS etter arkitektkonkurransen som ble avholdt i 2019. Målsettingen til the Whale er å skape et fantastisk arkitektonisk og funksjonsmessig tilskudd til Andenes for lokalbefolkning og tilreisende.

**Faktiske opplysninger:**

Forslag til detaljregulering er mottatt fra Asplan Viak på vegne av The Whale AS. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse. Selve anlegget vil etableres på tomten 41/37 og 41/16.

Forhold til overordnede planer*Fylkeskommunale planer*

Arealpolitiske retningslinjer jfr. Fylkesplan for Nordland ivaretas i planen. Forholdet til overordnede planer er behandlet gjennom varsel om oppstart og merkadsbehandling.

*Kommuneplanens arealdel 2013-2014 (KPA)*

Store deler av tomte er i kommuneplanens arealdel avsatt som kombinert formål B/FT1 der det tillates bolig og fritids- og turistformål med hotell/overnatting. Det er også lagt opp til etablering av bro til Ravnholmen som er avsatt til friområde.

*Gjeldende reguleringsplan*

I reguleringsplanen for Andenes havn – vest fra 1983 er området avsatt til industri med fareområde og friluftsområde. Kommuneplanens arealdel er gjeldende foran denne reguleringsplanen.

Prosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser gjennom brev til berørte parter og kunngjort i Bladet Vesterålen 06.03.19 og Andøyposten 08.03.2019 med høringsfrist 15.04.19. Det ble også varslet gjennom kommunens hjemmeside. Det kom inn 15 uttalelser. Alle innspillene er kommentert på en god måte og ivarettatt i plan og utredningsarbeidet.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av formannskapet 02.06.2020. Formannskapet vedtok å fremme saken å sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn, planen ble lagt ut 26.06.2020, med frist 10.08.2020. Det ble gitt utsatt frist til Nordland Fylkeskommune med ny frist 15.10.2020 og til Fylkesmannen, med ny frist 31.09.2020.

**Høringsuttalelser:**

Planforslaget ble sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger saken som vedlegg. Hovedpunktene i merknadene er referert med kommentar og forslag til behandling.

**Kiilgården AS, 02.07.20**

Planen er at det skal startes et gjestgiveri

*Forslagsstiller kommentarer:*

Området ligger ikke innenfor planområdet

i Kiilgården våren 2021. I den forbindelse tenker innsender på personsikkerheten knyttet til den økte trafikken i Richard Withs gate. Dette vil kunne oppleves som farefullt av gjester og brukere av Kiilgården. Innsender håper derfor at man i den videre prosess kan se på en løsning der det foretas en omlegging av veiføring forbi Kiilgården slik at denne får større avstand fra bygget som etter innsenders mening bør være mellom 3-5 meter fra trapp/hushjørne. Kiilgården AS håper dermed at det i den videre planleggingen medtas en flytting av dagens veiføring som en del av prosjektet The Whale. Dette vil føre til en langt tryggere løsning både for brukere av Kiilgården og trafikanter. Det regnes med at dette ligger i planene.

og vil derfor ikke tas til etterretning eller til orientering.

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

**Fyrvika Andenes AS, 31.07.2020**

Forslag til at biler og busser skal sluses mot parkeringsområdet Henning Torstensen og området øst for arresten og at man deretter skal gå til The Whale, på denne måten vil andre næringer på veien også dra nytte av gjestene. I tillegg vil man minske belastningen i nærområdet til The Whale gjennom å ha parkering en annen plass.

Forbud ønskes innført mot villcamping nord for Bautaen.

Det ønskes å etablere helautomatiske skiltgjenkjenningsautomater. Det legges frem et eksempel på 2 timers gratis parkering og deretter automatisk fakturering med timesats eller minutsats. Alle bedrifter og deres ansatte, boligeiere og leieboere, bør ha frikort.

*Forslagsstillerens kommentarer:*

Områdene sør for arresten og området ved Henning Torstensen er utenfor planområdet og vil derfor ikke tas til etterretning eller til orientering.

Dette kan ikke reguleres gjennom denne planen.

Denne løsningen er meget kostbar. I planen er det lagt opp til et parkeringssystem med effektivisering og strukturering av eksisterende parkeringsareal i Andenes sentrum. Denne løsningen vil også gjøre at man slipper store tomme flater når senteret er stengt.

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

**Statens vegvesen, 03.07.2020**

Planforslaget er ikke vurdert på detaljnivå, men det forsettes at føringer og krav i vegnormalen og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes.

**Kystverket, 13.08.2020**

Kystverket har ingen spesielle merknader til planen. Kystverket ønsker å bli orientert dersom det oppstår forhold som kan ha betydning for kystverkets virksomhetsområde.

**Norland Fylkeskommune 14.10.2020**

Fylkesrådets vedtak: «Med begrunnelsen som fremgår av dette dokumentet finner fylkesråden at reguleringsplanen The Whale i Andøy kommune, gis tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne id, 37658 bestemmelsesområde #1 og #2, jf kml § fjerde ledd.»

Følgende vilkår stilles:

- a. Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 37658, som er markert som bestemmelsesområde #1 og #2 i plankartet. Det skal i tillegg gjennomføres arkeologisk overvåking innenfor bestemmelsesområde #2. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.
- b. Dersom det under arbeidet skulle fremkomme spesielt verdifulle funn eller funn av en annen type enn forventet, skal arbeidet stanses for ny, kulturminnefaglig vurdering.
- c. Område H570 ligger innenfor det automatisk fredete kulturminnet id 37658, og kan frigis uten vilkår om arkeologisk gransking. Det forutsettes at jernbanelinjen sin høye opplevelsesverdi ivaretas gjennom planen.

*Forslagsstillers kommentarer:*

- Merknad tas til etterretning.

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

*Forslagsstillers kommentar:*

- Merknad tas til etterretning.

*Rådmannens kommentar:* Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

*Forslagsstillers kommentarer:*

- a. a. Bestemmelsene og planen er utformet i tråd med dette.
- b. b. Tas til etterretning.
- c. c. Dette er sikret i planen.

Vedtak om omfang av den arkeologiske granskingen, herunder *endelige* kostnader og avgrensing av undersøkelsesområdet, kan først skje etter at reguleringsplanen er endelig vedtatt. Vi gjør oppmerksom på at en arkeologisk utgravning normalt bare lar seg gjennomføre i sommerhalvåret, og at tiltakshaver må ta hensyn til dette i planleggingen.

Tiltakshaver må varsle Nordland fylkeskommune i god tid før tiltak etter reguleringsplanen ønskes realisert. Riksantikvaren vil deretter fatte vedtak om omfanget av den arkeologiske granskingen. Dette vedtaket vil kunne påklages i medhold av forvaltningsloven §§ 28 og 29.

I følge Norges arktiske universitetsmuseums forslag til budsjett er en utgravning av deler av det aktuelle kulturminnet, id 37658, gbnr 41/37, Andøy kommune, beregnet å koste inntil kr 11 136 000,- i 2020-kroner og satser. Riksantikvaren vil se nærmere på forslaget til budsjett og arbeidsomfang før vedtak etter kulturminneloven § 10 blir fattet.

Kulturminnet, med id 37658, skal merkes i plankartet som bestemmelsesområder og gis fortløpende nr. #1 og #2.

Følgende tekst skal tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser: «Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk

Tas til etterretning.

Tas til etterretning.

Tas til etterretning.

Bestemmelsesområdene nr. #1 og #2 er avsatt i plankartet, omtalt i bestemmelsene og planbeskrivelsen.

Dette har blitt tatt inn i fellesbestemmelser.

fredete kulturminnet, id 37658, som er markert som bestemmelsesområde nr. #1 og #2 i plankartet. Det skal tas kontakt med Nordland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»

Granskingen bekostes av tiltakshaver, dersom det ikke er grunnlag for hel eller delvis statlig dekning, jf. kulturminneloven § 10.

I fellesbestemmelsene er det et eget punkt for verneverdi. Her skal varslingsplikten jf. kulturminneloven § 8, annet ledd tas med:

«Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventete steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken, jf. Kulturminnelovens § 8, andre ledd.»

Videre ber vi om at følgende tas inn i rekkefølgebestemmelsene: «Før iverksetting av tiltak i medhold av planen innenfor bestemmelsesområdene #1 og #2, skal det foreligge ferdigmelding for arkeologiske utgravinger av de respektive automatisk fredete kulturminnelokalitetene.»

Vi kan ikke se bestemmelser for o\_SGG1, men vi vurderer at ordlyden i bestemmelsene til hensynssone H570 ivaretar bevaringen av de gamle jernbanetraseene.

Tas til etterretning.

• Dette har blitt tatt inn i fellesbestemmelser for verneverdi.

• Dette har blitt tatt inn i rekkefølgebestemmelsene.

• Det er riktig at vi ikke har med egne bestemmelser for SGG1, men at bestemmelser til hensynssone H\_570 ivaretar bruk av dette området. Vi har valgt å legge til eget punkt i bestemmelsene for å presisere dette: «3.2.6 Gangveg/gangareal: Området omfatter eksisterende jernbanetrasé, og skal benyttes til gangveg/ gangareal. Viser til punkt 4.2 for bestemmelser for hensynssone H570, som omfatter denne traséen.»

• H570\_1 vil heretter inngå i bestemmelsene til H570.

<p>Det er positivt at sporene etter den lengere delen av jernbanen bevares. Vi gjør oppmerksomme på at H570_1 ikke er avmerket på plankartet og at denne enten bør markeres på kart eller være en bestemmelse som inngår i bestemmelsene til H570.</p> <p>Det vil forekomme en trafikkøkning, løsningen kan være at det legges tilrette for en enveiskjøring rundt parkeringplassene og at det etableres 38 nye parkeringsplasser.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Forslagsstiller har endret plandokumentene i tråd med innspillene til NFK.</p> <p><i>Rådmannens kommentar:</i> Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>
<p><b>Fylkesmannen i Nordland, 16.10.2020.</b> Fylkesmannen har ingen merknader utover det som er spilt inn i forbindelse med planoppstart.</p>	<p><i>Forslagsstillerens kommentar:</i> OK</p> <p><i>Rådmannens kommentar:</i> Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p>

#### Endringer etter førstegangsbehandling

Det ble oppdaget at det var et område som hadde feil kode i plankartet. Dette er rettet opp og plankartet er nå oppdatert med korrekt hensynssone. Dette medførte at planbeskrivelse, ROS-analyse og reguleringsbestemmelser også ble oppdatert. Vedlagt ligger oppdaterte dokumenter.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer.

#### Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

#### **Vurdering:**

##### Endelig planforslag

Etter gjennomgang av innkomne uttalelser er det funnet grunnlag for å gjøre mindre endringer i planforslaget (plankart og reguleringsbestemmelser) Endringer i planforslaget som følge av høring og offentlig ettersyn kan ses i merknadsbehandling.

##### Offentlig ettersyn

Offentlig ettersyn er gjennomført i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

##### Folkehelsevurderinger



Plan og bygningsloven krever at all planlegging etter loven skal fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet.

I det følgende gis en beskrivelse og vurdering av hvordan ulike faktorer påvirker helse og trivsel i nabolagene som blir berørt.

Planområdet har liten rekreasjonsverdi i dag. Tiltaket som skisseres i planforslaget vurderes å gi gode arealer med plass til lek, uteopphold og gangforbindelser. Aktiviseringen av området og tilgjengeliggjøring av Ravnholmen anses som svært positivt for folkehelsen.

#### Boligforhold

Tiltaket vil ikke direkte berøre eksisterende boligforhold i vesentlig grad. Det vil kunne bli en økning av myke trafikanter i området, men det vil være naturlig ettersom at parkering ikke vil være i umiddelbar nærhet.

#### Støy

I anleggsfasen vil det selvsagt være støy, men opplevelsessenteret i seg selv er ikke en støyende virksomhet. Vi vurderer at det ikke vil medføre støy annet enn at det mulig vil bli mer aktivitet fra myke trafikanter i området.

#### Endring fysisk miljø

Det legges opp til at opplevelsessenteret kan bygges opp til kote 15 +. Det vil si 15 høydemeter over havnivået. Det er også lagt opp til et byggeområde for senteret på 5753 kvadratmeter med 100 % BYA (bebygd areal), som vil si at hele arealet innenfor byggegrensen kan bygges på. Tiltaket vil medføre en betydelig endring i fysisk miljø.

#### Økonomi og arbeidsliv

Ved etablering av en ny næring vil det både i anleggsfase og permanent fase skapes optimisme og økt framtidstro. Dette vil være med på å bidra til økt trivsel og eierskap som igjen henger sammen med folkehelse. Tiltaket vurderes å ha positiv påvirkning på lokalmiljøets økonomi og arbeidsliv.

#### Medvirkning

Tiltaket og planprosess vurderes å ha lagt godt til rette for befolkningens mulighet til å påvirke utfallet av planforslag.

#### **Vurdering**

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn. The Whale vil bidra positivt til samfunnet i Andøy på mange måter. Samlet sett vurderes tiltaket til å legge til rette for etablering av et opplevelsessenter som også vil kunne gi gode ringvirkninger for Andøy kommune i sin helhet.

Forslaget til reguleringsplan anbefales vedtatt.