

## Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Planutvalget	29.08.2016	033/16
Kommunestyret	19.09.2016	069/16

Arkivsak ID 16/47

Saksbehandler

Linnea Kvinge Karlsen

## Endring av reguleringsplan Lekneskroken planID: 1860 200709 - 2. gangs behandling

### Saksdokumenter

23.05.2016	Endring av reguleringsplan Lekneskroken planID: 1860 200709 - 1. gangs behandling	1359815
04.04.2016	Lekneskroken_plankart310807	1357609
04.04.2016	ROS-analyse	1357612
27.04.2016	Planbeskrivelse 270416	1359759
04.04.2016	V1 Terrengmodell (sol 24-7 1730) (A2)	1357616
04.04.2016	V2 Terrengmodell (sol 27-8 1630) (A2)	1357617
25.04.2016	Fra Lekneskroken Boligsameie 220416	1359415
28.04.2016	Planbestemmelser Lekneskroken 280416 - planendring	1359887
25.04.2016	Svar på tilbakemelding Lekneskroken Boligsameie 220416	1359416
14.07.2016	Høringssvar	1368696
15.06.2016	Høringsuttalelse - reguleringsplan Lekneskroken - endring av plan - kopi	1365142
22.08.2016	SV Reguleringsendring Lekneskroken gnr 18 bnr 810 - deres kommentarer t	1370854
22.08.2016	270815 kl 1630	1370856
22.08.2016	190816 kl1900	1370855
22.08.2016	Terrengmodell	1370864

### Saksopplysninger:

Den 30.03.16 mottok Vestvågøy kommune søknad om mindre endring av reguleringsplan Lekneskroken, planID: 1860 200709. Med bakgrunn i at det var mottatt en innvending fra nabo, Lekneskroken boligsameie, kunne ikke endringen anses som en mindre endring jf. forarbeidene til plan- og bygningsloven, Ot.prp.nr.32 (2007-2008). Søker gjorde derfor om søknaden til full endring av reguleringsplan, der planprosessen ender med avgjørelse i Kommunestyret. For endring av reguleringsplan gjelder de samme reglene som for utarbeidelse av ny plan.

Reguleringsendringen berører eiendom gnr 18 bnr 810, område BF i reguleringsplanen. Endringen omfatter å omgjøre tillatt byggehøyde fra 15 meter til 17,5 meter for bygg, og 21,5 m for trapp-/heishus. Dette tilsvarer en endring fra fire til fem etasjer. Eksisterende bygning på eiendommen er oppført i tre etasjer.

Planutvalget vedtok i møte 10.05.16 sak 012/16 å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Høringsperioden varte fra 25.05 til 06.07.2016. I løpet av høringsperioden kom det inn 2 merknader til planforslaget.

#### Alternative løsningsforslag:

1. Kommunestyret i Vestvågøy kommune egengodkjenner forslag til endring av reguleringsplan Lekneskroken, planID: 1860 200709, med tilhørende bestemmelser, planbeskrivelse og plankart.
2. Kommunestyret i Vestvågøy kommune egengodkjenner ikke forslag til endring av reguleringsplan Lekneskroken, planID: 1860 200709, med tilhørende bestemmelser, planbeskrivelse og plankart. Saken sendes tilbake til administrasjonen.

#### Merknader i høringsperioden:

Dato	Høringsinstans	Merknad	Kommentar
15.06.16	Statens vegvesen	Statens vegvesen har ingen merknader til reguleringsendringen.	
29.06.16	Amy Fjelltun v/Gretha Fjelltun	<p>Det virker åpenbart at de foreslåtte reguleringsendringer med påfølgende inngrep i Lekneskroken 7 vil være til vesentlig forringelse av eiendommen Lekneskroken 11. Det er mottatt en vurdering av innvirkning på solforhold som inneholder ett enkelt kasus, det vil si det konkluderes med at Lekneskroken 11 vil miste 2 timer med ettermiddagssol på en gitt dag i løpet av våren. Det er i den sammenheng omtalt tap av sol 2 timer på ettermiddagen som lite. For det første er ikke sol overskuddsvara i Lofoten, og å miste 2 timer av den viktigste tiden vil medføre både redusert livskvalitet for beboere og redusert videresalgverdi på eiendom. Dette er på denne tiden folk flest er hjemme i hverdagene.</p> <p>I sakspapirene er det gjengitt kommentar fra konsulent/forslagsstiller der man direkte sier at «Påstanden mener vi at Lekneskroken Boligsameie må dokumentere på annen måte enn følelser". En slik påstand vil bety at det er de berørte parters ansvar å gjøre konsekvensutredning av tiltaket. Dette er fullstendig urimelig og hører ikke hjemme i en forsvarlig prosess. Det må være opp til</p>	Se eget punkt.

forslagstiller eller søker å gjøre en tilfredstillende evaluering av konsekvensene, per nå er det levert ett enkelt kasus hvor man kan se effekten på solen på ett tidspunkt på dagen på en dag i året.

Av det utsnittet som faktisk er levert fra Solstudien virker det tydelig at det eksisterer mye mer informasjon fra solstudien, og da er det bare for utbygger å vise de data man har tilgjengelig. Når man da heller velger å be de berørte dokumentere sine påstander indikerer det at utbygger ikke ser det i sin interesse å fremvise sine data.

Videre uttrykkes det "Det vil derfor ikke gavne Leknes by at Lekneskroken Boligsameie har et grøntområde som overhodet ikke skal skyggelegges."

Igjen er argumentasjonen baklengs og tendensiøs:

1. De som bor og har kjøpt i Lekneskroken har gjort det med gjeldende regulering, og burde kunne forvente noenlunde uforandrede vilkår. Selv om det alltid kan skje endringer må det uansett være opp til utbygger/forslagsstiller å dokumentere påstandene om at konsekvensene er minimale. Her er det konsulent/forslagsstiller som fremfører argumentasjon basert på følelser.
2. Argumentasjonen indikeres også at endringen vil "gavne Leknes by"; uten at det finnes noe belegg for påstanden.
3. Det er vanskelig å se for seg at det skal «gavne Leknes by» at man skal måtte forvente vesentlig forringelse av eiendommen sin hvis man velger å flytte dit. Ønsker man å forbedre Leknes er det en dårlig start å gjøre det på bekostning av innbyggerne som bor i Leknes.

I den totale vurderingen skrives det: "Sol- og skyggeanalysen utarbeidet av konsulent viser at en økning i etasjetallet for område BF vil gi noe reduserte solforhold på ettermiddag og kveld. Dette vil berøre noen av terrassene og en liten del av det felles uteområdet." Dette fremstår som tendensiøst, ved å slå sammen terrassene høres det lite ut men for noen er konsekvensen ganske stor. Påstanden om «liten del av det felles uteområdet» er udokumentert. Der bør det tilgjengeliggjøres mer data fra modellen.

Videre skrives det at naboene må påregne stor endring spesielt i sammenheng med at Leknes er definert som regionsenter. Dette er en underlig mening, som faktisk er en oppfordring til å holde

		seg unna Leknes, da man ikke kan forvente beskyttelse mot vesentlige konsekvenser på sin egen bolig. I den grad man er ute etter en diskusjon om hva som gavner Leknes by, er det rart å lese at man mener innbyggernes interesser er underordnet. Vi vil sterkt motsette oss at det gjøres endringer i reguleringsbestemmelsene. En slik endring vil medføre et urimelig inngrep.	
--	--	--	--

### Adminstrasjonens kommentar til merknad fra Amy Fjelltun v/Gretha Fjelltun:

Merknaden tas ikke til følge.

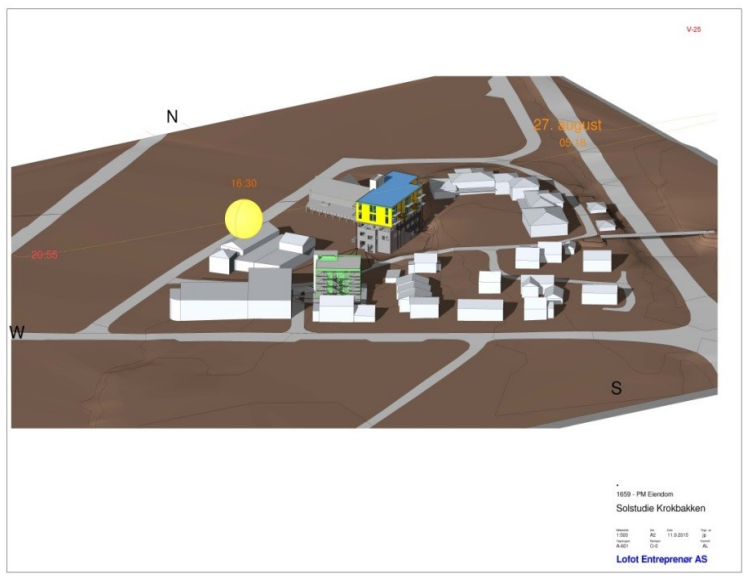
Etter det administrasjonen kan se er det fremlagt to kasus i sol- og skyggeanlysen tilknyttet planbeskrivelsen (figur 1 og 2). Administrasjonen er enig i at forslagstiller burde ha vist noen flere kasus, dette for at man best mulig skal få en forståelse for planforslagets innvirkning på omgivelsene. Likevel mener administrasjonen at forslagsstiller har fremlagt to kasus som gir en god nok pekepinn på forventet reduksjon av solforhold. Forslagsstiller har i sin planbeskrivelse først beskrevet ét kasus som viser sensommer/tidlig høst, en tid på året der solen står lavere på himmelen. Omkringliggende bygg sin høyde påvirker dermed i større grad skyggevirkningen. Det er valgt å vise en sammenlikning mellom skyggelegging på ettermiddag ved eksisterende situasjon, samt en ved økning av etasjetallet. Dette viser én times tidligere skyggelegging av terrassen lengst mot nord i boligområdet.

Det andre kasuset viser ettermiddagssol midt på sommeren i juli. I sommermånedene juni og juli vil solen stå høyere på himmelen og økningen av etasjeantallet vil ha mindre innvirkning på sol- og skyggeforholdene.

Videre påpekes det i merknaden at denne typen forbedring av Leknes gjøres på bekostning av innbyggerne som bor i Leknes. Ved fortetting i by vil ofte ny bebyggelse endre forholdene for eksisterende bebyggelse, men det er i hvilken grad dette skjer som anses som viktig etter administrasjonens vurdering. Flere innbyggers interesser må veies i denne saken, ikke kun de som er etablert i dag. Reduksjon av solforholdene må vurderes opp mot fremtidig verdi som ligger i utvikling av byen. Som man ser av figur 1 og 2 ligger bygget som endringen omfatter vest for boligområdet til Lekneskroken boligsameie. Det vil derfor kun være ettermiddags- og kveldssol som påvirkes av bygningens høyde. En økning av bygningens høyde vil også kunne gå utover kveldssolen på det felles uteområdet, uten at det for dette er fremlagt illustrasjon med nøyaktig tidspunkt. Uavhengig av om uteområdet er offentlig eller privat er det viktig for kommunen at felles uteområder har gode solforhold, da det er til det beste for innbyggerne og byen. Men slik administrasjonen vurderer det har hele boligområdet særs gode solforhold i dag, der uteområdet er åpent mot sør og vest. Det er sol fra morgen til kveld. Av denne grunn vurderes det dithen at en reduksjon i ettermiddags-/kveldssol ikke vil redusere bo- og levekvaliteten i stor grad. Det vil fortsatt være gode solforhold til andre tider på døgnet.

Videre må det forventes at med Leknes som regionsenter må det legges opp til at flere kan bo i sentrum. Fortetting i sentrum har blant annet de positive følgene at det er flere til å ta i bruk

sentrumsfunksjonene og benytte seg av aktiv transport. Dette vil være i tråd med regionale og nasjonale forventninger til arealplanleggingen.



Figur 1



Figur 2

**Forslagsstillers kommentar til merknad fra Amy Fjelltun v/Gretha Fjelltun:**

I vår søknad om endring tok vi med de tidspunktene som vil gi litt skygge, og ikke alle de som ikke gir skygge. I tillegg ønsker vi å bemerke at det er på senettermiddag/kveld sensommer at det vil være noe skygge. (se for øvrig vedlagt kommentar med bilder i e-post samt ettersendt solstudie i terrengmodell)

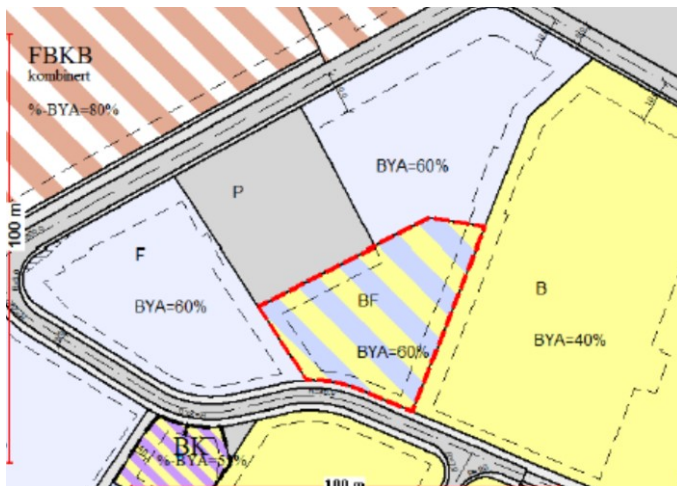
### Planprosess:

Oppstart av planendringen ble varslet i lokalavisen Lofot-tidende den 21.12.15. Eget brev ble sendt til berørte parter, naboer og offentlige myndigheter den 18.12.15. Totalt kom det inn fem merknader til oppstartsvarselet.

Planforslaget ble tatt opp til 1. gangs behandling i Planutvalget den 10.05.16 og ble i perioden 25.05-06.07.16 lagt ut til høring og offentlig ettersyn på kommunens hjemmeside, samt annonsert i lokalavis. Naboer og offentlige myndigheter ble varslet i eget brev. I løpet av høringsperioden kom det inn 2 merknader til planen.

### Beskrivelse av planområdet:

Planområdet for endringen er eiendom gnr 18 bnr 810, område BF i reguleringsplanen. Området ligger sentralt i Leknes sentrum mellom kommunal veg Lekneskroken og Europaveg 10. Eiendommen er en del av et forretningsområde med forretninger på nord- og vestsiden, mens det i sør og øst ligger et boligområde. Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse.



Figur 3

### Planforslaget:

Planbestemmelser:

### Gjeldende plan:

### § 3 Byggeområder

#### c) Bolig/forretning BF

a. Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 15 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

#### **Forslag til planendring:**

### § 3 Byggeområder

#### c) Bolig/Forretning BF

a. Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 17,5 meter fra gjennomsnittlig planert

terreng. Trappehus for adkomst til takterrasse skal ikke overstige 21,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Arealet over høyde 17,5 meter skal ikke være større enn

nødvendig for funksjonen trapp-/heishus.

Legges til:

### § 6 Fellesbestemmelser

#### e) Avinors restriksjoner:

Ett hvert tiltak i planområdet må innhente Avinors godkjenning før tiltak kan igangsettes.

Horisontal høydebegrensning ligger på kote 69,6 moh. Høydebegrensning i forhold til BRA-krav

bestemmes av flynavigasjonsanleggets senterlinje.

Plankart:

Det gjøres ingen endringer i plankartet.

Planbeskrivelse:

Det gjøres ingen endringer i planbeskrivelsen. Egen planbeskrivelse for endringen er vedlagt.

**Lovgrunnlag:**

For endring av plan gjelder plan- og bygningsloven § 12-14.

Pbl § 12-14 – endring og oppheving av reguleringsplan:

*«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

*Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen.*

*Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. For øvrig § 1-9.»*

**Vurdering:**

Krav om konsekvensutredning:

Administrasjonen har vurdert det slik at planen ikke faller inn under krav om konsekvensutredning ihht. Forskriften og jfr. vurderinger gjort av tiltakshaver. Planendringen berører fastsatt høyde i plan, en økning på 1 etasje. Dette vurderes til å være en endring av liten karakter og uten nevneverdige konsekvenser for miljø og samfunn.

Økonomiske konsekvenser:

Planprosessen og endringen har ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

Kommunaltekniske anlegg:

Endringen berører ikke dette tema.

Barn og unges interesser:

En kan ikke se at endringen vil få negative konsekvenser for barn og unge.

Fornminner/kulturminner:



Endringen berører ikke dette tema.

Natur og friluftsliv:

Endringen berører ikke dette tema.

Naturmangfoldloven:

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

utbredelse 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 direktoratet for naturforvaltning og artsdatabankens artskart.

Det fremkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nært truede arter på norsk

rødliste for arter, utvalgte naturtyper, truede eller nært truede naturtyper på Norsk liste for naturtyper i dette området. Ut i fra dette finner en det ikke nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven § 9-12 jfr. Miljøverndepartementets veileder til naturmangfoldloven kap. II.

Samlet vurdering:

Administrasjonen har ingen merknader til planforslaget utover det som er sagt i 1. gangs

behandling av planforslaget, samt kommentar i merknadsbehandlingen til 2. gangs behandling.

### **Konklusjon/oppsummering:**

Etter en gjennomgang av planforslaget og de merknader som foreligger anbefales det å egengodkjenne privat forslag til endring av reguleringsplan Lekneskroken, planID: 1860 2007 09. Endringen vil etter administrasjonens vurdering være positivt for byutviklingen. Fortetting i sentrum gjør at flere kan bo i sentrum, med de følgene at det er flere til å ta i bruk sentrumsfunksjonene og benytte seg av aktiv transport. Videre er bygninger på fire til fem etasjer vanlig høyde i sentrum av de fleste byer, uten at man betegner det som «høyhus». Fortetting i sentrum i form av høyere bebyggelse vil også være i tråd med nasjonale og regionale føringer. Det er forståelig at det i endringer som dette ofte er naboer og gjenboere som ikke føler seg hørt. Det må likevel være påregnelig at en slik utvikling finner sted i kjernen av Leknes sentrum.

Ut fra forannevnte tilrås Planutvalget å fremme saken for Kommunestyret med følgende

innstilling til:

Vedtak:

1. Vestvågøy kommunestyre viser til fremlagt forslag til endring av reguleringsplan Lekneskroken, planID: 1860 200709.
2. Vestvågøy kommunestyre egengodkjenner fremlagt forslag til endring av reguleringsplan, med tilhørende bestemmelser, planbeskrivelse og plankart.

29.08.2016 Planutvalget

Barnas representant stilte spørsmål om lekeareal og parkeringsplasser. Leder v/plan og teknikkavklarte og svarte på spørsmål. Saken skal også behandles i kommunestyret og evt. spørsmål avklares til kommunestyrets behandling.

**Knut Atle Hansen fremmet følgende endringsforslag:**

Nye byggehøyder i sentrum er en vesentlig endring av bybildet, og det må derfor synliggjøres godt og diskuteres offentlig. Byggehøyde må avklares i kommunal byutviklingsplan.

Byggehøyde for Lekneskroken bør settes til 4 etg. I tillegg kan det bygges en tilbaketrukket 5 etg. dersom det ikke får store negative konsekvenser for naboer eller annen bebyggelse

**Votering:**

Det ble votert alternativt mellom Rådmannens innstilling og endringsforslaget fra Kurt Atle Hansen. Rådmannens innstilling vedtas med 7 mot 2 stemmer.

PL-033/16 Vedtak:

1. Vestvågøy kommunestyre viser til fremlagt forslag til endring av reguleringsplan Lekneskroken, planID: 1860 200709.
2. Vestvågøy kommunestyre egengodkjenner fremlagt forslag til endring av reguleringsplan, med tilhørende bestemmelser, planbeskrivelse og plankart.

19.09.2016 Kommunestyret

**Kurt Atle Hansen fremmet følgende tilleggsforslag:**

Nye byggehøyder i sentrum er en vesentlig endring av bybildet, og det må derfor synliggjøres godt og

diskuteres offentlig. Byggehøyde må avklares i kommunal byutviklingsplan.

Byggehøyde for Lekneskroken settes til 4 etg. I tillegg kan det bygges en tilbaketrukket 5 etg. dersom det ikke får store negative konsekvenser for naboer eller annen bebyggelse.

Habilitet:

Asbjørn Sjølie ba kommunestyret avklare hans habilitet ut fra slektskap med part i saken.

Kommunestyret erklærte Sjølie som inhabil. Han fratrådte under behandlingen.

**Votering:**

Det ble votert alternativt mellom planutvalgets innstilling og Kurt Atle Hansens endringsforslag.

Planutvalgets innstilling vedtas med 27 mot 5 stemmer.

KS-069/16 Vedtak:

1. Vestvågøy kommunestyre viser til fremlagt forslag til endring av reguleringsplan Lekneskroken, planID: 1860 200709.
2. Vestvågøy kommunestyre egengodkjenner fremlagt forslag til endring av reguleringsplan, med tilhørende bestemmelser, planbeskrivelse og plankart.

Leknes, 18.08.2016