

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Teknisk utvalg	11.03.2024	022/24
Kommunestyret	19.03.2024	016/24

Arkivsak ID 21/692

Saksbehandler

Jochen Caesar

2.gangsbehandling - Detaljregulering Tabakkveien, Stamsund - plan-ID 1860-202104

Sammendrag

Asplan Viak AS har på vegne av tiltakshaver Trones maskin AS utarbeidet reguleringsplanforslag Tabakkveien, Stamsund. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligutvikling i Stamsund, hvor utbygger ønsker fortetting av den spredte bebyggelsen i Tabakkveien, i forholdsviss nærhet til øvrig infrastruktur på Stamsund. Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i Forvaltningsutvalget som sak 049/23 den 22.08.2023. I høringsperioden fremmet NVE innsigelse mot planforslaget. Innsigelsen er trukket, etter at det ble utarbeidet en geoteknisk rapport for planområdet. Planforslaget er nå klar for 2. gangsbehandling og endelig vedtak i Kommunestyre. Innspillene ble bare delvis tatt til følge. Forslagsstillers ønske om større fleksibilitet for takform og orientering av boligene ble ikke tatt til følge. Statsforvalterens anbefaler at arealene sør for Tabakkveien ikke tillates omdisponert og nedbygget. Det vil bety at BK1-3 utgår og at lekeplass, teknisk infrastruktur og gjesteparkering må finne en ny plassering. Med bakgrunn i at den kommunale jordvernstrategien ikke er vedtatt per i dag og at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel blir det et politisk spørsmål om planforslaget kan vedtas slik det foreligger eller om man vil følge Statsforvalterens anbefaling å ta vare på landbruksareal – noe som vil medføre behov for større endringer i planforslaget.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, med tilhørende plankart og beskrivelse, begge datert 16.05.2023, samt bestemmelser datert 23.02.2024.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og med innarbeidete endringene tilrettelegger for en stedstilpasset fortetting av et spredt bebygde boligområde i nærheten av Svarholt skole i Stamsund.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Saksdokumenter

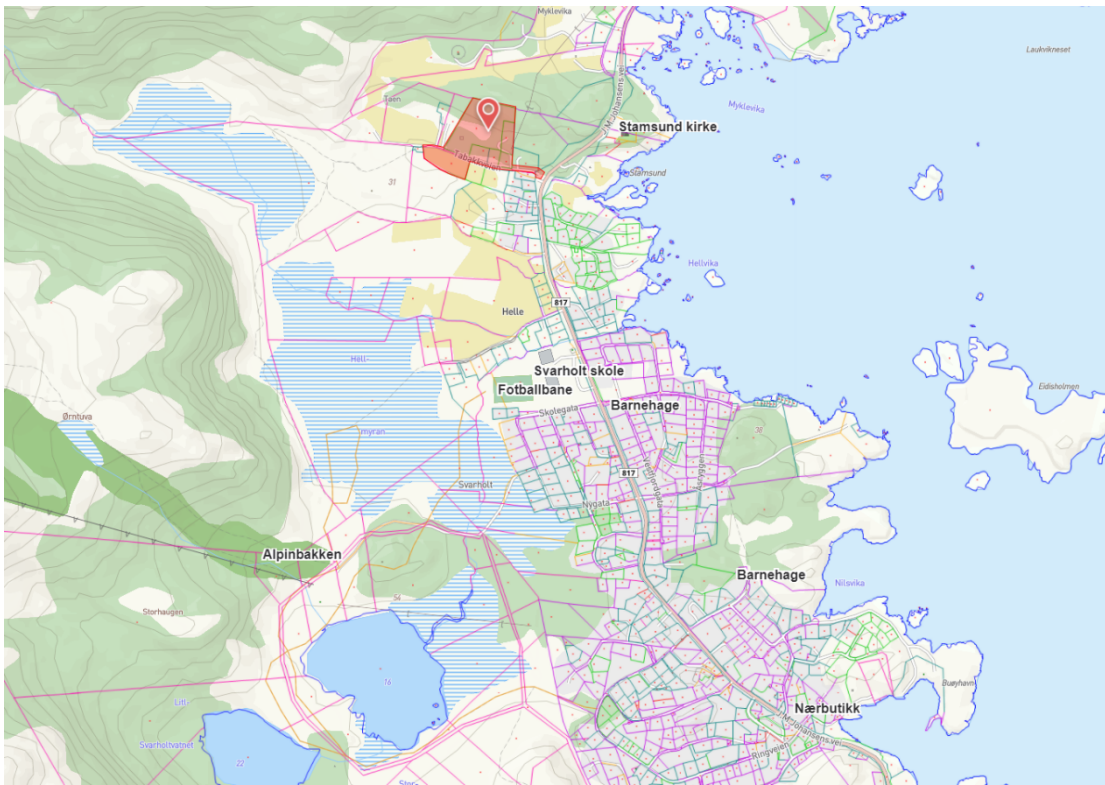
31.07.2023	Tabakkveien Planbeskrivelse 160523	1669229
31.07.2023	Tabakkveien Plankart 160523	1669230
29.02.2024	Reguleringsbestemmelser 23.02.2024	1700825
31.07.2023	Tabakkveien Illustrasjoner 160123	1669223
03.11.2022	Tabakkveien Ros sjekklister 031122	1607542
31.07.2023	Tabakkveien Lengdeprofil og plan	1669226
31.07.2023	Tabakkveien Tverrprofil 1	1669225
31.07.2023	Tabakkveien Tverrprofil 2	1669224
29.02.2024	Geoteknisk Rapport komprimert	1700818
21.02.2024	VAO - Rammeplan	1700276
21.02.2024	Situasjonsplan VAO - Rammeplan Tabakkveien boligfelt	1700278
23.02.2024	Merknadsbehandling	1700813
23.02.2024	Innsigelse NVE	1700811
23.02.2024	NVE trekker innsigelse	1700814
23.02.2024	Uttalelse Statsforvalteren med innsigelse (NVE)	1700816
23.02.2024	Uttalelse NFK	1700815
23.02.2024	Uttalelse SVV	1700817
23.02.2024	Merknad Trones maskin	1700812
29.02.2024	Illustrasjon med eneboliger 1	1700819
29.02.2024	Illustrasjon med eneboliger 2	1700820
29.02.2024	Illustrasjon med eneboliger 3	1700821
29.02.2024	Illustrasjon med terrassehus 1	1700822
29.02.2024	Illustrasjon med terrassehus 2	1700823
29.02.2024	Illustrasjon med terrassehus 3	1700824
03.11.2022	Referat oppstartsmøte Tabakkveien	1607544
03.11.2022	Regulering Tabakkveien - referat fra orienteringsmøte	1607543

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 3.11.2022 privat forslag til detaljregulering Tabakkveien i Stamsund. Revidert og komplett planforslag ble mottatt den 19.5.2023.

Planen har planID 1860 202104 og omfatter et område på ca. 33 daa. CA 21 daa er avsatt til boligbebyggelse, herav 5,8 daa med eksisterende boliger langs Tabakkveien. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS v/ Åsmund R. Strømnes, på vegne av Trones maskin AS som eier gnr 51 bnr 4 og 8. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boligutvikling i Stamsund, hvor utbygger ønsker fortetting av den spredte bebyggelsen i Tabakkveien, i forholdsvis nærhet til øvrig infrastruktur på Stamsund. Planområdet omfatter gnr 51 bnr 4, 8, 15, 30, 98 og 99. samt deler av gnr 51 bnr 11, 46 og 59 og gnr 146 bnr 1 (G/S-veg langs Fv 817 – J. M. Johansens vei).

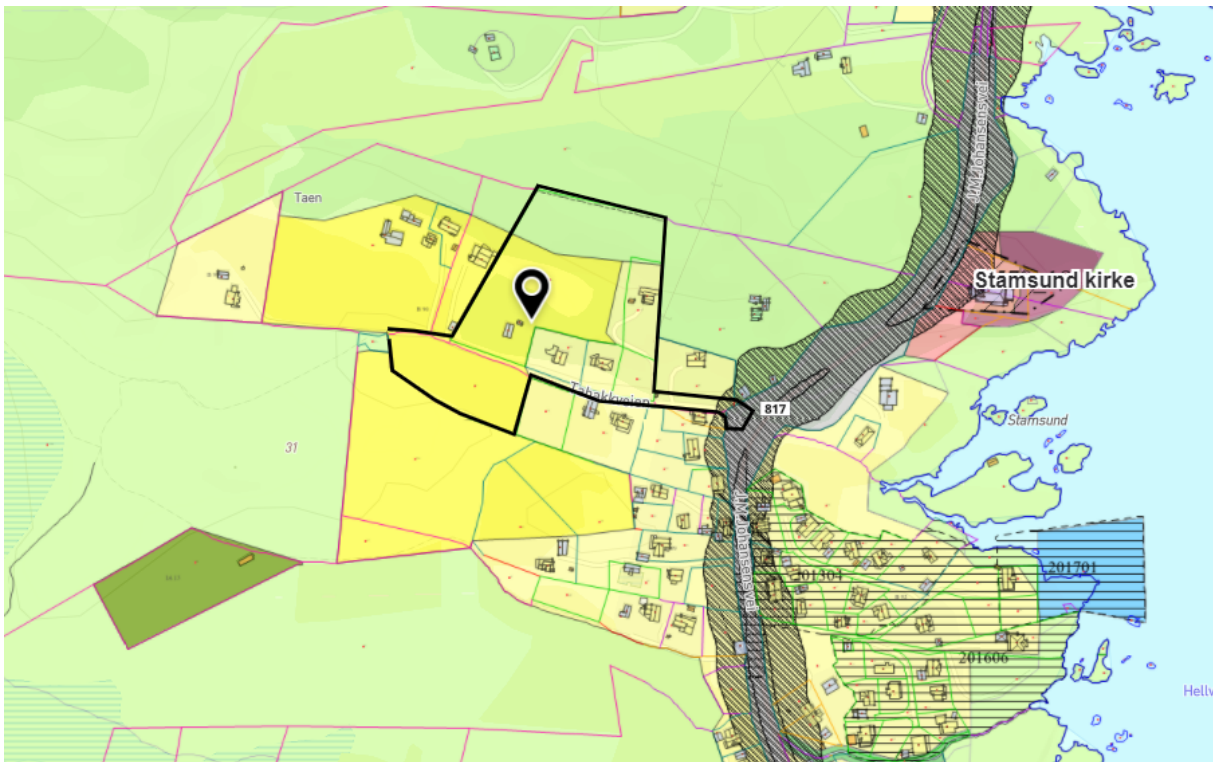
Planforslaget legger til rette for etablering av 15 nye boligtomter. 3 eksisterende boligtomter omfattes også av planen.



Oversiktskart: planområdet markert rødt

Planstatus:

Planområdet er, bortsett fra G/S-vegen langs fv.817, uregulert. I kommuneplanens arealdel 2019-2031 (planID 1860 201810), vedtatt 20.5.2020, er området hovedsakelig avsatt til boligformål. Den nordligste og høyest liggende delen av planområdet er avsatt til LNF-formål (landbruk, natur og friluftsliv).



Utsnitt kommuneplanens arealdel 2019-2031, plan-ID 201810, : planområdet for Tabakkveien er markert

Planprosess:

Planinitiativ for oppstart av reguleringsplanarbeid ble behandlet av Forvaltningsutvalget i møte 15.6.2021 som sak 048/21 der det ble fattet følgende vedtak:

Med bakgrunn i planinitiativet 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.*

Oppstartsmøte ble avholdt 11.8.2021. Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort 19.10.2021. Myndigheter og naboer er i henhold til kommunens lister varslet direkte i brev den 15.10.2021 med høringsfrist 10.11.2021. I annonsen var det annonsert møte/befaring på eiendommen. Denne befaringen ble avholdt 02.11.21. Referat fra dette møte legges med som dokumentasjon på medvirkning. Totalt ble det mottatt 6 innspill etter oppstartsvarselet. Hovedtrekket er gjengitt og kort kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen under kap. 6, side 10-15.

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i forvaltningsutvalget som sak FO-049/23 den 22.08.2023 hvor det ble fattet følgende vedtak:

- *Det vises til forslag til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, med tilhørende plankart, planbeskrivelse og bestemmelser datert 16.5.2023.*
- *Vestvågøy kommune godkjenner forslaget til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, og legger planforslaget, med reviderte bestemmelser datert 28.7.2023, ut på høring og offentlig ettersyn.*
- *For å øke forutsigbarhet og for å redusere påvirkning av landskapet er følgende endringer lagt inn i bestemmelsene datert 28.7.2023:*
 - 1. Maksimal byggehøyde for felt BK4-8 reduseres fra "12 meter og inntil 4 etasjer ved terrassehus" og "10 meter og inntil 3 etasjer ved enebolig" til 9 meter og over gjennomsnittsterreng rundt bygningen og inntil 3 etasjer.*
 - 2. Det tillates maksimal 18 nye boenheter i BK1-8.*
 - 3. Det konkretiseres at det kreves 2 parkeringsplasser og areal for 2 sykkelplasser per boenhet*
 - 4. Bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak. Innenfor BF6-9 og BK4-7 skal boligens hovedmøneretning være i øst-vestlig retning (parallelt med Tabakkveien og tilpasset eksisterende bebyggelse i den øvre delen av skråningen).*
 - 5. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet med lekestativ mm før det gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet.*
- *I det videre plan- og prosjekteringsarbeidet skal det utarbeides VA-rammeplan og gjennomføres geotekniske undersøkelser. VA-rammeplan og geoteknisk rapport skal være vedlagt planforslag ved sluttbehandling.*
- *Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt nok gjennomarbeidet og med foreslåtte endringene tilrettelegger for en stedstilpasset fortetting av et spredt bebygd boligområde i nærheten av Svarholt skole i Stamsund.*
- *Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.*

Der dyrket eller dyrkbar jord blir berørt viser til B1-3 skal jordmassene som fjernes skje iht prosedyre vedtatt i forbindelse med jordvernstrategien, og leveres til aktive bønder som vil

bruke massene til å utvide sitt dyrkede areal.

Planforslaget ble deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Innen høringsfristen 17.10.2023 har det kommet inn 5 innspill, herunder innsigelse fra NVE, som er vedlagt og kort sammenfattet og kommentert av Kommunedirektøren i vedlagt dokument «Merknadsbehandling».

Innkomne merknader:

Se vedlegg "Merknadsbehandling"

Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, med tilhørende plankart og beskrivelse, begge datert 16.05.2023, samt bestemmelser datert 23.02.2024. Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Kommunestyret egengodkjenner forslag til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, med tilhørende plankart og beskrivelse, begge datert 16.05.2023, samt bestemmelser datert 23.02.2024, men med følgende mindre endringer i bestemmelsene:

(Kommunestyret/utvalget angir selv hvilke bestemmelser det skal endres/tas ut/tilføyes)

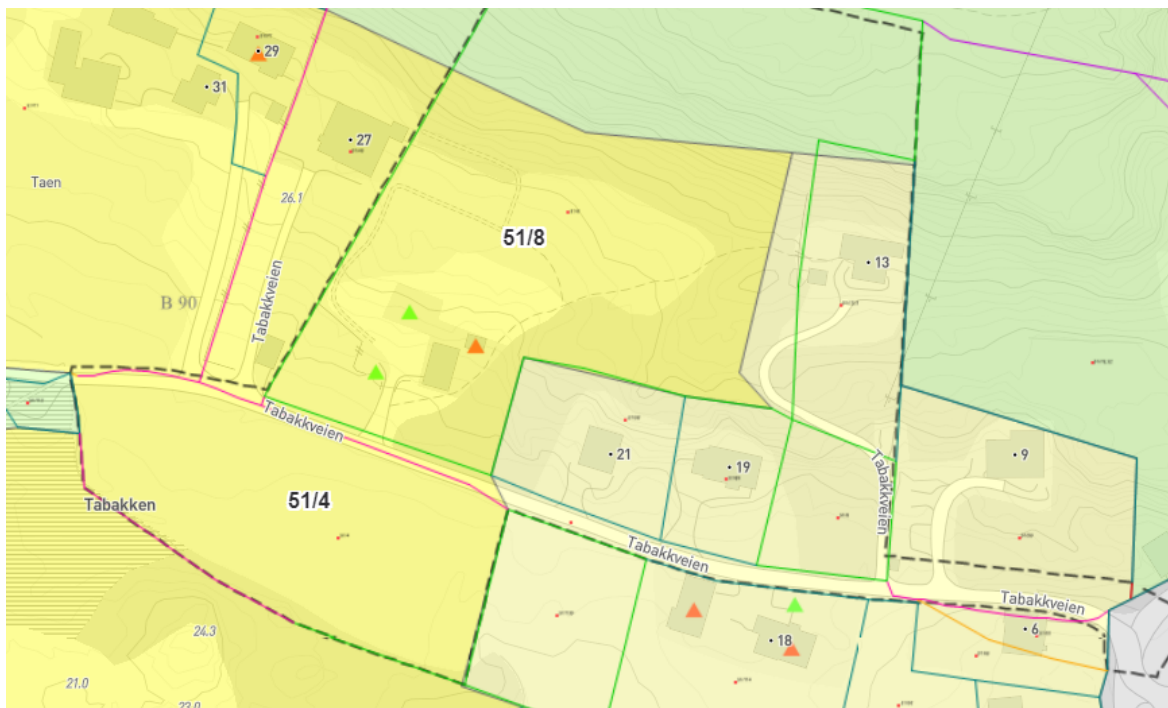
Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

3. Kommunestyret sender planforslaget tilbake til kommunedirektøren for ny behandling. Følgende føringer skal gjelde for det videre planarbeidet: (Kommunestyret/utvalget angir selv føringer / endringer.)

Beskrivelse av området:

Planområdet ligger nord i Stamsund langs Tabakkveien, vest fra Fylkesvei 817 (J. M. Johansens vei), ca. 600 meter nord fra Svarholt barne- og ungdomsskole. Tabakkveien bærer preg av spredt boligbebyggelse.

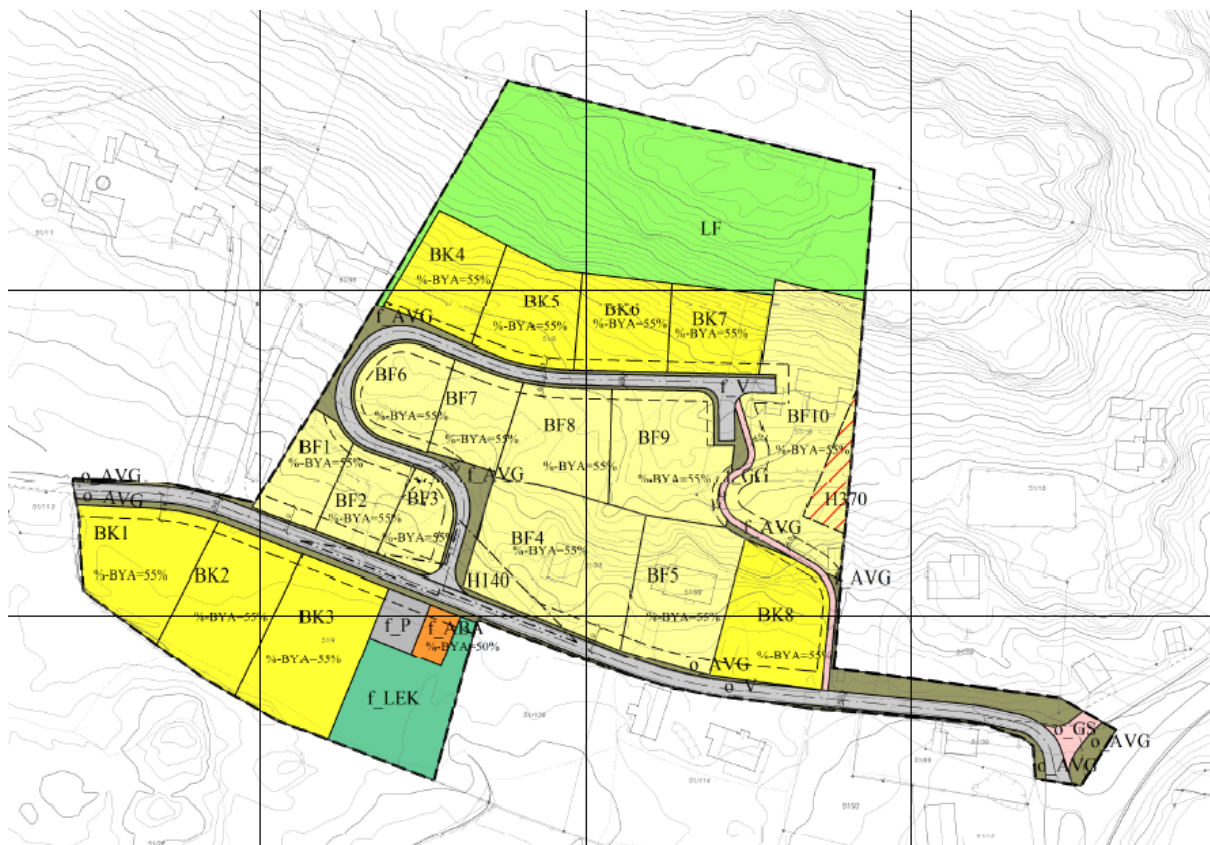
Terrenget i sør, registrert som fulldyrka jord (5,6 daa, gnr 51 bnr 4), er forholdsvis flatt, mens arealet nord fra Tabakkveien består av en gresskledd, sydvendt helning, som strekker seg fra kote +18 til kote +60, ispedd noen flatere partier, og et brattere naturbelte opp mot fjellsiden mot nord. Mindre deler av dette området (gnr 51 bnr 8) er registrert som landbruksareal: 1,9 daa innmarksbeite og 1,8 daa overflatedyrka jord. Landbruksarealet i planområdet var ikke i drift i mange år. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i planområdet, men det er registrert 3 Sefrak-bygninger i planområdet (på gnr 51 bnr 8), hvorav 2 er revet og den tredje foreslås revet, og flere Sefrak-bygninger er registrert langs Tabakkveien rett utenfor planområdet.

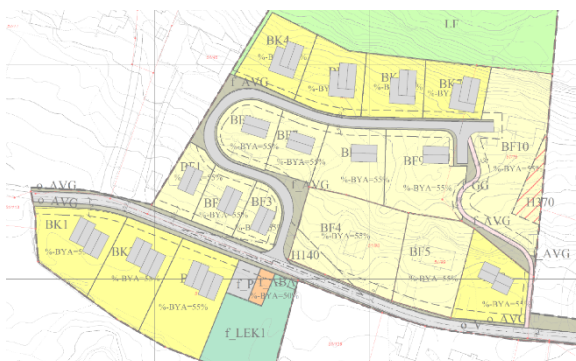


Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse, kap. 5, side 6-9.

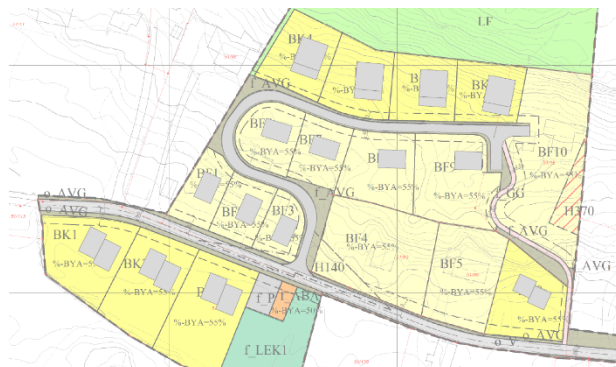
Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget legger opp til etablering av 15 nye boligtomter for småhusbebyggelse med tilhørende anlegg i Tabakkveien, i tillegg til 3 eksisterende eneboliger. Det skal etableres felles lekeplass på sørsiden av Tabakkveien. Her er det også avsatt areal for gjesteparkering, renovasjon, trafo og VA-anlegg. Det skal etableres ny felles adkomst til eksisterende bolig Tabakkveien 13, som også vil være adkomst til de nye boligene på gnr 51 bnr 8. Dagens adkomst til Tabakkveien 13, som er veldig bratt, omgjøres til gangveg.

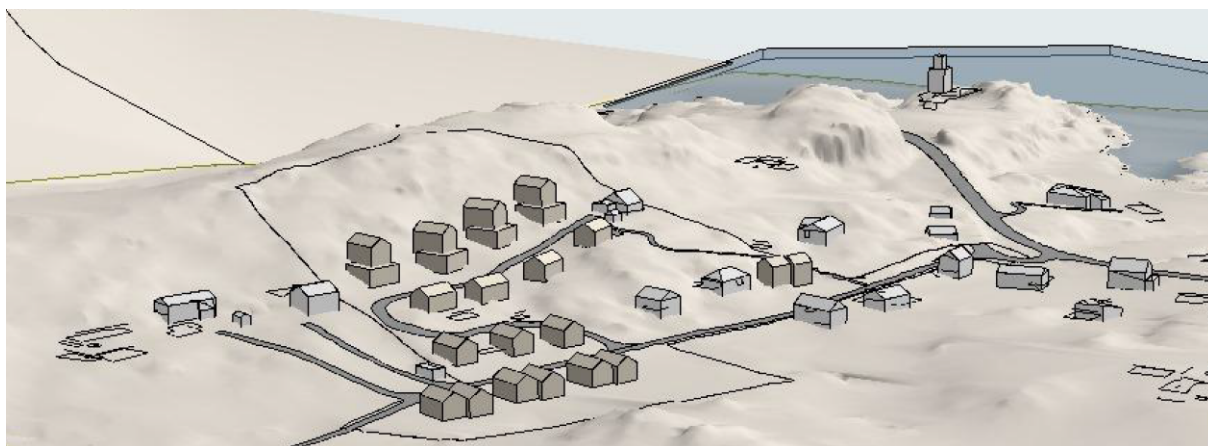




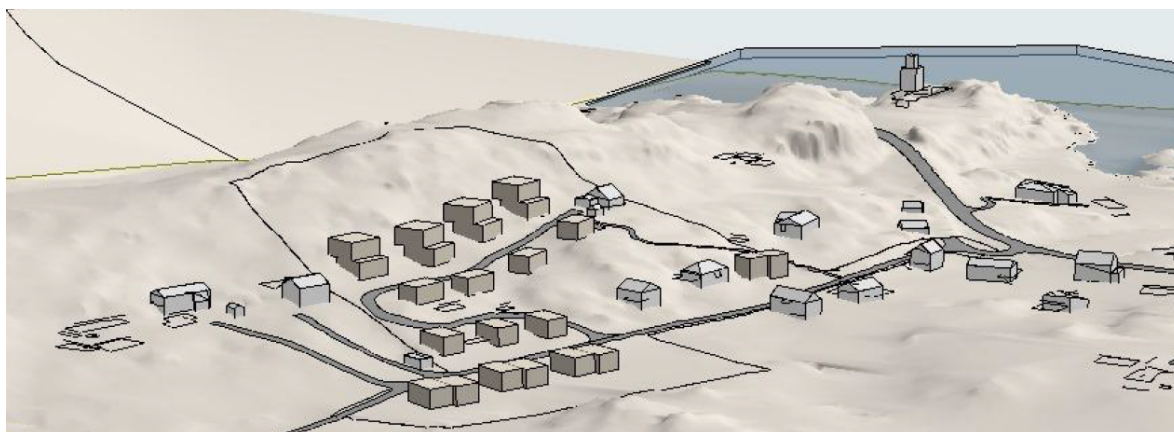
Mulighetsstudie, nye boliger med saltak



Mulighetsstudie, nye boliger med flat tak



Illustrasjon, nye boliger med saltak



Illustrasjon, nye boliger med flat tak

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse, kap. 7, side 20-26.

Nye illustrasjoner

I forbindelse med høringsinnspillet har forslagsstiller utarbeidet nye illustrasjoner for å belyse ønske om mer fleksibilitet for takform og orientering av boligene. Flere illustrasjoner er vedlagt.

Det vises både ett alternativ med eneboliger på de høyeste tomtene og ett alternativ med terrassehus med flatt tak.



Endringer etter høringsrunden:

Rekkefølgebestemmelse med krav om VA-rammeplan er tatt ut, siden VA-rammeplanen foreligger og er godkjent av VA-avdelingen.

Rekkefølgebestemmelse med krav om geoteknisk vurdering er tatt ut. Geoteknisk rapport er utarbeidet og skal legges ved som dokumentasjon til byggesøknader.

Rekkefølgebestemmelse (nå nr 4.) er tilpasset etter innspill fra NFK om omfatter nå krav om høring i forbindelse med rivesøknad for Sefrak-bygg.

Det er lagt til ny bestemmelse §2.6 om utforming, som er i stor grad en videreføring av kommuneplanens generelle bestemmelser.

Vurdering av konsekvenser

Historikk

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 048/21 den 15.06.2021.

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i forvaltningsutvalget som sak FO-049/23 den 22.08.2023.

Faglige og generelle forhold

Boligbebyggelse:

Planforslaget legger til rette for oppføring av 7 nye eneboligtomter (områdene BF1-3 og BF6-9) og 8 tomter for eneboliger eller flermannsboliger (områdene BK1-8) og føyer seg dermed i stor grad inn i dagens bygningsstruktur, med byggehøyde inntil 9 meter for BK4-8 og inntil 8 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen for de øvrige tomtene. 3 eksisterende eneboliger langs Tabakkveien er tatt med inn i planforslaget (område BF4, BF5 og BF10).

Boligbebyggelse i denne delen av Stamsund (Svarholt) består i hovedsak av eneboliger, noen flermannsboliger og lave rekkehus.

Illustrasjonene som er utarbeidet og vedlagt er ikke bindende, men skal være førende. Her legges det opp til etablering av 7 eneboliger (BF1-3 og BF6-9), 4 tomannsboliger (BK1-3 og BK8) og 4 flermannsboliger (BK4-7) uten at det avklart hvor mange boenheter de har. Det tillates maksimal 25 nye boenheter innenfor planområdet, hvorav 18 i område BK1-8. Grad av utnyttning er med 55% bebygd areal (% BYA) i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Videre er det lagt inn bestemmelse om skråtak og, for de høyere liggende boligene, at husets møneretning skal ligge parallelt med Tabakkveien, altså følge møneretning av eksisterende bebyggelse i skråningen og det naturlige terrenget.

Friområde/lekeplass:

Det er avsatt en felles lekeplass, på sørsida av Tabakkveien, f_LEK, som med ca. 1200 kvm ivareta arealkravene for lekeplass i kommuneplanens bestemmelser. Plassering av lekeplassen er forholdsvis sentralt i boligfeltet, slik at avstanden fra de enkelte boligene ikke blir for langt. Arealet er forholdsvis flat og solrik, kravene til universell utforming kan bli oppfylt og etter administrasjonens vurdering er arealet godt egnet som lekeplass.

Adkomst/trafikk:

Den kommunale veien KV4034, Tabakkveien, er adkomstvei til reguleringsområdet.

Tabakkveien er en blindvei med ca. 200 meter lengde og en lav årstdøgntrafikk.

Med utgangspunkt i at Tabakkveien i dag har 10 adresser med 18 fastboende og med grunnlag i Vegvesenets beregningstabell for årstdøgntrafikk, så får vi en trafikk-mengde på ca. 35 bilturer pr døgn (10 Adresser à 3,5 bilturer). Full utbygging av planområdet vil medføre en økt trafikkmengde på ca. 88 turer pr døgn (25 boenheter med en turproduksjon pr boenhet på 3,5). Totalt beregnet trafikkmengde blir der altså 123 bilturer per døgn, selvfølgelig med en viss variasjon.

Selv om trafikkmengden teoretisk vil øke med 250 % er ÅDT'en fortsatt lav og utbyggingen av boligfeltet vil ikke utløse krav om etablering av fortau eller gang- og sykkelfelt.

Jf. [VVK's retningslinjer for særlig farlig eller vanskelig skolevei 2019-2023](#) vurderes veier med ÅDT under 300 og fartsgrense på 50 km/t som normal. Skoleelever i området vil ikke ha rett til gratis skoleskyss.

Parkering:

Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet. Parkering til boligene vil bli løst på egen eiendom.

I tillegg er det satt av et areal for 5 gjesteparkeringsplasser ved siden av lekeplassen sentralt i feltet. Disse plassene blir del av felles trafikkareal og vil betjene hele feltet. Det er positivt at det skal tilrettelegges parkering for besøkende.

Vann, avløp og overvann:

Planområdet skal kobles på kommunal vannledning. Det er per i dag intet kommunalt avløp i området, men det utelukkes ikke for fremtida. Vann og avløpsavdelingen er positive til en utbyggingsavtale med kommunen for ny vannledning i området. Eventuelt også mulig å legge ned avløpsledning til fremtidig opparbeidelse av kommunal avløpsledning mot området.

For hele planområdet er det utarbeides VA-rammeplan som er godkjent av kommunen.

Konsekvensutredning:

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Rekkefølgebestemmelser:

Planens rekkefølgebestemmelser sikrer følgende:

Lekeområde (f_LEK), skal være ferdig opparbeidet med lekestativ før det blir gitt brukstillatelse til boligene.

Felles vei (f_V) skal være etablert og godkjent før det gis brukstillatelse på eiendommene BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BK4, BK5, BK6 og BK7.

Vann og avløp skal være etablert og godkjent før det gis brukstillatelse innenfor tomtene BK1, BK2, BK3, BK4, BK5, BK6, BK7, BK8, BF1, BF2, BF3, BF6, BF7, BF8 og BF9.

I forbindelse med søknad om rivning av SEFRAK-registrert bygg med id 1860-0203-010 på eiendommen 51/8 skal søknaden sendes på høring til regional kulturminnemyndighet i henhold til Kulturminnelovens §25.

· **Økonomiske konsekvenser**

Selve planforslaget har ingen negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

· **HMS: Organisasjons-/personneltmessige konsekvenser**

ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk

· **Miljøkonsekvenser**

Naturmangfold:

Kravet i § 8 i naturmangfoldloven er at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelser og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet i kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Området er sjekket mot Naturbasen til miljødirektoratet og artsdatabankens artskart.

Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nært truede arter på norsk rødliste for arter utover en veldig grovmasket registrering av elvemusling, som vurderes som ikke relevant, se kartet med elvemuslingsregistreringer på Vestvågøy.



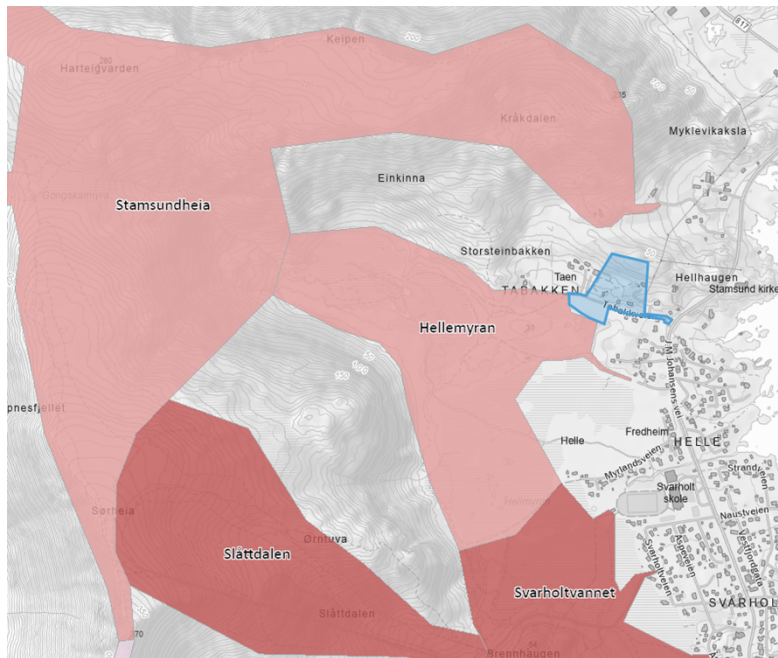
Registreringer av elvemuslinger i Vestvågøy (kilde: artsdatabanken.no)

Det er heller ikke registrert utvalgte naturtyper, truede eller nært truede naturtyper på norsk liste for naturtyper i dette området. Ut ifra dette finner en det er ikke nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9-12 jfr. miljøverndepartementets veileder til naturmangfoldloven kap. II.

Skulle det likevel i forbindelse med tiltaket oppdages viltlevende dyr og deres reir, bo eller hi, må arbeidet stanses og melding sendes kommunen/Statsforvalteren omgående, jf. naturmangfoldloven kapittel II-III (og viltforskriften kapittel 3). Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Friluftsliv:

Planområdet grenser til det viktige friluftsområde Hellemyran, som går over i de øvrige viktige og svært viktige friluftsområdene i Stamsund: Stamsundheia, Svarholtvannet og Slåttdalen.



Registrerte friluftsområder, planområdet markert i blått (kilde: naturbase.no)

Planforslaget medfører ingen negative konsekvenser for friluftsliv i området.

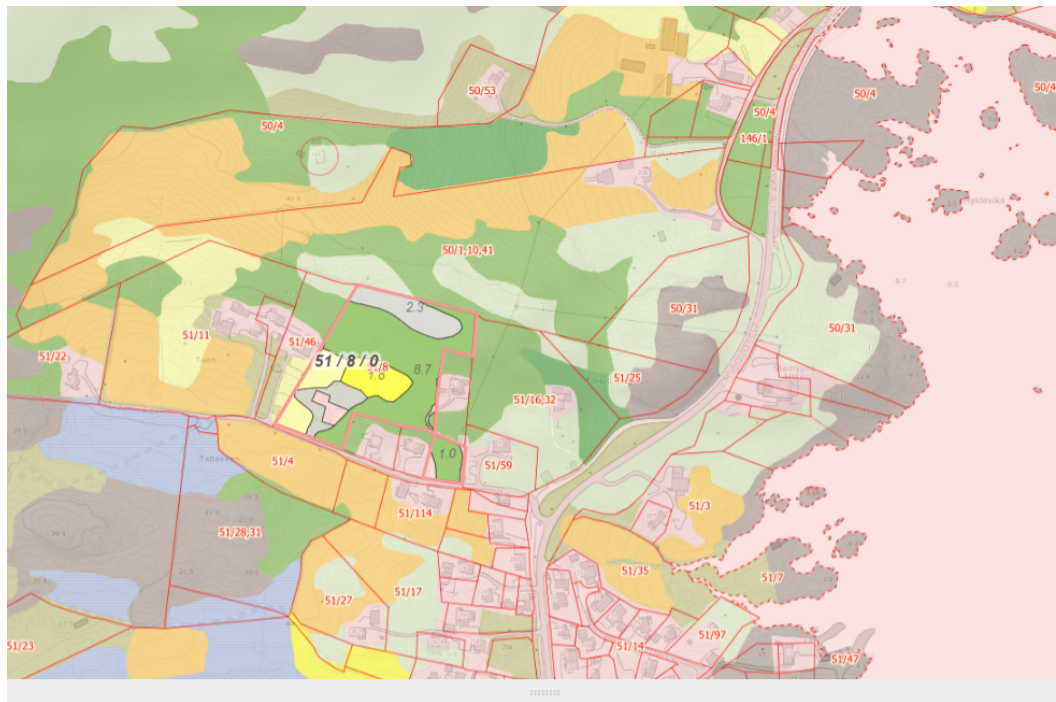
Landskapsbilde:

Ny bebyggelse vil normalt sett være negativt i forhold til landskapsbildet. Dette da det tilføres noe nytt. Området sør fra Tabakkveien /gnr 51 bnr 4) er forholdsvis flatt og består stort sett av fulldyrka mark. Nord fra Tabakkveien, som ligger på ca. kote +18, stiger terrenget opp mot kote +60. Plangrensen mot nord, som er sammenfallende med eiendomsgrense for gnr 51 bnr 8, ligger øverst på høydedraget. Planlagt utbyggingsområdet strekker seg opp til kote +39 i vest og kote +46 i øst. Ved behandling av planinitiativet ble det krevd av Forvaltningsutvalget at fjernvirkning av den nye bebyggelsen skal vises, gjerne i flere alternativer. Ved 1.gangsbehandling ble det vedtatt at maksimal byggehøyde for de høyest liggende boligene skal reduseres fra 12 meter over gjennomsnittlig terreng rundt bygningen til 9 meter for å redusere eksponering og fjernvirkning av boligfeltet. Videre er det lagt inn bestemmelse om skråtak og, for de høyere liggende boliger, at husets møneretning skal ligge parallelt med Tabakkveien, altså følge det naturlige terrenget.

Landbruk:

Det er 9,3 daa landbruksareal i planområdet, derav 5,6 daa fulldyrka jord (gnr 51 bnr 4), 1,9 daa innmarksbeite og 1,8 daa overflatedyrka jord (begge på gnr 51 bnr 8). Landbruksarealet var ikke i drift i mange år, men deler av fulldyrka mark på 51/4 ble slått de siste årene.

Det finnes i dag ikke aktiv tradisjonell landbruksdrift i Stamsund. Eneste landbruksvirksomhet er Myklevik Gård (gnr 50 bnr 1) rett nord fra planområdet, et småbruk som driver med både gris og and samt grønnsaksproduksjon. Myklevik Gård har 21 daa fulldyrka jord og 2 daa innmarksbeite. Forøvrig var det i Stamsund bare søkt om produksjonstilskudd for 6 daa leiejord, fordelt på 2 eiendommer gnr 51 bnr 3 og 35), i 2022.



Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog	Annet markslag	Bebyggd, samf., vann, bre	
	0,0	1,8	1,9	9,8	3,7	0,9
	0,0	1,8	1,9	9,8	3,7	0,9

Foreslått omdisponering av til sammen 9,3 daa landbruksareal vil etter administrasjonens vurdering ikke medføre vesentlige ulemper for dagens landbruk. Spesielt nytteverdien av 1,9 daa innmarksbeite og 1,8 daa overflatedyrka jord, som ligger innklemmt mellom bebyggelse og skog, vurderes som liten. Sannsynligheten at landbruksarealet vil bli tatt i drift igjen i overskuelig fremtid er små, selv om Myklevik gård eventuelt kunne ha nytte av dette arealet.

Samtidig har fokuset på jordvern og bevaring av matjord økt de siste årene. Kommunen har en egen jordvernstrategi under arbeid. Her diskuteres bl.a. hvor mye omdisponering av landbruksareal som kan tillates årlig (8 daa dyrka og 8 daa dyrkbar er foreslått), hvor mye landbruksareal som i kommuneplanens arealdel er foreslått omdisponert skal tilbakeføres til LNF-formål ved neste revisjon og hvilke avbøtende tiltak må til dersom det tillates omdisponering. Dersom kommunen mener alvor med jordvern bør en ikke tillate at i hvert fall det fulldyrkte arealet på gnr 51 bnr 4 omdisponeres og bygges ned. Med bakgrunn i at jordvernstrategien ikke er vedtatt per i dag og at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel blir det et politisk spørsmål om planforslaget nå skal sendes på høring, eller om man vil kreve å ta vare på landbruksareal – noe som vil medføre behov for endringer i planforslag. Statsforvalteren ønsker at fulldyrka jord tas ut av planforslaget.

Som avbøtende tiltak er det tatt inn bestemmelse §2.5 som skal sikre at dyrket eller dyrkbar jord som blir berørt av prosjektet skal leveres til aktive bønder for utvidelse av sitt dyrkede areal.

Kulturminner/-miljø:

Det var 3 Sefrak-registrerte bygninger i planområdet hvorav 2 i dag er revet og den tredje, et uthus på ca. 12 kvm med ukjent byggeår og ukjent tilstand, som opprinnelig var brukt som "hus for grovere koking, slakting, baking, vask m.v.", er foreslått revet i forbindelse med utbyggingen. Det er tre andre Sefrak-registrerte bygninger langs

Tabakkveien utenfor planområdet. Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner i området.

Tiltaket vil ha små negative konsekvenser for eksisterende bygningsmiljø, siden 2 av 3 eldre bygninger i planområdet allerede er fjernet. Eventuelle nye boliger bør likevel hensynta eksisterende og den eldre bebyggelsen. Nordland fylkeskommune gjør oppmerksom på at en eventuell riving av Sefrak-registrerte bygninger ikke skal sendes som en melding, men en rivesak på høring jf. Kulturminneloven § 25.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Det er utarbeidet en forenklet ROS-analyse, se vedlegg "ROS-sjekkliste". Grunnforhold og overvann ble vurdert som risikofaktorer. Som avbøtende tiltak var det foreslått at det skal utarbeides en geoteknisk vurdering og VA-rammeplan før det kan gis byggetillatelse.

Forvaltningsutvalget vedtok ved 1.gangsbehandling at både godkjent VA-rammeplan og geotekniske undersøkelser skal foreligge før reguleringsplanen vedtas.

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

Krav til universell tilgjengelighet følger krav fastsatt i gjeldende teknisk forskrift og overholdes.

- **Folkehelse**

Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til skole, barnehage og nærbutikk. Det er gode turmuligheter i umiddelbar nærhet og det er ingen støyutfordringer i området. Etter administrasjonens vurdering medfører planforslaget ingen negative konsekvenser for folkehelsen.

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant.

- **Andre fagområders vurdering**

VA: Det er utarbeidet VA-rammeplansom kan godkjennes slik den foreligger. For øvrig er vi på VA veldig fornøyde med at man tar med lokal faktor i forbindelse med nedbørmengder.

Miljø: Septiktank og utslipp til sjø er uaktuelt. Enten må området kobles til kommunalt avløp eller det må etableres renseanlegg.

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

Planinitiativ ble behandlet og vedtatt av Forvaltningsutvalget som sak 048/21 den 15.6.2021.

Planforslaget er i veldig stor grad i samsvar med kommuneplanenes arealdel.

Planforslaget er ikke i tråd med utkast til kommunens jordvernstrategi som skal vedtas i løpet av året.

Barn og unges interesser

Stamsund er en trygg og god plass å vokse opp. Planområdet ligger i gangavstand til Svarholt skole og fotballbanen. Selv om det ikke tilrettelegges for etablering av fortau langs Tabakkveien vurderes trafiksikkerheten som tilstrekkelig, siden årsgjennstrafikken er lav.

Planforslaget tilrettelegger for tilstrekkelig lekeareal med gode solforhold. Rekkefølgebestemmelsene skal sikre at lekeplassen er ferdig opparbeidet med lekestativ før det gis brukstillatelse til nye boliger.

Totalt sett vurderer administrasjonen at «Tabakkveien» kan være et boligfelt som er godt egnet for barn og unge, med korte avstander og egnete utearealer.

Vedtak som innstilling fra Teknisk utvalg - 11.03.2024

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, med tilhørende plankart og beskrivelse, begge datert 16.05.2023, samt bestemmelser datert 23.02.2024.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104 med følgende endringer i bestemmelsene i forhold til vedtak ved 1.gangsbehandlingen:
 - a. § 3.1 punkt 5 «*Bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak. Innenfor BF6-9 skal boligens hovedmøneretning være i øst-vestlig retning (parallelt med Tabakkveien og tilpasset eksisterende bebyggelse i den øvre delen av skråningen)*» tas ut.
 - b. § 3.2 punkt 5 «*Bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak. Innenfor BK4-7 skal boligens hovedmøneretning være i øst-vestlig retning (parallelt med Tabakkveien og tilpasset eksisterende bebyggelse i den øvre delen av skråningen)*» tas ut.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og med innarbeidete endringene tilrettelegger for en stedstilpasset fortetting av et spredt bebygd boligområde i nærheten av Svarholt skole i Stamsund. De nye illustrasjonene viser at området på en god måte kan bebygges med variende takform og husorientering.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

11.03.2024 Teknisk utvalg

Pål Krüger FRP fremmet følgende endringsforslag til kommunedirektørens innstilling:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, med tilhørende plankart og beskrivelse, begge datert 16.05.2023, samt bestemmelser datert 23.02.2024.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104 med følgende endringer i bestemmelsene i forhold til vedtak ved 1.gangsbehandlingen:
 - a. § 3.1 punkt 5 «*Bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak. Innenfor BF6-9 skal boligens hovedmøneretning være i øst-vestlig retning (parallelt med Tabakkveien og tilpasset eksisterende bebyggelse i den øvre delen av skråningen)*» tas ut.
 - b. § 3.2 punkt 5 «*Bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak. Innenfor BK4-7 skal boligens hovedmøneretning være i øst-vestlig retning (parallelt med Tabakkveien og tilpasset eksisterende bebyggelse i den øvre delen av skråningen)*» tas ut.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og med innarbeidete endringene tilrettelegger for en stedstilpasset fortetting av et spredt bebygd boligområde i nærheten av Svarholt skole i Stamsund. De nye illustrasjonene viser at området på en god måte kan bebygges med variende takform og husorientering.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Votering alternativt mellom kommunedirektørens innstilling og endringsforslag fra Pål Krüger:

Endringsforslaget vedtatt med 4 mot 3 stemmer. Eva-Karin Busch AP, Kurt Atle Hansen SV og Linda

Amundsen R voterte mot.

TKU-022/24 Vedtak:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, med tilhørende plankart og beskrivelse, begge datert 16.05.2023, samt bestemmelser datert 23.02.2024.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104 med følgende endringer i bestemmelsene i forhold til vedtak ved 1.gangsbehandlingen:
 - a. § 3.1 punkt 5 «*Bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak. Innenfor BF6-9 skal boligens hovedmøneretning være i øst-vestlig retning (parallelt med Tabakkveien og tilpasset eksisterende bebyggelse i den øvre delen av skråningen)*» tas ut.
 - b. § 3.2 punkt 5 «*Bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak. Innenfor BK4-7 skal boligens hovedmøneretning være i øst-vestlig retning (parallelt med Tabakkveien og tilpasset eksisterende bebyggelse i den øvre delen av skråningen)*» tas ut.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og med innarbeidete endringene tilrettelegger for en stedstilpasset fortetting av et spredt bebygd boligområde i nærheten av Svarholt skole i Stamsund. De nye illustrasjonene viser at området på en god måte kan bebygges med variende takform og husorientering.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

19.03.2024 Kommunestyret

Kurt Atle Hansen SV fremmet kommunedirektørens innstilling til teknisk utvalg:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, med tilhørende plankart og beskrivelse, begge datert 16.05.2023, samt bestemmelser datert 23.02.2024.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og med innarbeidete endringene tilrettelegger for en stedstilpasset fortetting av et spredt bebygd boligområde i nærheten av Svarholt skole i Stamsund.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Votering alternativt mellom innstilling fra teknisk utvalg og endringsforslag fra Kurt Atle Hansen:

Innstilling fra teknisk utvalg vedtatt med 29 mot 3 stemmer. Kurt Atle Hansen SV, Hanne Marthe Ringkjøp SV og Odd Vingmyr Nicolaysen R voterte for kommunedirektørens innstilling.

KS-016/24 Vedtak:

1. Det vises til revidert forslag til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104, med tilhørende plankart og beskrivelse, begge datert 16.05.2023, samt bestemmelser datert 23.02.2024.
2. Vestvågøy kommune egengodkjenner forslaget til detaljregulering Tabakkveien, planID 202104 med følgende endringer i bestemmelsene i forhold til vedtak ved 1.gangsbehandlingen:
 - a. § 3.1 punkt 5 «*Bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak. Innenfor BF6-9 skal boligens hovedmøneretning være i øst-vestlig retning (parallelt med Tabakkveien og tilpasset eksisterende bebyggelse i den øvre delen av skråningen)*» tas ut.
 - b. § 3.2 punkt 5 «*Bebyggelse skal oppføres med saltak eller valmet tak. Innenfor BK4-7 skal boligens hovedmøneretning være i øst-vestlig retning (parallelt med Tabakkveien og tilpasset eksisterende bebyggelse i den øvre delen av skråningen)*» tas ut.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er godt gjennomarbeidet og med innarbeidete endringene tilrettelegger for en stedstilpasset fortetting av et spredt bebygd boligområde i nærheten av Svarholt skole i Stamsund. De nye illustrasjonene viser at området på en god måte kan bebygges med variende takform og husorientering.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

Leknes, 10.02.2024

