

Reguleringsplan for Borgvatnet – mindre reguleringsendring.

PlanID: 198705

1. Bakgrunn

På vegne av tiltakshaver Vestvågøy boligstiftelse søker WSP Norge AS om mindre endring av *Reguleringsplan for Borgvatnet (20.03.1987)*. Det sendes komplett forslag til mindre reguleringsendring til berørte parter, jf. pbl § 12-14.

Det ble avholdt et avklaringsmøte med Vestvågøy kommune 22.06.2020, samt senere kommunikasjon. Det er ikke stilt krav om formelt oppstartsmøte med kommunen. Kommunens planavdeling har vurdert det til at saken kan behandles som en mindre reguleringsendring.

Formålet med planendringen er å tilrettelegge for økt boligbehov for Vestvågøy boligstiftelse, som har et særlig ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte, omsorgstrengende, samt ungdom i etableringsfasen.

Endringen gjelder tre forhold:

1. Omregulere deler av offentlig friområde (F2) til boligformål. Forslaget kommer som følge av avtale mellom Vestvågøy kommune og Vestvågøy boligstiftelse om overdragelse av parseller, der fullbyrding av overdragelsene er betinget av at gnr/bnr 19/75 kan benyttes til bolig. Det offentlige friområdet som foreslås omregulert til bolig er ca 955 m². Kommunen stiller ikke krav om erstatningsareal for omregulert friområde.
2. Deler av område regulert til parkeringsplass endres til boligformål. Innenfor dette formålet foreligger det dispensasjonssak for boligbebyggelse. Boligene er bygget, og endringen i planen vil være en oppdatering til gjeldende situasjon.
3. Område regulert til felles avkjørsel tilpasses etablert trasé og reguleres til felles kjørevei.

For øvrig foreslås ingen endringer i planen.

2. Gjeldende planstatus

Kommuneplanens arealdel – Vestvågøy kommune (vedtatt 20.05.2020)

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan som bestemmer hva arealene i kommunen skal brukes til. Det er beskrevet at kommuneplanens bestemmelser overstyrer reguleringsplaner ved motstrid. Relevante bestemmelser:

- *For eksisterende boligområder tillates fortetting og oppføring av inntil 2 nye bolighus med tilhørende anlegg per eksisterende gård- og bruksnummer, samt fradeling av disse som enkelttomter uten reguleringskrav.*
- *Innenfor område B60 (Borga/Revbolan) tillattes boligtype småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 4 etasjer.*
- *Det tillates en grad av utnytting inntil BYA = 55 %, med mindre gjeldende reguleringsplan angir en annen utnyttelsesgrad.*

Reguleringsplan for Borgvatnet (ikrafttredelsesdato 20.03.1987)

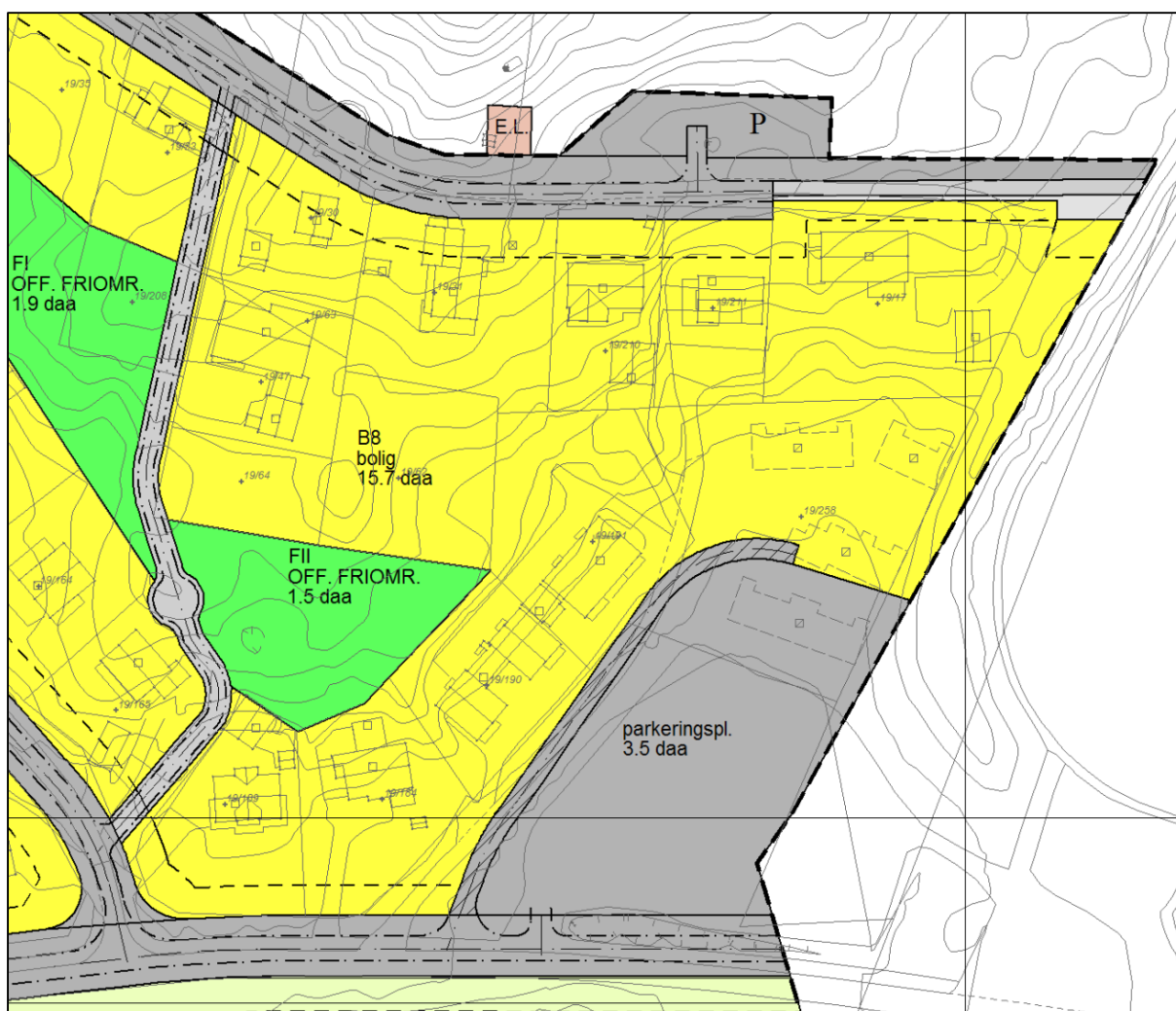
Planen ble etablert for å styre utviklingen av boligområdet nord for Borgvatnet. Det foreligger juridisk bindende plankart og bestemmelser.

Relevante bestemmelser for boligområdet planendringen angår:

1.2. Område B2, B3, B4, B6, B7 og B8.

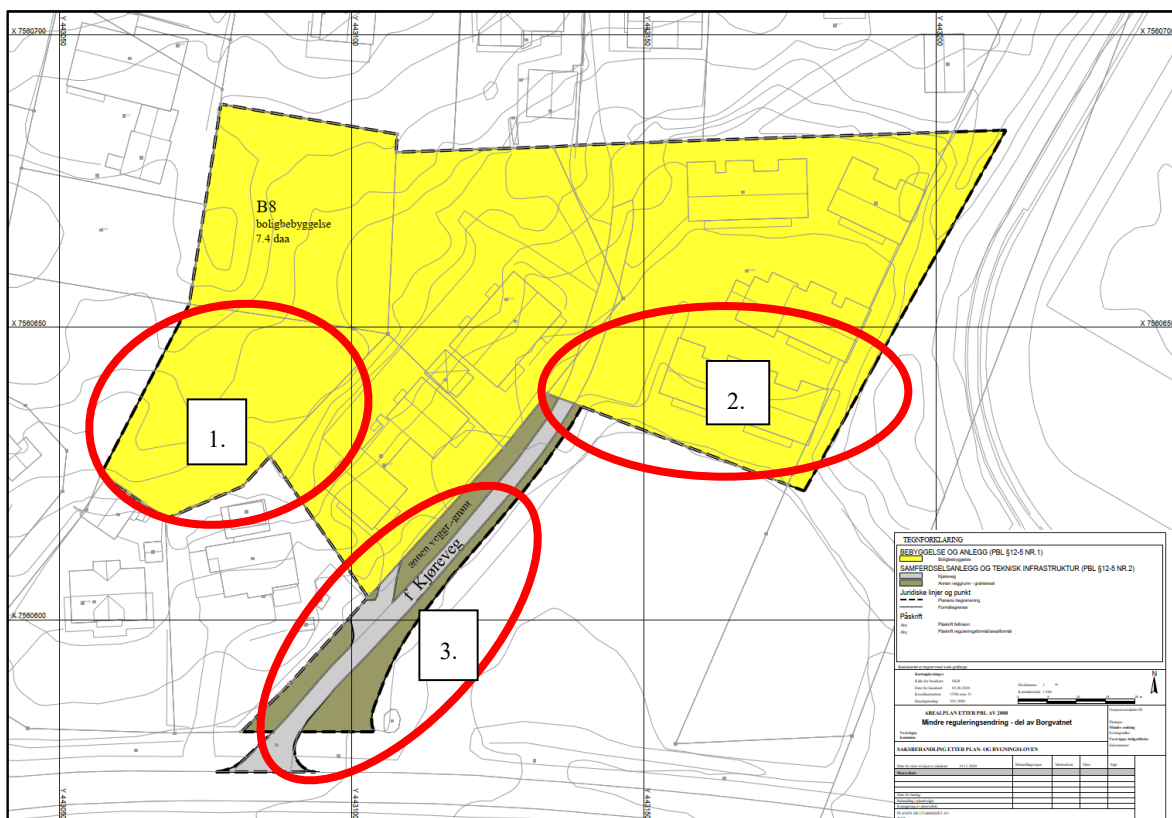
- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje. Sokkeletasje kan, der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til bolig innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. For en-etasjers hus er største tillatte mønehøyde 7 meter.
- b) Utnyttelsesgrad for områdene er satt til 0,20.
- c) For hver leilighet skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge. Garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate opp til 50 m².
- d) Ved opparbeidelse av tomtene skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad.

Relevant geografisk utsnitt av eksisterende plankart:

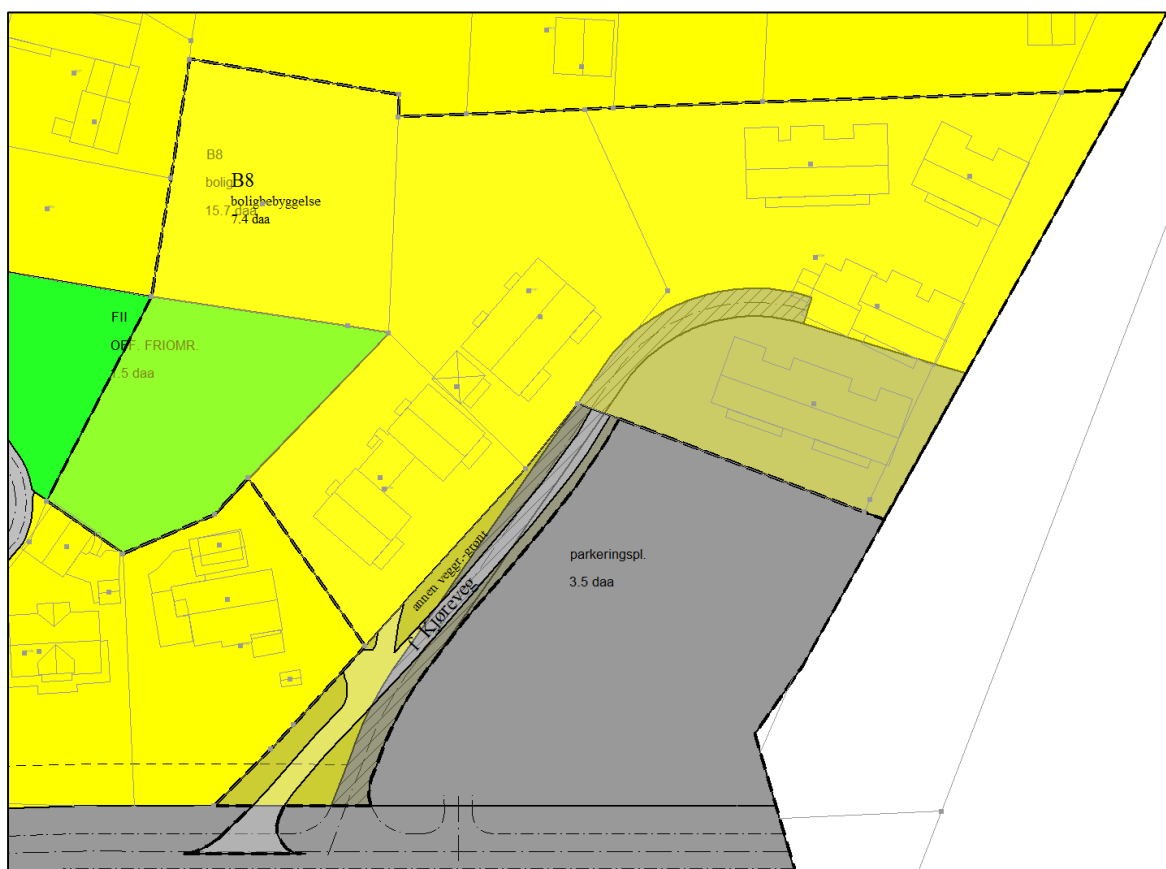


Figur 1: Eksisterende plankart

Eksisterende plankart og reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.



Figur 3: nytt plankart for endringene med henvisning til punkt på forrige side. Den tidligere delen av offentlig friområde er inkludert i B8 (punkt 1).



Figur 4: Illustrasjon av forslag til endring med eksisterende plankart som bakgrunnskart.

5. Endringer i bestemmelser

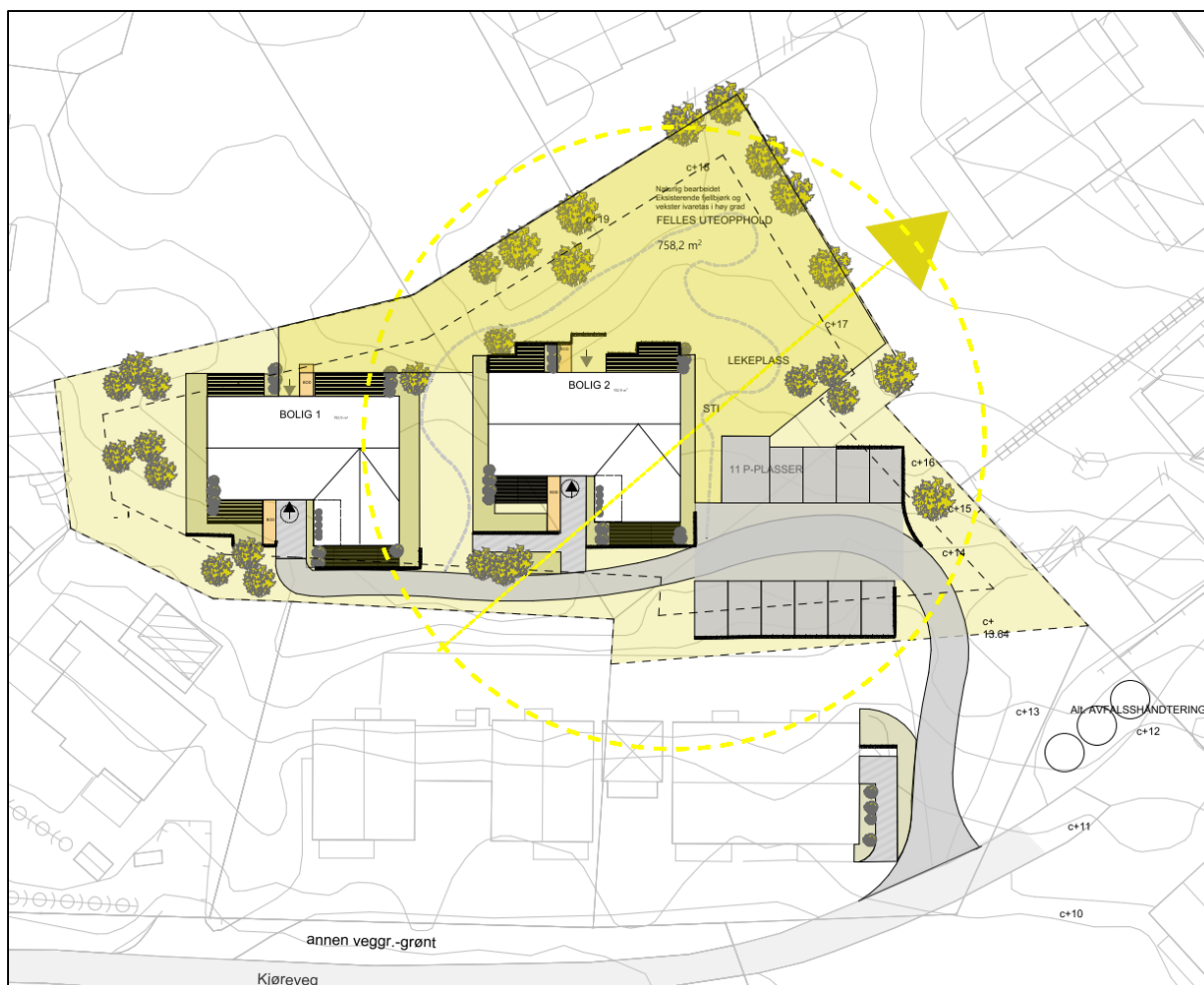
Det foreslås endring i de opprinnelige bestemmelsene for område B8. Eksisterende plankart og bestemmelser stemmer ikke overens, ved at det kun er boligområde B4, B5, B6, B7 og B8 som er markert på det eksisterende plankartet. Dette gir følgende formale endringer:

1. Punkt 1.1 og 1.3 fjernes fra bestemmelsene.
2. Punkt 1.2 får nytt navn (1.1 – Område B4-B8) og oppdateres i henhold til vedtatt kommuneplanens arealdel. Det legges også inn bestemmelser om maksimal byggehøyde. Punkt om tilpasning til eksisterende vegetasjon videreføres.
 - a) *Det tillates oppføring av inntil 2 nye bolighus med tilhørende anlegg per eksisterende gårds- og bruksnummer. Det tillates frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, eller lavblokk med inntil 4 boenheter tilpasset eksisterende bebyggelse.*
 - b) *Det tillates en av grad av utnytting inntil BYA = 55%.*
 - c) *Maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er gesims- eller mønehøyde henholdsvis 8 og 9 meter.*
 - d) *Kommuneplanens bestemmelser om parkering er gjeldende.*
 - e) *Ved opparbeidelse av tomtene skal eksisterende vegetasjon bevares i størst mulig grad.*
3. Punkt 1.4. får nytt nummer (1.2).

Endringsforslag for reguleringsbestemmelser og avskrift av eksisterende reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.

6. Illustrasjon og beskrivelse av planendring

Illustrasjonen viser mulig utnyttelse innenfor tomtene ved fradeling:



Figur 5: Illustrasjonsplan for mulig utnyttelse av området. Planen ligger som vedlegg.

Det illustreres to bolighus med totalt åtte boenheter. Bygningene har saltak for tilpasning til eksisterende bebyggelse. De åtte boenhetene er fordelt med to fireroms, to treroms og fire toroms leiligheter med tilhørende 11 parkeringsplasser på terreng, der 1 er avsatt til bevegelseshemmede. Dette er i henhold til kommuneplanens arealdel ved åtte boenheter av planlagt størrelse. Felles uteoppholdsareal er ca. 750 m². Kravet i kommuneplanens arealdel er 70 m² pr. boenhet, som gir krav om minimum 560 m² uteoppholdsareal. Felles lekeplass for de åtte boenhetene kan etableres i tilknytning felles uteoppholdsareal.

Renovasjon kan løses sør-øst for illustrasjonsområdet, slik at det ikke blir behov for renovasjonskjøretøy på adkomstveien til de nye boenhetene.

Det er avklart med kommunalteknikk i Vestvågøy kommune at det er kapasitet i VA-nettet.



Figur 6: Perspektiv fra øst.



Figur 7: Perspektiv fra sør



Figur 8: Avstandsperspektiv fra sør.

7. Konsekvenser

Foreslått endring av parkeringsplass til boligområde får ingen betydning for de fysiske forholdene, da det foreligger dispensasjon, og er etablert boliger på det aktuelle området. Det samme gjelder endring av vegformål, som tilpasses etablert trasé for adkomstveg.

Etablering av inntil 8 nye boenheter gir noe økt trafikk på adkomstvegen. Det regnes som positivt med fortetting i eksisterende boligområde med allerede etablert infrastruktur til fordel for andre, mindre egnede lokasjoner.

Tap av friområde

Endringen av friområde (F2) til boligområde gir reguleringsmessig reduksjon på 955m² friarealer i nabolaget. I eksisterende reguleringsplan er det regulert 9,6 dekar til offentlig friområde. Ved gjennomføring av planendring vil det være 8,7 daa resterende friområde innenfor planområdet for Borgvatnet.



Figur 9: Bilde fra eksisterende friområde som foreslås omdisponert til boligformål. Friområdet består av uproduktiv lauvskog (NIBIO).

Endringene gjøres i et område hovedsakelig bestående av frittliggende småhusbebyggelse, der eiendommene har god tilgang på hager og utendørsareal. Det vil fortsatt være 550 m² friområde vest for parsellen som reguleres til boligformål. Det blir ca. 750 m² felles uteoppholdsareal på utbyggingsområdet. Det må også regnes som en kompensierende kvalitet at beboerne i området har tilgang på større friluftsområder og aktivitetsarealer innenfor en radius på 100 meter. Dette gjelder eksempelvis Leknes friidrettsstadion og området Revbolan/Himmelsteinborga.

Kravet i §8 i Naturmangfoldloven er at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet i kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Området er sjekket mot Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart uten funn.

8. Høring

Høringsfristen settes til 4 uker og ev. merknader/innspill merkes med saksnr. 20/1573 og sendes pr. post eller epost innen **08.01.2021**:

Vestvågøy kommune

Postboks 203, 8376 Leknes

Epost: postmottak@vestvagoy.kommune.no

9. Vedlegg

1. Eksisterende plankart, datert 04.06.1992, digitalisert/revidert 16.10.2015
2. Forslag til endret plankart, datert 19.11.2020
3. Eksisterende reguleringsbestemmelser, datert 04.06.1992
4. Forslag til endrede reguleringsbestemmelser, datert 19.11.2020
5. Illustrasjonsplan, datert 20.11.2020