

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	22.08.2023	049/23

Arkivsak ID

21/692

Saksbehandler

Jochen Caesar

1.gangsbehandling - Detaljregulering Tabakkveien, Stamsund - plan-ID 1860-202104

Sammendrag:

Fremlagt forslag for detaljregulering Tabakkveien legger til rette for positiv utvikling av dette området nord i Stamsund, bidrar til økt bosetting og sikring av driftsgrunnlaget for butikken og øvrige tilbud i Stamsund. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn, med noen endringer som er innarbeidet i planbestemmelsene datert 28.7.2023.

I det videre plan- og prosjekteringsarbeidet bør det utarbeides VA-rammeplan og gjennomføres geotekniske undersøkelser. VA-rammeplan og geoteknisk rapport bør være vedlagt planforslag ved sluttbehandling.

Foreslått omdisponering av til sammen 9,3 daa landbruksareal medfører ikke vesentlige ulemper for dagens landbruk, men vil være i strid med kommunal jordvernstrategi som er under arbeid. Med bakgrunn i at jordvernstrategien ikke er vedtatt per i dag og at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel må Forvaltningsutvalget ta stilling til om planforslaget skal sendes på høring, eller om man krever omprosjektering for å ta vare på landbruksarealet.

Saksdokumenter

31.07.2023	Tabakkveien Planbeskrivelse 160523	1669229
31.07.2023	Tabakkveien Plankart 160523	1669230
31.07.2023	Tabakkveien Reguleringsbestemmelser 160523	1669228
31.07.2023	Tabakkveien Illustrasjoner 160123	1669223
03.11.2022	Tabakkveien Ros sjekklister 031122	1607542
31.07.2023	Tabakkveien Lengdeprofil og plan	1669226
31.07.2023	Tabakkveien Tverrprofil 1	1669225
31.07.2023	Tabakkveien Tverrprofil 2	1669224
03.11.2022	Regulering Tabakkveien - referat fra orienteringsmøte	1607543
03.11.2022	Referat oppstartsmøte Tabakkveien	1607544
06.08.2023	Reguleringsbestemmelser 280723 - med markerte endringsforslag	1669928
06.08.2023	Reguleringsbestemmelser 280723 - kommunedirektørens	1669927

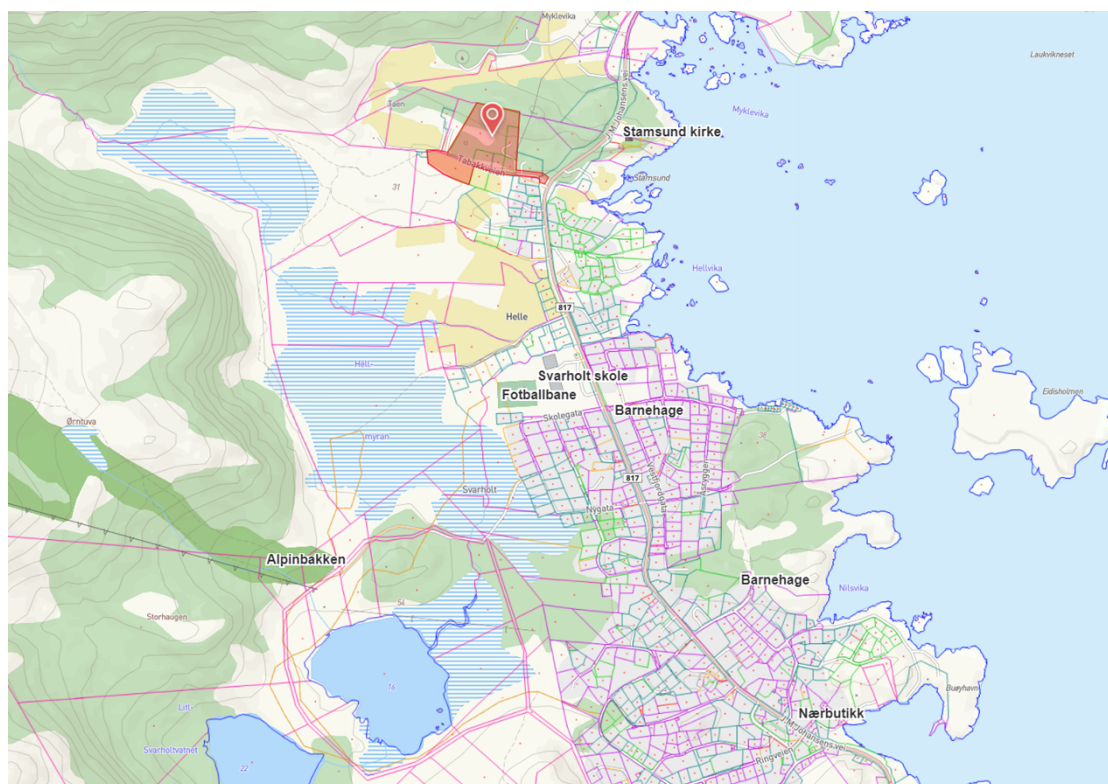
endringsforslag

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 3.11.2022 privat forslag til detaljregulering Tabakkveien i Samsund. Revidert og komplett planforslag ble mottatt den 19.5.2023.

Planen har planID 1860 202104 og omfatter et område på ca. 33 daa. CA 21 daa er avsatt til boligbebyggelse, herav 5,8 daa med eksisterende boliger langs Tabakkveien. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS v/ Åsmund R. Strømnes, på vegne av Trones maskin AS som eier gnr 51 bnr 4 og 8. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligutvikling i Samsund, hvor utbygger ønsker fortetting av den spredte bebyggelsen i Tabakkveien, i forholdsvis nærhet til øvrig infrastruktur på Samsund. Planområdet omfatter gnr 51 bnr 4, 8, 15, 30, 98 og 99. samt deler av gnr 51 bnr 11, 46 og 59 og gnr 146 bnr 1 (G/S-veg langs Fv 817 – J. M. Johansens vei).

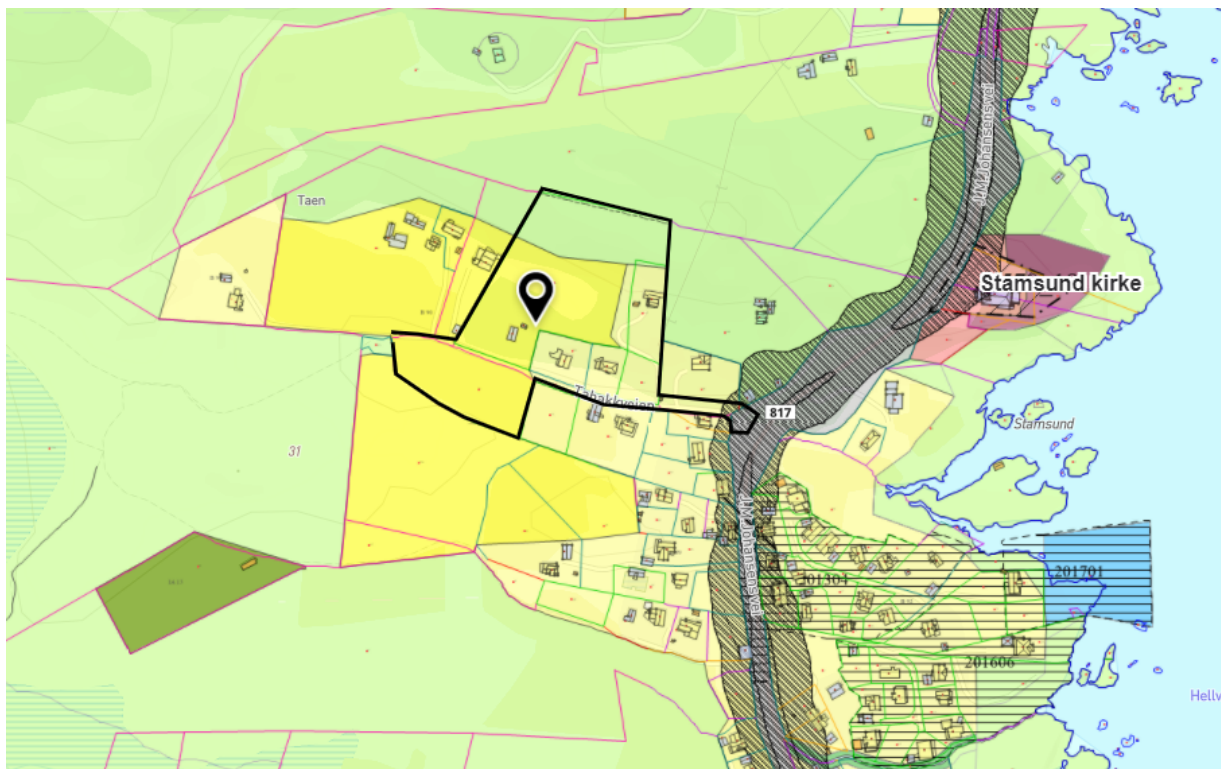
Planforslaget legger til rette for etablering av 15 nye boligtomter. 3 eksisterende boligtomter omfattes også av planen.



Oversiktskart: planområdet markert rødt

Planstatus:

Planområdet er, bortsett fra G/S-vegen langs fv.817, uregulert. I kommuneplanens arealdel 2019-2031 (planID 1860 201810), vedtatt 20.5.2020, er området hovedsakelig avsatt til boligformål. Den nordligste og høyest liggende delen av planområdet er avsatt til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv).



Utsnitt kommuneplanens arealdel 2019-2031, plan-ID 201810, : planområdet for Tabakkveien er markert

Alternative løsningsforslag:

1. Forvaltningsutvalget sender forslag til detaljregulering Tabakkveien, datert 16.5.2023, på høring og offentlig ettersyn.
2. Forvaltningsutvalget sender forslag til detaljregulering Tabakkveien, datert 16.5.2023, på høring og offentlig ettersyn, med endringene som fremgår av reviderte bestemmelser, datert 28.7.2023 og følgende føringer for det videre planarbeidet:
 - a. Geoteknisk rapport skal legges ved planforslaget til sluttbehandling.
 - b. VA-rammeplan skal legges ved planforslaget til sluttbehandling.

1. Forvaltningsutvalget sender planforslaget tilbake til administrasjonen for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:
 - a. Fylldyrka jord skal bevares. Arealene sør fra Tabakkveien tillates ikke omdisponert og nedbygd. Det betyr at BK1-3 utgår. Videre må det finnes ny plassering for lekeplass og teknisk infrastruktur (nedgravde renovasjonsløsninger, trafo og vann- og avløpsanlegg) og eventuell gjesteparkering.
1. Forvaltningsutvalget sender planforslaget tilbake til administrasjonen for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: Utvalget angir selv føringer/endringer.

Planprosess:

Planinitiativ for oppstart av reguleringsplanarbeid ble behandlet av Forvaltningsutvalget i møte 15.6.2021 som sak 048/21 der det ble fattet følgende vedtak:

Med bakgrunn i planinitiativet er Vestvågøy kommune positiv til igangsetting av reguleringsarbeid for etablering av nye boliger i Tabakken i Stamsund. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet:

1. Planforslaget skal vise fjernvirkningen av utbygging, gjerne med flere alternativer.
2. Planforslaget må vise hvordan sikkerheten til gående og syklende blir ivarettatt fra utbyggingsområdet til fortau ved

fylkesvei.

3. Planforslaget må vise hvordan krysset mellom Tabakkveien og fylkesvei 817 J.M. Johansens vei blir påvirket av utbygging og eventuell avbøting/utbedring av krysset.

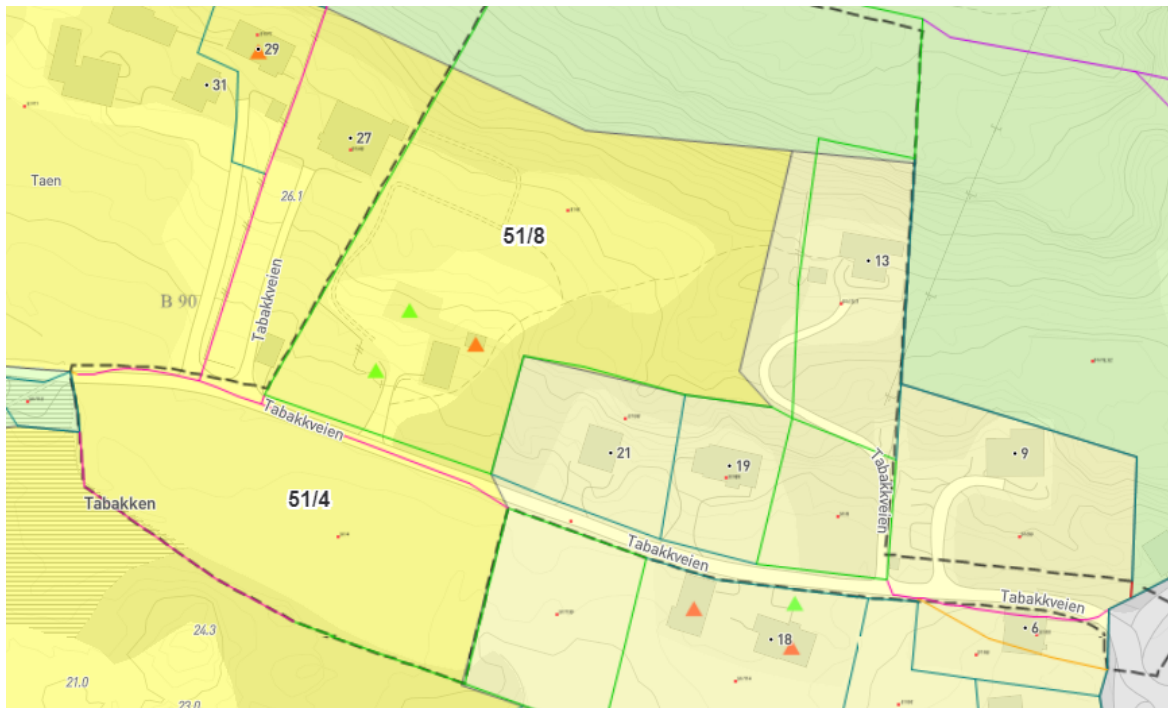
Oppstartsmøte ble avholdt 11.8.2021. Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort 19.10.2021. Myndigheter og naboer er i henhold til kommunens lister varslet direkte i brev den 15.10.2021 med høringsfrist 10.11.2021. I annonsen var det annonsert møte/befaring på eiendommen. Denne befaringen ble avholdt 02.11.21. Referat fra dette møte legges med som dokumentasjon på medvirkning.

Totalt ble det mottatt 6 innspill etter oppstartsvarselet. Hovedtrekket er gjengitt og kort kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen under kap. 6, side 10-15.

Beskrivelse av området:

Planområdet ligger nord i Stamsund langs Tabakkveien, vest fra Fylkesvei 817 (J. M. Johansens vei), ca. 600 meter nord fra Svarholt barne- og ungdomsskole. Tabakkveien bærer preg av spredt boligbebyggelse.

Terrenget i sør, registrert som fulldyrka jord (5,6 daa, gnr 51 bnr 4), er forholdsvis flatt, mens arealet nord fra Tabakkveien består av en gresskledd, sydvendt helning, som strekker seg fra kote +18 til kote +60, ispedd noen flattere partier, og et brattere naturbelte opp mot fjellsiden mot nord. Mindre deler av dette området (gnr 51 bnr 8) er registrert som landbruksareal: 1,9 daa innmarksbeite og 1,8 daa overflatedyrka jord. Landbruksarealet i planområdet var ikke i drift i mange år. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet, men det er registrert 3 Sefrak-bygninger i planområdet (på gnr 51 bnr 8), hvorav 2 er revet og den tredje foreslås revet, og flere Sefrak-bygninger er registrert langs Tabakkveien rett utenfor planområdet.

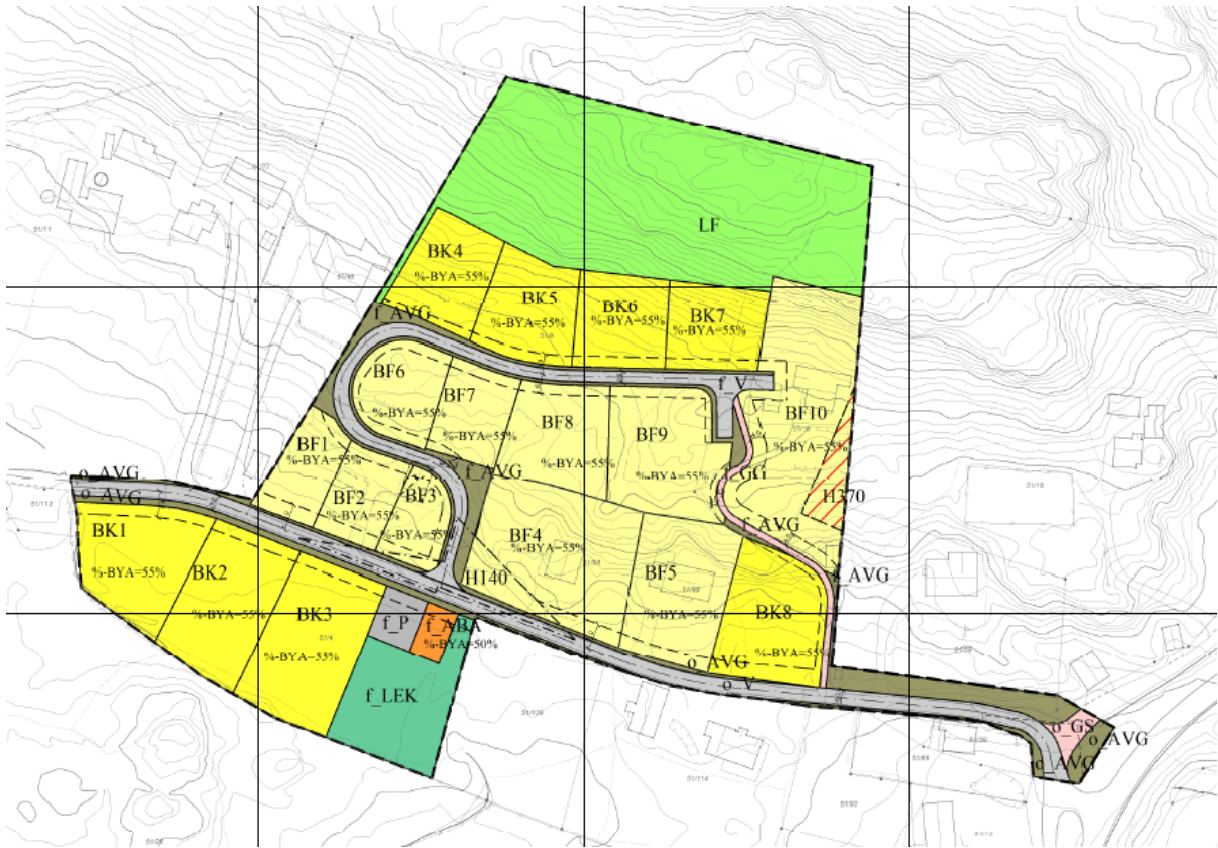


Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse, kap. 5, side 6-9.

Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget legger opp til etablering av 15 nye boligtomter for småhusbebyggelse med tilhørende anlegg i Tabakkveien, i tillegg til 3 eksisterende eneboliger. Det skal etableres felles lekeplass på sørsiden av Tabakkveien. Her er det også avsatt areal for gjesteparkering, renovasjon, trafo og VA-

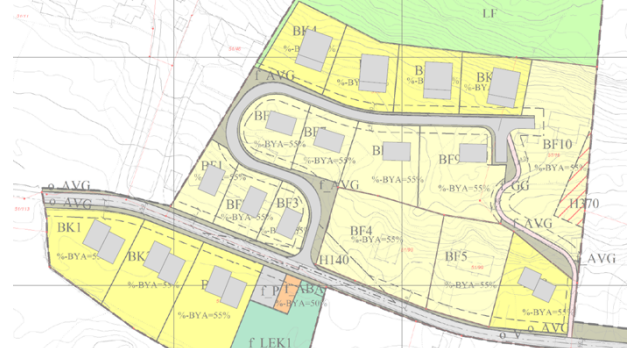
anlegg. Det skal etableres ny felles adkomst til eksisterende bolig Tabakkveien 13, som også vil være adkomst til de nye boligene på gnr 51 bnr 8. Dagens adkomst til Tabakkveien 13, som er veldig bratt, omgjøres til gangveg.



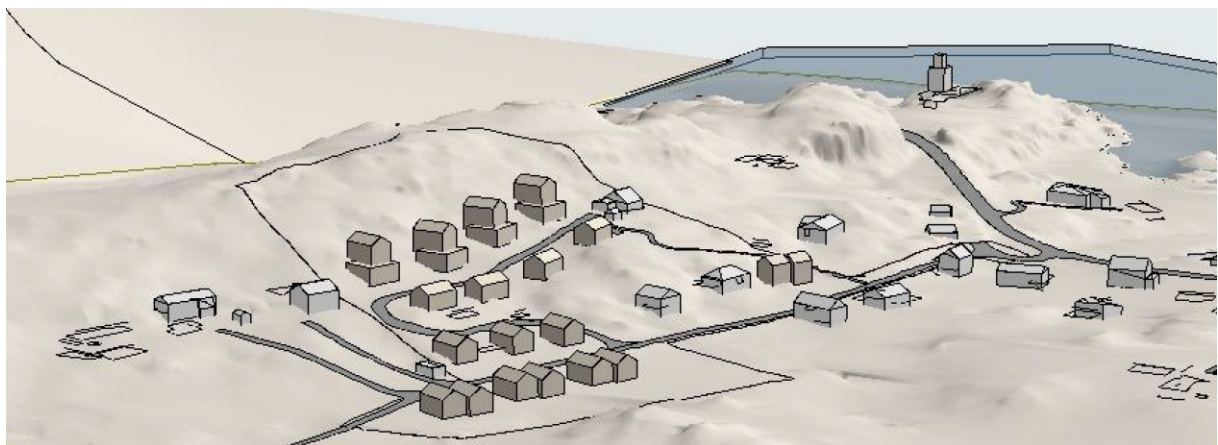
Plankartforslag, 16.5.2023



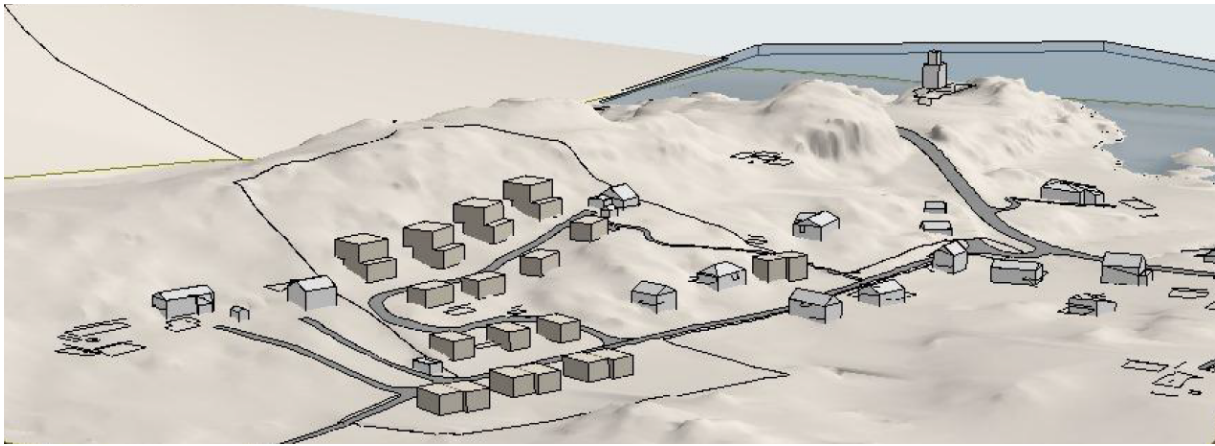
Mulighetsstudie, nye boliger med saltak



Mulighetsstudie, nye boliger med flat tak



Illustrasjon, nye boliger med saltak



Illustrasjon, nye boliger med flat tak

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse, kap. 7, side 20-26.

Vurdering av konsekvenser

· Historikk

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 048/21 den 15.6.2021.

· Faglige og generelle forhold

Boligbebyggelse:

Planforslaget legger til rette for oppføring av 7 nye eneboligtomter (områdene BF1-3 og BF6-9) og 8 tomter for eneboliger eller flermannsboliger (områdene BK1-8) og føyer seg dermed i stor grad inn i dagens bygningsstruktur, men foreslått byggehøyde med inntil 12 meter for BK4-8 er betraktelig større enn eksisterende bebyggelse. 3 eksisterende eneboliger langs Tabakkveien er tatt med inn i planforslaget (område BF4, BF5 og BF10).

Boligbebyggelse i denne delen av Stamsund (Svarholt) består i hovedsak av eneboliger, noen flermannsboliger og lave rekkehus. Byggehøyden er med få unntak lavere enn plan- og bygningslovens generelle begrensning på 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde.

Illustrasjonene som er utarbeidet og vedlagt er ikke bindende, men skal være førende. Her legges det opp til etablering av 7 eneboliger (BF1-3 og BF6-9), 4 tomannsboliger (BK1-3 og BK8) og 4 flermannsboliger (BK4-7) uten at det avklart hvor mange boenheter de har. Det bør angis en maksimal grense for antall nye boenheter innenfor planområdet for å øke forutsigbarheten, selv om planbeskrivelsen nevner at det kan bli 20 – 25 nye boenheter.

Grad av utnytting er med 55% bebyggt areal (% BYA) i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Foreliggende planforslag tillater en byggehøyde på inntil 8 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygget for eneboligene (BF1-10) og bebyggelsen på sørsiden av Tabakkveien (BK1-3), men det legges opp til at de høyest liggende boligene skal kunne bygges høyest, med en maksimal byggehøyde på 12 meter over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Etter administrasjonens vurdering vil dette bryte vesentlig med øvrig bebyggelse i området og anbefaler at byggehøyde for BK4-8 reduseres til 9 meter, som vist i revidert forslag for planbestemmelser, datert 28.7.2023. Videre er det lagt inn bestemmelse om skråtak og, for de høyere liggende boligene, at husets møneretning skal ligge parallelt med Tabakkveien, altså følge møneretning av eksisterende bebyggelse i skråningen og det naturlige terrenget.

Friområde/lekeplass:

Det er avsatt en felles lekeplass, på sørsida av Tabakkveien, f_LEK, som med ca. 1200 kvm ivareta arealkravene for lekeplass i kommuneplanens bestemmelser. Plassering av lekeplassen er forholdsvis sentralt i boligfeltet, slik at avstanden fra de enkelte boligene ikke blir for langt. Arealet er forholdsvis flat og solrik, kravene til universell utforming kan bli oppfylt og etter administrasjonens vurdering er arealet godt egnet som lekeplass.

Adkomst/trafikk:

Den kommunale veien KV4034, Tabakkveien, er adkomstvei til reguleringsområdet. Tabakkveien er en blindvei med ca. 200 meter lengde og en lav årsgjennsnitts trafikk.

Med utgangspunkt i at Tabakkveien i dag har 10 adresser med 18 fastboende og med grunnlag i Vegvesenets beregningstabell for årsgjennsnitts trafikk, så får vi en trafikkmengde på ca. 35 bilturer pr døgn (10 Adresser à 3,5 bilturer). Full utbygging av planområdet vil medføre en økt trafikkmengde på ca. 88 turer pr døgn (25 boenheter med en turproduksjon pr boenhet på 3,5). Totalt beregnet trafikkmengde blir der altså 123 bilturer per døgn, selvfølgelig med en viss variasjon.

Selv om trafikkmengden teoretisk vil øke med 250 % er ÅDT'en fortsatt lav og utbyggingen av boligfeltet vil ikke utløse krav om etablering av fortau eller gang- og sykkelstier.

Jf. [VVK's retningslinjer for særlig farlig eller vanskelig skolevei 2019-2023](#) vurderes veier med ÅDT under 300 og fartsgrense på 50 km/t som normal. Skoleelever i området vil ikke ha rett til gratis skoleskyss.

Parkering:

Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet. Parkering til boligene vil bli løst på egen eiendom.

I tillegg er det satt av et areal for 5 gjesteparkingsplasser ved siden av lekeplassen sentralt i feltet. Disse plassene blir del av felles trafikkareal og vil betjene hele feltet. Det er positivt at det skal tilrettelegges parkering for besøkende.

Vann, avløp og overvann:

Planområdet skal kobles på kommunal vannledning. Det er per i dag intet kommunalt avløp i området, men det utelukkes ikke for fremtida. Vann og avløpsavdelingen er positive til en utbyggingsavtale med kommunen for ny vannledning i området. Eventuelt også mulig å legge ned avløpsledning til fremtidig opparbeidelse av kommunal avløpsledning mot området.

For hele planområdet skal det utarbeides VA-rammeplan som må godkjennes av kommunen. Rekkefølgebestemmelse §2.2.2 krever at VA-rammeplanen er godkjent før det gis byggetillatelse i feltet. Administrasjonen anbefaler at det VA-rammeplanen allerede skal foreligge før reguleringsplanen vedtas.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Rekkefølgebestemmelser:

Planens rekkefølgebestemmelser sikrer følgende:

Lekeområde (f_LEK), skal være ferdig tilrettelagt for etablering av lekestativ før det blir gitt bruksløyve til boligene. Opparbeidelse og opplegg for ferdigstilling av uteområder omsøkes samlet og særskilt.

Før tillatelse til tiltak blir gitt skal det utarbeides og godkjennes egen VA-rammeplan for hele planområdet. Plan skal bla. omfatte og beskrive opplegg for vannforsyning, avløp, håndtering av overflatevann og eventuell nødvendig vurdering av kapasitet og uttak av vann for brannslukking.

Geoteknisk vurdering skal legges ved byggesøknader innenfor planområdet.

Felles vei (f_V) skal være etablert og godkjent før det gis brukstillatelse på eiendommene BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BK4, BK5, BK6 og BK7.

Vann og avløp skal være etablert og godkjent før det gis brukstillatelse innenfor tomtene BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8, BF1, BF2, BF3, BF6, BF7, BF8 og BF9.

I forbindelse med søknad om rivning av SEFRAK-registrert bygg med id 1860-0203-010 på eiendommen 51/8 skal det sendes inn melding om dette i henhold til Kulturminnelovens §25.

Kommunedirektøren anbefaler at både godkjent VA-rammeplan og geotekniske undersøkelser foreligger før reguleringsplanen vedtas for å skape forutsigbarhet for alle parter.

- **Økonomiske konsekvenser**

Selve planforslaget har ingen negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

- **HMS: Organisasjons-/personnlemmessige konsekvenser**

ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk.

- **Miljøkonsekvenser**

Naturmangfold:

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 utbredelser 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.

Det fremkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nært truede arter på norsk rødliste for arter utover en veldig grovmasket registrering av elvemusling, som vurderes som ikke relevant, se kartet med elvemuslingsregistreringer på Vestvågøy.



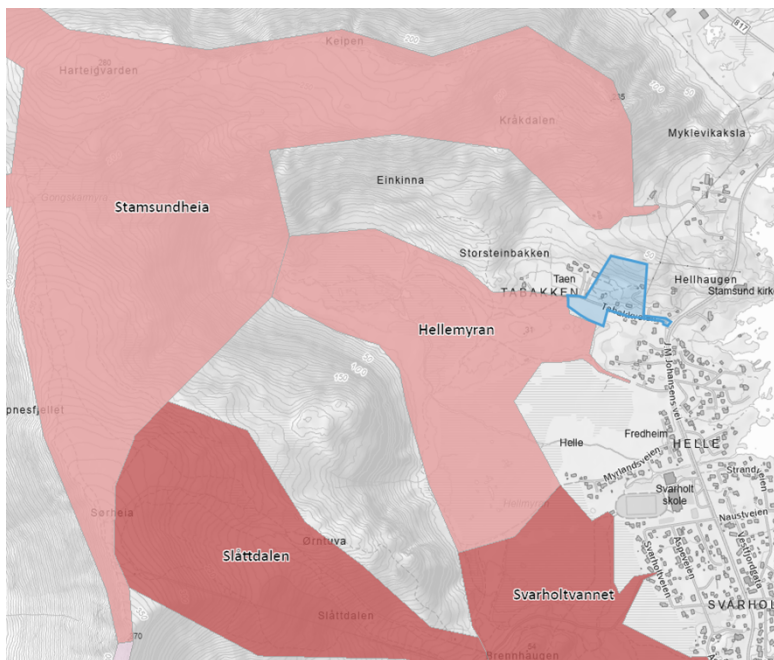
Registreringer av elvemuslinger i Vestvågøy (kilde: artsdatabanken.no)

Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, truede eller nært truede naturtyper på norsk liste for naturtyper i dette området. Ut i fra dette finner en det er ikke nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12 jfr. miljøverndepartementets veileder til naturmangfoldloven kap. II.

Skulle det likevel i forbindelse med tiltaket oppdages viltlevende dyr og deres reir, bo eller hi, må arbeidet stanses og melding sendes kommunen/Statsforvalteren omgående, jf. naturmangfoldloven kapittel II-III (og viltforskriften kapittel 3). Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Friluftsliv:

Planområdet grenser til det viktige friluftsområde Hellemyran, som går over i de øvrige viktige og svært viktige friluftsområdene i Stamsund: Stamsundheia, Svarholtvannet og Slåttdalen.



Registrerte friluftsområder, planområdet markert i blått (kilde: naturbase.no)

Planforslaget medfører ingen negative konsekvenser for friluftsliv i området.

Landskapsbilde:

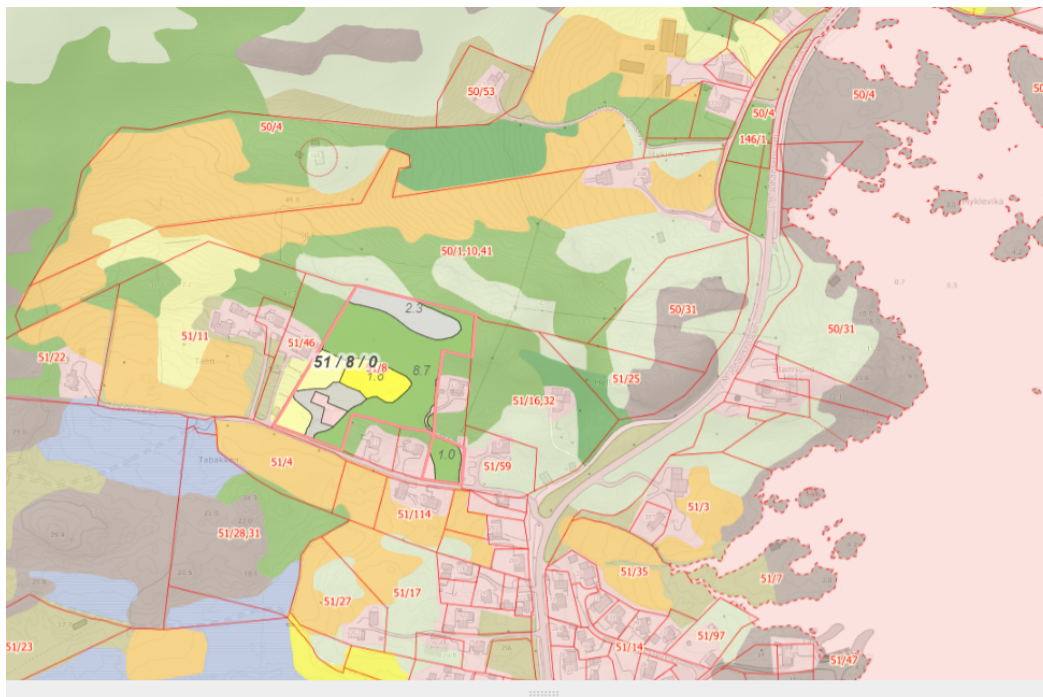
Ny bebyggelse vil normalt sett være negativt i forhold til landskapsbildet. Dette da det tilføres noe nytt. Området sør fra Tabakkveien /gnr 51 bnr 4) er forholdsvis flatt og består stort sett av fulldyrka mark. Nord fra Tabakkveien, som ligger på ca. kote +18, stiger terrenget opp mot kote +60. Plangrensen mot nord, som er sammenfallende med eiendomsgrense for gnr 51 bnr 8, ligger øverst på høydedraget. Planlagt utbyggingsområdet strekker seg opp til kote +39 i vest og kote +46 i øst. Ved behandling av planinitiativet ble det krevd av Forvaltningsutvalget at fjernvirkning av den nye bebyggelsen skal vises, gjerne i flere alternativer. Foreliggende planforslag legger opp til at de høyest liggende boligene skal kunne bygges høyest, med en maksimal byggehøyde på 12 meter over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Etter administrasjonens vurdering vil dette medføre en for stor eksponering og unødvendig store negative konsekvenser for landskapsbilde.

Administrasjonen anbefaler sterkt at det foretas justeringer for å redusere eksponering, og det er utarbeidet et revidert forslag for planbestemmelser, datert 28.7.2023, hvor byggehøyden er redusert med en etasje til 9 meter. Videre er det lagt inn bestemmelse om skråtak og, for de høyere liggende boliger, at husets møneretning skal ligge parallelt med Tabakkveien, altså følge det naturlige terrenget.

Landbruk:

Det er 9,3 daa landbruksareal i planområdet, derav 5,6 daa fulldyrka jord (gnr 51 bnr 4), 1,9 daa innmarksbeite og 1,8 daa overflatedyrka jord (begge på gnr 51 bnr 8). Landbruksarealet var ikke i drift i mange år, men deler av fulldyrka mark på 51/4 ble slått de siste årene.

Det finnes i dag ikke aktiv tradisjonell landbruksdrift i Stamsund. Eneste landbruksvirksomhet er Myklevik Gård (gnr 50 bnr 1) rett nord fra planområdet, et småbruk som driver med både gris og and samt grønnsaksproduksjon. Myklevik Gård har 21 daa fulldyrka jord og 2 daa innmarksbeite. Forøvrig var det i Stamsund bare søkt om produksjonstilskudd for 6 daa leiejord, fordelt på 2 eiendommer gnr 51 bnr 3 og 35), i 2022.



Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebygd, samf., vann, bre	
0,0	1,8	1,9	0,8	3,7	0,9	
0,0	1,8	1,9	9,8	3,7	0,9	

Foreslått omdisponering av til sammen 9,3 daa landbruksareal vil etter administrasjonens vurdering ikke medføre vesentlige ulemper for dagens landbruk. Spesielt nytteverdien av 1,9 daa innmarksbeite og 1,8 daa overflatedyrka jord, som ligger innklemt mellom bebyggelse og skog, vurderes som liten. Sannsynligheten at landbruksarealet vil bli tatt i drift igjen i overskuelig fremtid er små, selv om Myklevik gård eventuelt kunne ha nytte av dette arealet.

Samtidig har fokuset på jordvern og bevaring av matjord økt de siste årene. Kommunen har en egen jordvernstrategi under arbeid. Her diskuteres bl.a. hvor mye omdisponering av landbruksareal som kan tillates årlig (8 daa dyrka og 8 daa dyrkbar er foreslått), hvor mye landbruksareal som i kommuneplanens arealdel er foreslått omdisponert skal tilbakeføres til LNF-formål ved neste revisjon og hvilke avbøtende tiltak må til dersom det tillates omdisponering. Dersom kommunen mener alvor med jordvern bør en ikke tillate at i hvert fall det fulldyrket arealet på gnr 51 bnr 4 omdisponeres og bygges ned. Med bakgrunn i at jordvernstrategien ikke er vedtatt per i dag og at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel blir det et politisk spørsmål om planforslaget nå skal sendes på høring, eller om man vil kreve å ta vare på landbruksareal – noe som vil medføre behov for endringer i planforslag.

Kulturminner/-miljø:

Det var 3 Sefrak-registrerte bygninger i planområdet hvorav 2 i dag er revet og den tredje, et uthus på ca. 12 kvm med ukjent byggeår og ukjent tilstand, som opprinnelig var brukt som "hus for grovere koking, slakting, baking, vask m.v.", er foreslått revet i forbindelse med utbyggingen. Det er tre andre Sefrak-registrerte bygninger langs Tabakkveien utenfor planområdet. Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner i området.

Tiltaket vil ha små negative konsekvenser for eksisterende bygningsmiljø, siden 2 av 3 eldre bygninger i planområdet allerede er fjernet. Eventuelle nye boliger bør likevel hensynta eksisterende og den eldre bebyggelsen.

· **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Det er utarbeidet en forenklet ROS-analyse, se vedlegg "ROS-sjekkliste". Grunnforhold og overvann ble vurdert som risikofaktorer. Som avbøtende tiltak er det foreslått at det skal utarbeides en geoteknisk vurdering og VA-rammeplan før det kan gis byggetillatelse.

Kommunedirektøren anbefaler at både godkjent VA-rammeplan og geotekniske undersøkelser foreligger før reguleringsplanen vedtas for å skape forutsigbarhet for alle parter.

· **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**

Krav til universell tilgjengelighet følger krav fastsatt i gjeldende teknisk forskrift og overholdes.

· **Folkehelse**

Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til skole, barnehage og nærbutikk. Det er gode turmuligheter i umiddelbar nærhet og det er ingen støyutfordringer i området. Etter administrasjonens vurdering medfører planforslaget ingen negative konsekvenser for folkehelsen.

· **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant.

· Andre fagområders vurdering

VA: Det er ikke tilstrekkelig drikke- og sløkkevannskapasitet i planområdet, men påkobling kan skje i krysset mellom Fv.817 og Tabakkveien. Vann og avløpsavdelingen er positive til en utbyggingsavtale med kommunen for ny vannledning i området. Eventuelt også mulig å legge ned avløpsledning til fremtidig opparbeidelse av kommunal avløpsledning mot området. For hele planområdet skal det utarbeides VA-rammeplan som må godkjennes av kommunen. Denne bør foreligge før reguleringsplanen vedtas.

Miljø: Septiktank og utslipp til sjø er uaktuelt. Enten må området kobles til kommunalt avløp eller det må etableres renseanlegg.

· Forhold vedr. øvrige vedtak og planer

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 048/21 den 15.6.2021.

Planforslaget er i veldig stor grad i samsvar med kommuneplanenes arealdel.

Planforslaget er ikke i tråd med utkast til kommunens jordvernstrategi som skal vedtas i løpet av året.

· Barn og unges interesser

Stamsund er en trygg og god plass å vokse opp. Planområdet ligger i gangavstand til Svarholt skole og fotballbanen. Selv om det ikke tilrettelegges for etablering av fortau langs Tabakkveien vurderes trafiksikkerheten som tilstrekkelig, siden årsdøgntrafikken er lav.

Planforslaget tilrettelegger for tilstrekkelig lekeareal med gode solforhold. Rekkefølgebestemmelsene skal sikre at lekeplassen er ferdig tilrettelagt for etablering av lekestativ før det gis brukstillatelse til nye boliger. Administrasjonen anbefaler at rekkefølgekrav innskjerpes noe og at lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før det vil bli gitt brukstillatelse til nye boliger i planområdet.

Totalt sett vurderer administrasjonen at «Tabakkveien» kan være et boligfelt som er godt egnet for barn og unge, med korte avstander og egnete utearealer.

Konklusjon:

Fremlagt forslag for detaljregulering Tabakkveien legger til rette for positiv utvikling av dette området nord i Stamsund, bidrar til økt bosetting og sikring av driftsgrunnlaget for butikken og øvrige tilbud i Stamsund.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut på offentlig ettersyn, med følgende endringer/tillegg, som er innarbeidet i planbestemmelsene datert 28.7.2023.

- a. Maksimal byggehøyde for felt BK4-8 reduseres fra "12 meter og inntil 4 etasjer ved terrassehus" og "10 meter og inntil 3 etasjer ved enebolig" til 9 meter og over gjennomsnittsterreng rundt bygningen og inntil 3 etasjer.
- b. Det tillates maksimal 18 nye boenheter i BK1-8.
- c. Det konkretiseres at det kreves 2 parkeringsplasser og areal for 2 sykkelplasser per boenhet.
- d. Bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak. Innenfor BF6-9 og BK4-7 skal boligens hovedmøneretning være i øst-vestlig retning (parallelt med Tabakkveien og tilpasset eksisterende bebyggelse i den øvre delen av skråningen).
- e. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet med lekestativ mm før det gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet.

I det videre plan- og prosjekteringsarbeidet bør det utarbeides VA-rammeplan og gjennomføres geotekniske undersøkelser. VA-rammeplan og geoteknisk rapport bør være vedlagt planforslag ved

sluttbehandling.

Foreslått omdisponering av til sammen 9,3 daa landbruksareal vil etter administrasjonens vurdering ikke medføre vesentlige ulemper for dagens landbruk. Samtidig har fokuset på jordvern og bevaring av matjord økt de siste årene. Kommunen har en egen jordvernstrategi under arbeid. Med bakgrunn i at jordvernstrategien ikke er vedtatt per i dag og at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel blir det et politisk spørsmål om planforslaget nå skal sendes på høring, eller om man vil kreve å ta vare på landbruksareal – noe som vil medføre behov for endringer i planforslag.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 16.5.2023.
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, og legger planforslaget, med reviderte bestemmelser datert 28.7.2023, ut på høring og offentlig ettersyn.
3. For å øke forutsigbarhet og for å redusere påvirkning av landskapet er følgende endringer lagt inn i bestemmelsene datert 28.7.2023:
 - a. Maksimal byggehøyde for felt BK4-8 reduseres fra "12 meter og inntil 4 etasjer ved terrassehus" og "10 meter og inntil 3 etasjer ved enebolig" til 9 meter og over gjennomsnittsterreng rundt bygningen og inntil 3 etasjer.
 - b. Det tillates maksimal 18 nye boenheter i BK1-8.
 - c. Det konkretiseres at det kreves 2 parkeringsplasser og areal for 2 sykkelplasser per boenhet.
 - d. Bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak. Innenfor BF6-9 og BK4-7 skal boligens hovedmøneretning være i øst-vestlig retning (parallelt med Tabakkveien og tilpasset eksisterende bebyggelse i den øvre delen av skråningen).
 - e. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet med lekestativ mm før det gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet.
 1. I det videre plan- og prosjekteringsarbeidet skal det utarbeides VA-rammeplan og gjennomføres geotekniske undersøkelser. VA-rammeplan og geoteknisk rapport skal være vedlagt planforslag ved sluttbehandling.
 2. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og med foreslåtte endringene tilrettelegger for en stedstilpasset fortetting av et spredt bebygd boligområde i nærheten av Svarholt skole i Stamsund.
 3. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

22.08.2023 Forvaltningsutvalg

Pål Krüger FRP fremmet følgende endringsforslag til kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 16.5.2023.
2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, og legger planforslaget, med reviderte bestemmelser datert 28.7.2023, ut på høring og offentlig ettersyn.
3. For å øke forutsigbarhet og for å redusere påvirkning av landskapet er følgende endringer lagt inn i bestemmelsene datert 28.7.2023:
 1. Maksimal byggehøyde for felt BK4-8 opprettholdes til 12 meter og inntil 4 etasjer ved terrassehus eller tilsvarende. Terrassehus vil medføre mindre trenging-inngrep, og fjernvirkning.
 2. Det tillates maksimal 18 nye boenheter i BK1-8.
 3. Det konkretiseres at det kreves 2 parkeringsplasser og areal for 2 sykkelplasser per boenhet.
4. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet med lekestativ mm før det gis brukstillatelse til nye

boliger i planområdet.

5. Der dyrket eller dyrkbar jord blir berørt viser til B1-3 skal jordmassene som fjernes skje iht prosedyre vedtatt i forbindelse med jordvernstrategien, og leveres til aktive bønder som vil bruke massene til å utvide sitt dyrkede areal.

6. I det videre plan- og prosjekteringsarbeidet skal det utarbeides VA-rammeplan og gjennomføres geotekniske undersøkelser. VA-rammeplan og geoteknisk rapport skal være vedlagt planforslag ved 1

Votering over kommunedirektørens innstilling punkt 1:

Kommunedirektørens innstilling punkt 1 enst vedtatt.

Votering over kommunedirektørens innstilling punkt 2:

Kommunedirektørens innstilling punkt 2 enst vedtatt.

Votering alternativt mellom kommunedirektørens innstilling punkt 3a og Pål Krügers endringsforslag punkt 3.1:

Kommunedirektørens innstilling punkt 3a vedtatt med 4 mot 3 stemmer. Pål Krüger FRP, Arne Martin Finstad uavhengig representant og Terje Wiik KRF voterte for Krügers endringsforslag.

Votering over kommunedirektørens innstilling punkt 3b:

Kommunedirektørens innstilling enst vedtatt.

Votering over kommunedirektørens innstilling punkt 3d og Krügers forslag om å fjerne punkt 3d i innstillingen:

Kommunedirektørens innstilling punkt 3a vedtatt med 4 mot 3 stemmer. Pål Krüger FRP, Arne Martin Finstad uavhengig representant og Terje Wiik KRF voterte for Krügers endringsforslag.

Votering over kommunedirektørens innstilling punkt 3e:

Kommunedirektørens innstilling punkt 3e enst vedtatt.

Votering over kommunedirektørens innstilling punkt 4, 5 og 6:

Kommunedirektørens innstilling punkt 4, 5 og 6 enst vedtatt.

Votering over Pål Krügers tilleggsforslag punkt 5:

Krügers endringsforslag punkt 6 enst vedtatt.

FO-049/23 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 16.5.2023.

2. Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, og legger planforslaget, med reviderte bestemmelser datert 28.7.2023, ut på høring og offentlig ettersyn.

3. For å øke forutsigbarhet og for å redusere påvirkning av landskapet er følgende endringer lagt inn i bestemmelsene datert 28.7.2023:

a. Maksimal byggehøyde for felt BK4-8 reduseres fra "12 meter og inntil 4 etasjer ved terrassehus" og "10 meter og inntil 3 etasjer ved enebolig" til 9 meter og over gjennomsnittsterreng rundt bygningen og inntil 3 etasjer.

b. Det tillates maksimal 18 nye boenheter i BK1-8.

d. Bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak. Innenfor BF6-9 og BK4-7 skal boligens hovedmøneretning være i øst-vestlig retning (parallelt med Tabakkveien og tilpasset eksisterende bebyggelse i den øvre delen av skråningen).

e. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet med lekestativ mm før det gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet.

4. I det videre plan- og prosjekteringsarbeidet skal det utarbeides VA-rammeplan og gjennomføres

geotekniske undersøkelser. VA-rammeplan og geoteknisk rapport skal være vedlagt planforslag ved sluttbehandling.

5. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og med foreslåtte endringene tilrettelegger for en stedstilpasset fortetting av et spredt bebygd boligområde i nærheten av Svarholt skole i Stamsund.

6. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

Der dyrket eller dyrkbar jord blir berørt viser til B1-3 skal jordmassene som fjernes skje iht prosedyre vedtatt i forbindelse med jordvernstrategien, og leveres til aktive bønder som vil bruke massene til å utvide sitt dyrkede areal.

Leknes, 05.08.2023