

2021

Detaljreguleringsplan
Hella

Endringsbeskrivelse

Navn på plan: Hella	Plantype: Endring av Detaljregulering	PlanID: 200702
Kommune: Vestvågøy Kommune	Tiltakshaver: Fritz Karl Pedersen Drift as	
Stedsnavn: Stamsund	Kontakt person: Geir Asbjørn Pedersen geir@fkpdrift.no	
stein hamre arkitektkontor as www.shaas.no Planlegger: Åsmund Rajala Strømnes, 75 12 69 52 aasmund.stromnes@shaas.no		

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Formål med planendringen

I forbindelse med utviklingen av boligfeltet på Hella i Stamsund viser det seg at det er enkelte detaljer i gjeldene reguleringsplan som det er ønskelig å få justert. Dette er regulert byggegrense mellom boligtomtene, bestemmelsen om høyde på gesims, krav om at byggesaker skal behandles politisk, etablering av lekeområder i friområdene og mulighet for å etablere fyllinger utenfor byggegrense mot vei.

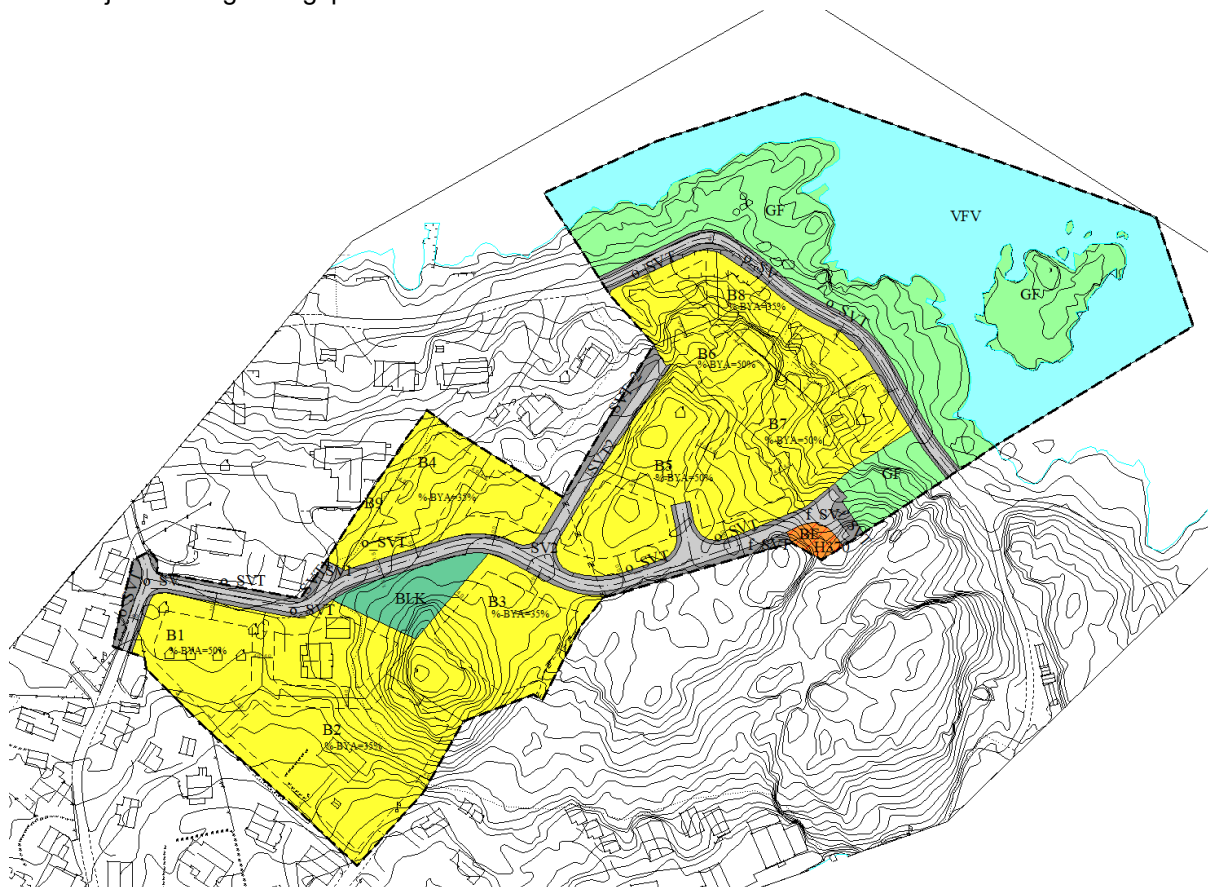
- Det er ønskelig å fjerne byggegrenser mellom boligtomter. Dette innebærer at det er de generelle bestemmelsene om avstand til nabogrense som gjelder.
- Det er ønskelig å øke gesimshøyden fra 6 til 7,5 meter. Regulert mønehøyde på 8 meter endres ikke. For å sikre at maksimal gesimshøyde ikke overstiger 8 meter tas det med i bestemmelsene at maksimal gesimshøyde ikke skal overstige 8 meter over underliggende terreng.
- Det er ønskelig å fjerne bestemmelsen som innebærer at det faste utvalg for plansaker (Forvaltningsutvalget) skal behandle byggesaker innenfor planområdet. Denne endringen innebærer en litt enklere søknadsprosess. Administrasjonen vil kunne avgjøre byggesaker administrativt. Dette vil gjøre prosessen raskere da man ikke trenger å vente på neste møte i Forvaltningsutvalget før byggesøknaden blir godkjent.
- Eksisterende regulerte lekeplass har en topografi som gjør det utfordrende å etablere gode lekemuligheter. Det er ønskelig å kunne etablere en leke og oppholdsplass nede ved sjøen. Det åpnes derfor opp for dette i areal regulert til friområder. Denne må etablere på landsiden av forbudsgrense mot sjø. Denne grensen er vist i kommuneplanen.
- Enkelte tomter er av en slik beskaffenhet at det er nødvendig og ønskelig å kunne etablere fyllinger utenfor byggegrensen. For å få kunne gjøre dette foreslås det å åpne for dette i bestemmelsene. Nytt punkt under fellesbestemmelsene 10.4 vil da lyde:
Det tillates etablert fyllinger utenfor byggegrensen mot vei, men ikke nærmere enn 1 meter fra formåls grensen/tomtegrensen.

1.2 Overordnede føringer

- Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel er området som omhandles av reguleringsplanen for Hella merket slik at det er gjeldende reguleringsplan som gjelder. Forbudsgrensen mot sjø som er avsatt i kommuneplanen er førende for hvor det kan etableres leke og oppholdsarealer.

- Reguleringsplan
Gjeldene reguleringsplan Hella



Over vises gjeldene reguleringsplan.

Her er det regulert inn byggegrenser mot vei og mot naboeiendommene. Det er byggegrensene mellom naboeiendommene som ønskes tatt ut.

I bestemmelsene så er det punktene under § 4 som gir føringer om gesimshøyde på 6 meter som ønskes endret, dette er punktene 4.1.3, 4.2.3, 4.3.3 og 4.4.3.

Krav om at alle byggesaker skal behandles politisk er en bestemmelse som ligger som et krav i denne planen. Det er ønske om at denne bestemmelsen tas ut. Dette gjelder punkt 4.6.2. Som en konsekvens av dette fjernes også punkt 11.1.

Lekeplassen som er regulert inn vest i planområdet ønskes erstattes med friområde. Det åpnes for i bestemmelsene at det kan etableres lekeplasser i alle friområdene.

2. Prosess/saksgang

Endringen av planen gjøres som en endring av plan i tråd med plan- og bygningslovens § 12-14.

2.1 Tidsplan

Det har vært dialog med saksbehandler i Vestvågøy kommune i november og desember 2020. I denne dialogen ble det klart at endringene som ønskes gjort kan kjøres som en endring av planen § 12-14.

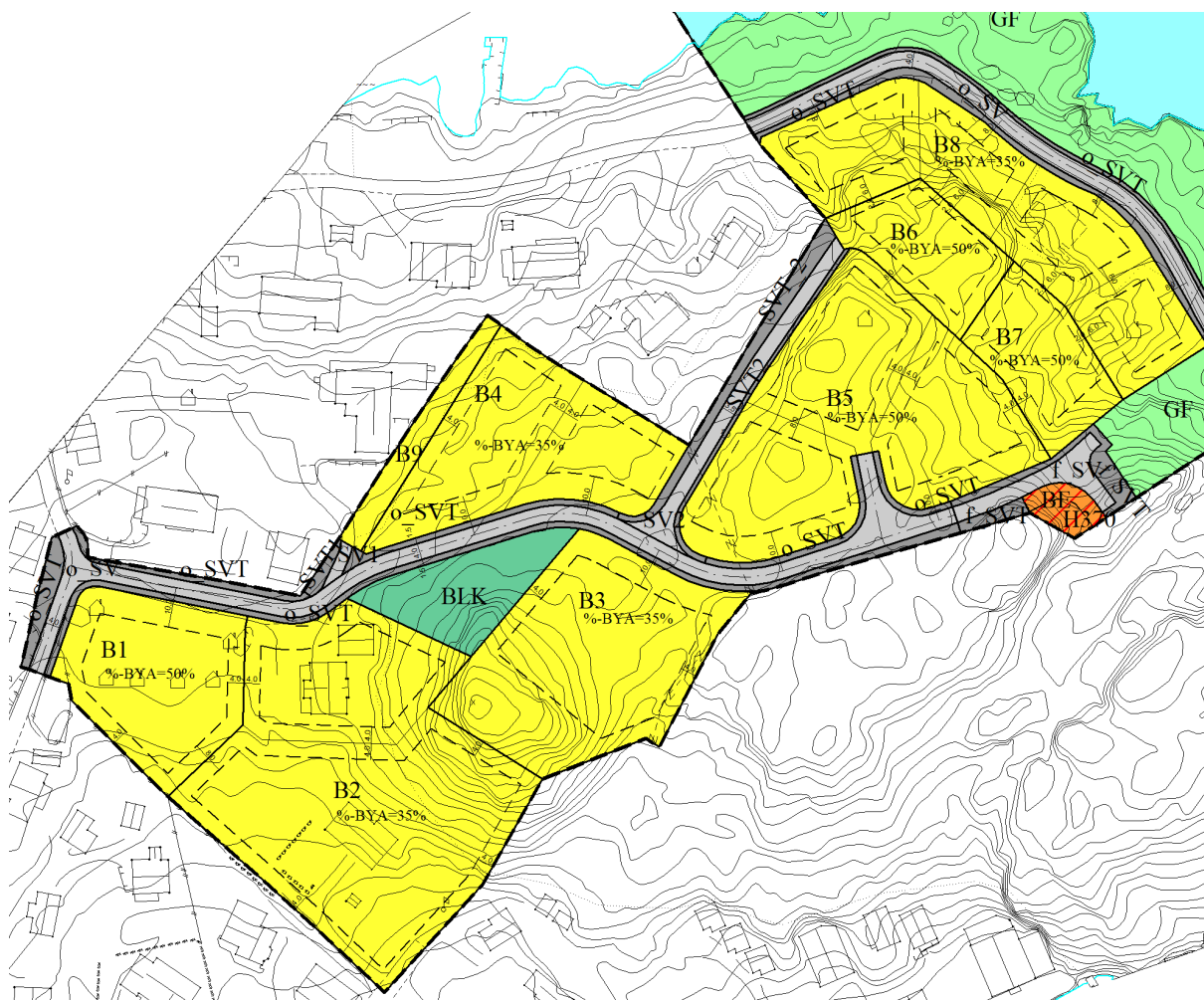
Forslag til planendring ble sendt til Vestvågøy kommune i uke 6, 2021.

3. Beskrivelse av planendringen

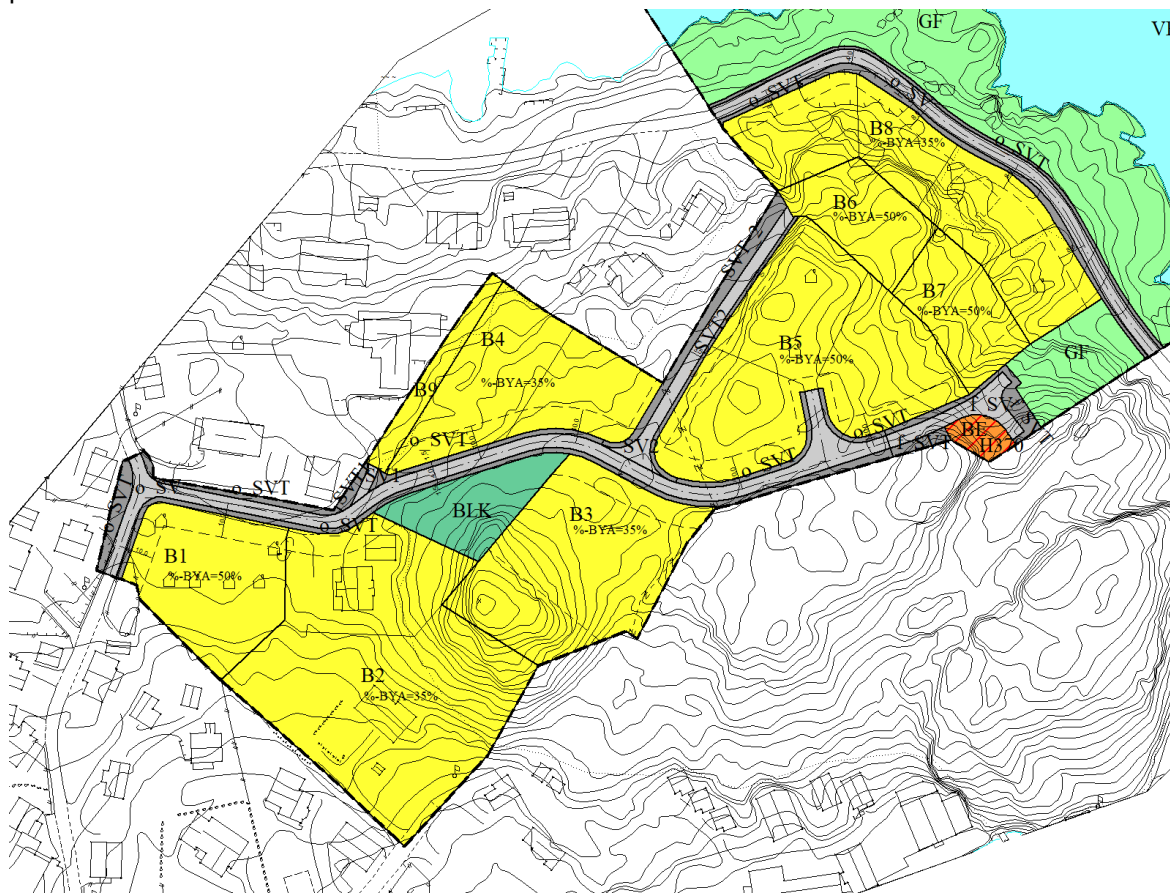
Byggegrenser

I forbindelse med salg av eiendommer og prosjektering av boliger innenfor reguleringsplanen viser det seg at gjeldene plan har noen detaljer som gjør utviklingen av området noe mer komplisert enn ønskelig.

Byggegrenser er regulert inn mot vei og mot nabotomtene. Mot nabotomtene ligger disse i av avstand på 4 meter fra formålsgrænse/tomtegrænse. Det er ett unntak her og det er byggegrensen i sør på eiendommen B3 (gnr 52 bnr 698). Denne har en større avstand mot nabotomt i sør da denne hindrer etablering av bebyggelse på toppen av kollen sør på tomta. Under vises et utsnitt av gjeldene plan der byggegrensene framkommer som stiplede linjer.



For å kunne stå noe friere ved prosjektering av boligbygg og bygninger i tilknytning til boligene, f.eks. garasjer er det ønskelig å få regulert bort byggegrensene mellom boligtomtene. Dette gjør at garasjer og andre mindre bygninger kan etableres nærmere naboeiendommene enn 4 meter. Utsnittet under viser forslag til ny reguleringsplan der de «interne» byggegrensene er tatt ut. Byggegrensen som er regulert inn sør på B3 beholdes. Bakgrunnen for denne avgrensningen var å forhindre etablering av bygg nært kollen. Denne begrunnelsen er fremdeles gjeldene slik at byggegrensen her videreføres i planen.



Politisk behandling

I bestemmelse til denne planen er det lagt føringer som innebærer at alle byggesaker innenfor planområdet skal politisk behandles. Dette er en bestemmelse som svært få andre reguleringsplaner har. En slik bestemmelse innebærer at byggesaker, som er i tråd med gjeldene plan, ikke kan behandles administrativt, men må behandles av Forvaltningsutvalget. For framdrift i byggesaker kan denne bestemmelsen forsinke oppstart på byggeplass med 2 – 3 mnd.

Planendringen legger dermed opp til at denne bestemmelsen om politisk behandling av byggesaker fjernes. Dette gjelder punkt 4.6.2 som lyder:

Det faste utvalg for plansaker (DFUP) skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form, terrengtilpassing plassering og materialbehandling.

Som en konsekvens av at 4.6.2 tas ut må også punkt 11.1 tas ut som lyder:

Avkjørsel fra veg skal være mest mulig oversiktig og trafikksikker og skal godkjennes av Det faste utvalg for plansaker i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Det er flere punkter under § 11. Disse får da nye nr siden det første punktet fjernes.

Byggehøyde

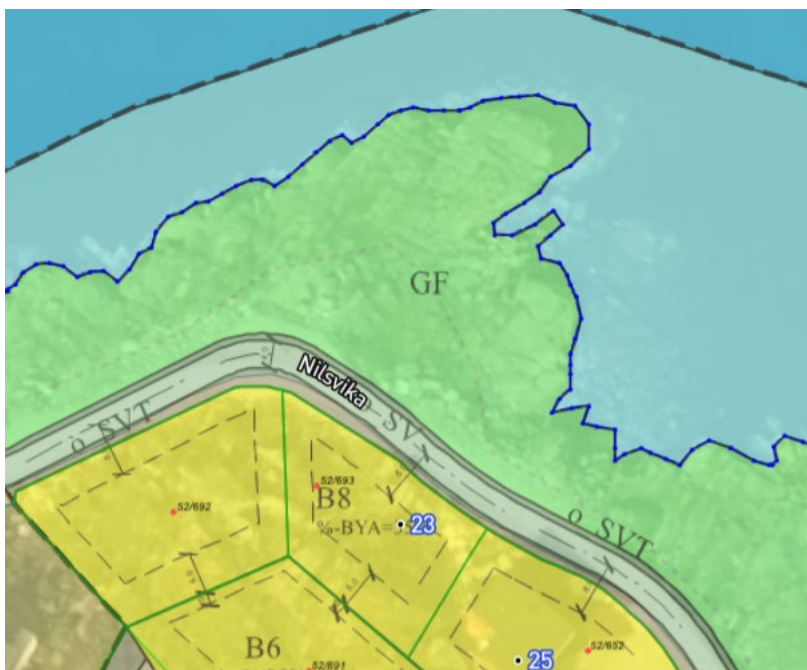
I bestemmelsene er byggehøyden regulert som mønehøyde og gesimshøyde. Disse er på henholdsvis 6 og 8 meter. Referansen er fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er ønske om en noe mer frihet til å få variert bebyggelse innenfor planen med tanke på gesimshøyde. Bygg som føres opp med møne ønskes det ikke gjort endringer i høyden på. Det er gesimshøyden som er en utfordring for etablering av bebyggelse med «flatt tak» som har 2 etasjer. For å kunne føre opp bygg med to fulle etasjer ønskes gesimshøyden løftet fra 6 meter til 7,5 meter. Dette gjør det mulig å få ett vist fall på taket. Så lenge bestemmelsen beskriver en gjennomsnittlig høyde som ikke skal overstige 7,5 ville det kunne etableres bygninger som har en vesentlig høyere gesims der bygg etableres i strekt skrånende terreng. For å unngå dette foreslås det en bestemmelse som sikrer en maksimal gesimshøyde. Denne skal ikke overstige 8 meter.

Vi er av den oppfatning at denne endringen på gesimshøyde bør kunne gjøres som en endring av planen. Den maksimale byggehøyden på 8 meter (mønehøyden) endres ikke, det er kun gesimshøyden som justeres.

Gesimshøyden er nevnt under flere punkter i bestemmelsen. Dette innebærer at endringen gjøres på følgende punkter; 4.1.3, 4.2.3, 4.3.3 og 4.4.3.

Lekeplass

I reguleringsplanen er det avsatt et areal til lek vest i planområdet. Dette området er pr i dag ikke opparbeidet. Tiltakshaver ønsker å kunne opparbeide et lekeområde nede mot sjøen. For å kunne gjøre dette må det åpnes for dette i bestemmelsene. Avgrensningen av plassen er gitt av forbudsgrense mot sjø. Denne framkommer som en stiplet linje i utsnittet under. For de øvrige friområdene innenfor planen kan det også opparbeides lekeområder. Unntakene er friområdene som ligger på holmene i sjøen.



Fylling utenfor byggegrense

I forbindelse med prosjektering av boliger innenfor planområdet har det vist seg at det er ønskelig og nødvendig å etablere fyllinger utenfor byggegrensen. Dette gjelder spesielt for eiendommene som grenser mot Nilsvika i nord. Her er det godkjent tre boliger som alle har fyllinger som er etablert utenfor byggegrensen. I forbindelse med prosjektering av bolig på den «siste» tomte mot veien (gnr 52 bnr 692) ser man at det er behov for fylling også på denne tomte. Etablering av disse fyllingene utenfor byggegrensen er ikke til hinder for trafikken langs Nilsvika. Vi foreslår derfor at det åpnes opp for dette ved å ta med et nytt punkt under fellesbestemmelsene, pkt 10.4. Dette innebærer at det kan etableres fyllinger utenfor byggegrensen mot vei, men ikke nærmere enn 1 meter fra tomtegrensen/formålsgrense.

4. Tiltakets antatte virkning/effekt

4.1 Stedets karakter, byggehøyde og byggegrenser

Vi kan ikke se at planendringen skal ha vesentlig innvirkning på stedets karakter. Store deler av området er pr i dag ikke bebyggt, slik at den nye bebyggelsen, uavhengig av byggehøyder, ikke vil endre stedets karakter. Den endringen er etter vår vurdering beskjeden sett i forhold til dagens ubebygde areal.

Det å ta bort interne byggegrenser åpner opp for en utbygging på de resterende tomtene som enklere kan ta hensyn til eksisterende terreng og avtaler mellom tomteeiere. Tomtene vil kunne utnyttes på en bedre måte enn den begrensning dagens byggegrenser gir. Det samme gjelder ved etablering av fyllinger utenfor byggegrensen.

4.2 Politisk vedtak

Bestemmelsen om politisk behandling av byggesaker er en bestemmelse som, etter vår vurdering, har liten relevans. De avgjørelse som fattes av administrasjonen i byggesaker skal være i tråd med bestemmelser i planene. Da blir en politisk behandling en unødvendig forlengelse av byggesøknadsprosessen.