

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	15.06.2021	048/21

Arkivsak ID 21/692

Saksbehandler

Martin Reigstad

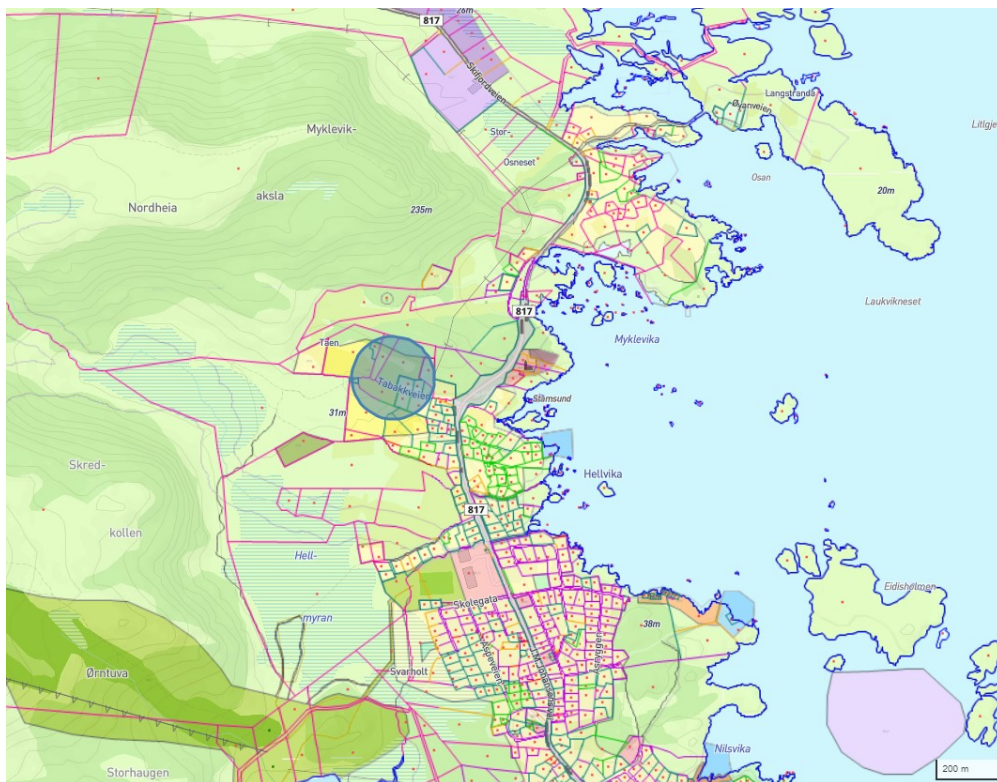
Trones Maskin AS - planinitiativ gnr 51 bnr 4 m.fl.

Saksdokumenter

27.05.2021	Svar Planavgrensning for planinitiativ Tabakken, Stamsund	1547234
19.05.2021	Planinitiativ med anmodning om oppstartsmøte for regulering	1546297
19.05.2021	202122 Tabakkveien, Stamsund - Planinitiativ med anmodning om oppstartsmøte for regulering	1546294
19.05.2021	202122 Tabakkveien mulighetsstudie.pdf	1546298

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har den 19.05.2021 mottatt forespørsel om igangsetting av detaljreguleringsplan for gnr 51 bnr 4 m.fl. i Stamsund. Området ligger ved Tabakken og omfatter arealer på nord- og sørsiden av Tabakkveien. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av eiendommene til boligformål med mulighet for oppføring av ca. 15-25 nye boenheter i varierende størrelser. Eiendommene gnr/bnr 51/4, 51/8, 51/15, 51/99 og 51/98 vil inngå i planområdet.



Oversiktskart med ønsket planområde markert innenfor blå sirkel.



Søkers forslag til planavgrensning.

Søkers redegjørelse av planforslaget:

Under følger de mest relevante utdragene fra planinitiativet. For fullstendig redegjørelse, se vedlagt dokument.

Planområdet ligger i randsonen av et allerede godt etablert boligområde, i en skrånende, sydvendt

helning, omkranset av fine natur- og friluftsområder. Det er nydelig utsikt mot hav og fjell, og disse kvalitetene skal bevares i den videre utviklingen. De blir førende for utforming og plassering av tiltak og bebyggelse i det videre utredningsarbeidet.

Tidligere småbruk på Gnr. Bnr. 51/8 er revet. Deler av arealet på denne eiendom er avmerket som Jordbruksareal i Miljødirektoratets Miljøatlas, men det drives ikke jordbruk her i dag. Eiendommen Gnr. Bnr. 51/4 syd for Tabakkveien, består av udyrket mark. Det er ingen forekomster av bekker, tjern eller våtmark i Planområdet, og området vil ikke påvirkes av havstands nivået.

Ny bebyggelse på nordsiden av Tabakkveien planlegges i hovedsak som spredte eneboliger over 2-3 etasjer. På sydsiden av Tabakkveien planlegges tilrettelegging for rekkehusbebyggelse over 1-2 etasjer over terreng. Løsningene vil ikke påvirke naboers utsikt eller få negative konsekvenser i forhold til nær, eller fjernvirkning.

Alle boligtomtene er planlagt slik at det er mulighet for direkte adgang til privat uteoppholdsareal på egen tomt for hver enhet. I tillegg er det avsatt større fellesarealer for lek og opphold for fellesskapet. Det er avsatt et eget område for etablering av aktivitetshus, servicebygg, samlingsplass eller tilsvarende for nabolagsformål. Det er kort vei til tilhørende skole samt etablerte skiløyper, Lofoten alpinanlegg samt andre innendørs og utendørs idrettsanlegg fra planområdet. Gang og sykkelvei langs fylkesveien sørger for trygg skolevei til nærmeste skole og aktuelle fritidsaktiviteter.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune er positive til igangsetting av reguleringsarbeid for å utvikle gnr 51 bnr 4 m.fl. til boligformål.
2. Vestvågøy kommune er negative til igangsetting av reguleringsarbeid for å utvikle gnr 51 bnr 4 m.fl. til boligformål.

Vurdering av konsekvenser:

- **Historikk**
Området er i gjeldende kommuneplan, planID 1860 201810, lagt ut til fremtidig boligbebyggelse. Planinitiativet er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel. Området lå også ute til boligbebyggelse i kommunedelplan for Stamsund som ble erstattet av ny kommuneplan.
- **Faglige og generelle forhold**
Planområdet: Rådmannen vurderer at planområdet i teorien kunne ha inneholdt alle eiendommene i området som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til fremtidig bolig. Slik kunne man fått en god, sammenhengende plan som kunne sett på felles løsninger og muligheter i området. I praksis vil utvikling av et slikt stort område foregå over lengre tid, og da er det mer hensiktsmessig å utvikle området steg for steg. Rådmannen vurderer derfor at planområdet slik inntegnet i planinitiativet er tilfredsstillende, og at man heller bør se på løsninger som sikrer en god kobling til de sørlige, fremtidige boligarealene.

Adkomst: Planområdet har adkomst i kommunalvei Tabakkveien som kommer fra J.M. Johansens vei, fylkesvei 817. Det må i reguleringsplanen gjøres vurderinger for sikring av krysset mellom Tabakkveien og fylkesveien gjennom samtaler med Nordland fylkeskommune og veimyndighet i Vestvågøy kommune. I følge Statens vegvesens kart har Tabakkveien en ÅDT (årsdøgnstrafikk) på 50 i dag, mens fylkesveien har en ÅDT på 1840. 25 nye boenheter vil medbringe stor økning i ÅDT sammenlignet med dagens situasjon, og det er derfor viktig at krysset mellom fylkesvei og adkomstvei til området blir tilrettelagt for økt trafikkmengde.



Dagens kryssløsning mellom fylkesvei og Tabakkveien (grusveien som går innover til høyre). Bilde fra Google Streetview.

Vann og avløp: Det er vannledning i krysset mellom fylkesveien og Tabakkveien. Ingen kommunalt avløp i området, men det er planer om en ledning i fremtiden. Utbygger bør gå i tidlig dialog med kommunens vann og avløpsavdeling for å se på avløpsløsninger.

Strøm: Det er strømkabler i området i dag. Det må inngås dialog med Lofotkraft om fremtidig bruk.

Boligbehov: Det er ønskelig at det bygges flere boliger i tilknytning til de ulike bygdesentrene på Vestvågøy. Dette bidrar til å opprettholde sterke bygder på hele øya.

Utbyggingsavtale: Dersom kommunen vurderer at det blir aktuelt med en utbyggingsavtale skal dette redegjøres for i reguleringsplanen.

Krav til konsekvensutredning: Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav til KU, jf. «forskrift om konsekvensutredning» etter rådmannens vurdering.

Brann: Adkomstvei til øverste del av bebyggelsen må være dimensjonert slik at brannbiler har adkomst.

- **Økonomiske konsekvenser**

Tiltaket medfører ikke umiddelbare kostnader for kommunen.

- **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser (ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk)**

Ivaretatt ihht lov- og avtaleverk

- **Miljøkonsekvenser**

Naturmangfold: Det er ikke registrert viktige naturverdier (arter, naturmangfold og lignende) i planområdet.

Friluftsliv: Planområdet grenser til Hellemyran som er registrert som et viktig friluftsområde. Det er viktig at utbygging av området ikke forringer adkomst til friluftsområdet.

Landbruk: Den delen av planen som berører området sør for Tabakkveien, gnr 51 bnr 4, har 5,6 daa med fulldyrka jord ifølge NIBIOs gårdskart på nett. Den øvre delen av planområdet har 1,8 daa overflatedyrka jord og 1,9 daa innmarksbeite. Det er sterkt press på dyrka jord i Norge, da jordkvaliteten ofte har vært best nær områder hvor folk har bosatt seg. Det er et ønske fra regjeringen å halvere årlig omdisponering av jordbruksareal. Rådmannen vurderer i dette tilfelle at omdisponering av jordbruksareal til å bygge boliger kan være akseptabelt, men at det må i reguleringsplanen vurderes flytting av den fulldyrka jorden. Slike arealer kan også være godt egnet til parsellhager hvor beboerne i området kan dyrke egne grønnsaker og lignende.

Klima og energi: Økning av klimagassutslipp vil trolig ikke øke nevneverdig som følge av tiltaket. Noe økt utslipp av klimagasser fra fossile kjøretøy vil forekomme, men etter hvert som flere og flere privatbiler blir elektrisk, vil denne økningen være minimal etter rådmannens vurdering.

Kulturminner: I følge matrikkelen er det tre SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet: et våningshus, et fritidsbolig og garasje/uthus. Våningshus og fritidsbolig er begge revet. Våningshuset

ble våren 2020 godkjent i ettertid av rivning. Verdien av garasje/uthus som det eneste gjenværende bygget i det tunet er etter rådmannens vurdering liten. I mulighetsstudiet (vedlagt) er det tegnet inn en eksisterende steinmur. Slike murer kan, dersom i god stand og av eldre årgang, formidle lokalhistorie. Man må se på muligheten for å bevare steinmuren i utbygging av området. Bestemmelse om den generelle aktsomhetsplikten må tas med i reguleringsplanen. Støy og luftkvalitet: Rådmannen vurderer at planen ikke vil påvirke støy eller luftkvaliteten i området nevneverdig utenom under anleggsperioden.

Landskap: Området er i dag preget av spredt boligbebyggelse, landbruksteiger og skog. Planområdet er delt i to av Tabakkveien, hvor den sørlige delen er relativt flat, mens den nordre delen har en gresskledd helning opp mot fjellsiden. Den delen av eiendommen 51/8 som er lengst nord er lagt ut til LNF i kommuneplanens arealdel og blir videreført som dette i reguleringsplanen. Det må i reguleringsplanen gjøres analyser for hvilken fjernvirkning utbygging av området vil ha i Stamsund. I mulighetsstudiet er det lagt opp til at de høyeste byggene kommer lengst oppe i terrenget, noe som kan gi uheldige fjernvirkninger. Rådmannen vurderer at det trolig vil være mest hensiktsmessig for landskapsuttrykket å legge de høyeste byggene i sør hvor det er flatere. Dette må ses i sammenheng med utforming og tilpasning. Terrenginngrep bør unngås og naturtomt bør etterstrebes for å unngå store skjæringer i landskapet.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**
Blir ivaretatt i reguleringsarbeidet.
- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**
Skal ivaretas i reguleringsarbeidet. Ettersom den nordre delen av boligområdet blir liggende i en skråning er det viktig å legge vekt på universell utforming av adkomst til boliger og fellesarealer.
- **Folkehelse**
Vil bli ivaretatt i reguleringsarbeidet. Det er viktig at planen legger opp til tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Utforming av slike arealer må gjøre det mulig for alle å bruke de. Det bør i planen tas med opparbeidelse av adkomst til utmark, både sør og nord i planområdet.
- **Forebygging av kriminalitet**
Vil bli ivaretatt i reguleringsarbeidet.
- **Andre fagområders vurdering**
Veg: Det bør undersøkes om adkomstvei fra Tabakkveien til nord i planområdet kan tas gjennom eksisterende adkomstvei gnr 51 bnr 15. Tabakkveien bør utvides til 4,5 meter fra kryss ved fylkesvei til de nye boligene. Det bør gjennomføres trafiksikringstiltak i krysset ved fylkesveien, rettet mot gående og syklende. Reguleringsplanen må vise hvordan gående og syklende sikres trygg ferdsel til fortau ved fylkesvei.
- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**
Planinitiativet for igangsetting av reguleringsarbeid er i tråd med gjeldende arealplan. Reguleringsplanen er også i tråd med målet i samfunnsplanen om å ha en planmessig utvikling av Stamsund.
- **Barn og unges interesser**
Barn og unges interesser må være et fokuspunkt i planen. Det må tilrettelegges for nok areal for lek og uteopphold. Det vurderes positivt av rådmannen at det planlegges nye boliger i nærheten av etablerte områder for lek og aktivitet, herunder alpinbakken i Stamsund og området ved barneskolen.

Konklusjon/oppsummering:

Rådmannen anbefaler at det settes i gang reguleringsarbeid for boligfelt i Tabakken i Stamsund. Reguleringsplanen vil tilføre flere boliger til Stamsund. Det er viktig at planen utreder fjernvirkninger og opprettholder høy estetisk kvalitet, slik at utbyggingen ikke medfører en visuell ulempe for bygda. Det må gjøres grundige vurderinger for plassering av hus, spesielt med tanke på høyde. Terrenginngrep bør minimeres, og reguleringsplanen må undersøke muligheter for å få færrest mulig skjæringer i landskapet. Rådmannen vurderer det som positivt at det legges opp til et felles nabolagshus.

Rådmannens innstilling:

Med bakgrunn i planinitiativ 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 ivaretatt 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.

15.06.2021 Forvaltningsutvalg

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-048/21 Vedtak:

Med bakgrunn i planinitiativ 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 ivaretatt 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.

Leknes, 25.05.2021