

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	05.05.2020	033/20
Kommunestyret	20.05.2020	038/20

Arkivsak ID

18/759

Saksbehandler

Eva-Mari Rahkola

2.gangsbehandling - detaljreguleringsplan -Dønnvoll- Vestvågøy kommune

Sammendrag

Teft AS ved Norconsult fremmer privat reguleringsplanforslag på Dønnvoll, vist som B3 i kdp Leknes/Gravdal, til oppføring av eneboliger, rekkehus og lavblokk med tilhørende teknisk infrastruktur, leke- og uteoppholdsareal, samt å legge til rette for ny gang- og sykkelvei i tilknytning til Storeidmyra.

Planområdet er på ca. 31 daa i Dønnvoll, sørvest for Leknes lufthavn og sentrum. Planområdet er utvidet slik at veistrekningen (Storeidmyra) blir utvidet noe mot vest. Teft ved Norconsult fremmer reguleringsplanforslag på Dønnvoll, avsatt til bolig B3 i kommunedelplan for Leknes – Gravdal vedtatt i 2016. I kommunedelplanen er det i bestemmelsene punkt 4. under Bygg og anlegg satt krav at opparbeidelse av gang og sykkelvei skal være ferdigsstilt før det kan gis byggetillatelse: " B2 og B3: Områdene kan ikke bygges ut før det er etablert gang og sykkelvei tilknyttet eksisterende gang- og sykkelvei fra Leknes sentrum".

Forslagsstiller har etter oppstartvarsel utvidet byggeområdet bolig – nord- vest, og fremmer reguleringsendring fra LNF til boligformål. Utvidelsen berører ikke flere enn de som allerede er varslet, det ble derfor ikke sendt ut nytt varsel.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Lofotposten 12.05.18 og sendt ut til berørte parter (både private og offentlige) i brev datert 11.05.2018. Høringsfristen ble satt 12.06.2018. Oppstartsmøtet med kommunen ble avholdt den 09.08.2018.

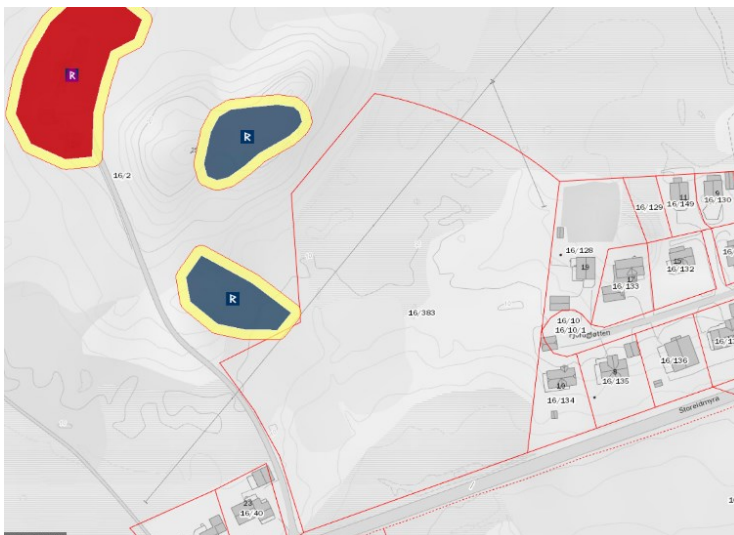
Planforslaget ble sendt til offentlig ettersyn 24.september 2019, og det er registrert 8 innspill og merknader.

Saksdokumenter

30.09.2019	Rev3_planbeskrivelse_Dønnvoll	1482166
30.09.2019	Rev3_planbestemmelser_Dønnvoll	1482168
30.09.2019	Rev3_plankart_Dønnvoll	1482169
30.09.2019	Rev3_VA-skisse	1482171

30.09.2019	Rev3_illustrasjonsplan	1482172
30.09.2019	Rev3_oversiktstegning_vei	1482173
30.09.2019	Rev3_perspektiv_nordøst	1482174
30.09.2019	Rev3_perspektiv_sørvest	1482175
15.01.2020	2 x_planbestemmelser_Dønnvoll (L)(215964)	1492311

Saksopplysninger:



Krav om konsekvensutredninger

Etter varsel om oppstart er det foreslått en utvidelse av området som er avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplan med ca. 2,5 daa som er avsatt til LNFR-område, og faller derfor inn under § 6, bokstav b) og videre pkt. 30 i vedlegg I, med henvisning til pkt. 25 (i vedlegg I). Her er det ikke gitt oppfangingskriterier, utvidelsen er derfor vurdert etter forskriftens kap. 3, § 10. Når det gjelder egenskaper ved planen (jf. § 10, annet ledd) vurderes planforslaget ikke inneha egenskaper som tilsier at planforslaget vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Når det gjelder lokalisering og påvirkning på omgivelsene (jf. § 10, tredje ledd) er følgende punkter relevante:

Pkt. b) «verdifulle kulturminner»: det er registrert kulturminner i det området som ønskes omregulert til boligformål. Dette området vil bli kontrollert/undersøkt nærmere for å få dette bekreftet. Resterende deler av planområdet er befart uten at det ble gjort funn. Dersom det viser seg at det blir gjort funn i det området som ønskes omregulert, vil det bli søkt om dispensasjon fra kulturminneloven for å få kulturminnene frigitt.

Dersom dispensasjonen ikke blir innvilget vil det bli regulert inn en hensynssone som skal ivareta kulturminnene og arealformålet grønnstruktur (LNFR) bli videreført.

Pkt. d) «større omdisponering av områder som er regulert til landbruk»: området som ønskes omregulert er avsatt til LNFR-område med hovedvekt på landbruk i gjeldende kommunedelplan. B3 (området som er avsatt til boligformål i kommunedelplanen) har fått den uhensiktsmessige utformingen på grunn av at det er registrert kulturminner i tilstøtende areal mot nordvest. Hadde det ikke vært for de registrerte kulturminner ville en naturlig avgrensning av B3 vært slik som nå foreslås. Utvidelsen er kun på ca. 2,5 daa og vil derfor berøre kun en liten del av jordbruksarealet. Forslag til avbøtende tiltak vil bli innarbeidet i bestemmelsene.

Med bakgrunn i ovennevnte konkluderes det med at planarbeidet vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredninger. Kommunen støtter denne vurderingen.

Innspill til planen

Navn / Dato	Innspill/ Merknad	Kommentar
09.10.2019 Sverre Dønvold	Bruk av stedsnavnet Dønvold. Hei, jeg har mottatt brev om detalj-reguleringsplan - Dønnvoll - Vestvågøy kommune. Den er nok ok for meg. Men her vil eg påpeike skrivemåten av namnet Dønnvoll. Garden har i over 100 år vore skrevet slik: Dønvold. Eg er snart 90 år, og eg veit om mykje feilskrivning av namnet mitt - frå Dørvold, Drønvøl, Dønvoll, Dønnvol og slikt. Eg trur det er rett av meg å gjere dykk oppmerksom på dette slik at Dønvold-namnet heretter blir rett - på alle kart, på alle brev og i dykkar stadnamn-database	Innspillet tas til orientering
28.10.2019 Norsk Ornitologisk forening	Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering Dønnvoll - Vestvågøy kommune Reguleringsplanforslag for Dønnvoll er ut på høring og offentlig ettersyn. Høringsforslaget er nøkternt sett uproblematisk for Norsk Ornitologisk Forening (NOF). Det er allerede boliger i området, og selve arealbeslaget innebærer ingen verdier vi er kjent med som vi ønsker å påpeke i denne detaljreguleringen. Samtidig benytter vi anledningen til å påpeke at de nærliggende områdene inneholder store naturverdier, både vernede (Storeidvatnet NR) og uvernede. Områdene er knyttet til Leknes våtmarkssystem IBA1. Naturverdier og økologisk funksjon har vi tidligere beskrevet bl.a. i innspill til kommunens arealplan, og disse burde være godt kjent. Kreftene er sterke for å binde Gravdal og Leknes sammen, og etter det vi kan skjønne er det også i utstrakt grad politisk aksept for dette. Flere boliger og økt befolkning inn i disse områdene øker ulike former for press på IBAet, også fordi det med flere mennesker følger behov som rekreasjonsområder i nærheten, gang- og sykkelvei osv. Dette skaper utfordringene for de arealene vi mener må beskyttes både mot fysiske inngrep og ytterligere forstyrrelser, inkl. buffersoner. Vi ber derfor om at kommunen tar aktive grep for å klargjøre avgrensninger og bestemmelser. Bestemmelsen i pbl. § 12-5 nr. 5 gjelder reguleringsplan, der et av arealformålene er «naturvern». Dersom kommunen velger å angi et område som naturvern etter denne	Innspillet tas til orientering. Arealet ble avsatt til boligformål allerede i 2016, i kommunedelplan for Leknes og Gravdal. Det er realiseringen av boområdet som nå detaljreguleres.

01.11.2019 Vestvågøy bondelag	<p>bestemmelsen, vil arealformålet i seg selv innebære begrensning i tiltak innenfor området. Det bør i tillegg gis bestemmelser som konkretiserer og tydeliggjør hvilke aktiviteter/tiltak som skal være regulert. Det ligger likevel noen begrensninger i hvilke aktiviteter og tiltak som kan styres gjennom plan- og bygningsloven, jf. virkeområdet til pbl. Antagelig vil man ikke kunne gå like langt i å sette restriksjoner på tiltak og bruk som et vern etter naturmangfoldlovens bestemmelser om naturreservat. Regulering av naturvernområder etter pbl. vil for øvrig kunne utløse krav om erstatning, pbl. § 15-3 jf. naturmangfoldloven §§ 50 og 51.</p> <p>Innspill Detaljregulering Dønnavoll Da området inkluderer fulldyrket areal, ber vi at det lages planer slik at matjord blir tatt vare på.</p>	Innspillet tas til følge, som vil sikres i bestemmelsene.
05.11.2019 AVINOR	<p>Vestvågøy kommune - Offentlig ettersyn - 1. gangsbehandling detaljreguleringsplan - Dønnavoll - Uttalelse fra Avinor. Avinor har uttalt seg i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, ved brev av 06.06.2018 til Norconsult AS Bodø.</p> <p>Etter det vi kan se av § 3.1.1 b) i forslag til reguleringsbestemmelser er maksimal tillatt mønehøyde på boligbebyggelsen satt inntil 10 meter over planert terreng.</p> <p>Siden terrenghøyden innenfor planområdet ligger på ca. kote 5 - 13 meter over havet, vil den planlagte bebyggelsen ikke komme i konflikt med sideflaten, som er en høyderestriksjonsflate/hinderflate i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn.</p> <p>For øvrig er nødvendige hensyn til driften av Leknes lufthavn ivaretatt av § 2.13 i reguleringsbestemmelsene.</p>	Tas til orientering.
07.11.2019 FYLKESMANNEN I NORDLAND	<p>Uttalelse til reguleringsplan - detaljregulering - Dønnavoll – Vestvågøy . Utdrag : Ut fra hensynet til jordvern ber Fylkesmannen om at Vestvågøy kommune ikke utvider planområdet B3.</p> <p>Kommunen holder på å rullere arealdelen i kommunepanen og skal videre utarbeide en byplan for Leknes. I forbindelse med utarbeidelse av byplanen må kommunen gå gjennom sitt behov for nye boligområder og se på mulighet for foretting av etablerte boligområder. For å få en mer helhetlig planlegging anbefaler vi at videre behandling av reguleringsplanen for område B3 utsettes til byplanen er vedtatt og kommunens behov for boliger er kartlagt.</p> <p>Dersom kommunestyret vedtar planen, forutsetter vi at dette gjøres med de endringer som er foreslått av administrasjonen og Forvaltningsutvalget. Gang- og sykkelvei må sikres opparbeidet før første boenhet tas i bruk, og opparbeidelse av lekeplass må knyttes til midlertidig brukstillatelse i stedet for ferdigattest.</p>	Innspillet tas til orientering. Utvidelse av planområdet opprettholdes, når det ble klargjort av Nordland Fylkeskommune at det ikke er registrert kulturminne. For å få bedre utnyttelse av eiendommene, og infrastrukturløsning, gir arealet en god løsning. Arealet ble avsatt til boligformål i 2016, i kommunedelplan for Leknes Gravdal, og skal nå detaljreguleres, og vil derfor ikke bli utsatt. Gang og sykkelvei skal sikres opparbeidet før søknad om midlertidig brukstillatelse.
12.11.2019 Norges	NVEs generelle innspill- Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Dønnavoll -	Tas til orientering.

<p>vassdrags- og energidirektorat</p>	<p>Vestvågøy kommune. Utdrag : NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak. I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.</p>	
<p>13.11.2019 Nordland fylkeskommune</p>	<p>Uttalelse ved høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering - Dønnavoll - Vestvågøy kommune. Utdrag: Vesentlig planfaglig merknad I vårt innspill til oppstart av planarbeidet var vi tydelige på at vi forutsatte at bestemmelser gitt i overordnet plan legges til grunn i det videre planarbeidet. I henhold til gjeldende kommunedelplan kan ikke området bygges ut før det er etablert gang- og sykkelvei tilknyttet eksisterende gang- og sykkelvei fra Leknes sentrum. Planforslaget som er på høring åpner for at halvparten av området (23 boenheter) kan etableres før gang- og sykkelveien opparbeides. Dette er ikke i tråd med føringer gitt i overordnet plan. Vi stiller oss bak kommuneadministrasjonens vurderinger når det gjelder rekkefølgekrav og ber om at planbestemmelsene sikrer at offentlig gang- og sykkelvei, internveier, lekeplasser, parkering, vann og avløp, skal være dokumentert, og opparbeidet før det gis <i>midlertidig brukstillatelse</i>. I tillegg bør det legges til rette med fortau for myke trafikanter internt i feltet, og spesielt i tilknytning til ny atkomstvei. Planfaglige råd Vi er kritisk til at det legges opp til at gangvegen (SGG), som er adkomst til felles lekeareal, skal være en kjørbær vei til boligtomtene i området. Dette av hensyn til trafiksikkerhet. I tillegg anbefaler vi at det legges inn en sti/turvei til området GF3 øst i planområdet. Når det gjelder overvannshåndtering bør naturbaserte løsninger vurderes og bekken innenfor planområdet bør holdes åpen. Dersom ikke naturbaserte løsninger velges skal det begrunnes hvorfor slike løsninger er valgt bort, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Vi oppfordrer kommunen til å fastsette rekkefølgebestemmelser med krav om godkjent overvannsplan før rammetillatelse gis. Vi savner en vurdering av alternative energiløsninger. Bygg og tiltak innenfor planområdet bør tilrettelegges for alternative</p>	<p>Innspillet tas til orientering. Gang- og sykkelveien er sikret i rekkefølgebestemmelsene og skal opparbeides før det gis midlertidig brukstillatelse.</p> <p>Bruk av alternative energiløsninger skal sikres, og overvannshåndtering.</p> <p>Gjenbruk av matjord skal også sikres i bestemmelsene.</p> <p>Gangvei og tur og sti er prioritet til barn og unge, og skal kun benyttes til adkomstvei til beboere, ingen gjennomkjøring. Foreslått turvei skal sikre adkomst til vei og grønnstrukturen til tilgrensende boområder. Dette kan sikres ytterligere ved å ta inn gangfelt.</p> <p>Sikre alternative energikilder utredes og tas i bruk skal sikres ytterligere i planbestemmelsene.</p>

	<p>energiløsninger og reduksjon av energibehov. Slike krav kan fastsettes i bestemmelsene. Bestemmelse 2.14 kan med fordel tydeliggjøres når det gjelder ivaretagelse av matjord. Matjord som blir fjernet som følge av utbygging bør lagres for gjenbruk og det bør vurderes å kreve erstatningsareal for omdisponert jord</p> <p>Kulturminnefaglig Nordland fylkeskommune gjennomførte i 2018 og 2019 arkeologiske registreringer i området (se vedlagte registreringsrapporter). Etter registreringene fikk kulturminnet <i>id 8189 Buksnes</i> endret vernestatus fra automatisk fredet til ikke fredet. Det foreliggende planforslaget er etter vår kjennskap, ikke i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Vi har dog en merknad angående byggehøyde. Det ligger et automatisk fredet kulturminne id 57351 Klevollen, i høyde på 20 meter over havet, like nord-nordvest for planområdet. Kulturminnet er et gravfelt fra jernalder med synlige graver på markoverflaten. Slike jernaldergraver ble ofte anlagt på høyder i terrenget på grunn av utsynet mot leia eller innseilinga i fjorden. Siden kulturminnet ligger utenfor planområdet er det ikke tatt inn i plankart- og bestemmelser med hensynssone.</p> <p>Vi merker oss at byggehøyden tillater maksimal mønehøyde 10 meter over planert terreng. Dette <i>kan</i> påvirke frisikten fra kulturminnet id 57351 Klevollen, spesielt i område B5. Det bør derfor vurderes å ta inn bestemmelser som ivaretar kulturminnets frisikt i landskapet. Dette kan gjøres på flere måter:</p> <p>Det kan tas inn i bestemmelsene for byggehøyde: <i>det ikke tillates byggehøyde som overskrider 20 meter over dagens havnivå.</i></p> <p>Det kan også tas inn i planen gjennom en egen hensynssone for bevaring av kulturmiljø (SOSI-kode H570_1), eller en hensynssone som sikrer frisikt (SOSI-kode H140_løpnummer).</p> <p>Nordland fylkeskommune har følgende forslag til retningslinjer for aktuelle hensynssoner, som i tilfelle bør gjelde for området avmerket B5:</p> <p>H570_1 Bevaring kulturmiljø: Denne hensynssonen sikrer frisikten fra kulturminnet id 57351 Klevollen. Innenfor denne hensynssonen tillates ikke byggehøyde som hindrer frisikt fra kulturminnet mot Haldsvågen, eller som overskrider 20 meter over dagens havnivå.</p> <p>H140_(løpnummer) Frisikt: Innenfor denne hensynssonen tillates ikke byggehøyde som hindrer frisikt fra kulturminnet id 57351 Klevollen, eller som overskrider 20 meter over dagens havnivå.</p>	<p>Å sikre tilgrensende kulturminner, med hensynssoner vil vurderes. Dette vil uansett sikres i kommende byplan.</p>
12.11.2019	Uttale: Offentlig ettersyn -	Innspillet tas til orientering.

Statens vegvesen	Detaljreguleringsplan - Dønnvoll - Vestvågøy kommune Viser til brev datert 02.10.2019. Våre merknader ved planoppstart er innarbeidet og ivaretatt i planforslaget, vi har dermed ingen ytterligere merknader til planen.	
------------------	---	--

Overordnede planer

Kommuneplan for Leknes - Gravidal 2014-2026

Planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse (gul farge i figur nedenfor), LNFR-område (grønn farge) og vei (grå farge) i kommunedelplan for LeknesGravidal vedtatt 24.05.2016.

Det fremgår av kommunedelplanen at byggehøyde vurderes i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Maks tillatt utnyttingsgrad er ikke oppgitt i kommunedelplanen og er vurdert ifm. planarbeidet.

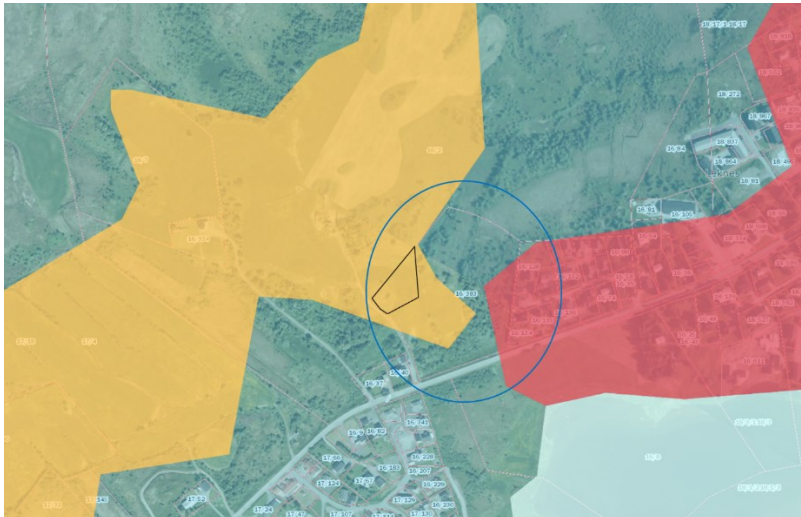
Planområdet og tilstøtende områder har en landlig karakter. Bebyggelsen rundt planområdet består for det meste av eneboliger, men også av noen tomannsboliger. Foruten boligene er det øst for planområdet etablert en barnehage. Bebyggelsen generelt har saltak og et tradisjonelt uttrykk og er for det meste ført opp i inntil 2 etasje pluss loft.

Kulturminner og kulturell verdi

Det er registrert automatisk fredet kulturminner - gravhauger (ID: 8189) i nordvestlig del av planområdet. Nord for dette er det også registrert automatisk fredet kulturminner - gravhauger (ID 57351). Videre er det nordvest for planområdet og forannevnte kulturminner registrert et automatisk fredet kulturminner – gårdshaug (ID 47558). Hele planområdet er befart og undersøkt av fylkeskommunen ifm. dette planarbeidet, men det ble ikke gjort funn

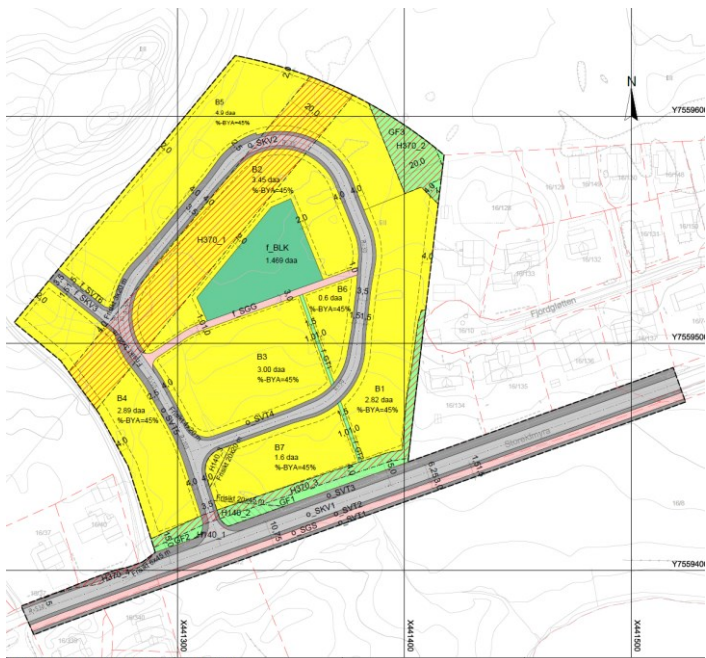
Landbruk

Et avgrenset område mot nordvest er registrert som jordbruksareal med middels verdi (jf. gul farge nedenfor).



Arealfordeling. Gul: jordbruksareal. Rød: bebygd areal og samferdsel. Blå sirkel: planområdets beliggenhet. Sort polygon: arealet som ønskes omregulert. Kilde: miljøstatus.no. Bearbeidet av Norconsult.

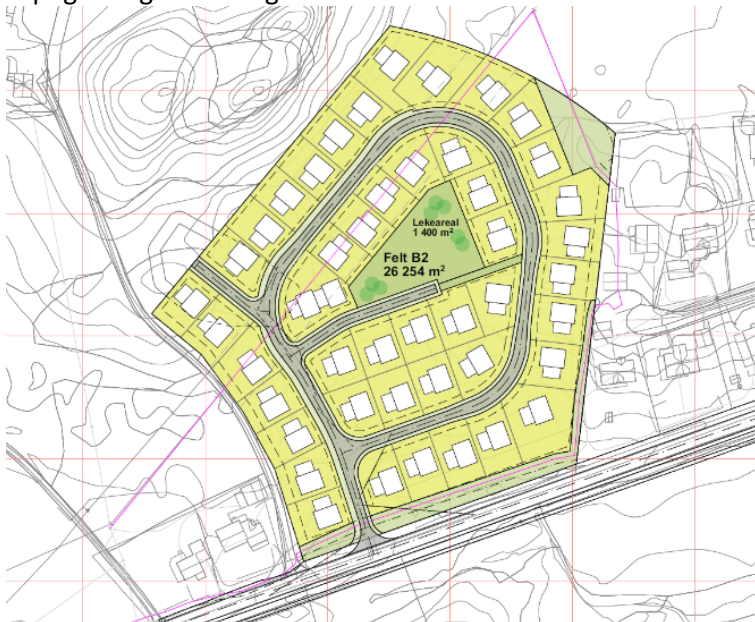
Planforslaget



Figur 1 Plankart

Bebyggelsens plassering og utforming

Det tenkes lagt til rette for frittliggende eneboliger, rekkehus/kjedehus eller flermannsboliger/lavblokk i områder regulert til boligbebyggelse (B). Byggegrenser fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist faller denne sammen med formålsgrense. Maks tillatt utnyttingsgrad (%BYA) settes til 45 %. Maks tillatte byggehøyder settes til 9 m (gesims) og 10 m (møne) over gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg åpnes det for evt. trappehus o.l. over tiltatt byggehøyde. Foreløpig illustrasjonsplan viser et potensial på ca. 46 boliger/boenheter. Innregulert lekeareal er dimensjonert for utbygging av inntil 56 boenheter. Type hus vil avhenge av topografi og utforming av tomtene.



Illustrasjonsplan. Utarbeidet av Norconsult.

Uteoppholdsareal

I planforslaget er det tatt utgangspunkt i krav til felles lekeareal lik 25 m² per boenhet slik det fremgår av kommunedelplanen.

Planlagt utbygging slik det er illustrert i illustrasjonsplanen, utløser krav om ca. 46 x 25 m² = 1150 m²

felles lekeareal. Dette kravet kan i sin helhet løses i område regulert til felles lekeareal. Innregulert felles lekeareal skal være felles for hele planområdet og er på 1400 m².

Felles lekeareal skal ha en størrelse på minimum 100 m² og maks avstand 100 m fra de boenhetene dette skal betjene. Forslagsstiller foreslår at ved opparbeiding av 4 eller flere boenheter skal det opparbeides felles lekeareal.

Felles lekeareal skal være lett tilgjengelig, ha gode solforhold samt være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Parkering

Det fremgår av gjeldende kommunedelplan at det skal settes av 1 biloppstillingsplass per boenhet for boenheter med to rom, 1,5 biloppstillingsplass for boenheter med tre rom og 2 biloppstillingsplasser for boenheter med fire rom eller flere. Parkeringskravet kan løses i form av biloppstillingsplass, carport eller garasje på egen tomt eller felles areal. Videre fremgår det av kommunedelplanen at det skal settes av 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Gjeldende parkeringskrav kan i sin helhet løses i planområdet slik planforslaget foreligger nå.

Trafikkløsning

Det er i planarbeidet benyttet veinormal N100 fra 2014, ved valg av dimensjoneringsklasse. All bebyggelse i planområdet planlegges med atkomst fra Storeidmyra, via én felles avkjørsel. Storeidmyra, som er kommunal, er regulert inn i henhold til veiklasse Sa2. Gang- og sykkelveien er regulert inn med bredde på 3 m. Videre er det regulert inn en hovedatkomstvei utformet som sløyfe, i henhold til veiklasse A1 hvor det ikke er krav til egne løsninger for gående og syklende. Denne veisløyfen skal være offentlig.

Det er også regulert inn felles atkomstveier iht. veiklasse A1 til de tomtene som ikke kan bruke den offentlige veisløyfen som atkomstvei. Gangstien som ligger i forlengelsen av felles atkomstvei benevnt f_SKV3 (jf. område regulert til turveg, f_GT) vil bli opparbeidet slik at den vil være kjørbare for brøytebil.

Vann og avløp

Det er utarbeidet prinsippskisse for VA-anlegg ifm. planarbeidet (legges ved planforslaget). Planlagt bebyggelse vil bli knyttet til eksisterende hovedvannledning som går gjennom planområdet. Denne vil bli lagt om, men vil likevel følge omtrent samme trasé. Ledningene vil bli dimensjonert for brannvann.

VA-nettet i planområdet vil få separate løsninger når det gjelder overvann og spillvann. Spillvann vil bli ledet til det kommunale pumpehuset som ligger ved Haldsvågen, sør for Storeidmyra. Vann og avløp med tilhørende infrastruktur skal løses i en utbyggingsavtale.

VA-nettet planlegges lagt i interne veier med unntak av overvanns- og spillvannsledning (jf. gjennomgang ovenfor). Spillvannsledningen vil gå gjennom en privat eiendom. Her foreligger det avtale med grunneier. Med utgangspunkt i topografien i området og valgt løsning vil det ikke bli behov for å etablere et pumpehus. Det er imidlertid åpnet for at dette kan etableres i planområdet ved behov.



Figur: VA skisse. Utarbeidet av Norconsult,

Sosial infrastruktur

Planområdet sogner til Leknes skole hvor kapasiteten er dårlig. Derfor er det i bestemmelsene satt krav om at skolekapasitet skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Når det gjelder barnehageplass er det per dags dato god kapasitet på Leknes.

Overordnede planer

Planforslaget innebærer omregulering av et område som er avsatt til LNFR-område i gjeldende kommunedelplan for Leknes og Gravdal . Dette området utgjør en naturlig del av utbyggingsområdet men ble ikke tatt med i område som er avsatt til boligformål på grunn av at det er registrert kulturminner i området. Tomtas (B3) utforming gjør det vanskelig å utnytte denne på en fornuftig måte. For å få til en optimal utnytting av arealene ønskes dette området omregulert til utbyggingsformål/boligformål.

Det fremgår av kommunedelplanen at områdene benevnt B2 som ligger sør for planområdet, og B3 ikke kan bygges ut før det er etablert gang- og sykkelvei tilknyttet eksisterende gang- og sykkelvei fra Leknes sentrum.

Forslagsstiller foreslår i bestemmelsene at det skal etableres gang- og sykkelvei i tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei før mer enn halvparten av planområdet er bygd ut.

Bomiljø/bokvalitet

Hver boenhet i planområdet vil få tilgang til privat uteoppholdsareal i form av hage, terrasse eller balkong. I tillegg planlegges det et stort felles leke- og uteoppholdsareal sentralt i planområdet som gir gode muligheter for lek og fellesskap. Solforholdene vil variere avhengig av plassering av byggene/husene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende. De aller fleste husene vil få fin utsikt.

Barns interesser

Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode felles lekeplasser i tilknytning til planlagt utbygging.

For øvrig ligger det et stort friluftsområde i nærheten av planområdet. Det ligger også lekeareal i tilknytning til barnehagen som ligger i gangavstand fra planområdet. Krav om trafikksikkerhet bør gis et alternativ med en snarvei. Dette har forslagsstiller ikke sikret i planforslaget.

ROS

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak. Dette er tatt inn i bestemmelsene.

Utbyggingsavtale

Det følger av pbl. § 17-4 siste ledd at kommunen ikke kan inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt. Kommunen kan ikke fraskrive seg eller binde opp sin planmyndighet ved å inngå utbyggingsavtale før arealplanen er vedtatt. Forutsetningene for utbyggingsavtalen kan også endre seg underveis i planprosessen, og det kan komme endringer i planen helt frem til vedtaksdato.

Vedtaket om reguleringsplan må altså treffes før kommunen kan godkjenne utbyggingsavtalen.

Rent praktisk gjøres dette på en av to måter. Enten vedtas reguleringsplanen først, slik at det innledes forhandlinger om utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger etterpå. Da forhandles og inngås utbyggingsavtale som en egen prosess, med egne kunngjøringer underveis. Reguleringsplanen legger da premisset for innholdet i avtalen (Norsk Vann Rapport: 250/2019).

Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre etablering av teknisk og grønn infrastruktur innenfor og utenfor planområdet. Det er et vilkår at rekkefølgebestemmelsene overholdes under utbygging av

Dønnvoll boligfelt. Utbyggingsavtalen skal sikre at det blir bygget tilfredsstillende anlegg for:

- Offentlige ledningsanlegg
- Offentlig avløpspumpestasjon
- Offentlig veg og gategrunn
- Offentlig grønnstruktur – friområder
- Gatelys
- Gang- og sykkelvei

Utbyggingsavtalen omhandler tiltak både innenfor og utenfor planområdet. Avtalen skal sikre at arealer avsatt til offentlig vegformål, som gang – og sykkelvei overdras til Kommunen. Ledningsanlegg til vann og avløp som evt. ikke er lagt i offentlig areal skal sikres med tinglyst rettighet. Tiltak utenfor planområdet gjelder etablering av offentlig vann og avløp til planområdet. Tiltakene utenfor planområdet skal etableres delvis på annen manns grunn, dette utløser behov for tinglyst avtale. Utbyggingsavtalen utformes av Prosjekt og Infrastruktur (PI).

Økonomiske konsekvenser:

PI opplyser at ut fra dagens avtaler om drift og vedlikehold vil kostnadene være ca kr. 140,- pr løpemeter vei. Det er 430 meter vei innenfor planområdet. Ved kommunal overtakelse av vei vil da de årlige kostnader til drift og vedlikehold beløpe seg til ca 60 000,-.

Administrasjonens vurdering

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med kommunedelplan for Leknes Gravdal, vist som B3, med en

utvidelse nordvest. Planforslaget vurderes å være et viktig bidrag for tilrettelegging av flere boliger, for å imøtekomme fremtidens befolkningsutvikling i Vestvågøy kommune, og regionsentret Leknes.

Forslagsstiller ønsker fleksibilitet med utbyggingsrekkefølge av byggefelt, dette krever at forslagsstiller tar ansvar og planlegger godt for utbyggingsrekkefølge med tilhørende infrastruktur, dette skal også sikres i byggesaksprosessen og i situasjonsplanen.

I planprosessen har administrasjonen vært tydelig på å få sikret opparbeidet teknisk infrastruktur, som gang – og sykkelvei, vann og avløp, internveier og lekeplass før søknad om midlertidig brukstillatelse, ikke på bakgrunn av antall enheter som forslagsstiller fremmer. Forslagsstiller foreslår i planutkast at dette skal være dokumentert i forbindelse med ferdigattest, eller antall oppførte enheter. I kommunedelplan for Leknes/Gravdal er det sikret i bestemmelsene for fremtidige boligområder: B2 og B3

Områdene kan ikke bygges ut før det er etablert gang og sykkelvei tilknyttet eksisterende gang- og sykkelvei fra Leknes sentrum.

Administrasjonen vil derfor anbefale at bestemmelsenes punkt om ferdigattest, i sin helhet endres til brukstillatelse. Dette vil sikre at boligfeltets bebyggelse og tilhørende infrastruktur opparbeides parallelt. I utarbeidelse av kommunedelplanen var det krav at gang- og sykkelvei skal opparbeides. Dette må sikres, ikke basert på antall enheter, men med utgangspunkt i rekkefølge av utbyggingstakt. Teknisk infrastruktur må i sin helhet være ferdigstilt før søknad om midlertidig brukstillatelse.

Forslagsstiller vurderer det ikke nødvendig å tilrettelegge for egen gangvei, innenfor boligformålet, men forholder seg til veiklasse A1, 30 km/t – hvor det ikke er krav til gangvei. Administrasjonen har foreslått alternativ å legge inn en grønnstruktur, snarvei for barn og unge til lekeplassen mot Leknes. Dette ønsker forslagsstiller ikke på nåværende tidspunkt å ta inn: *"Vi foreslår å opprettholde reguleringsplanen, men legger frem et alternativ med gangsti som politikerne kan vedta om de ønsker, så tar vi evt. dette inn i planen før utsending på høring dersom utvalget foretrekker denne løsningen"*.

Forslagsstiller begrunner videre pr. epost:

"Notatet er gjort med bakgrunn i behandlingen av saken i Forvaltningsutvalget 27.08.2019 hvor det fremgår at det må legges til rette for fortau/annen sikker ferdsel for myke trafikanter internt i feltet, og spesielt i tilknytning til ny atkomstvei. Som det fremgår av planbeskrivelsen er det Statens vegvesenets håndbok N100 fra 2014 som er lagt til grunn for vurdering av trafikale løsninger og valg av dimensjoneringsklasse. Foreløpig illustrasjonsplan som er lagt ved planforslaget viser et potensial på ca. 46 boliger/boenheter, men innregulert lekeareal er dimensjonert for utbygging av inntil 56 boenheter. Med utgangspunkt i dette har en valgt veiklasse A1 (atkomstveier i boligområder med fartsgrense 30 km/t). Ifølge håndboka kan veien dimensjoneres med bredde lik 3,5 m dersom veien skal utformes som sløyfe og skal betjene inntil 80 boenheter. Veisløyfen kan ha lengde inntil 600 m. Innregulert veisløyfe er på ca. 460 m. For veiklasse A1 er det ikke krav til egne løsninger for gående syklende ifølge håndboka. Det vises for øvrig til planbeskrivelsens kap. 5.7 og 6.6."

Videre er rekkefølgekravene i bestemmelsene punkt 5. uklar om hva som skal være ferdig opparbeidet. Bestemmelsenes punkt 5 må endres i sin helhet:

5.3 ferdigattest må endres til brukstillatelse. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før opparbeidet vann og avløp, vei, lek, adkomstveier og gang – og sykkelvei.

5.3 skal skille mellom hva som skal være ferdig opparbeidet og hva avklart, med tilhørende avbøtende tiltak.

Administrasjonen fremmer at bestemmelsene må på bakgrunn av det overnevnte i sin helhet rettes opp hvor dokumentasjon til ferdigattest, erstattes med brukstillatelse, og skille mellom opparbeidelse og avklaring / dokumentasjon og skille dette ut i egne bestemmelser.

Teknisk infrastruktur

Forslagsstiller foreslår:

Opparbeidelse av gang- og sykkelvei

Det skal etableres gang- og sykkelvei i forlengelsen av eksisterende gang- og sykkelvei før mer enn halvparten av planområdet og ikke flere enn 23 boenheter blir bygd, jf. § 6.3.

Administrasjonen anbefaler at det settes krav i rekkefølgebestemmelsene at gang – og sykkelvei skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse, dette uavhengig av antall enheter, jf. kommunedelplanens bestemmelser for Leknes/Gravdal, vedtatt i 2016.

Administrasjonen anbefalere at opparbeidelse av interne veier skal jf. rekkefølgekravene være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse, samt snarvei.

Forholdet til eksisterende bekk

Eksisterende bekk kan legges om. Nytt bekkeløp skal ligge åpent og føres ut i grøft med mindre det må krysse avkjørsler/veier.

Administrasjonen anbefaler at vannveier holdes åpen og ledes til bekken som idag, jf. overordnet vann og avløpsplan. Bekken gir kvaliteter i bo området, som må ivaretas.

Felles lekeareal

Administrasjonen anbefaler at felles lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

Konklusjon:

På bakgrunn av det ovennevnte fremmer administrasjonen reviderte bestemmelser vedlagt; *2xbestemmelser_ Dønnvoll*, datert 14.01.20, med forslag om endring i rekkefølgekravene for teknisk infrastruktur: Gang- sykkelvei, internveier, lekeplasser, parkering, vann og avløp, skal være dokumentert, og opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

- 5.3 ferdigattest må endres til brukstillatelse. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før opparbeidet vann og avløp, vei, lek, adkomstveier og gang – og sykkelvei.
- Administrasjonen anbefaler at overordnet vann - og avløpsplan ivaretar eksisterende bekk i planområdet.
- Matjord som blir fjernet som følge av utbygging skal lagres for gjenbruk etter avtale med Vestvågøy kommune.
- Det må legges til rette med fortau/snarvei for myke trafikanter internt i feltet, og spesielt i tilknytning til ny atkomstvei.

Rådmannens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Dønnavoll, planID 201816 med plankart, bestemmelser og beskrivelse, som har vært på høring og offentlig ettersyn.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Dønnavoll, planID 201816 med vedlagt bestemmelser ; *2xbestemmelser_ Dønnavoll* datert 14.01.20 , med følgende endringer:

Kapittel 2

- Det skal etableres gang- og sykkelvei før det gis brukstillatelse før den 11 boenhet blir bygd, jf. § 5.3.

Kapittel 5

- Punkt. 5.3 endres fra ferdigattest til brukstillatelse.
 - Rekkefølgekravene for teknisk infrastruktur endres til: offentlig gang- sykkelvei, interneveier, lekeplasser, parkering, vann og avløp, skal være dokumentert, og opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.
 - Det skal utarbeides plan for matjord som blir fjernet som følge av utbygging skal lagres for gjenbruk etter avtale med Vestvågøy kommune.
 - Planforslaget skal vurdere alternative energikilder
 - Det skal være lokal håndtering av overvann. Avrenning fra området skal være tilsvarende etter utbygging som før igangsetting. Flomveier for ekstremnedbør skal beskrives og naturlige flomveier tilstrebes bevart.
1. Vann - og avløpsplan skal ivareta, og opprettholde eksisterende bekk i planområdet
 2. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 05.05.2020

1. Det vises til forslag til detaljregulering Dønnavoll, planID 201816 med plankart, bestemmelser og beskrivelse, som har vært på høring og offentlig ettersyn.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Dønnavoll, planID 201816 med vedlagt bestemmelser ; *2xbestemmelser_ Dønnavoll* datert 14.01.20 , med følgende endringer:

Kapittel 2

- Det skal etableres gang- og sykkelvei før det gis brukstillatelse før den 11 boenhet blir bygd, jf. § 5.3.

Kapittel 5

- Punkt. 5.3 endres fra ferdigattest til brukstillatelse.
 - Rekkefølgekravene for teknisk infrastruktur endres til: offentlig gang- sykkelvei, interneveier, lekeplasser, parkering, vann og avløp, skal være dokumentert, og opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.
 - Det skal utarbeides plan for matjord som blir fjernet som følge av utbygging skal lagres for gjenbruk etter avtale med Vestvågøy kommune.
 - Planforslaget skal vurdere alternative energikilder
 - Det skal være lokal håndtering av overvann. Avrenning fra området skal være tilsvarende etter utbygging som før igangsetting. Flomveier for ekstremnedbør skal beskrives og naturlige flomveier tilstrebes bevart.
1. Vann - og avløpsplan skal ivareta, og opprettholde eksisterende bekk i planområdet
 2. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-033/20 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Dønnavoll, planID 201816 med plankart, bestemmelser og beskrivelse, som har vært på høring og offentlig ettersyn.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Dønnavoll, planID 201816 med vedlagt bestemmelser ; *2xbestemmelser_ Dønnavoll* datert 14.01.20 , med følgende endringer:

Kapittel 2

- Det skal etableres gang- og sykkelvei før det gis brukstillatelse før den 11 boenhet blir bygd, jf. § 5.3.

Kapittel 5

- Punkt. 5.3 endres fra ferdigattest til brukstillatelse.
 - Rekkefølgekravene for teknisk infrastruktur endres til: offentlig gang- sykkelvei, internveier, lekeplasser, parkering, vann og avløp, skal være dokumentert, og opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.
 - Det skal utarbeides plan for matjord som blir fjernet som følge av utbygging skal lagres for gjenbruk etter avtale med Vestvågøy kommune.
 - Planforslaget skal vurdere alternative energikilder
 - Det skal være lokal håndtering av overvann. Avrenning fra området skal være tilsvarende etter utbygging som før igangsetting. Flomveier for ekstremnedbør skal beskrives og naturlige flomveier tilstrebes bevart.
1. Vann - og avløpsplan skal ivareta, og opprettholde eksisterende bekk i planområdet
 2. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

20.05.2020 Kommunestyret

Votering:

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-038/20 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Dønnavoll, planID 201816 med plankart, bestemmelser og beskrivelse, som har vært på høring og offentlig ettersyn.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Dønnavoll, planID 201816 med vedlagt bestemmelser ; *2xbestemmelser_ Dønnavoll* datert 14.01.20 , med følgende endringer:

Kapittel 2

- Det skal etableres gang- og sykkelvei før det gis brukstillatelse før den 11 boenhet blir bygd, jf. § 5.3.

Kapittel 5

- Punkt. 5.3 endres fra ferdigattest til brukstillatelse.
- Rekkefølgekravene for teknisk infrastruktur endres til: offentlig gang- sykkelvei, internveier, lekeplasser, parkering, vann og avløp, skal være dokumentert, og opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.
- Det skal utarbeides plan for matjord som blir fjernet som følge av utbygging skal lagres for gjenbruk etter avtale med Vestvågøy kommune.
- Planforslaget skal vurdere alternative energikilder
- Det skal være lokal håndtering av overvann. Avrenning fra området skal være tilsvarende etter utbygging som før igangsetting. Flomveier for ekstremnedbør skal beskrives og naturlige flomveier tilstrebes bevart.

1. Vann - og avløpsplan skal ivareta, og opprettholde eksisterende bekk i planområdet
2. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 27.12.2019