

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Planutvalget	13.03.2018	011/18

Arkivsak ID 17/1946

Saksbehandler

Jochen Caesar

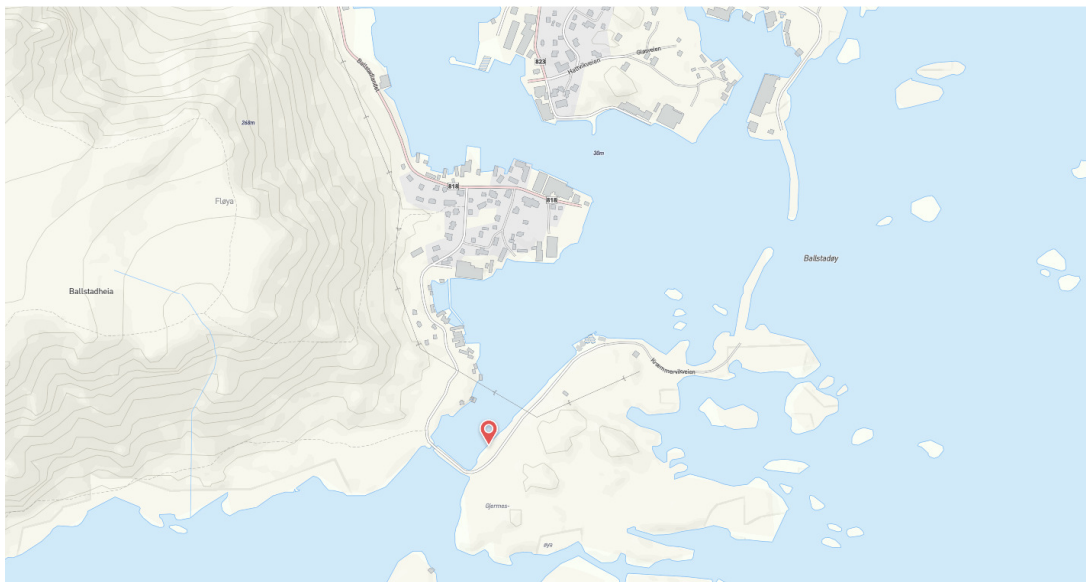
Mindre reguleringsendring - Spannsteinsundet plan ID 201101 - gnr 9 bnr 137 fritidsbebyggelse

Saksdokumenter

23.11.2017	Reguleringsbeskrivelse endring.pdf	1416536
27.02.2018	plankart mindre endring, 5.10.17	1424659
27.02.2018	reguleringsbestemmelser - Forslag Lofotr Bygg og anlegg as, rev. 23.11	1424660
27.02.2018	reguleringsbestemmelser - Forslag Rådmannen, rev. 26.2.18	1424661

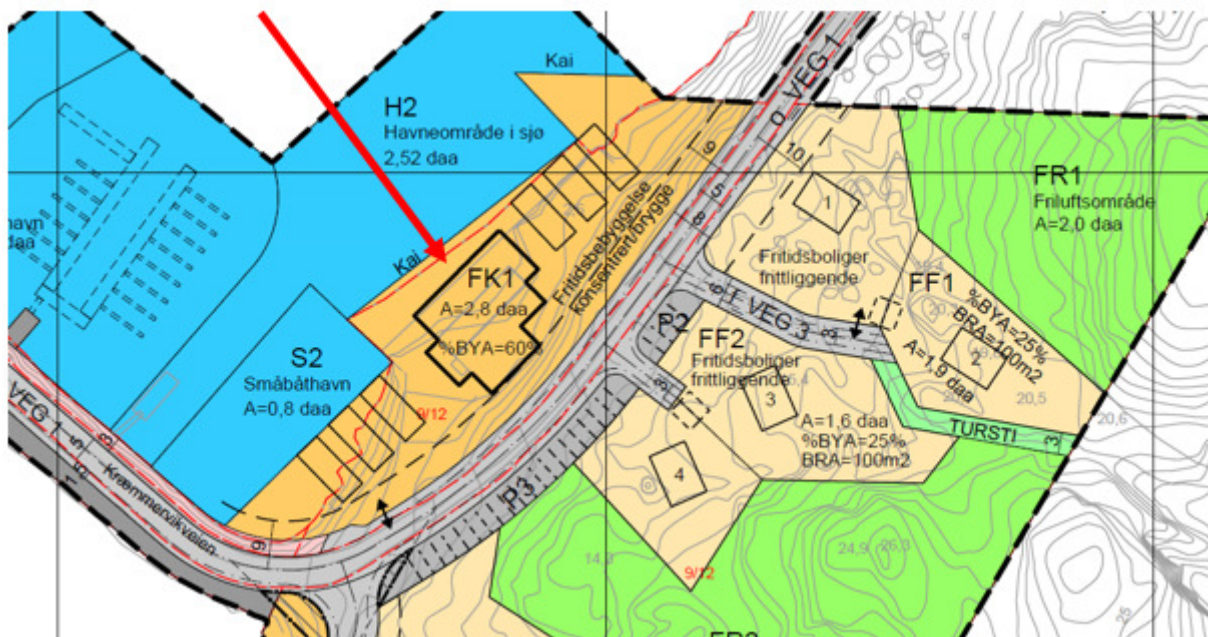
Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har 2. november 2017 mottatt søknad om endring av reguleringsplan Spannsteinsundet, Ballstad, plan-ID 201101. På vegne av Jonassen Maskin og Transport AS har Lofotr bygg & anlegg AS fått i oppdrag å fremme forslag til reguleringsendring.



Oversiktskart

Endringssøknaden gjelder kun for område FK1 og omhandler gammel eksisterende bebyggelse. På eiendommen stod en gammel brygge, som opprinnelig var tenkt bevart. Grunnet elde og forfall ble det søkt om, og innvilget rivning av denne brygga. Rivearbeidet er utført og området sanert.



Utsnitt gjeldende reguleringsplan.

Ny bebyggelse er gitt et sjøhus lignende preg, men med moderne uttrykk. Den gamle bygningen var en kombinasjon av saltak og flatt/delvis flatt tak. Ikke ulikt mye av denne type bebyggelse i området. Den nye bebyggelsen forsøker å ta opp i seg mye av denne arkitekturen hvor denne bygningen, leilighetsbygg med 6 fritidsleiligheter, er tenkt å kunne illustrere industribedriften med omkringliggende rorbuer. Takvinkelen på bygningen er i samsvar med den øvrige rorbubebyggelse, mens svalganger og øvrige kan gi et preg av industri.

Bygningen vil ha stående hvitmalt bordkledning med mur forblendet med naturstein (lofotstein e.l).

For å ivareta byggets utforming og størrelse i forhold til omkringliggende rorbuer, inneholder leilighetsbygget 6 leiligheter hvorav 2 går over 2 plan. Under første etasje etableres en parkeringskjeller med tilhørende boder. Leilighetene på ett plan har en BRA = 84 m² pr. leilighet, mens leilighetene som går over plan 2 og 3 har pr. leilighet i plan 2 en BRA = 82 m² og i plan 3 en BRA = 42 m². Til sammen har hver leilighet i plan 2 og 3 en BRA = 124 m². Byggets totale Bra blir da BRA = 624 m². Parkeringskjeller ikke medregnet.



Område FK1 illustrert av arkitekt.





Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune godkjenner endring som omsøkt (bestemmelser – forslag Lofotr bygg og anlegg AS, rev. 23.11.17).
2. Vestvågøy kommuner godkjenner endringssøknaden delvis (bestemmelser – forslag rådmann, rev. 26.2.18).
3. Vestvågøy kommune godkjenner ikke endringssøknad.

Planstatus:

Reguleringsplan Spannsteinsundet Ballstad, planID 201101, ble vedtatt av Vestvågøy kommunestyre 25.10.2011. En mindre endring av planen, som omhandlet i hovedsak utforming av småbåtanlegget, ble vedtatt 14.12.2017.

Det aktuelle område FK1 er regulert til konsentrert fritidsbebyggelse med følgende bestemmelser:

1. Eksisterende bebyggelse består av tidl. fiskebruk/brygge. Ny bebyggelse skal oppføres i rorbustil. Det kan bygges inntil 6 stk rorbuer med inntil 2 etasjer ("halvannen etasje"), 3 stk på hver side av eksisterende bygg som vist i planen.
2. Maks prosent bebygd areal %BYA= 60% inkl. evt. uthus og parkeringsplasser.
3. Maks bruksareal for nye rorbuer er BRA=100m² per enhet.
4. Maks mønehøyde for eksisterende bebyggelse er 12 m.
5. For nye rorbuer er maks mønehøyde 7,5 m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
6. For nye rorbuer er maks gesimshøyde 4,2 m over ferdig gulv i 1.etasje
7. Kaifront mot sjø er tillatt som vist i kartet.
8. Det skal ikke bygges garasjer i området.
9. Det må etableres parkeringsplasser iht. kommunens parkeringsvedtekter. For boliger/fritidsboliger er kravet minst én parkeringsplass per boenhet. "P3" avsettes til dette området (opptil 19 plasser), øvrig parkeringsbehov må dekkes på egen grunn.
10. Detaljert situasjonsplan for området skal godkjennes av kommunen.

I tillegg gjelder noen fellesbestemmelser. De mest relevante for omsøkt endring er:

14.5 Parkering.

Generelt for alle fritidsboliger gjelder at det skal opparbeides minst én parkeringsplass per boenhet. Garasjer tillates ikke for fritidseiendommer.

14.6 BRA

Generelt for alle fritidsboliger gjelder at maks BRA=100 m², inkl. evt. uthus.

Beskrivelse av omsøkte reguleringsendring:

Reguleringsplanens bestemmelser søkes endret som følger med tillegg (kursiv og understreket) i opprinnelig tekst, se også vedlagte bestemmelser – forslag Lofotr bygg og anlegg as, rev. 23.11.17:

§3 Område FK1, Fritidsbebyggelse, konsentrert, kode 1122

3.1 Eksisterende bebyggelse består av tidl. fiskebruk/brygge. Denne tillates revet, og erstattes av leilighetsbygg for fritidsbruk med til sammen 6 leiligheter og parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal oppføres i rorbustil. Det kan bygges inntil 6 stk. rorbuer med inntil 2 etasjer ("halvannen etasje"), 3 stk. på hver side av eksisterende bygg som vist i planen.

3.3 Maks bruksareal for nye rorbuer er BRA=100m² per enhet. Maks bruksareal i leilighetsbygg er BRA 140 m² pr. enhet. Parkeringskjeller og boder i denne ikke medregnet.

3.8 Det skal ikke bygges garasjer i området. Parkeringskjeller under leilighetsbygg tillates.

14.6 BRA

Generelt for alle fritidsboliger gjelder at maks BRA=100 m², inkl. evt. uthus.

For leilighetsbygg gjelder maks BRA = 140 m² eksklusive parkeringskjeller og eventuelle boder i denne.

Vurdering:

I gjeldende reguleringsplan for Spannstainsundet hadde man forutsatt at eksisterende bebyggelse bestående av en gammel brygge/tidligere fiskemottak, skulle bli stående og bevares. På grunn av elde og forfall ble det imidlertid søkt om og innvilget rivning av denne brygga. Rivearbeidet er utført og området sanert, ifølge søker.

Det er 3 forhold som ønskes endret i gjeldende reguleringsplan:

- a. Et erstatningsbygg for tidligere brygge/fiskemottak, som kan ha samme mønehøyde som nå revet bebyggelse.

I gjeldende plan var det tatt utgangspunkt i at eksisterende bebyggelse skulle bestå. Mønehøyde for eksisterende bygg var satt til 12 meter jf. planbestemmelse § 3.4.

På bakgrunn av elde og forfall ble det søkt og om og innvilget rivning av eksisterende bebyggelse. Siden gjeldende regulering ikke har bestemmelser knyttet til et eventuell erstatningsbygg og opprinnelig bebyggelse var regulert inn som juridisk bindende, ville plan- og bygningslovens generelle høydebegrensninger på 8 meter gesims, og 9 meter mønehøyde være gjeldende for et erstatningsbygg.

Etter rådmannens vurdering er det prinsipielt en kurant sak å tillate et erstatningsbygg i samme høyde som eksisterende bygg var regulert til, nemlig med maksimal mønehøyde på 12 meter. På den andre siden er et fritidsbygg med 4 etasjer svært høy sammenlignet med omkringliggende bebyggelse i Spannstainsundet og på Ballstad generelt. Det hadde vært en fordel å redusere bygningshøyden med en etasje for å tilpasse nybygget bedre til resterende bebyggelse i nærområdet.

- b. Etablering av en parkeringskjeller under nybygget.

Gjeldende regulering tillater ikke garasje. Område FK1 har i gjeldende reguleringsplan tilstrekkelig parkeringsareal avsatt i område P3. Omsøkt parkeringskjeller vil sørge for en forholdsvis høy og lukket sokkeletasje som vil være i stor kontrast med omkringliggende bebyggelse. Prinsipielt er

etablering av parkeringskjeller positiv, fordi man fjerner biler fra gatebildet og reduserer arealbehovet. I tilknytning til fritidsbebyggelse i vannkanten derimot er det etter rådmannens vurdering ikke naturlig å anlegge parkeringskjeller på kainivå. En fordel med tiltaket vil være at kaia vil virke mindre privatisert og det åpner for muligheten til å oppholde seg på kaia, uten å være til sjenanse for beboerne i de nederste leilighetene. I tillegg vil det være mer komfortabelt for eiere av fritidsboligene, samt at flere parkeringsplasser blitt fristilt for gjester og turgåere i området.

Rådmannen mener likevel at omsøkt parkeringskjeller i tilknytning til fritidsleiligheter er uheldig. Området skal ha rorbu-/sjøhuspreg og brukes som fritidsboliger. I denne sammenheng passer det ikke med en parkeringskjeller på kaia. Bygget vil fremstå mer som helårsbolig enn fritidsbolig. Dessuten kan tiltaket skape presedens for andre fritidsboligprosjekter.

Hvis det er ønskelig å redusere privatisering av kaiarealet ved å etablere en sokkeletasje, så kunne sokkeletasjen brukes f.eks. som fellesareal for hele anlegg med lagringsplass for fiskeutstyr, sløvehall og tilsvarende.

- c. En økning av tillatt bruttoareal for fritidsleiligheter fra maksimal 100 m² til 140 m² BRA.

I Vestvågøy har man i kommuneplanens arealdel fastsatt en maksimal størrelse for fritidsboliger på 100 m² bruksareal (BRA). Denne begrensningen ble stort sett videreført i reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, med unntak av ett område (Stormyra), hvor det er tillatt med 115 m² BRA. Også i gjeldende reguleringsplan Spannstensundet gjelder denne maksimal størrelse. Regulert område er under utbygging. Etter rådmannens vurdering vil det være et dårlig signal hvis man nå åpner for større fritidsleiligheter i feltet, som nesten er ferdig utbygd. Også med tanke på pågående revidering av kommuneplanens arealdel vil det være feil tidspunkt for en slik endring. Rådmannen stiller også spørsmål om det er tjenlig/behov for så store luksusfritidsleiligheter, som er større enn mange vanlige helårsboliger, og som bare skal brukes noen få uker i året. Ballstad og Vestvågøy er kanskje ikke tjent med et slikt prosjekt som påvirker sine omgivelser i så stor grad.

Generell vurdering av prosjektet

Rådmannen er skeptisk til det planlagte nye leilighetsbygget med 6 fritidsleiligheter og parkeringskjeller. Den arkitektoniske utformingen med valgt svalgangsløsning, åpne trapperom på nord- og sørsida og store balkonger virker som et fremmedelement og bryter sterkt med sine omgivelser, både med tanke på høyde, størrelse og utforming. Bygget bør reduseres med en etasje og utformingen må komme mer i samsvar med resterende bebyggelse. Det betyr ikke at nabobebyggelse skal kopieres, men at prosjektet må tilpasses bedre til sine omgivelser og hensynene i gjeldende plan.

Medvirkning:

Naboer og berørte parter ble varslet direkte om omsøkt mindre endring. Det ble ikke mottatt negative innspill til omsøkt endring.

Konklusjon/oppsummering:

Rådmannen er positiv til at det ønskes å bygge et erstatningsbygg med fritidsleiligheter på tomten til det tidligere fiskemottaket på Gjermesøy. Høyden bør derimot reduseres med en etasje. Rådmannen foreslår at

det gjøres følgende endringer i bestemmelsene (endringene i kursiv og med understrek):

3.1 Eksisterende bebyggelse består av tidl. fiskebruk/brygge. Denne tillates revet, og erstattes av leilighetsbygg for fritidsbruk med til sammen 6 leiligheter. Store sammenhengende balkonger og svalgang tillates ikke. Ny bebyggelse skal oppføres i rorbustil. Det kan bygges inntil 6 stk. rorbuer med inntil 2 etasjer ("halvannen etasje"), 3 stk. på hver side av eksisterende bygg som vist i planen.

3.4 Maks mønehøyde for eksisterende bebyggelse er 12 m, for et evt erstatningsbygg 9 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Bestemmelsene for øvrig endres ikke. Det tillates altså ikke parkeringskjeller. Størrelsen per leilighet/fritidsbolig begrenses til 100 m2 som tidligere.

Rådmannens innstilling:

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om mindre endring av reguleringsplan Spannstensund, planID: 1860 201101, mottatt den 23.11.17.
2. Søknad om mindre endring av planen innvilges delvis, ved å tillate erstatningsbygg for innregulert tidligere fiskebruk, som ble revet.
3. Parkeringskjeller og øking av tillatt bruksareal til 140 m2 for fritidsleilighetene tillates ikke.
4. Det gjøres følgende endringer i bestemmelsene:
 - a. **3.1** Eksisterende bebyggelse består av tidl. fiskebruk/brygge. Denne tillates revet, og erstattes av leilighetsbygg for fritidsbruk med til sammen 6 leiligheter. Store sammenhengende balkonger og svalgang tillates ikke. Ny bebyggelse skal oppføres i rorbustil. Det kan bygges inntil 6 stk. rorbuer med inntil 2 etasjer ("halvannen etasje"), 3 stk. på hver side av eksisterende bygg som vist i planen.
 - b. **3.4** Maks mønehøyde for eksisterende bebyggelse er 12 m, for et evt erstatningsbygg 9 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
5. Mindre endring av reguleringsplan med plankart, datert 5.10.2017 og endrede planbestemmelser datert 26.2.2018 godkjennes.
6. Begrunnelsen for vedtaket er at endringen vurderes til å være av mindre karakter. Hensikten med planen endres ikke, og endringen kan ikke ses å ha nevneverdig negativ konsekvens for omgivelsene.
7. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-14.

I hht. plan- og bygningsloven § 1-9, jfr. forvaltningsloven kap. VI kan dette vedtaket påklages innen 3 uker etter at en har mottatt melding om vedtaket.

13.03.2018 Planutvalget

Planutvalget var på befaring av området før møtet ble satt.

Reidar Samuelsen ba om vurdering av habilitet, da han er konsulent i et firma som er involvert i saken. Han ble vurdert inhabil, og fratrådte under behandlingen.

Pål Krüger fremmet følgende endringsforslag til punktene 3 og 4 i rådmannens innstilling:

3. Parkeringskjeller og øking av tillatt bruksareal til 124 m2 for fritidsleilighetene tillates. 4. Det gjøres følgende endringer i bestemmelsene: a. **3.1** Eksisterende bebyggelse består av tidl. fiskebruk/brygge.

Denne tillates revet, og erstattes avleilighetsbygg for fritidsbruk med til sammen 6 leiligheter og parkeringskjeller. Ny bebyggelse skal oppføres i rorbustil. Det kan bygges inntil 6 stk. rorbuer med inntil 2 etasjer ("halvannen etasje"), 3 stk. på hver side av eksisterende bygg som vist i planen.b. 3.4 Maks mønehøyde for eksisterende bebyggelse er 12 m, for et evt erstatningsbygg 12 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.

Votering over punktene 1, 2, 5, 6, og 7:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

Votering alternativt mellom rådmannens innstilling punkt 3 og Pål Krügers punkt 3.8:

Pål Krügers forslag vedtatt med 7 mot 1 stemme.

Votering alternativt mellom rådmannens innstilling punkt 4 og Pål Krügers forslag punktene 3.1, 3.3 og 14.6:

Pål Krügers forslag vedtatt med 7 mot 1 stemme.

PL-011/18 Vedtak:

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om mindre endring av reguleringsplan Spannstøysund, planID: 1860 201101, mottatt den 23.11.17.
2. Søknad om mindre endring av planen innvilges delvis, ved å tillate erstatningsbygg for innregulert tidligere fiskebruk, som ble revet.
3. Parkeringskjeller og øking av tillatt bruksareal til 124 m² for fritidsleilighetene tillates.
4. Det gjøres følgende endringer i bestemmelsene:
 - a. **3.1** Eksisterende bebyggelse består av tidl. fiskebruk/brygge. Denne tillates revet, og erstattes av leilighetsbygg for fritidsbruk med til sammen 6 leiligheter. Ny bebyggelse skal oppføres i rorbustil. Det kan bygges inntil 6 stk. rorbuer med inntil 2 etasjer ("halvannen etasje"), 3 stk. på hver side av eksisterende bygg som vist i planen.
 - b. **3.4** Maks mønehøyde for eksisterende bebyggelse er 12 m, for et evt erstatningsbygg 12 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
5. Mindre endring av reguleringsplan med plankart, datert 5.10.2017 og endrede planbestemmelser datert 26.2.2018 godkjennes.
6. Begrunnelsen for vedtaket er at endringen vurderes til å være av mindre karakter. Hensikten med planen endres ikke, og endringen kan ikke ses å ha nevneverdig negativ konsekvens for omgivelsene.
7. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-14.

I hht. plan- og bygningsloven § 1-9, jfr. forvaltningsloven kap. VI kan dette vedtaket påklages innen 3 uker etter at en har mottatt melding om vedtaket.

Leknes, 08.02.2018