

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	23.03.2021	025/21

Arkivsak ID 20/1573

Saksbehandler

Jochen Caesar

Reguleringsendring Borgvatnet

Sammendrag

På vegne av tiltakshaver Vestvågøy boligstiftelse søker WSP Norge AS om endring av reguleringsplan for Borgvatnet. Formålet med planendringen er å tilrettelegge for økt boligbehov for Vestvågøy boligstiftelse, som har et særlig ansvar for å skaffe boliger til vanskeligstilte, omsorgstrengende, samt ungdom i etableringsfasen.

Endringen gjelder tre forhold: Omregulere deler av offentlig friområde (F2) til boligformål, deler av område regulert til parkeringsplass endres til boligformål og område regulert til felles avkjørsel tilpasses etablert trasé og reguleres til felles kjøreveg. Rådmannen anbefaler at det innvilges endring av reguleringsplanen som omsøkt.

Saksdokumenter

02.12.2020	Høringsbrev mindre reguleringsendring Borgvatnet - frist 8.1.21	1527473
23.11.2020	Vedlegg 1 - eksisterende plankart	1526464
23.11.2020	Vedlegg 2 - forslag til endret plankart	1526468
23.11.2020	Vedlegg 3 - eksisterende reguleringsbestemmelser	1526465
24.11.2020	Vedlegg 4- forslag til endrede reguleringsbestemmelser Borgvatnet 198705	1526466
23.11.2020	Vedlegg 5 - illustrasjonsplan	1526467
06.01.2021	Høringsuttalelse - Endring av reguleringsplan for Borgvatnet - Vestvågøy.pdf	1530665

Saksopplysninger:

På vegne av tiltakshaver Vestvågøy boligstiftelse søker WSP Norge AS om endring av Reguleringsplan for Borgvatnet, plan-ID 198705, vedtatt 20.03.1987. Det ble sendt komplett forslag til mindre reguleringsendring til berørte parter, jf. pbl § 12-14.

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

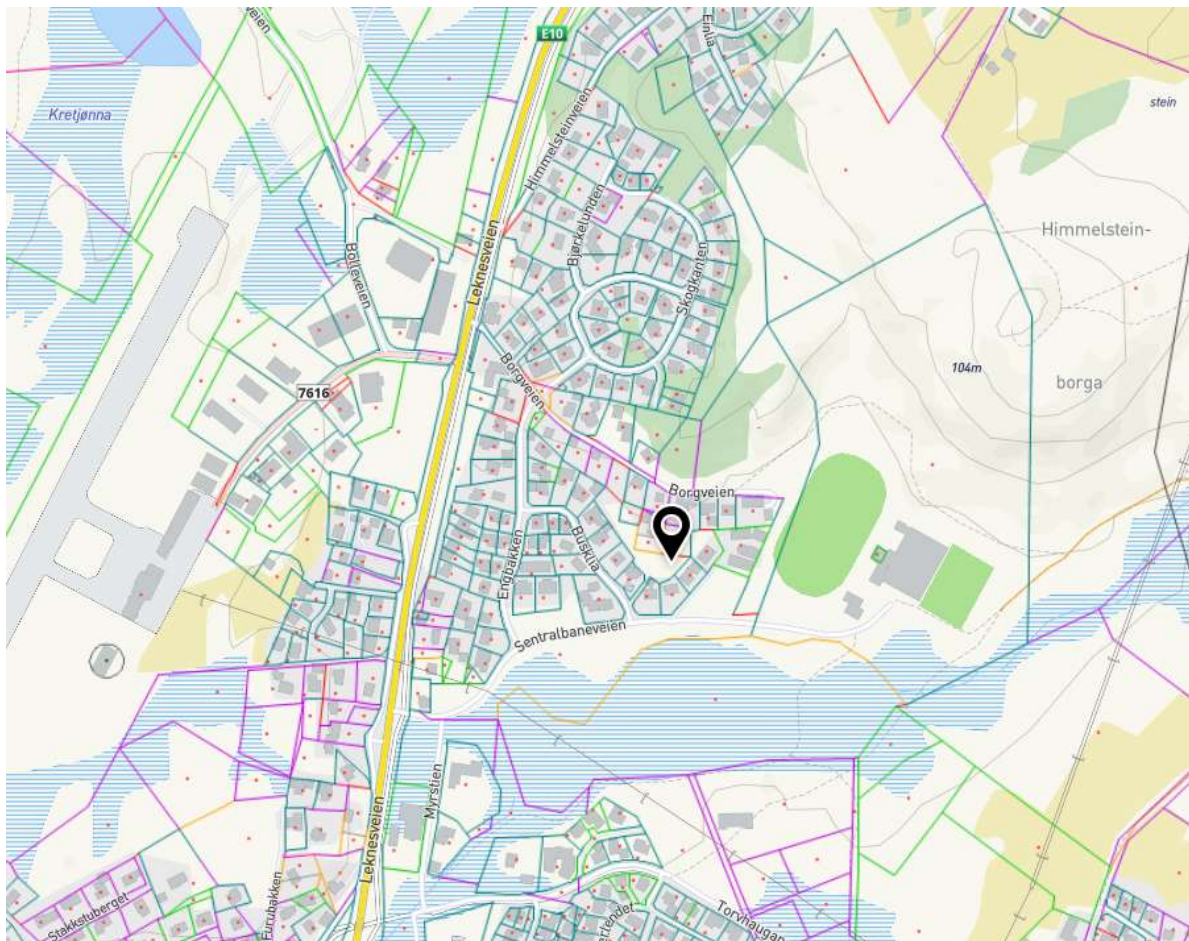
behandling.

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

Endringen gjelder tre forhold:

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

For øvrig foreslås ingen endringer i planen.



Oversiktskart med planområdet markert:

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel – Vestvågøy kommune (vedtatt 20.05.2020)

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

motstrid. Relevante bestemmelser:

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

Reguleringsplan for Borgvatnet (ikrafttredelsesdato 20.03.1987)

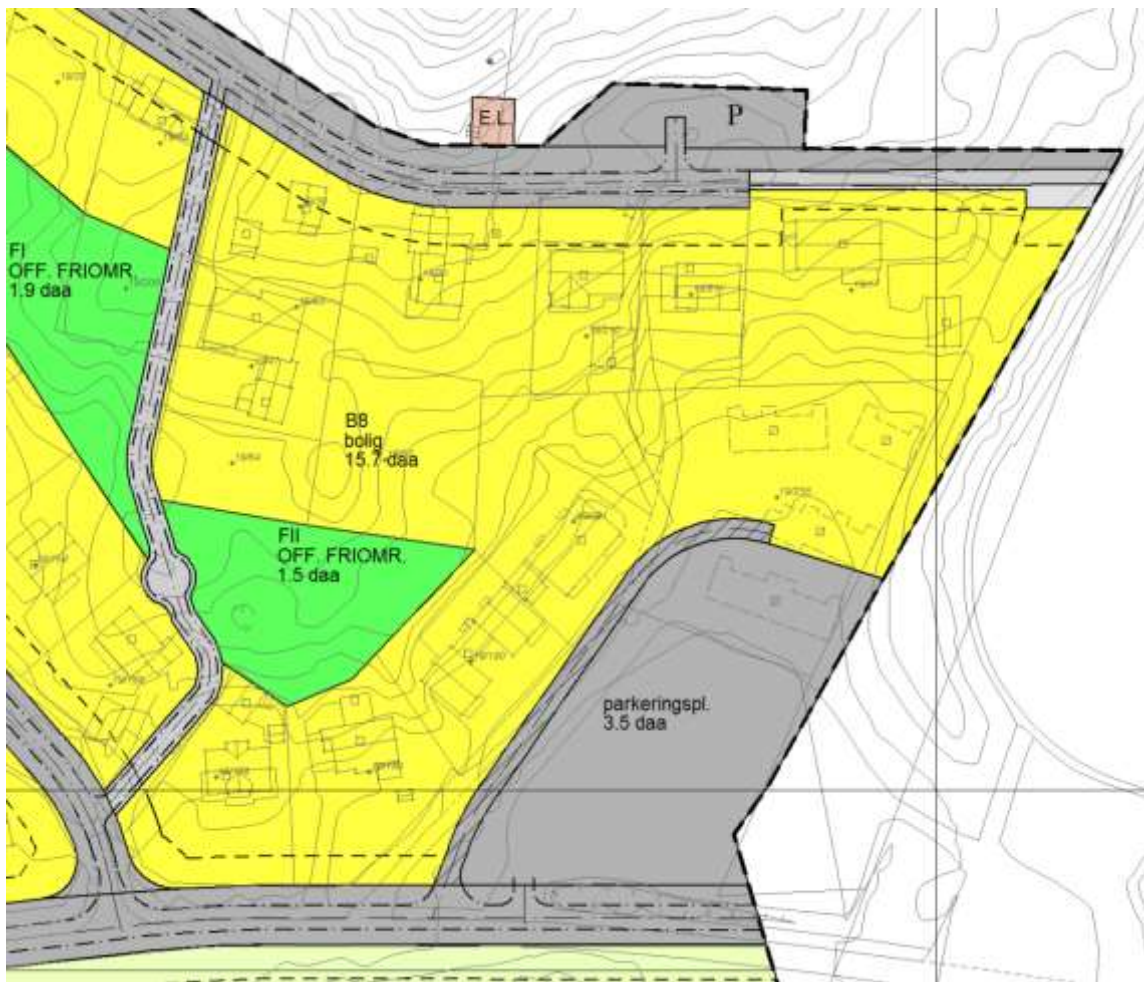
Planen ble etablert for å styre utviklingen av boligområdet nord for Borgvatnet. Det foreligger juridisk bindende plankart og bestemmelser.

Relevante bestemmelser for boligområdet planendringen angår:

1.2. Område B2, B3, B4, B6, B7 og B8.

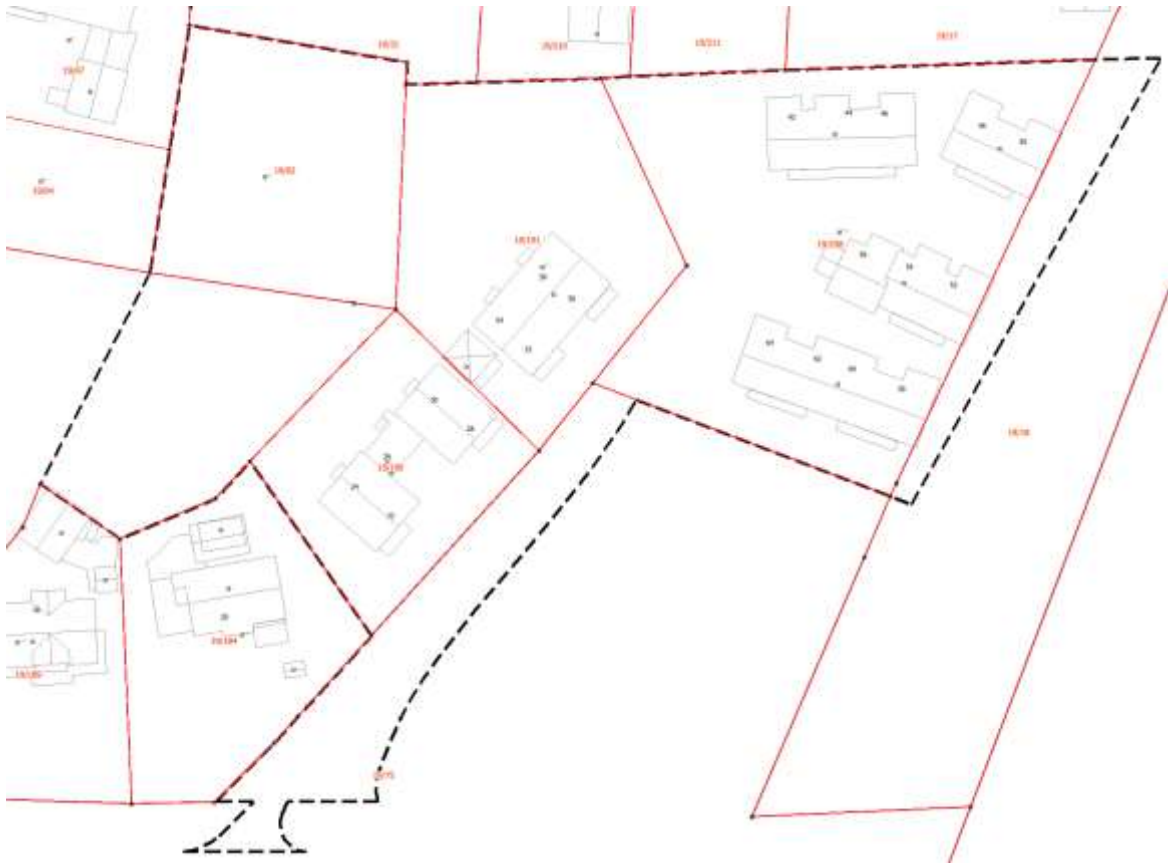
- a) Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje. Sokkeletasje kan, der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til bolig innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. For en-etasjers hus er største tillatte mønehøyde 7 meter.
- b) Utnyttelsesgrad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

Relevant geografisk utsnitt av eksisterende plankart:



Utsnitt reguleringsplan Borgvatnet

Eiendomsstruktur:



Eiendomsavgrensninger og eier innenfor planområdet for endringen

Det foreligger avtale om eierskifte av den kommunale parsellen 19/75 til Vestvågøy boligstiftelse dersom del av 19/75 kan benyttes til bolig som følge av denne reguleringsendringen.

Endringer i plankartet:

Avgrensningen for planendringen er 8152 m².

1. Del av F2 (offentlig friområde) inkluderes i formålsområde B8 (boligbebyggelse). Dette utgjør 956 m².
2. Del av parkeringsplasser og veg (felles avkjørsel) vil inkluderes i formålsområde B8 (boligbebyggelse). Dette utgjør 1035 m².
3. Vegformål (kjøreveg og annet vegareal – grøntareal ihht. plan- og bygningsloven av 2008) justeres til å følge dagens trasé. Dette utgjør 739 m², og fører til at B8 reduseres med 354 m² vest for eksisterende formål for veg (felles avkjørsel) på kommunal tomt.

Endringer i bestemmelsene:

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

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

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

Søkers beskrivelse av planforslaget:

Illustrasjonen viser mulig utnyttelse innenfor tomtene ved fradeling:



Illustrasjonsplan for mulig utnyttelse av området. Planen ligger som vedlegg

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

Renovasjon kan løses sør-øst for illustrasjonsområdet, slik at det ikke blir behov for renovasjonskjøretøy på adkomstveien til de nye boenhetene. Det er avklart med vann & avløp driftsavdelingen i Vestvågøy kommune at det er kapasitet i VA-nettet.



Perspektiv fra øst.



Perspektiv fra sør



Avstandsperspektiv fra sør.

Alternative løsningsforslag:

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

Medvirkning:

Berørte grunneiere og høringsinstanser er tilskrevet med vedlagt brev av 1.12.2020 (pluss vedlegg), svarfrist var satt til 8.1.2021. Det ble kun mottatt 1 innspill – fra Statsforvalteren i Nordland (tidligere Fylkesmannen).

Statsforvalteren i Nordland, 5.1.2021 – hele innspill vedlagt:

Det er ikke i oversendelsen vist hvilke vurderinger som er foretatt når det gjelder vilkårene for forenklet behandling av de aktuelle endringene.

Statsforvalteren mener at det er kommunen som skal forelegge saken for berørte myndigheter. Dette gjelder uavhengig av om det er kommunen selv som er forslagsstiller eller om det er et privat reguleringsforslag. Det er kommunen som er planmyndighet, og vi kan ikke se at det er mulig å overlate foreleggningen som er beskrevet i § 12-14 tredje ledd til private.

Vi har ut fra oversendelsen ikke grunnlag for å ta stilling til om det her er snakk om en endring som kan foretas etter en forenklet behandling. Kommunen skal i henhold til forvaltningsloven § 17 påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, og vi mener at denne plikten ikke er oppfylt slik saken nå står.

Statsforvalteren ber ut fra dette om en oversendelse fra kommunen, der det gjøres en vurdering når det gjelder vilkårene for en forenklet behandling i plan- og bygningsloven § 12-14 andre og tredje ledd. Oversendelsen bør også inneholde en vurdering når det gjelder endringens konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår, jf. rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging art. 4 bokstav a. Dette særlig med tanke på reduksjonen i offentlig friområde og de konsekvenser dette kan ha for barn og unge, både nå og i fremtiden. Vurderingen av konsekvenser knyttet til tap av friområde i oversendelsen fremstår ikke som helt dekkende. Det ser for oss ut til at ikke alle boliger har hage eller annet privat uteoppholdsareal av betydning, og uteoppholdsareal på utbyggingsområdet antas ikke å dekke behovet for eksisterende bebyggelse i området. Selv om det fortsatt vil være offentlig friområde i planområdet, vil det bli lengre avstand til friområde for beboere i noen av boenhetene som ser ut til å ha begrenset med privat uteoppholdsareal. Vi forutsetter at kommunen vurderer dette, og viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder om barn og unge i plan og byggesak.

Vi forutsetter også at kommunen ser til at saken er forelagt alle som i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 tredje ledd skal være gitt anledning til å uttale seg. Plikten til foreleggelse ble ved endringen i 2017 utvidet, ved at «andre berørte» ble føyd til i tillegg til «berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket». Begrepet "andre berørte" er i henhold til Prop. 149 L (2015-2016) «generelt, og det må derfor vurderes i det konkrete tilfellet hvem som skal få forslag til endring til uttalelse. Naboer vil måtte anses som berørte, og likedan rettighetshavere som for eksempel et berørt reinbeitedistrikt. Velforeninger og organisasjoner vil også kunne anses for å være berørt av en reguleringsendring, avhengig av de konkrete forholdene i saken».

Rådmannens kommentar:

Hensikten med den eldre reguleringsplanen endres ikke, og endringen kan ikke ses å ha nevneverdig negativ konsekvens for omgivelsene. Selv om noe areal avsatt til friområdene går tapt er det veldig gode forhold for barn og unge i området. Også etter endringen vil det være tilstrekkelig friareal innenfor planområdet som samtidig ligger i umiddelbar nærhet til både idrettsanlegg, skateboardbane, nærtur- og turområde, skiløype mm.

I kommunen generelt eksisterer det få opparbeidete lekeplasser. Sånn sett er boligområdet ved Borgvatnet trolig det boligfeltet hvor forholdene for barn og unge ligger best til rette, med tanke på tilgjengelig friareal og umiddelbar nærhet til områder for aktivitet.

Både eksisterende plan og forslag til ny plan, samt beskrivelse av endringene og konsekvensene var vedlagt oversendelsesbrevet. Rådmannen vurderer det slik at saken var godt nok belyst ovenfor berørte parter.

Det var en misforståelse at Statsforvalteren oppfattet at oversendelsen var sendt fra forslagsstiller. Det var riktignok kommunen som sendte endringsforslaget til berørte parter og myndigheter (25 mottakere til sammen – hvor det bare kom ett innspill). Denne misforståelsen ble oppklart i telefonsamtale med Statsforvalterens saksbehandler hvor kommunen fikk klarsignal til å gå videre med behandlingen av endringssøknaden.

Vurdering av konsekvenser

Historikk

Reguleringsplan Borgvatnet ble vedtatt 20.3.1987 og må ansees som en eldre reguleringsplan. Ny kommuneplanens arealdel, vedtatt 20.5.2020 overstyrer reguleringsplanen ved motstrid, f.e. når det gjelder utnyttelsesgrad. Det er inngått avtale mellom Vestvågøy kommune og Vestvågøy boligstiftelse om erverv av deler av gnr 19 bnr 75 som søkes omregulert til bolig.

Faglige og generelle forhold

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

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

Tap av friområde

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

Endringene gjøres i et område hovedsakelig bestående av frittliggende småhusbebyggelse, der eiendommene har god tilgang på hager og utendørsareal. Det vil fortsatt være 550 m² friområde vest for parsellen som reguleres til boligformål. Det blir ca. 750 m² felles uteoppholdsareal på utbyggingsområdet. Det må også regnes som en kompenserende kvalitet at beboerne i området

har tilgang på større friluftsområder og aktivitetsarealer innenfor en radius på 100 meter. Dette gjelder eksempelvis Leknes friidrettsstadion og området Revbolan/Himmelsteinborga.

- **Økonomiske konsekvenser**

Tiltaket vil ikke medføre umiddelbare kostnader for kommunen, med mindre kommunen ønsker å erverve boliger i området.

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

ivarettatt i hht til lov- og avtaleverk.

- **Miljøkonsekvenser**

Den foreslåtte planendringen kommer ikke i konflikt med viktige naturtyper, naturmiljø, helhetlig kulturlandskap eller kulturmiljø. Det er heller ikke gjort registreringer av automatisk fredete kulturminner i området.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Ikke relevant.

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

Bygninger og uteområder etableres i tråd med Teknisk forskrift.

- **Folkehelse**

Omsøkt planendring vil medføre nedbygging av en liten del av regulert friområde innenfor reguleringsplanen Borgvatnet. Arealet er derimot ikke opparbeidet og heller ikke særlig i bruk. Også etter endringen vil det være tilstrekkelig friareal innenfor planområdet. Samtidig vil det tilrettelegges for flere boliger i umiddelbar nærhet til både idrettsanlegg, nærtur- og turområde, skiløype mm.

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant.

- **Andre fagområders vurdering**

VA: Tilstrekkelig kapasitet i området.

- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**

Tiltaket er i tråd med bl.a. satsingsområde 3 i samfunnsdelen og følgende mål:

Vestvågøy har innbyggere som opplever trygge livsløp

• Legger til rette for et nødvendig boligtilbud for alle aldersgrupper og ulike livssituasjoner

• **Barn og unges interesser**

Det skal avsettes lekeareal og uteareal i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Det er kort avstand til barnehage og skole og gang- og sykkelavstand til øvrige tilbud på Leknes. Det er etablert fortau langs Sentralbaneveien. Selv om noe areal avsatt til friområdet går tapt er det veldig gode forhold for barn og unge i området.

Konklusjon:

Med bakgrunn i mottatt dokumentasjon samt gjennomgangen her tilrås det at det innvilges omsøkt reguleringsendring. Reguleringsendringen er av mindre karakter og kan behandles med forenklet prosess.

Rådmannens innstilling:

1. Vestvågøy kommune viser til omsøkt endring av reguleringsplan Borgvatnet, planID: 1860 198705, mottatt 23.11.2020.
2. Vestvågøy kommune godkjenner endring av reguleringsplan Borgvatnet, planID: 1860 198705, med plankart og bestemmelser begge sist revidert 19.11.2020, som omsøkt.
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.

23.03.2021 Forvaltningsutvalg

Nell-Peggy Pedersen AP og Arne Martin Finstad AP ba om vurdering av habilitet, siden de er hhv leder og nestleder i Vestvågøy boligstiftelse. De ble vurdert ikke habile, og fratrådte under behandlingen.

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-025/21 Vedtak:

1. Vestvågøy kommune viser til omsøkt endring av reguleringsplan Borgvatnet, planID: 1860 198705, mottatt 23.11.2020.
2. Vestvågøy kommune godkjenner endring av reguleringsplan Borgvatnet, planID: 1860 198705, med plankart og bestemmelser begge sist revidert 19.11.2020, som omsøkt.
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.

