

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	11.02.2020	004/20
Kommunestyret	18.02.2020	007/20

Arkivsak ID 17/1956

Saksbehandler

Eva-Mari Rahkola

2.gangsbehandling - Televeien - Reguleringsplan - Vestvågøy kommune

Teft AS fremmer privat reguleringsplan i Televeien (Zakkariasentomta), til oppføring av nytt bygg med leiligheter med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og parkering på eiendom gnr 18 bnr 69.

Utbyggingsområdet (gnr 18 gnr 69) reguleres til boligformål, og økt utnyttelse. Tilstøtende tomter mot øst er også tatt med og er regulert/omregulert til boligformål. Videre er Televeien regulert/omregulert til veiklasse Va1, og annen veggrunn. Den delen av veien som er regulert til offentlig veiformål er utformet som vendehammer i endepunktet. Påkobling mot Storgata er tatt med og er regulert til kjøreveg, fortau og sykkelfelt. Frisiktlinjer og -soner er inntegnet på plankartet. Deler av tilstøtende eiendommer øst og vest for Televeien som ligger innenfor frisiktsonene er også tatt med.



Planområdet er regulert til følgende formål (jf. PBLs §§ 12-5 og 12-6):

- Bebyggelse og anleggsformål
 - Boligbebyggelse
 - Konsentrert småhusbebyggelse
 - Blokkbebyggelse
 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Sykkelveg/-felt
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Hensynssone – sikringssone
 - Frisikt

Saksdokumenter

12.09.2019	Rev_planbeskrivelse_Televeien	1480764
02.10.2019	Rev_plankart_Televeien	1482546
16.01.2020	Endelig-planbestemmelser_Televeien 140120	1492536
02.10.2019	Rev_planbestemmelser_Televeien	1482544
12.09.2019	Situasjonsplan	1480769
12.09.2019	Plan 1. etasje	1480766
12.09.2019	Plan 2. etasje	1480767
12.09.2019	Plan 3. etasje	1480768
12.09.2019	Fasader Nord og Sør	1480773
12.09.2019	Fasade Øst	1480772
12.09.2019	Fasade Vest	1480771
12.09.2019	Snitt A	1480770

Plangrunnlag

Planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse – boligfortetting (BFt) i kommunedelplan for Leknes/-Gravdal vedtatt 24.05.2016. Det fremgår av kommunedelplanen at det tillates konsentrert småhusbebyggelse, enebolig eller blokk tilpasset eksisterende bebyggelse i planområdet. Videre fremgår det av kommunedelplanen at det tillates utnyttingsgrad inntil BYA = 55 %.

Planlagt bygg (gnr 18 bnr 69)

Forslagsstiller fremmer oppføring av lavblokk med ca.10 boenheter i utbyggingsområdet. Byggegrensen er satt 3 m fra Televeien (veikant) samt 4 m fra tilstøtende eiendommer. Ift. snuhammeren følger byggegrensen formålsgranse annen veggrunn der byggegrense ikke er vist. Nederste etasje, som vil ligge delvis under bakken (mot vest) vil bli lagt til rette for parkeringskjeller. Over parkeringskjelleren vil det bli bygd leiligheter, fordelt i inntil to etasjer.

Maks tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) settes til 55 %. Lavblokken planlegges ført opp med byggehøyde inntil kote +18,5 m og med pulttak. Lavblokken vil få god arkitektonisk utforming med et moderne formspråk som gjenspeiler sin tid.



Uteoppholdsareal

Det er krav om felles lekeareal på 25 m² per boenhet i kommunedelplanen. I dette planforslaget foreslås det opparbeidet felles lekeareal på min 15 m² per boenhet, mens inntil 10 m² kan opparbeides som privat uteopp-holdsareal i form av terrasse/balkong. Dette er begrunnet med at planområdet ligger sentralt og i et forholdsvis tettbygd område, som forslagsstiller vurderer er vanskelig å løse alt krav på bakkenivå.

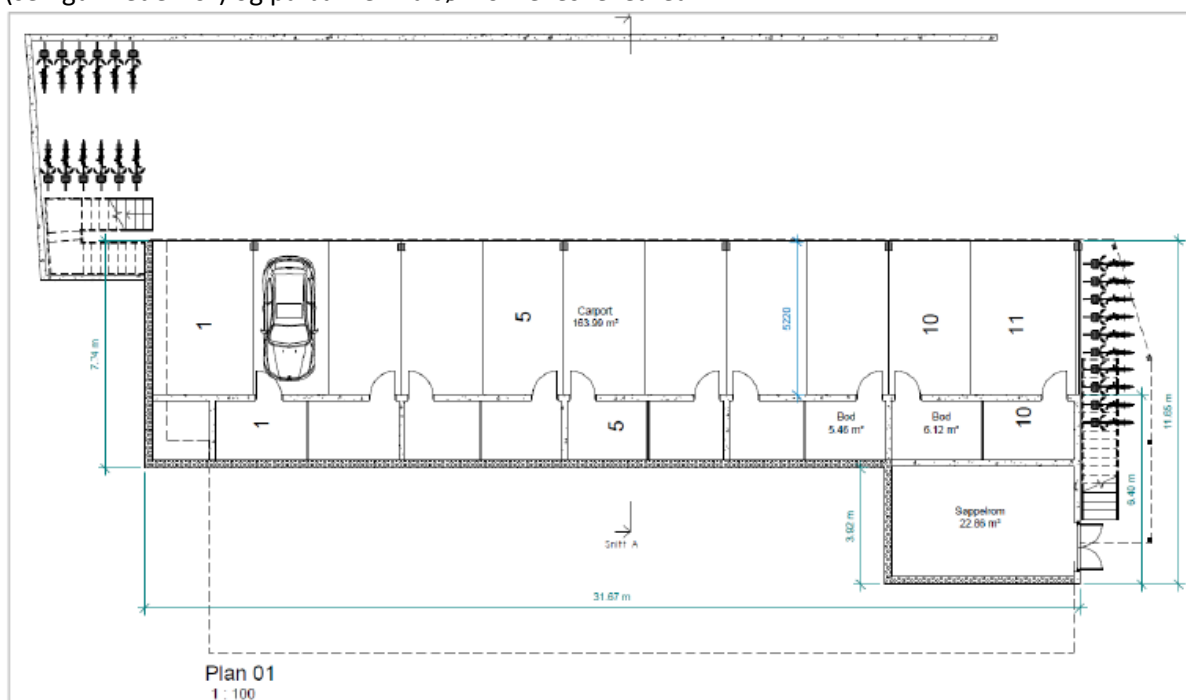
For øvrig ligger Marihøna barnehage med tilhørende uteareal kun ca. 170 m (i luftlinje) øst for planområdet. Videre er det i gjeldende kommunedelplan avsatt friområder nordøst for planområdet som ligger i en radius på maks 400 m. Både friluftsområdet og barnehagens uteareal kan nås uten at man må krysse trafikkerte veier.

Det er regulert inn ca. 200 m² felles lekeareal på plankartet, som er plassert vest for nybygg. Dette er den delen av tomte som er mest solrik. Felles lekeareal tenkes utformet slik at de inspirerer til lek, men vil også være fleksible i bruk. Lekeplassen vil primært utformet med tanke på mindre barn, da disse har størst behov for leke-plass nær hjemmet. Det vil bli satt opp gjerder/skjerming dersom det blir behov for det.



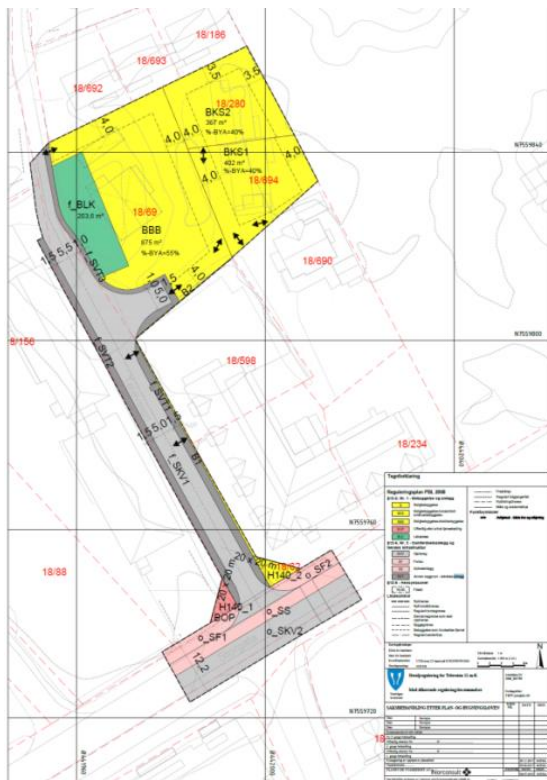
Parkering

Bil- og sykkelparkering vil bli opparbeidet i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Vestvågøy kommune. Med utgangspunkt i gjeldende krav utløser planforslaget slik det nå foreligger, krav om ca. 12 bilparkeringsplasser (6 to-roms leiligheter og 4 tre-roms leiligheter) og 20 sykkelparkeringsplasser. Dette kravet kan i sin helhet løses i planområdet. Parkeringskravet tenkes først og fremst løst i parkeringsanlegg delvis under bakken (se figur nedenfor) og på bakkenivå sør for felles lekeareal.



Trafikkavvikling

Planområdet har atkomst fra Storgata og videre via Televeien. Den delen av Televeien som betjener tilstøtende eiendommer, herunder boligkomplekset sør for utbyggingsområdet, og planområdet er regulert som veiklasse A1 (jf. veinormaler), nordre del av veien er regulert inn iht. dagens situasjon. Televeien skal være felles for de samme eiendommene Televeien betjener i dag i tillegg til at den vil betjene det nye bygget. Veien er utformet som vendehammer ved innregulert avkjørsel til planlagt bygg, og er dimensjonert for lastebil, herunder brannbil og renovasjonsbil. Televeien er lite trafikkert, og det er kort strekning fra planområdet til Storgata som har fortau på begge sider. Derfor er det ikke regulert inn fortau i Televeien.



Innspill til offentlig ettersyn.

Planforslaget ble sendt til offentlig ettersyn 02.10.2019. Det ble motatt 7 innspill og merknader.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Statens Vegvesen	12.11.19	Uttale: Offentlig ettersyn - Reguleringsplan Televeien - Vestvågøy kommune. Viser til brev datert 02.10.2019. Våre tidligere merknader innarbeidet i reguleringsplanen, og vi har dermed ingen merknader til planforslaget som nå er lagt ut på høring.	Innspillet tas til orientering
Sameiet Televeien 20	12.11.19	Regulering gnr 18 bnr 69, 1.gangsbehandling Viser til mottatt nabovarsel på regulering av gnr 18 bnr 69. I saksutredningen (17/1956-16/FA- L12/940) er det satt byggegrense mot Televeien på 3 meter. Det er i planen lagt lekeplass opp mot Televeien, lekeplassene er svært liten det er kun satt av 15 m2, pr boenhet mot krav i kommunedelplanen på minimum 25m2. Det er også opplyst at Marihøna barnehage ligger i nærheten, kun 170 meter unna i luftlinje. Dette er korrekt, men for å komme til barnehagen uten å krysse annenprivat eiendom er lengden ca 500 meter langs vei. Det er heller ingen garanti for at denne barnehagen vil være der i fremtiden, det er heller ingen garanti for at utearealet	Innspillet tas til orientering. I kommunedelplan er det krav om felles leke- og uteoppholdsareal på 25 m2 per boenhet. Forslagsstiller fremmer at 15 m2 skal opparbeides som felles lekeareal og etableres i område benevnt f_BLK. Øvrige areal foreslås løst som privat uteoppholdsareal i form av terrasse/balkong. Administrasjonen vurderer at kravet til uteoppholdsareal i utgangspunktet ikke er tilfredsstillende. Men kravet om uteoppholdsreal vurderes til å kunne justeres ned, på bakgrunn av behovet for etablering av leiligheter, og hybelleiligheter til

		kan benyttes av eiere av gnr 18 bnr 69. Det er satt en høy utnyttelsesgrad på tomten, 55%. Forslagstiller begrunner størrelse på lekeareal med at det er vanskelig å oppnå kravet. Etter vårt syn burde ikke utnyttelsesgrad gå foran hensynet til barns lekeareal, uteområde og sikkerhet med lek nær vei. I gjeldende reguleringsplan er området satt av til boliger (og ikke blokkbebyggelse). Langs Televeien er det i dag 10 boenheter som ligger nord for gnr 18 bnr 69, i tillegg er det søkt om 6 boenheter til på gnr 18 bnr 209. Veien grenser også opp mot større eiendommer som i fremtiden kan tenkes utbygd og føre til økt trafikk. Etter vår vurdering er det ugunstig å legge lekeplass inn mot Televeien, som det står i utredningen vil det være små barn på lekearealet. I gjeldende reguleringsplan er byggegrense mot Televeien satt til ca 8 meter fra senter vei, denne grense bør ikke fravikes, se vedlegg.	eldre, studenter og unge i etableringsfasen. Dette er et segment som i dag har få tilbud i kommunen.
A.M Pettersen Eiendom AS	12.11.19	Merknader til Reguleringsplan Televeien, Leknes, i 1) Planbeskrivelsen 2) Kommunens saksframlegg Som berørt part, og også omtalt part i plandokumentet, har vi merknader til planbeskrivelsen for Televeien og kommunens saksframlegg til 1. gangsbehandling av saken i forvaltningsutvalget. Forslaget inneholder blant annet uriktige opplysninger om vår eiendom, som i dokumentet er omtalt som friluft- og skogsområde. Vi mener det er gjort en saksbehandlingsfeil fra kommunens side, som burde ha vært rettet opp før planen ble sendt til votering og deretter ut på høring. 1) Merknader til Planbeskrivelsen gjelder: Merknad 1: pkt. 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk Merknad 2: pkt. 4.10 Barns interesser Merknad 3: pkt. 5.4 Uteoppholdsareal 2) Merknader til Kommunens saksframlegg gjelder: Merknad 4: pkt. Uteoppholdsareal, andre avsnitt Først noen fakta om vår eiendom med gårdsnr. 18 og bruksnr. 14 Eiendommen er eid av et familie-aksjeselskap, A.M. Pettersen Eiendom AS. Den ligger i Storgata, øst for Zakariassen-tomta. Hele eiendommen er privat. Eiendommen skal reguleres til utbygging for boligformål og næringsvirksomhet. Eiendommen strekker seg fra Storgata og opp til flyplassen, og utgjør totalt ca 1800.600 m2. Nedre del av eiendommen er	Forslagsstillers planbeskrivelse, ved å oppgi Pettersskogen som mulig lekeområdet er nevnt, og det er riktig som grunneier påpeker at den skal ikke medregnes som mulig uteoppholdsareal og lekeområdet. Dette er rettet i. Sitat «Planområdet er bebygd og er ikke brukt verken som leke- eller uteoppholdsareal. Friluft- og skogområdet øst for planområdet er brukt bl.a. av barnehagen som ligger øst for skogområdet.» Vil som grunneier ber tas ut av planbeskrivelsen. Tilgangen til barnehageområdet, med ukorrekte opplysninger vil også tas ut: «Både friluftsområdet og barnehagens uteareal kan nås uten at man må krysse trafikkerte veier.» Planbeskrivelsen vil innrettes som poengtert at kan det oppfattes som at det blir både gitt samtykke og fattet vedtak om at det er fri ferdsel på private eiendom for å komme til barnehagen, som ligger på østsiden av deres eiendom.

		regulert til boligformål og næringsrelatert virksomhet. 1) PLANBESKRIVELSEN Sammendrag: Feil i planbeskrivelsen om tilgang til frilufts- og skogsområde Vi har avdekket flere feil i planbeskrivelsen når det gjelder omtalen av vår eiendom. Vi oppfatter det som svært uheldig å utarbeide en planbeskrivelse som bygger på uriktige opplysninger, og som dermed gir inntrykk av at det er tilgang til et større lekeområde for barn enn det som er tilfellet. Planbeskrivelsen burde vært korrigert for uriktige og misvisende opplysninger før den ble lagt ut på offentlig høring fra Vestvågøy kommune. Merknad 1: til pkt 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk Følgende tekst står i planbeskrivelsen: «I Området er for det meste bebygd med boligbebyggelse, og noe næringsbygg. Like øst og nordøst for planområdet ligger det et skogområde.» Merknad: Vi vil presisere at skogområdet som det siktes til er en privat skog på vår eiendom, som er ikke til offentlig bruk, og aldri tidligere har vært det. Merknad 2: til pkt. 4.10 Barns interesser Følgende tekst står i Planbeskrivelsen: «Planområdet er bebygd og er ikke brukt verken som leke- eller uteoppholdsareal. Frilufts- og skogområdet øst for planområdet er brukt bl.a. av barnehagen som ligger øst for skogområdet.» Merknad: Her oppfatter vi at vår eiendom omtales som frilufts- og skogsområde, og det hevdes at den blir brukt av barnehagen som ligger øst for vår eiendom. Dette er en feilopplysning. Marihøna barnehage har ikke fått tillatelse til å bruke vår eiendom til lekeareal. Det er gjerde mellom Marihøna barnehage og vår eiendom, og barna har verken tilgang eller tillatelse til å leke på eiendommen. Eiendommen vår er heller ikke tilgjengelig for andre til friluftsområde. Merknad til pkt 5.4 Uteoppholdsareal Følgende tekst står i planbeskrivelsen: «For øvrig ligger Marihøna barnehage med tilhørende uteareal kun ca. 170 m (i luftlinje) øst for planområdet. Videre er det i gjeldende kommunedelplan avsatt friområder nordøst for planområdet som ligger i en radius på maks 400 m. Både friluftsområdet og barnehagens uteareal kan nås uten at man må krysse	
--	--	--	--

		trafikkerte veier.» Merknad: Det er ikke opplyst i planbeskrivelsen hvordan det er tenkt at barnehagen skal nås, og heller ikke det omtalte friluftsområdet, som vi har påpekt i merknaden til pkt. 4. 10., ikke gjelder vår eiendom. Vi vil presisere at det aldri har vært ferdsel over vår eiendom, og det vil heller ikke bli tilgang til ferdsel i fremtiden. 2) KOMMUNENS SAKSFRAMLEGG Sammendrag: Feil i saksframlegget om atkomst fra Televeien til friluftsområde og Marihøna barnehages uteareal. Vi har avdekket flere feil i planbeskrivelsen når det gjelder omtalen av vår eiendom. Vi oppfatter det som svært uheldig å utarbeide en planbeskrivelse som bygger på uriktige opplysninger, og som dermed gir inntrykk av at det er tilgang til et større lekeområde for barn enn det som er tilfellet. Planbeskrivelsen burde vært korrigert for uriktige og misvisende opplysninger, og den feilaktige informasjonen burde ikke ha vært tatt med i saksframlegget i innstillingen fra rådmannen til behandling i forvaltningsutvalget. Merknad 4: til punktet Uteoppholdsareal, andre avsnittet Følgende tekst er kopiert fra planbeskrivelsen og inn i saksframlegget: «For øvrig ligger Marihøna barnehage med tilhørende uteareal kun ca. 170 m (i luftlinje) øst for planområdet. Videre er det i gjeldende kommunedelplan avsatt friområder nordøst for planområdet som ligger i en radius på maks 400 m. Både friluftsområdet og barnehagens uteareal kan nås uten at man må krysse trafikkerte veier.» Her kan det oppfattes som at det blir både gitt samtykke og fattet vedtak om at det er fri ferdsel over vår private eiendom for å komme til barnehagen, som ligger på østsiden av vår eiendom. Hvor det omtalte friluftsområdet ligger, kommer ikke tydelig fram i dokumentet. Vi poengterer igjen at vår eiendom alltid har vært i privat eie, skogen er plantet av våre besteforeldre, og hele eiendommen har aldri vært benyttet til annet enn privat bruk.	
Linken Eiendom AS v. SMR consult – advokatfirma AS	081119	Vi viser til mottatt henvendelse med varsel om at detaljreguleringsplan for Televeien er lagt ut for offentlig ettersyn. Høringsfrist er satt til 13.11.2019. Undertegnede besvarer denne henvendelsen som	Innspillet tas til orientering. Krav at sameiet innlemmes i det private veilaget for Televeien, må sikres med en privatrettslig avtale med forslagsstiller, og skal ikke løses i reguleringsplanen.

		styreleder i Linken Eiendom AS. Linken Eiendom AS har ikke innsigelser til selve tiltaket som foreslås gjennomført på eiendommen Gbnr. 18/69. Planforslaget reflekterer etter vårt skjønn en fornuftig og ønskelig utvikling i området. Linken Eiendom AS har på den annen side merknader og innsigelse til de rekkefølgebestemmelser mv som foreslås gjennomført ifm detaljreguleringsplanen. Dette omfatter utbedring av Televeien, opparbeidelse av fortau samt trafikkryst mot Storgata. Våre merknader/innsigelser er som følger: • Vei- og adkomstrettigheter og organisering og drifting av privat veilag i Televeien er rettskraftig avgjort i dom fra Lofoten og Vesterålen jordskifterett av 09.09.2013 (dommen vedlegges). Vi forutsetter at premissene som oppstilles i dommen legges til grunn for det videre reguleringsarbeidet og at det i endelig detaljreguleringsplan oppstilles krav om at eiendommen Gbnr. 18/69 pålegges medlemskap i veilaget i samsvar med dommens punkt 4 med rettigheter og plikter som øvrige bebodde grunneiendommer i området. • Ovennevnte dom legger premisser for veistandard mm. Vi forutsetter at dersom Vestvågøy kommune pålegger utbygger krav til opparbeidelse på et høyere nivå enn hva dommen legger opp til, så plikter også kommunen å overta ansvaret for drift/skjøtsel av veien. • Forslaget til detaljreguleringsplan forutsetter videre opparbeidelse av fortau langs Televeiens vestre side (mot bygningsmasse i Fabrikken Næringshage). Et slikt tiltak vil vesentlig forringe parkeringsforholdene i eiendommen, og er videre ikke i samsvar med de premisser som oppstilles i jordskiftedommen. Parkeringsplasser er videre leid ut til leietakere i eiendommen eller er i bruk som kundeparkering, og vil påvirke deres næringsvirksomhet. Linken Eiendom AS krever at rekkefølgekravet tas ut av detaljreguleringsplanen. Dersom kravet opprettholdes ber vi om snarlig avklaring på hvem som i så fall skal svare ekspropriasjonserstatning til Linken Eiendom AS for bortfall av areal og rettigheter.	Opparbeidelse av vei, fortau gjelder internveier tilhørende bygningskroppen. Det er ikke satt krav til opparbeidelse av gangvei langs Televeien.
Avinor	26.10.2019	1. Innledning Luftfartstilsynet har den 09.05.2017 med hjemmel i § 1 i Forskrift om sertifisering av flyplasser mv.	Maks tillatt byggehøyde er foreslått satt til kote 19,5 m og vil dermed ikke komme i konflikt med hinderflaten.

		<i>datert 25.08.2015, jf. artikkel 6 i EU-forordning nr. 139/2014, sertifisert Leknes lufthavn.</i> Som tidligere nevnt ligger den bebyggbare delen av planområdet ca. 324 – 390 meter syd for landingsterskel til bane 02 (fra sør) ved Leknes lufthavn. Til orientering er betegnelsen på banene ved Leknes lufthavn nå endret, slik at tidligere bane 03 har blitt bane 02. 2. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Leknes lufthavn Videre ligger planområdet innenfor innflygingsflaten til bane 02, som er en hinderflate (høyderestriksjonsflate) i restriksjonsplanen (Avinors tegning ENLK-P-08) for lufthavnen, jf. <i>EASA krav CS ADR-DSN.H.425 og CS ADR-DSN.J.480, om hinderflater og begrensing av hinder, gjeldende fra 01.09.2015.</i> Innflygingsflaten ligger på kote 29 meter over havet (moh) i nordre ende av planområdet og stiger lineært sørover med 2,5 % til kote 30,5 moh i søndre ende av planområdet. Terreng høyden innenfor den bebyggbare delen av planområdet ligger på ca. kote 6 – 8 moh. Avinor har blitt orientert om at bygget får et flatt tak med maksimal kotehøyde på 19,5 moh. Det vil således ikke komme i konflikt med innflygingsflaten. Det må i planbestemmelsene legges inn maksimal tillatt mønehøyde i tråd med det som skal bygges. Når det gjelder oppstilling og bruk av kraner, vises til følgende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshinder: https://luftfartstilsynet.no/aktorer/flysikkerhet/luftfartshinder-oppstilling-og-bruk-av-kraner/ 3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg Vedlagt følger preliminær radioteknisk vurdering, datert 18.10.2018, av nytt bygg i Televeien 11, sør av Leknes lufthavn. Vurderingen er basert på vedlagt situasjonsplan, fasadetegning og to stk. visualiseringer, alle daterte 24.09.2018. Samlet preliminær konklusjon viser at nytt bygg i Televeien 11, basert på utforming og plassering i henhold til mottatte tegninger, ikke vil gi radiomessige uheldige konsekvenser på flynavigasjonsutstyr på Leknes lufthavn. Avinor ber om at følgende planbestemmelser tas inn i detaljreguleringsplanen: <i>Krav til preliminær radioteknisk vurdering</i>	Tas til følge, jf. bestemmelsenes § 12.13. Det er gjort en preliminær radioteknisk vurdering av planlagt tiltak og Avinor konkluderer med at Samlet preliminær konklusjon viser at planlagt bygg, basert på utforming og plassering ikke vil gi radiomessige uheldige konsekvenser på flynavigasjonsutstyr på Leknes lufthavn. Tas til følge, jf. bestemmelsenes § 2.13.
--	--	--	---

		Dersom det skal etableres nytt bygg/påbygg/anlegg, skal det sendes søknad til Avinor Flysikring for preliminær radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv preliminær radioteknisk vurdering for bygg/påbygg/anlegg. Krav til kraner Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten. Dersom det skal benyttes mobilkran over kote 23,9 meter over havet, må tiltakshaver på forhånd søke Avinor Leknes lufthavn om godkjenning av kranbruken. Det stilles krav om at mobilkranen er utstyrt med fast rødt hinderlys på enden av kranarm og at den må kunne senkes i forbindelse med flyginger til/fra Leknes lufthavn. Tiltakshaver skal før mobilkranen kan tas i bruk, ha på plass nødvendig prosedyre med varslingsrutiner for direkte kontakt mellom kontrolltårnet ved Leknes lufthavn og ansvarlig kranfører. Preliminær radioteknisk vurderinger bestilles og bekostes av tiltakshaver (utbygger). Bestilling sendes til: Avinor Flysikring AS på følgende e-post: post@avinor.no 4. Farlig eller villedende belysning For Avinor er det viktig at eventuell belysning av bebyggelsen og utearealene ikke skaper farlig eller villedende belysning i forbindelse med innflygingen til lufthavnen fra sør (til bane 02), jf. EASA-krav AMC1 ADR.OPS.B.015(a) og EU-regulativ nr. 139/2014, artikkel 9(c). Som nevnt i vårt brev av 18.12.2017 må belysningen rettes mest mulig ned mot bakken. Lys fra anleggsmaskiner og annet arbeidslys må ikke rettes sørover og oppover. Dersom piloter rapporterer om at de blir blendet/villedet av belysning under innflyging til Leknes lufthavn, må lyskildene/lysbruken endres eller lysstyrke reduseres. 5. Avsluttende merknader Dersom overnevnte bestemmelser med krav til preliminær radioteknisk vurdering og bruk av kraner (punkt 3) ikke innarbeides i detaljreguleringsplanen, vil Avinor senere vurdere å fremme en	
--	--	--	--

		innsigelse til planen, jf. <i>Plan- og bygningsloven § 5-4.</i>	
AVINOR	071119	Det er gjennomført en preliminar radioteknisk vurdering av nytt bygg i Televeien 11, datert 18.10.2018. Ut fra saksframlegget fra møte i forvaltningsutvalget, datert 17.09.2019, planlegges det nå en annen type lavblokk enn det som ble simulert i oktober 2018. Blant annet er det ikke lenger et horisontalt tak på bygget, som var en viktig forutsetning i forrige simulering: <i>«Som vi ser av simuleringen gir taket og fasaden mot nord og øst en minimal påvirkning på 0,0uA i sone 2 og 0,0uA i sone 3 på LOC02. Orbit viser heller ingen unormale verdier. Påvirkningen på LOC02 er minimal og akseptabel.»</i> Med bakgrunn i endret takkonstruksjon på lavblokken, må det gjøres en ny radioteknisk vurdering og godkjenning av bygget, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011. Planområdet ligger i senterlinjen for flynavigasjonsanlegget LOC02 ca. 16 meter sør av kritisk område. Det er svært viktig at ny lavblokk ikke påvirker LOC02 negativt da instrumentet benyttes ved innflyging fra sør. Radioteknisk vurderinger av bygg bestilles og bekostes av tiltakshaver (utbygger). Bestilling sendes til: Avinor Flysikring AS på følgende e-post: post@avinor.no Til orientering kan det være noe ventetid på å få gjennomført radiotekniske vurderinger. Avinor ber avslutningsvis om å bli nabovarslet i forbindelse med rammesøknad for ny bebyggelse innenfor planområdet.	Innspillet tas til orientering, merknaden om «endret takkonstruksjon på lavblokken, må det gjøres en ny radioteknisk vurdering og godkjenning av bygget, jf. § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste, BSL G 6-1 av 27.06.2011. Planområdet ligger i senterlinjen for flynavigasjonsanlegget LOC02 ca. 16 meter sør av kritisk område. Det er svært viktig at ny lavblokk ikke påvirker LOC02 negativt da instrumentet benyttes ved innflyging fra sør» vil formidles til forslagsstiller.
Fylkesmannen i Nordland	11.11.19	Vi viser til kommunens oversendelse datert 2. oktober 2019. Fylkesmannen har med virkning fra 01.01.2018 fått delegert myndighet til å samordne og avskjære innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. Det foreligger i denne saken ingen innsigelser. Vi gjør oppmerksom på at andre regionale statsetater sender sine høringsuttalelser direkte til kommunen. OPPSUMMERING Fylkesmannen anbefaler at kommunestyret vedtar reguleringsplanen	Merknaden tas til orientering, hvor det skal sikres ferdig opparbeidet infrastruktur som vei, lekeplasser, vann og avløp før planområdet tas i bruk og det omsøkes brukstillatelse i byggesaksbehandlingen.

		med de endringer som er foreslått av administrasjonen og Forvaltningsutvalget. Dette for å sikre at lekeplass er ferdig opparbeidet før boliger innenfor planområdet tas i bruk. BAKGRUNN Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for nytt leilighetsbygg med ca. ti boenheter, med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og parkering. Området er også i gjeldende kommunedelplan avsatt til boligformål. FYLKESMANNENS INNSPILL Barn og unge Det er i planbeskrivelsen sagt at det vil bli opparbeidet varierte og kvalitativt gode felles leke- og uteoppholdsareal. Videre at det er regulert inn ca. 200 m² felles lekeareal på den del av tomte som er mest solrik. Felles lekeareal tenkes utformet slik at de inspirerer til lek, men vil også være fleksible i bruk. Lekeplassen vil primært bli utformet med tanke på mindre barn, da disse har størst behov for lekeplass nær hjemmet. Det vil bli satt opp gjerder/skjerming dersom det blir behov for det. Forslag til bestemmelser inneholder en rekkefølgebestemmelse om at felles lekeareal skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis. Kommunen ved Forvaltningsutvalget har vedtatt å legge planen ut til offentlig ettersyn med noen endringer i bestemmelsene. Forslagsstillers rekkefølgebestemmelse er ikke vurdert som tilstrekkelig. Teknisk infrastruktur må i sin helhet være ferdigstilt før søknad om midlertidig brukstillatelse. Videre er bestemmelsene uklare i skillet mellom hva som skal være ferdig opparbeidet og hva som skal være avklart. Det er anbefalt at felles lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. Kommunen har etter Fylkesmannens oppfatning her kommet med endringer og anbefalinger som er viktige når det gjelder barn og unges interesser. Krav til fysisk utforming i pkt. 5 i rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging sier bl.a. at det i nærmiljøet skal finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Lekearealer må derfor etableres innenfor planområdet, og det er viktig at dette skjer før boliger innenfor planområdet tas i bruk. Dette må sikres gjennom reguleringsbestemmelsene. Fylkesmannen slutter seg til det som er sagt under administrasjonens vurdering i saksfremlegget til Forvaltningsutvalgets sak 041/19. Regjeringen forventer i henhold til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023 at kommunene ivaretar barn og unges	Tas til følge.
--	--	--	-----------------------

		interesser gjennom en samfunns- og arealplanlegging som skaper trygge, attraktive og aktivitetsfremmende by- og bomiljø. Fylkesmannen anbefaler ut fra dette at kommunestyret vedtar reguleringsplanen med de endringer som er foreslått av administrasjonen og Forvaltningsutvalget.	
--	--	--	--

Administrasjonens vurdering

Oppstartsmøtet mellom administrasjonen og forslagsstiller ble gjennomført 09.08.2018. Planforslaget ble nedjustert fra fire til tre etasjer, lavblokk med saltak, og sendt til offentlig ettersyn 02.10.19

Overordnede planer

Planområdet er avsatt til boligformål B5 i reguleringsplan 198103, i kommunedelplan for Leknes/Gravdal vedtatt 24.05.2016. Det fremgår av kommunedelplanen at byggehøyde vurderes i forbindelse med reguleringsplanarbeidet. Maks tillatt utnyttingsgrad er ikke oppgitt i kommunedelplanen og skal vurderes planarbeidet.

Planområdet er definert som boligområdet og kombinerte formål langs Storgata. Bebyggelsen rundt planområdet består for det meste av eneboliger, og rekkehus. Avinors støysone er avsatt 30 meter nord for eiendommen.

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.

Planforslaget

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 å gi et variert boligtilbud i Leknes, med flere leiligheter.

I kommunedelplan er det krav om felles leke- og uteoppholdsareal på 25 m² per boenhet. Forslagsstiller fremmer at 15 m² skal opparbeides som felles lekeareal og etableres i område benevnt f.BLK. Øvrige areal foreslås løst som privat uteoppholdsareal i form av terrasse/balkong.

Administrasjonen vurderer at kravet til uteoppholdsareal i utgangspunktet ikke er tilfredsstillende.

Men kravet om uteoppholdsreal kan justeres ned, på bakgrunn av behovet for etablering av leiligheter, og hybelleiligheter til eldre, studenter og unge i etableringsfasen. Dette er et segment som i dag har få tilbud i kommunen.

I planprosessen har administrasjonen vært tydelig på å få sikret opparbeidet teknisk infrastruktur, vann og avløp, internveier og lekeplass før søknad om midlertidig brukstillatelse. Forslagsstiller foreslår i bestemmelsene at dette skal være dokumentert i forbindelse med ferdigattest, dette fremmes fra administrasjonen å endres til søknad om brukstillatelse.

I arealplanen er det ikke satt krav til opparbeidelse av gangvei langs Televeien, Det tilrettelegges for oppføring av inntil ti boenheter, for studenter og eldre som målgruppe. Veistandard er VA1, etter SVV håndbok, med 30 km/t, med sambruk vurderes tilstrekkelig.

Planens rekkefølgebestemmelser vurderes ikke tilstrekkelig. Bestemmelsenes punkt om ferdigattest, i sin helhet bør endres til brukstillatelse. Dette vil sikre at boligbebyggelse og tilhørende infrastruktur opparbeides parallelt. Teknisk infrastruktur må i sin helhet være ferdigstilt før søknad om midlertidig brukstillatelse, dette er også gitt tydelig merknad fra Fylkesmannen i Nordland.

Videre er bestemmelsene uklar i skille hva som skal være ferdig opparbeidet og avklart i forbindelse med ferdigattest. Bestemmelsenes punkt 5 fremmes av administrasjonen å endres i sin helhet: 5.3 revideres, og må ytterlig nyansere mellom hva som skal være ferdig opparbeidet og hva avklart, med tilhørende avbøtende tiltak, dette må skilles ut som egne bestemmelser.

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

Felles lekeareal

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

Konklusjon

På bakgrunn av det ovennevnte anbefaler administrasjonen at rekkefølgekravene for teknisk infrastruktur endres til: internveier, lekeplasser, parkering, vann og avløp, skal være dokumentert, og opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

Etter offentlig ettersyn, gav AVINOR innspill at det må gjennomføres ny radioteknisk undersøkelse etter endret bygningsvolum, og takform, dette må sikres. Forslagsstiller må også gå i dialog med det private veilaget for Televeien, for å sikre drift og vedlikehold jf. Innspillet.

Videre er bestemmelsene punkt 5-uklar i skille hva som skal være ferdig opparbeidet og avklart i forbindelse med ferdigattest. Bestemmelsenes punkt 5 fremmes å endres i sin helhet. Utbyggingsrekkefølge i byggefeltene skal tydeliggjøres situasjonsplan.

Rådmannens innstilling:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Televeien, Plan-id: 201705, som har vært på høring og offentlig ettersyn.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner reguleringsplan Televeien, Plan-id: 201705, med beskrivelse, plankart og bestemmelser sist revidert 14.01.20 – følgende endringer er innarbeidet i bestemmelsene:
 - a. Rekkefølgekravene Punkt 5. for teknisk infrastruktur endres til: internveier, lekeplasser, parkering, vann og avløp, skal være dokumentert, og opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.
 - b. Det må gjennomføres ny radioteknisk undersøkelse etter endret bygningsvolum, og takform, etter innspill fra Avinor.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å tilrettelegge for flere sentrumsnære leiligheter.
4. Dette vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12

Vedtak som innstilling fra Forvaltningsutvalg - 11.02.2020

1. Det vises til forslag til detaljregulering Televeien, Plan-id: 201705, som har vært på høring og offentlig ettersyn.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner reguleringsplan Televeien, Plan-id: 201705, med beskrivelse, plankart og bestemmelser sist revidert 14.01.20 – følgende endringer er innarbeidet i bestemmelsene:
 - a. Rekkefølgekravene Punkt 5. for teknisk infrastruktur endres til: internveier, lekeplasser, parkering, vann og avløp, skal være dokumentert, og opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.
 - b. Det må gjennomføres ny radioteknisk undersøkelse etter endret bygningsvolum, og takform, etter innspill fra Avinor.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å tilrettelegge for flere sentrumsnære leiligheter.
4. Dette vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12

11.02.2020 Forvaltningsutvalg

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-004/20 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Televeien, Plan-id: 201705, som har vært på høring og offentlig ettersyn.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner reguleringsplan Televeien, Plan-id: 201705, med beskrivelse, plankart og bestemmelser sist revidert 14.01.20 – følgende endringer er innarbeidet i bestemmelsene:
 - a. Rekkefølgekravene Punkt 5. for teknisk infrastruktur endres til: internveier, lekeplasser, parkering, vann og avløp, skal være dokumentert, og opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.
 - b. Det må gjennomføres ny radioteknisk undersøkelse etter endret bygningsvolum, og takform, etter innspill fra Avinor.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å tilrettelegge for flere sentrumsnære leiligheter.
4. Dette vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12

18.02.2020 Kommunestyret

Votering:

Forvaltningsutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-007/20 Vedtak:

1. Det vises til forslag til detaljregulering Televeien, Plan-id: 201705, som har vært på høring og offentlig ettersyn.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner reguleringsplan Televeien, Plan-id: 201705, med beskrivelse, plankart og bestemmelser sist revidert 14.01.20 – følgende endringer er innarbeidet i bestemmelsene:
 - a. Rekkefølgekravene Punkt 5. for teknisk infrastruktur endres til: internveier, lekeplasser, parkering, vann og avløp, skal være dokumentert, og opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.
 - b. Det må gjennomføres ny radioteknisk undersøkelse etter endret bygningsvolum, og takform, etter innspill fra Avinor.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at det er positivt å tilrettelegge for flere sentrumsnære leiligheter.
4. Dette vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12

Leknes, 27.12.2019