

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	11.02.2020	003/20
Kommunestyret	18.02.2020	006/20
Forvaltningsutvalg	05.05.2020	032/20
Kommunestyret	20.05.2020	037/20

Arkivsak ID 17/1955

Saksbehandler

Eva-Mari Rahkola

2. gangsbehandling - Reguleringsplan Torvhaugen - Vestvågøy kommune

Sammendrag

TEFT Prosjekt AS, ved Norconsult fremmer reguleringsplanforslag på Torvhaugen, PlanID 201703, til boligfelt, med tilhørende infrastruktur og Barnehage. Det legges også til rette for boligbebyggelse, kombinert bebyggelsesformål, og barnehage.

Saksdokumenter

30.04.2019	Illustrasjonsplan	1466221
14.01.2020	Rev4_plankart_Torvhaugen	1480368
09.09.2019	Rev4_planbeskrivelse_Torvhaugen	1480370
09.09.2019	Rev4_planbestemmelser_Torvhaugen	1480372
15.01.2020	2x_planbestemmelser_Torvhaugen (L)(229463)	1492317
29.03.2019	Perspektiv_nordvest.pdf	1462678
29.03.2019	Perspektiv_sørøst.pdf	1462679
29.03.2019	Situasjonsplan.pdf	1462680
29.03.2019	VA skisse.pdf	1462681
29.03.2019	Oversiktstegning_vei.pdf	1462682
29.03.2019	Sol og skyggediagram.pdf	1462689

Saksopplysninger:

Reguleringsplanen er i hovedtrekk i tråd med kommunedelplan for Leknes Gravdal fra 2016.

Reguleringsplanen inkluderer barnehagen og offentlig - privat tjenesteyting, arealer som Vestvågøy kommune forvalter.

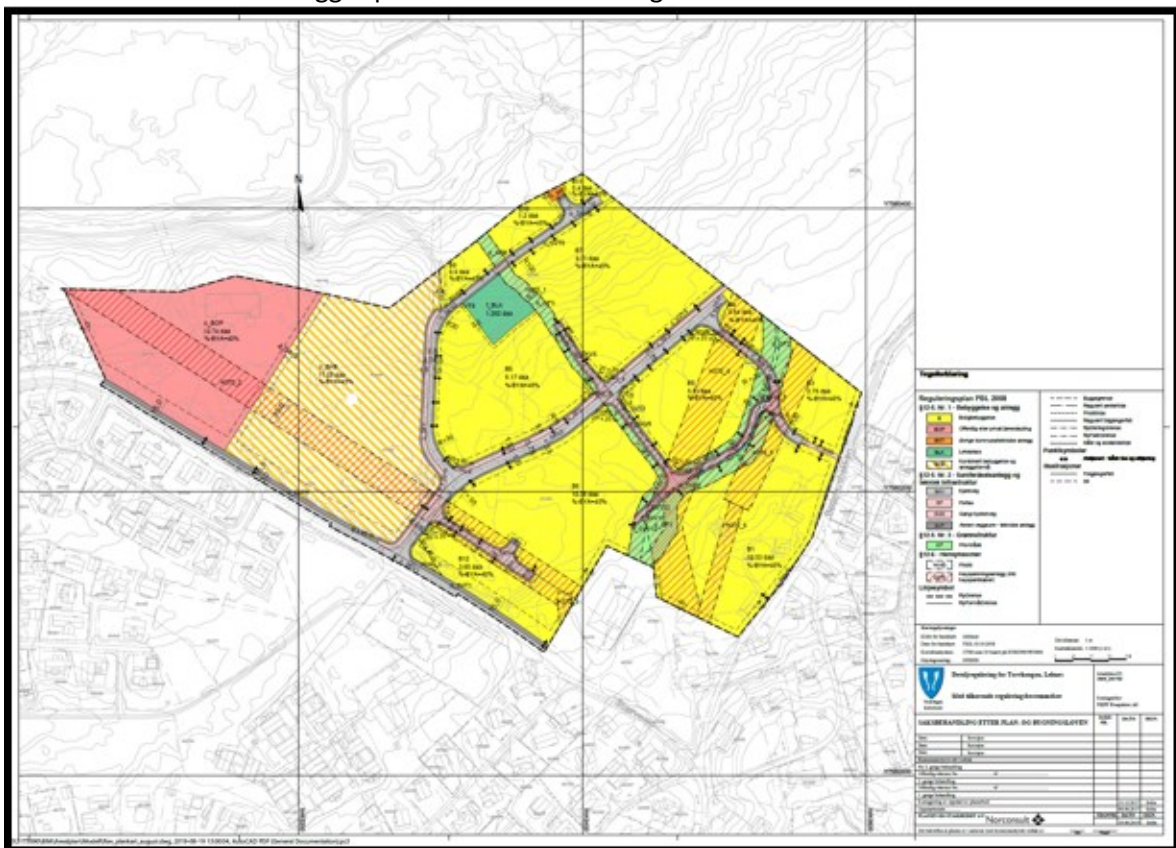
- Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Lofotposten 13.12.17 og sendt ut til berørte parter (både private og offentlige) i brev datert 11.12.2017.
- Etter planoppstart ble det gjennomført mindre endringer i reguleringsplankartet ved å ta inn Bedehusbakken som omreguleres til offentlig vei.

- Planforslaget ble sendt ut på en begrenset oppstartvarsel, ved å inkludere Bedehusbakken og Stærveien.
- Etter merknader fra grunneiere av Bedehusbakken til omgjøring til offentlig vei med gangvei, ble Bedehusbakken og Stærveien tatt ut
- Planforslaget ble sendt til førstegangsbehandling i forvaltningsutvalget 09.04.19, men ble returnert
- Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 15.05.19 med uttalefrist til 26. juni

1. Planforslaget

Planforslaget fremmer etablering av boligfelt med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur herunder nye atkomstveier, opparbeidelse av gangvei langs Torvhauganveien, og vann og avløp. Vestre hjørne av planområdet foreslås regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Eksisterende høyspenningsanlegg, både luftlinje (parallelt med Torvhaugan) og høyspentkabler, er vist med hensynssoner.

Det er regulert inn friområde/grønne korridorer i tilknytning til kabelanleggene. På plankartet er det illustrert mulig trasé for sti fra innregulert atkomstvei til idrettshallen/-banen som ligger nord for planområdet. Det er også illustrert fotgjengerfelt i Torvhaugen som knytter innregulert fortau og eksisterende fortau som ligger på sørsiden av Torvhaugan.



I utgangspunktet fremmer forslagsstiller en flaterregulering, hvor enkelttomter og interneveier vil planlegges ved søknad om rammetillatelse. Forslagsstiller fremmer en fleksibel utbygging, hvor hovedstrukturer er lagt, med boligområder, vei og lekeplass. Plassering av enkelttomter og boliger skal sikres i situasjonsplan og ved søknad om rammetillatelse i byggesaken. Det er avsatt totalt 10 boligområder. Forslagsstiller har fremmet en trinnvis utbygging av boligfeltene med byggestart for områdene B6 og B8.

2. Offentlig eller privat tjenesteyting (o_BOP)

I område regulert til offentlig eller privat tjenesteyting er kommunal eiendom til offentlig formål.

3. Boligformål

Det tenkes lagt til rette for frittliggende eneboliger, rekkehus/kjedehus eller flermannsboliger/lavblokk i områder regulert til boligbebyggelse (B).

Illustrasjonsplanen viser et potensial på ca. 142 boliger/boenheter fordelt mellom ca. 8 boligenheter i felt B2, 92 boligenheter i felt B3 – B11 og ca. 42 boligenheter i felt B12 og o_BKB, dersom hele o_BKB tas i bruk til boligformål. Felt B12 og o_BKB ligger på kommunal tomt. 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.

4. 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. 149 x 25 m² = 3 725 m² felles lekeareal. Dette kravet kan i sin helhet løses innenfor planområdet. Det er regulert inn felles lekeareal på ca. 1 262 m² i tilknytning til grønstrukturen. Forslagsstiller fremmer at resterende felles lekeareal skal dokumenteres ifbm. byggesøknaden. Et forslag til hvordan dette kan løses er vist i illustrasjonsplanen nedenfor.



Foreløpig illustrasjonsplan som viser et alternativ hvor hele o_BKB tas i bruk til boligformål. Utarbeidet av Norconsult.

Innregulert lekeareal (benevnt f_BLK) skal være felles for felt B5 – B11. Ved opparbeiding av leke- og uteoppholdsareal kan områder benevnt B2 og B11 samt områder benevnt B12 og BKB (ved boligutbygging) ses i sammenheng.

Felles lekeareal skal ha en størrelse på minimum 100 m² og maks avstand 100 m fra den enkelte boenhet. Ved opparbeiding av 4 eller flere boenheter skal det opparbeides felles lekeareal. I tillegg er det tatt inn i bestemmelsene at det skal opparbeides gangvei/sti mellom B8 og B9 som skal påkobles

eksisterende sti som brukes som gangatkomst til idrettsbanen og hallen nord for planområdet.

5. 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.

I områder regulert til offentlig eller privat tjenesteyting er det krav om 1 biloppstillingsplass per ansatt. Gjeldende parkeringskrav kan i sin helhet løses i planområdet slik planforslaget foreligger nå.

6. Krav om konsekvensutredninger

Reguleringsplanen omfattes i utgangspunktet av vedlegg II, pkt. 11 bokstav j i forskrift om konsekvensutredninger, og er derfor vurdert opp mot kap. 3, herunder § 10. Det er registrert et «viktig friluftsområde» i det aktuelle området. Kommunen samtykker med utbygger at temaet ble avklart gjennom kommunedelplanprosessen, med vedtak at området legges ut til utbyggingsformål. Hensynet til friluftsliv vurderes ivaretatt i planforslaget.

7. Planprosess

Etter planoppstart er det gjennomført mindre endringer i reguleringsplankartet for å inkludere Bedehus-bakken, som omreguleres til offentlig vei. Administrasjonen vurderte tilrettelegging av nytt boligområdet med 142 nye boenheter, med barnehagen krever økt trafiksikkerhet for barn og unge, og overfor tilgrensende boligområder som Nordmofeltet.

Etter merknader fra grunneiere, etter en begrenset varsel, er Bedehusbakken og Stærvien tatt ut.

Planforslaget vil erstatte følgende reguleringsplaner innenfor plangrensen: reguleringsplan for «Vestvågøy sentralbaneanlegg» vedtatt 20.03.1987 (Plan ID: 198706), reguleringsplan for «Torvhauan rev 2004» vedtatt 28.09.2004 (Plan ID 200404) og reguleringsplan for «Nordmofeltet» vedtatt 21.02.2006 (Plan ID 200609).

8. Planforslaget

Planforslaget fremmer etablering av boligfelt med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur herunder nye atkomstveier, opparbeidelse av gangvei langs Torvhaugetveien, og vann og avløp. Vestre hjørne av planområdet foreslås regulert til offentlig eller privat tjenesteyting. Eksisterende høyspenningsanlegg, både luftlinje (parallelt med Torvhauget) og høyspentkabler, er vist med hensynssoner.

Det er regulert inn friområde/grønne korridorer i tilknytning til kabelanleggene. På plankartet er det illustrert mulig trasé for sti fra innregulert atkomstvei til idrettshallen/-banen som ligger nord for planområdet. Det er også illustrert fotgjengerfelt i Torvhauget som knytter innregulert fortau og eksisterende fortau som ligger på sørsiden av Torvhauget.

I utgangspunktet fremmer forslagsstiller en flateregulering, hvor enkelttomter og internveier vil planlegges ved søknad om rammetillatelse. Forslagsstiller fremmer en fleksibel utbygging, hvor hovedstrukturer er lagt, med boligområder, vei og lekeplass. Plassering av enkelttomter og boliger skal sikres i situasjonsplan og ved søknad om rammetillatelse i byggesaken. Det er avsatt totalt 10 boligområder. Forslagsstiller fremmer en trinnvis utbygging av boligfeltene med byggestart for områdene B6 og B8.

9. Boligformål

Det tenkes lagt til rette for frittliggende eneboliger, rekkehus/kjedehus eller flermannsboliger/lavblokk i områder regulert til boligbebyggelse (B).



Illustrasjonsplanen viser et potensial på ca. 142 boliger/boenheter fordelt mellom ca. 8 boligenheter i felt B2, 92 boligenheter i felt B3 – B11 og ca. 42 boligenheter i felt B12 og o_BKB, dersom hele o_BKB tas i bruk til boligformål. Felt B12 og o_BKB ligger på kommunal tomt. 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.

10. Innspill mottatt ved planoppstart

Det er registrert tre innspill i forbindelse med offentlig ettersyn av arealplanen. Innspillene er merknadsbehandlet under.

Dato_NAVN	Innspill	kommentar
04.12.19 Statens Vegvesen	Viser til brev datert 28.10.2019. Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.	Innspillet tas til orientering
LOFOTKRAFT	I innspillet er det kun vedlagt et kartutsnitt	

<p>13.11.19 AVINOR</p>	<p>Vi viser til kommunens brev av 01.11.2019 (ref. 940201700195527FA - L12940) vedrørende 2. gangshøring av detaljreguleringsplan Torvhaugan, plan-id 1860 201703. Avinor har uttalt seg i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, ved brev av 16.01.2018 til Norconsult AS Bodø. Nødvendige hensyn angående driften av Leknes lufthavn er ivaretatt i § 2.13 i forslag til reguleringsbestemmelser. Avinor har ingen nye merknader i forbindelse med offentlig ettersyn av detaljregulerings-planen.</p>	<p>Innspillet tas til orientering</p>
<p>11.11.19 Kjell-Gunnar Hammer</p>	<p>Tilleggs-Innspill til reguleringsplanen for Torvhaugan. På grunn av den fremtidige økte bruken av veien til Fygle, via byggefeltet «Fygle 2» av biler og myke trafikanter, vil ett nødvendig trafiksikkerhetstiltak være å få belysning langs veien mellom «Torvhaugan» (kryss Lekneshagen) og «Fygle 2» ((kryss Markedsveien/Stærveien) Her mangler 3-4 stolper for at hele strekningen skal være opplyst. Her er det kryssende biltrafikk i begge ender av strekningen, og kryssing av vei av myke trafikanter, også skolebarn. Belysning vil derfor være en viktig faktor for å unngå trafikkuhell i fremtiden. Det er også behov for «påminnings»-skilt 30 sone på nevnte strekning, da det for noen, oppfattes som 50 sone pga.veiens bredde og utforming.</p>	<p>Innspillet tas til orientering</p>
<p>29.05.2019 Sametinget</p>	<p>Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planen.</p>	<p>Tas til orientering</p>
<p>24.06.2019 Kjell-Gunnar Hammer Monica Hammer</p>	<p>Uttdrag: Følgende alternativer kan forbedre trafikkavvikling for nevnte veier og en av dem må anses som et minimum for de konklusjoner som ligger til grunn i planforslaget. 1. Stærveien omgjøres til enveiskjørt gate med kjøreretning mot Torvhaugan. Dersom denne løsningen velges må det gis mulighet for kjøring til eiendommer i Stærveien mot kjøreretning.</p>	<p>Etter innspill og merknader fra grunneiere lang Bedehusbakken, som er en privatvei, og veiansvarlig i Vestvågøy kommune, er Bedehusbakken og Stærveien i sin helhet tatt ut av planen. Det var ikke ønske for tilgrensende eiere av Bedehusbakken å endre</p>

	<p>2. Det prosjekteres og bygges fortau samt breddeutvidelse på både Stærveien og Bedehusbakken(nedre del). Dette må da inn i rekkefølgebestemmelser for reguleringsplanen og tas med i utbyggingsavtalen.</p> <p>Ved denne løsningen må eksisterende bebyggelse av eiendom 40/272 - Stærveien 6 tas hensyn til.</p> <p>I byggesak fra 2001 på garasjebygning (bygning nærmest veien) foreligger godkjent dispensasjon for byggegrense fra vei. I byggesaken legges til grunn at avstand gir plass til en billengde mellom garasjeport og vei.</p> <p>I tidligere planutkast som viser inntegnet fortau gjennom Stærveien er ikke denne avstanden hensyntatt. Avstand mellom dagens asfaltkant og eksisterende garasje er å anse som et minimum av hva som er trygt i forhold til kryssende trafikk og spesielt myke trafikanter.</p> <p>Å planlegge eller prosjektere fortau eller vei nærmere enn dagens avstand til veikant gir en svært farlig trafikkløsning som kan gi fatale konsekvenser.</p>	<p>veistatus fra privat til offentlig vei, og opparbeidelse av gangvei. Å omgjøre veien til gågate var heller ikke et alternativ. For å sikre framgang i planprosessen, tas tilgrensende veier , Bedehusbakken og Stærveien ut. Selve bebyggelsen i Torvhaugan vil ikke utløse mer trafikk på Stærveien eller Bedehusbakken.</p>
<p>25.06.19 Gunn Torill Bårdsen og Karl Andor Nikolaisen, Bedehusbakken 21, Rita-Wivi Fredriksen og Bedehusbakken 22/24, Odd-Ivar Strand</p>	<p>Utdrag: 1) Bymarka boligfelt kobles sammen med øvre del av Nordmofeltet med vei for motorisert ferdsel, og evt gangvei. Dette for å sikre en tryggere og lettere adkomst for beboerne i dette området til Leknes, både kjørende og myke trafikanter.</p> <p>2) En del av Markstubben, mellom øvre og nedre del av Nordmofeltet omgjøres til gang og sykkelsti. Dermed unngår man gjennomgangstrafikk på et smalt og tildels uoversiktlig veistykke. Samtidig opprettholder en trygg adkomst mot Leknes for myke trafikanter.</p> <p>3) Veistykket mellom Bedehusbakken 22 og Bedehusbakken 25, omgjøres til gang og sykkelsti.</p> <p>Dette er en privat vei, som per dags dato, blir benyttet som tilførsel for deler Normofeltet, med de plager ulemper dette medfører for de eiendommene som har bruksrett til denne veien. Veien er av dårlig forfatning, med en uoversiktlig bakketopp. Blir dette veistykket omgjort til gang og sykkelsti opprettholdes en god adkomst for myke trafikanter/barn, ut i turområdet, evt ned til Lofothallen og alle fritidsaktivitetene som området byr på.</p> <p>Med hensyn til søppelhåndtering og</p>	<p>Etter innspill og merknader fra grunneiere langs Bedehusbakken, som er en privatvei, og veiansvarlig i Vestvågøy kommune, er Bedehusbakken og Stærveien i sin helhet tatt ut av planen. Det var ikke ønske for tilgrensende eiere av Bedehusbakken å endre veistatus fra privat til offentlig vei, og opparbeidelse av gangvei. Å omgjøre veien til gågate var heller ikke et alternativ. For å sikre framgang i planprosessen, tas tilgrensende veier ut. Selve bebyggelsen i Torvhaugan vil ikke utløse mer trafikk på Stærveien eller Bedehusbakken.</p>

	brøyting ser vi ingen ulemper vedrørende dette forslaget, da det idag er snuplass i øvre del av Nordmofeltet, som kan videreføres brukt som snuplass selv om adkomsten blir fra Leknes.	
--	---	--

· Plantema

1. **Friluftsområde**
2. **Trafikksikkerhet**
 1. **Øvrige trafikkhensyn**
3. **Vann og avløp**
4. **Privat utbyggingsavtale**

1. Friluftsområde

Vestre del av planområdet inngår i et større område som er kartlagt som «viktig friluftsområde» (rosa områder i figur nedenfor). Området er delt av eksisterende gang-/sykkelvei (rødt område i figur nedenfor). Området nord, øst og vest for stien er vurdert i friluftskartlegging å ha lav bruksfrekvensen. Området vurderes også å ha liten symbol- og kunnskapsverdi og er lite tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper. Området vurderes heller ikke å ha spesielle opplevelseskvaliteter. Området er imidlertid inngrepsfritt, og er stort nok til å utøve ønskede aktiviteter.

Eksisterende gang-/sykkelvei er kartlagt som «svært viktig friluftsområde» og er en del av et større «sti-nett». Gang-/sykkelveien er mye brukt som gangatkomst til Lofthallen og idrettsbanen, og er godt tilrettelagt. Det er også registrert tråkk/sti gjennom planområdet. I planforslaget er dette tatt hensyn til ved regulert inn grønne korridorer i planområdet. I tillegg er det tatt inn i bestemmelsene at det skal opparbeides gangvei/sti mellom B8 og B9 som skal påkobles eksisterende sti som brukes som gangadkomst til idrettsbanen og hallen nord for planområdet.



Figur 4: Friluftskartlegging. Rosa områder: «viktig friluftsområde». Røde områder: «Svært viktig friluftsområde». Planrådets beliggenhet vist med blå ellipse. Kilde: Naturbase. Bearbeidet av

- **Trafikksikkerhet**
 - 1. Øvrige trafikkhensyn**

Torvhaugen har en ÅDT på 400 (tall fra 2016). Det foreligger ingen ÅDT tall for Bedehusbakken. Det er ikke registrert noen ulykker på de aktuelle veistrekningene i Torvhaugen og Bedehusbakken. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 680 m (gangavstand) sørøst for planområdet.

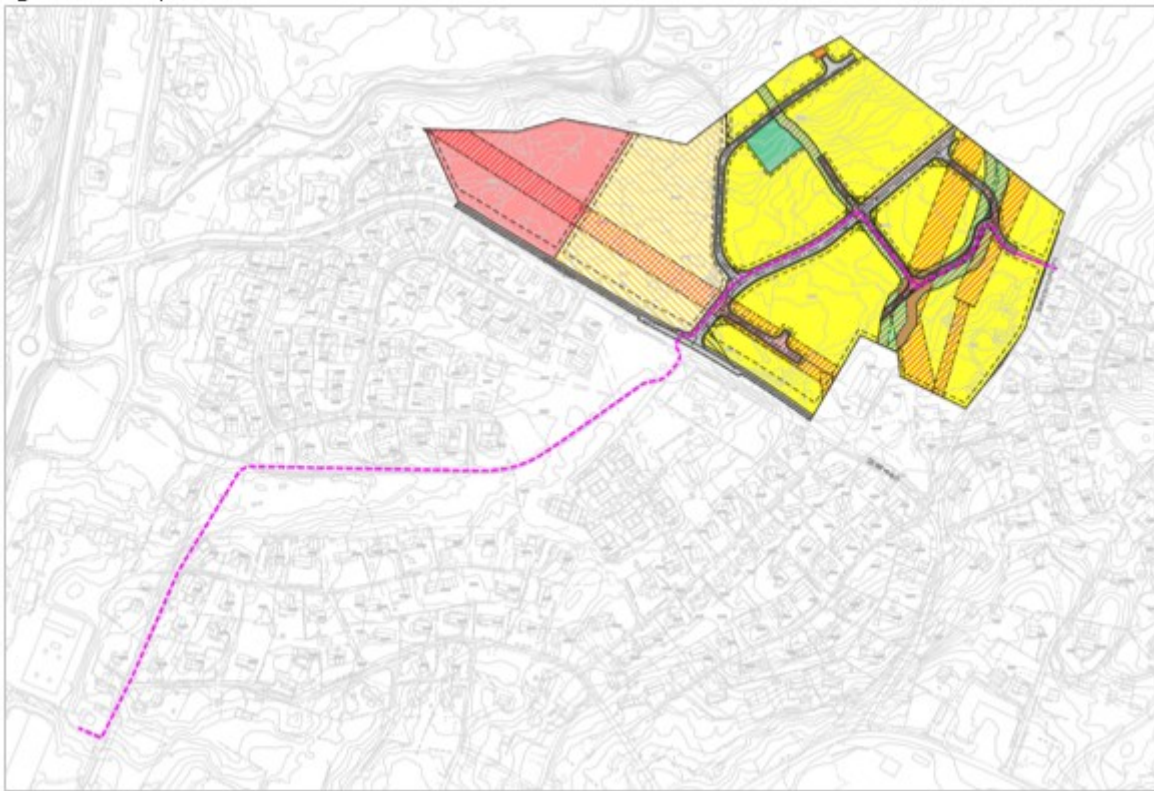
Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men økt trafikk antas å ikke gi avviklingsproblemer på eksisterende veinett. Det er tatt hensyn til myke trafikanter ved at det er regulert inn fortau i tilknytning til hovedatkomstveien Torvhaugen, samt mellom boligfeltet og krysset Bedehusbakken og Markstubben. Dette vil gi trafikksikker vei til idrettshall.

Område regulert til kombinert formål, vil påkobling mot Torvhaugen være på samme sted hvor dagens gang- og sykkelvei er påkoblet Torvhaugen. Avkjørsel til område benevnt o_BOP tenkes lagt sørvest i planområdet. Det er også åpnet for at det kan anlegges avkjørsel fra Torvhaugen til område benevnt B12 og o_BKB. Det er regulert inn hovedatkomstvei med fortau som deler boligområdene i vestre og østre del (o_SKV2).

På plankartet er det illustrert fotgjengerfelt i Torvhaugen som skal binde sammen innregulert fortau og fortauet på sørsiden av Torvhaugen. Det er i bestemmelsene satt krav om at fotgjengerfeltet skal opparbeides, men plassering og utforming av dette på plankartet er veiledende og skal avklares nærmere med kommunen før opparbeiding.

Alle innregulerte veier skal være offentlige, med unntak av f_SKV8 som skal være felles for ny bebyggelse i område benevnt B6.

Planforslaget vil legge til rette for gjennomgangstrafikk når det gjelder myke trafikanter da det er mest naturlig å gå gjennom planområdet (bl.a. via innregulert fortau) og videre sørover frem til skolen (jf. mulig trasé vist i figur nedenfor).



Figur 11: Mulig gangtrasé til skole (rosa stiplet linje). Utarbeidet av Norconsult.

1. Øvrige trafikkhensyn

Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal opparbeides snumuligheter som er dimensjonert for lastebil o.l. ved enden av veiene ifbm. ferdigstilling av hvert felt med mindre veien videreutvikles som sløyfe. Videre er det tatt inn i bestemmelsene at mindre justeringer av avkjørspilene som fremgår av plankartet tillates og forslagsstiller ønsker dette avklart ifbm. med søknad om igangsettelsestillatelse. Dette er vist i illustrasjonsplan under.



Figur 11: Plan- og oversiktstegning, vei. Utarbeidet av Norconsult.

3. Vann og avløp

Det er utarbeidet overordnet VA-plan. (se vedlegg). Planlagt bebyggelse i planområdet vil bli knyttet til eksisterende kommunalt VA-nett som ligger sør i Lekneshagen. VA-nettet i planområdet vil få separate løsninger når det gjelder overvann og spillvann. For å få avrenning fra alle tomtene må det etableres en pumpestasjon. Område for pumpestasjon er regulert inn. Vurdering av om det er behov for flere pumpestasjoner gjøres ifbm. utarbeiding av byggesøknad.

Alt overvann tenkes håndtert lokalt innenfor planområdet. Overvann fra planområdet vil bli ledet ut i terreng og videre i bekk som renner nord for planområdet. VA-nettet planlegges lagt i interne veier.

4. Privat utbyggingsavtale

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

- Offentlige ledningsanlegg
- Offentlig avløpumppestasjon
- Offentlig veg og gategrunn
- Offentlig grønnstruktur – friområder
- Gatelys
- Lekeplass

Avtalen skal sikre at arealer avsatt til offentlig vegformål overdras til Kommunen. Ledningsanlegg som evt. ikke er lagt i offentlig areal skal sikres med tinglyst rettighet. Utbyggingsavtalen omhandler tiltak både innenfor og utenfor planområdet. Tiltak utenfor planområdet gjelder etablering av offentlig vann og avløp til planområdet. Tiltakene utenfor planområdet skal etableres på Kommunens grunn.

Avdeling for prosjekt og infrastruktur etterspør en trinnvis utbygging for å sikre ferdigstillelse av tiltak. Etter retur av planen, er det kommet til enighet med en utbyggingsrekkefølge med oppstart for byggeområdene B6 og B8.

Utbygger er ansvarlig for at evt. avvik og endringer som er nødvendig i forhold til plangrunnlaget, blir tatt opp med respektive forvaltningsmyndigheter. Med trinnvis utbygging gir dette mer forutsigbarhet.

5. Sosial infrastruktur

Planområdet sogner til Leknes skole hvor kapasiteten er dårlig. Forslagsstiller hadde i bestemmelsene satt krav om at skolekapasitet skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Dette er endret til en vurdering, som vist i planbeskrivelsen. Når det gjelder barnehageplass er det per dags dato god kapasitet på Leknes. Arealet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, areal som kommunen forvalter, er gjort tilgjengelig som mulig lokaliseringalternativ til framtidig skole.

6. Bestemmelser

Etter behandling i forvaltningsutvalget, ble det vedtatt at nødvendig dokumentasjon og vurdering må sendes inn tidligere, ved søknad om rammetillatelse.

- **Pkt. 5.1 Rammetillatelse**

Nytt punkt under situasjonsplan

- Situasjonsplan for hvert delområde B1 - B11 skal politisk behandles/godkjennes.

Det er sikret i reviderte bestemmelser.

- **Pkt. 5.3 Ferdigattest**

I forvaltningsutvalget ble det vedtatt at i rekkefølgebestemmelsene bør 5.3 endres til:

Når det gis midlertidig brukstillatelse, skal følgende være ferdigstilt:

- Hovedadkomst til planområdet
- Ferdig opparbeidet lekeplass
- VA-anlegg

Administrasjonen anbefaler at rekkefølgekrav angitt som ferdigattest endres i sin helhet til brukstillatelse, som vist under.

Ferdigattest endres til Brukstillatelse

Forslagsstiller innstilling:

Det kan gis midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest før følgende foreligger/er ferdig opparbeidet/avklart for omsøkt delfelt/byggetrinn: (så kulepunkter vist under).

Adiminstrasjonen foreslår dette endres til:

Det kan gis midlertidig brukstillatelse, når følgende foreligger/er ferdig opparbeidet og tilrettelagt

- Atkomstveier og VA-anlegg.
- Felles lekeareal.
- Parkering iht. gitt tillatelse.
- Nødvendige avbøtende tiltak ift. støy, jf. § 2.3.
- Gangvei/sti, jf. 3.1 og 5.2, siste punkt.

Det er også lagt til grønnstruktur, etter vedtak i forvaltningsutvalget langs vei, SKV 3.

7. Naturmangfold

Det er ikke registrert verdifulle naturtyper eller artsforekomster i planområdet.

Forslagsstiller har ikke gjennomført videre kartlegging for å øke kunnskapsnivået eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jf. Naturmangfoldlovens §§ 8 og 9. Planlagt utbyggingen vurderes ikke å påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10,11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til. Planforslagets virkninger for naturmangfoldloven vurderes å være små.

8. Konklusjon

Planforslaget fremmer tilrettelegging av boligfelt med tilhørende infrastruktur, offentlig, privat tjenesteyting og kombinertformål. På bakgrunn av det ovennevnte fremmer administrasjonen reviderte bestemmelser vedlagt; 2xbestemmelser_Torvhaugan, datert 15.01.20, med forslag om følgende endringer:

- Situasjonsplanen skal behandles politisk. Dette er sikret i bestemmelsene under punkt 2.2 og 5.1
- Utbyggingsrekkefølge er sikret under punkt 2.2: Utbyggingsrekkefølge skal synliggjøres i situasjonsplan, ved oppstart av felt B6 og B8.
- punkt 5.3 ferdigattest er etter vedtak fra forvaltningsutvalget under førstegangsbehandlingen, endret til brukstillatelse, for å sikre gjennomføring av nødvendig sosial – teknisk infrastruktur.
- Det er lagt inn grønnstruktur i plankartet langs SKV 3.
- Maks byggehøyde reduseres fra 10 til 9 meter.

Forslagsstiller og kommunen har i forbindelse med reguleringsplanprosessen utarbeidet en utbyggingsavtale som beskrevet ovenfor, som klargjør kostnadsfordelingen i forbindelse med opparbeidelse av nødvendig infrastruktur, denne avtalen vil legges ut på egen høring.

Rådmannens innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12. egengodkjenner Vestvågøy Kommunestyret reguleringsplan for Torvhaugan, PlanID 201703, med plankart, og vedlagt bestemmelser ; 2xbestemmelser_Torvhaugan datert 15.01.20 , med følgende endringer:
 - a. Situasjonsplanen for enkelte byggefelt skal behandles politisk. Dette er sikret i bestemmelsene under punkt 2.2 og 5.1
 - b. Utbyggingsrekkefølge er sikret under punkt 2.2: Utbyggingsrekkefølge skal synliggjøres i situasjonsplan, ved oppstart av felt B6 og B8.
 - c. punkt 5.3 ferdigattest er etter vedtak fra forvaltningsutvalget under førstegangsbehandlingen, endret til brukstillatelse, for å sikre gjennomføring av nødvendig sosial – teknisk infrastruktur.
 - d. Det er lagt inn grønnstruktur i plankartet langs SKV 3.
 - e. Maks byggehøyde reduseres fra 10 til 9 meter.

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 05.05.2020

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12. egengodkjenner Vestvågøy Kommunestyret reguleringsplan for Torvhaugan, PlanID 201703, med plankart, og vedlagt bestemmelser ;

2xbestemmelser_ Torvhaugan datert 15.01.20 , med følgende endringer:

- a. Situasjonsplanen for enkelte byggefelt skal behandles politisk. Dette er sikret i bestemmelsene under punkt 2.2 og 5.1
- b. Utbyggingsrekkefølge er sikret under punkt 2.2: Utbyggingsrekkefølge skal synliggjøres i situasjonsplan, ved oppstart av felt B6 og B8.
- c. punkt 5.3 ferdigattest er etter vedtak fra forvaltningsutvalget under førstegangsbehandlingen, endret til brukstillatelse, for å sikre gjennomføring av nødvendig sosial – teknisk infrastruktur.
- d. Det er lagt inn grønnstruktur i plankartet langs SKV 3.
- e. Maks tillatte byggehøyder settes til 9 m (gesims) og 10 m (møne) over gjennomsnittlig planert terreng.
- f. Det skal utarbeides plan for matjord som blir fjernet som følge av utbygging skal lagres for gjenbruk etter avtale med Vestvågøy kommune.
- g. Det tillates ikke igangsettelse før en ferdigforhandlet utbyggingsavtale er vedtatt.

11.02.2020 Forvaltningsutvalg

Bente Anita Solås H fremmet følgende endringsforslag til rådmannens innstilling:

Pkt. 1.e. fjernes fra rådmannens innstilling slik at maks byggehøyde blir 10 meter.

Hun trakk senere forslaget.

Pål Krüger FRP fremmet følgende endrings-/tilleggsforslag til rådmannens innstilling:

e. Maks byggehøyde holdes til 10 m

f. Det skal inngås utbyggingsavtale før det blir gitt tillatelse til igangsetting (igangsettingstillatelse) av tiltak

g. For den delen av arealet som er dyrkbar jord, skal det sikres at tilsvarende areal blir oppdyrket, viser til punkt 2.15 i bestemmelsene.

Einar Solvang SP fremmet følgende utsettelsesforslag:

Grunnet manglende enighet om ulike punkter i utbyggingsavtalen utsettes saken til neste møte.

Votering over utsettelsesforslag fra Einar Solvang:

Utsettelsesforslaget enst vedtatt.

FO-003/20 Vedtak:

Grunnet manglende enighet om ulike punkter i utbyggingsavtalen utsettes saken til neste møte.

18.02.2020 Kommunestyret

Ordfører Remi Solberg AP orienterte om at saken ble utsatt ved behandling i forvaltningsutvalget 11.02.2020, og ba om at saken ble utsatt.

KS-006/20 Vedtak:

Saken utsettes.

05.05.2020 Forvaltningsutvalg

Pål Krüger FRP fremmet følgende tilleggsforslag til rådmannens innstilling:

Det skal utarbeides plan for matjord som blir fjernet som følge av utbygging skal lagres for gjenbruk etter avtale med Vestvågøy kommune.

Pål Krüger FRP fremmet følgende endringsforslag til rådmannens innstilling pkt. 1e:

Maks tillatte byggehøyder settes til 9 m (gesims) og 10 m (møne) over gjennomsnittlig planert terreng.

Arne Martin Finstad AP fremmet følgende tilleggsforslag til rådmannens innstilling:

Det tillates ikke igangsettelse før en ferdigforhandlet utbyggingsavtale er vedtatt.

Votering over endringsforslag fra Pål Krüger til rådmannens innstilling pkt. 1e:

Endringsforslaget ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer. Einar Solvang SP, Nell-Peggy Pedersen AP og Arne Martin Finstad AP stemte mot forslaget.

Votering over tilleggsforslag til rådmannens innstilling fra Pål Krüger:

Tilleggsforslaget enst vedtatt.

Votering over tilleggsforslag fra Arne Martin Finstad:

Tilleggsforslaget enst vedtatt.

Votering over rådmannens innstilling, med vedtatte endringer og tilleggsforslag:

Rådmannens innstilling, med vedtatte endringer og tilleggsforslag, enst vedtatt.

FO-032/20 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12. egengodkjenner Vestvågøy Kommunestyret reguleringsplan for Torvhaugan, PlanID 201703, med plankart, og vedlagt bestemmelser ; 2xbestemmelser_ Torvhaugan datert 15.01.20 , med følgende endringer:
 - a. Situasjonsplanen for enkelte byggefelt skal behandles politisk. Dette er sikret i bestemmelsene under punkt 2.2 og 5.1
 - b. Utbyggingsrekkefølge er sikret under punkt 2.2: Utbyggingsrekkefølge skal synliggjøres i situasjonsplan, ved oppstart av felt B6 og B8.
 - c. punkt 5.3 ferdigattest er etter vedtak fra forvaltningsutvalget under førstegangsbehandlingen, endret til brukstillatelse, for å sikre gjennomføring av nødvendig sosial – teknisk infrastruktur.
 - d. Det er lagt inn grønstruktur i plankartet langs SKV 3.
 - e. Maks tillatte byggehøyder settes til 9 m (gesims) og 10 m (møne) over gjennomsnittlig planert terreng.
 - f. Det skal utarbeides plan for matjord som blir fjernet som følge av utbygging skal lagres for gjenbruk etter avtale med Vestvågøy kommune.
 - g. Det tillates ikke igangsettelse før en ferdigforhandlet utbyggingsavtale er vedtatt.

20.05.2020 Kommunestyret

Einar Solvang SP fremmet følgende endringsforslag til forvaltningsutvalgets innstilling:

Maks tillatte byggehøyde (mønehøyde) settes til 9 meter.

Votering alternativt mellom forvaltningsutvalgets innstilling og endringsforslag fra Einar Solvang:

Forvaltningsutvalgets innstilling vedtatt med 16 mot 7 stemmer. Representantene fra SP voterte for Solvangs endringsforslag.

KS-037/20 Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12. egengodkjenner Vestvågøy Kommunestyret reguleringsplan for Torvhaugan, PlanID 201703, med plankart, og vedlagt bestemmelser ; 2xbestemmelser_ Torvhaugan datert 15.01.20 , med følgende endringer:
 - a. Situasjonsplanen for enkelte byggefelt skal behandles politisk. Dette er sikret i bestemmelsene under punkt 2.2 og 5.1
 - b. Utbyggingsrekkefølge er sikret under punkt 2.2: Utbyggingsrekkefølge skal synliggjøres i situasjonsplan, ved oppstart av felt B6 og B8.
 - c. punkt 5.3 ferdigattest er etter vedtak fra forvaltningsutvalget under førstegangsbehandlingen, endret til brukstillatelse, for å sikre gjennomføring av nødvendig sosial – teknisk infrastruktur.
 - d. Det er lagt inn grønstruktur i plankartet langs SKV 3.
 - e. Maks tillatte byggehøyder settes til 9 m (gesims) og 10 m (møne) over gjennomsnittlig planert terreng.
 - f. Det skal utarbeides plan for matjord som blir fjernet som følge av utbygging skal lagres for gjenbruk etter avtale med Vestvågøy kommune.
 - g. Det tillates ikke igangsettelse før en ferdigforhandlet utbyggingsavtale er vedtatt.

Leknes, 12.08.2019