



Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Delegerte saker - Plan		062/19

Arkivsak ID 19/810

Saksbehandler Jochen Caesar

Endring av reguleringsplan Utsikten, Ballstad

Saksdokumenter:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
10.10.2019	201173 Mindre endring 030919.pdf	1479458
10.10.2019	201173 Planjustering 030919.pdf	1479459
10.10.2019	201173 Regbest Utsikten 100812 rev 030919.pdf	1479462

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har 3.9.2019 mottatt revidert søknad om mindre endring av reguleringsplan Utsikten, plan-id 1860-200704, vedtatt 18.6.2007. Endringsforslaget er fremmet av Stein Hamre arkitektkontor AS på vegne av SHA eiendom AS.

Reguleringsplanen for Utsikten ble opprinnelig utarbeidet i 2006 / 2007. Føringerne fra overordnede planer var da at grad av utnyttelse ikke skulle overstige 35 % BYA. Dette ble da også tatt inn i planen. I senere tid har Vestvågøy kommune vedtatt nye overordnede arealplaner. I disse ligger det inne føringer som åpner opp for økt utnyttelsesgrad. Denne er satt til 55 %.

Som en konsekvens av endringer i overordnede føringer for utnyttelsesgrad søkes det derfor om endring av gjeldene reguleringsplan slik at u-graden kan økes. I løpet av året vil vegen inn til feltet ferdigstilles. Asfaltering vil bli gjort i løpet av sommeren 2020. Slik at det nå er klart til bygging på tomtene. Det antas at første bolighus i området vil bli påbegynt så snart som mulig etter at dette endringsforslaget er vedtatt.

I løpet av prosessen, har man blitt klar over at eksisterende støttemur som ligger inne på lekeplassen opp mot tomt B1, i ny plan nevnt BFS1. Grensen mellom lek og boligtomt burde vært lagt slik at støttemuren ble en del av boligtomten.

Endringsforslag:

1. Formålskoding

Det er etablert nye standarder for koding av formål etter at gjeldene plan ble vedtatt. Dette innebærer at alle formålene innenfor planene får nye navn.

2. U-grad

I gjeldende plan er grad av utnyttelse definert som % BYA, og denne skal ikke overstige 35 % for boligtomter som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (B1 – B6). Tomt B7, som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse har en u-grad (% BYA) som ikke skal overstige 55 %. Endringsforslaget innebærer at tomtene som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse kan bebygges med inntil 55 % (% BYA). Dette fremkommer plankartet og i bestemmelsene. Dette er i tråd med føringene som ligger inne i overordnede planverk. Dette gjelder tomtene BFS1 til BFS6, tomter tidligere nevnt B1 – B6. Det gjøres ingen endringer i tomt regulert til konsentrert småhusbebyggelse (BKS), tidligere nevnt B7, når det gjelder u-grad.

3. Adkomstpiler

Det er regulert inn adkomstpiler til boligtomtene, B4, B5 og B6 i gjeldende plan. Veien er nå under opparbeidelse og det kan se ut som om den regulerte adkomsten til disse tomene ikke vil være de mest hensiktsmessige.

Endringen innebærer at adkomstpil for disse tomene tas ut. Dette innebærer at adkomst til hver enkelt tomt vil framkomme av byggesaken. Dette gjør at adkomstene kan bedre tilpasses den faktiske situasjon i området. Boligtomtene vil også kunne få en bedre arealutnyttelse.

4. Garasjer

I gjeldende bestemmelser er det gitt føringer om at det på situasjonsplan skal vises løsninger for dobbel garasje, som ikke skal være større enn 50 m². Bestemmelsen lyder: Ved innlevering av byggesøknad skal det på situasjonsplanen vises dobbelgarasje. Garasjene skal ikke være større enn 50 m² og kan plasseres 1 meter fra nabogrensen.

Endringen innebærer at garasjer kan integreres i boligbebyggelsen. Det settes ikke krav til at det på situasjonsplanen skal vises en dobbeltgarasje. Endret bestemmelse vil lyde: Ved innlevering av byggesøknad skal det på situasjonsplanen vises garasje. Garasjen kan være integrert i boligbebyggelsen. Frittstående garasjer skal ikke være større enn 50 m² og kan plasseres 1 meter fra nabogrensen.

5. Annen veigrunn grøntareal, SVG

I endene av vegen inn til boligtomtene på Utsikten er det regulert inn offentlig areal som er regulert som «annen veggrunn – grøntareal». Dette arealet kan også benyttes som grøft, fylling, skjæring og som snølager.

Endringen her innebærer at noe av dette arealer endrer status når det gjelder eierform. Fra offentlig til privat. Dette gjøres da grunneier ønsker å beholde dette arealet, dvs at det ikke inngår i det arealet som overføres til kommunen som offentlig trafikkformål.

6. Trafo

Det er ikke regulert inn areal til trafo i gjeldene reguleringsplan. Det er satt av areal til trafo i reguleringsplanen som grenser til denne, Sjøhus Ballstad.

I forbindelse med etablering av strøm til området ble det gitt dispensasjon for å kunne bygge denne innenfor reguleringsplanen for Utsikten. For å sikre denne etableringen i gjennom reguleringsplanen reguleres derfor areal rundt etablert trafo til formålet energianlegg (BE). Det reguleres også inn en hensynssone, faresone – høyspentanlegg (H370). Dette arealet går på bekostning av areal regulert til friområde.

7. Felles parkering

Adkomstveg og felles parkering er under opparbeidelse. I gjeldene plan er areal som vil brukes som felles adkomst og felles parkering for tomtene BFS1, BFS2 og BFS3. I forbindelse med etablering av renovasjonsløsning for feltet har utbygger fått etablert nedgravde renovasjonsløsninger. Disse er etablert på den østlige delen av dette arealet inn mot tomt BFS3.

Endringen innebærer at areal som i gjeldene plan er regulert til felles veg, dvs adkomst og parkering endres formål til felles parkering, f_SPA. Inne på dette arealet tillates det etablert nedgravde renovasjonsløsninger. Dette vil framkomme av bestemmelsene. I bestemmelsene vil det også

framkomme at f_SPA er felles for tomene BFS1, BFS2 og BFS3 og at det er parkering og adkomst over dette arealet til disse tomtene.



Renovasjonsløsning

8. Utvidelse av BFS3

Som en konsekvens av at renovasjon er etablert inne på f_SPA, som vist på bildet over, innebærer dette at adkomst til BFS3 «presses» helt nord på tomta. Dette vil gi en litt uheldig arealbruk. For å kunne komme inn på tomta i sørvest utvides boligtomten som vist på figur 3.



Utvidelse av BFS3



Støttemur

9. Justering formålsgrense mellom lek og bolig

Inne på formålet F_BLK (lekeplass) er det en gammel støttemur. Denne støtter opp deler av boligtomten BFS1. Det er derfor fornuftig at denne muren innlemmes i boligtomten. Boligtomten vil da også ha et vedlikeholdsansvar for denne. Endringen innebærer at lekeplassen reduseres med ca 42 m². For å unngå får mange «knekk» i formålsgrensen og tomtegrensen reduseres også areal regulert til felles parkering med ca 4 m². Dette er areal som kun ville vært tilgjengelig for boligtomten slik at denne reduksjonen ikke påvirker de to andre tomtene som er tilknyttet dette arealet.



Endringer som gjøres ved lekeplassen vises over. Det er de «markerte» områdene som endrer formål fra lek /parkering til bolig.

Selv om boligtomten utvides noe flyttes ikke byggegrensen tilsvarende. Dette innebærer at det blir «samme avstand» fra bolighuset og til lekeplassen. Etter justeringen er arealet på lekeplassen ca 446 m². Dette er tilstrekkelig til å kunne benyttes som lekeareal for boligfeltet.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune godkjenner endring av reguleringsplan Utsikten som omsøkt.
2. Vestvågøy kommune godkjenner ikke endringsøknad.

Medvirkning:

Endringsforslaget ble sendt til berørte parter til uttalelse, uten at det har kommet inn negative merknader til omsøkt planendring.

Vurdering:

Hensikten med omsøkt reguleringsendring er å oppdatere plan til dagens plan- og bygningslov, øke utnyttelsesgrad i tråd med føringene i overordnet plan og gjøre mindre tilpassninger som fremstår som hensiktsmessig etter området nå er under opparbeidelse.

1. Formålskoding

En oppdatering av plankartet til gjeldende plan- og bygningslov og dagens sosi-koder er positiv.

2. U-grad

Omsøkt øking av tillatt utnyttelsesgrad vurderes som kurant. Det er en tilpassning til føringer gitt i overordnet plan for boligområder.

3. Adkomstpiler

Ved å fjerne innregulerte adkomstpiler åpner man for mer fleksibilitet for de enkelte eiendommer, slik at adkomsten kan tilpasses best mulig til de utbyggingsplaner fremtidig eier måtte ha. Plassering av adkomst til de enkelte tomter må godkjennes av kommunen.

4. Garasjer

Etter rådmannens vurdering er det uproblematisk å tillate garasjer integrert i boligene. Garasjens plassering skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad.

5. Annen veigrunn grøntareal, SVG

Det aktuelle arealet har ingen betydning for kommunen og kan med fordel forblir privat.

6. Trafo

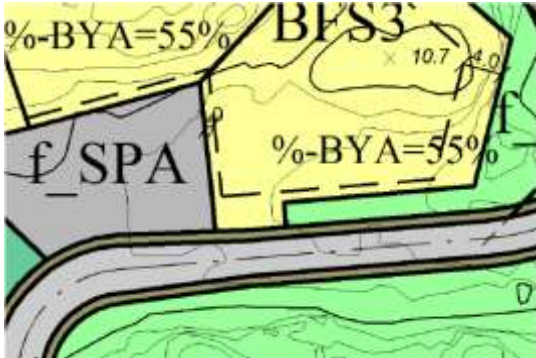
Plasseringen av trafo ble innvilget tidligere og kan med fordel avsettes i plankartet med rett formål..

7. Felles parkering

Dette er en teknisk endring, fra «vei-formål» hvor det var tillatt med parkering til «parkering» som kan brukes som adkomst, og vurderes som kurant.

8. Utvidelse av BFS3

Denne utvidelsen av boligområde BFS3 er marginal, men muliggjør bedre adkomst til området.



Utvidelse av BFS3



Støttemur

9. Justering formålsgrænse mellom lek og bolig

Eksisterende støttemur gjør den delen som nå endres fra lekeplass til bolig som ubrukelig for lek. Det fremstår som naturlig å gjennomføre omsøkt tilpassning.

Konklusjon/oppsummering:

Selv om endringsforslaget omfatter totalt 9 punkter vurderes endringen til å være av mindre karakter som gjør det mulig å endre reguleringsplanen med forenklet prosess. Med bakgrunn i mottatt dokumentasjon samt gjennomgangen her tilrås det at det innvilges omsøkt reguleringsendring.

I henhold til Vestvågøy kommunes delegasjonsreglement er det fattet følgende:

Vedtaket:

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om endring av reguleringsplan Utsikten, planID: 1860 200704, mottatt den 3.9.2019.
2. Vestvågøy kommune godkjenner endring av reguleringsplan Utsikten, planID: 1860 200704 som omsøkt. Endringene er innarbeidet i plankart og bestemmelser datert 3.9.2019.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at endringen vurderes til å være av mindre karakter. Hensikten med planen endres ikke, og endringen kan ikke ses å ha nevneverdig negativ konsekvens for omgivelsene.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-14.

I hht. plan- og bygningsloven § 1-9, jfr. forvaltningsloven kap. VI kan dette vedtaket påklages innen 3 uker etter mottatt melding om vedtaket.

Leknes, 10.10.2019

Karl Erik Nystad
Enhetsleder NPU

Jochen Caesar
Fagansvarlig Plan