



Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Delegerte saker - Plan		041/21

Arkivsak ID 21/407

Saksbehandler Jochen Caesar

Endring av reguleringsplan Hella, plan-ID 1860 200702

Saksdokumenter:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
02.07.2021	Endringsbeskrivelse Hella 190521	1546634
02.07.2021	Reguleringsbestemmelser endringsforslag 190521	1546639
02.07.2021	202075 Hella 250621	1552338
02.07.2021	Uttalelse til høring og offentlig ettersyn - endring av reguleringsplan Hella - Vestvågøy kommune.pdf	1551261

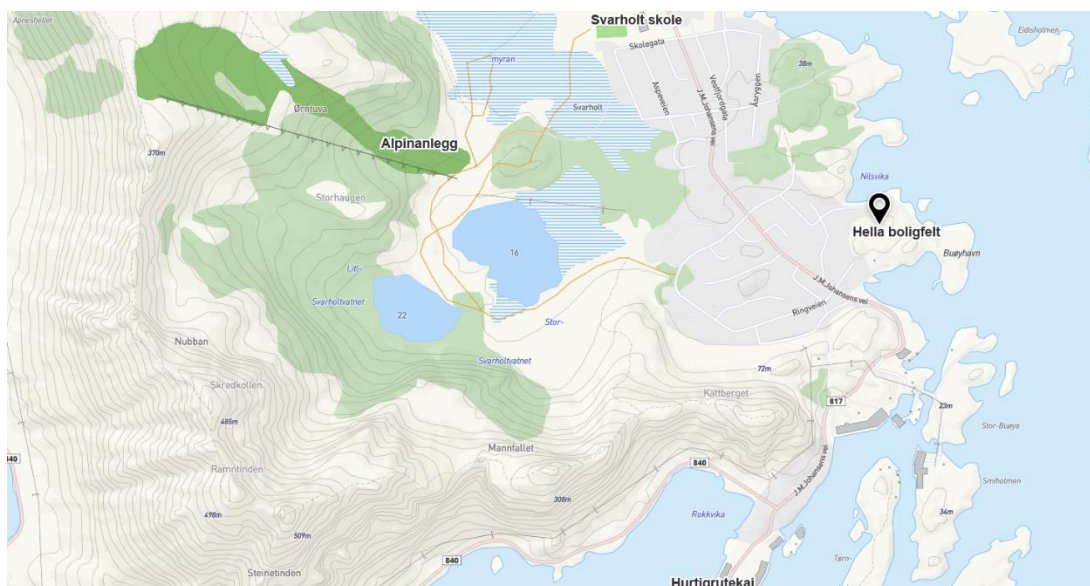
Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har 19.5.2021 mottatt revidert søknad om endring av reguleringsplan Hella, plan-id 1860-200702, vedtatt 30.10.2007 og sist endret 9.4.2019.

Etter en første vurdering er omsøkte endringene av mindre karakter og administrasjonen vurderer det slik at omsøkt endring kan gjøres med forenklet behandling jf. pbl § 12-14.

Før forslaget til endring av reguleringsplanen kan vedtas skal naboer, myndigheter og andre berørte parter ha mulighet å komme med uttalelse til endringsforslaget. Endringsforslaget er sendt den 25.5.2021 på høring og offentlig ettersyn til naboer og berørte myndigheter med høringsfrist 22.6.2021.

Med unntak av pkt. 3 i endringsforslaget (å fjerne bestemmelsen som innebærer at det faste utvalg for plansaker (Forvaltningsutvalget) skal behandle byggesaker innenfor planområdet) kunne endringene etter rådmannens vurdering behandles administrativt. For å spare tid for utbyggeren og tomtekjøpere, som ønsker å komme i gang med bygging, legges saken frem til Forvaltningsutvalget før høringsfristen har gått ut. Dersom det ikke kommer vesentlige merknader til endringsforslaget, vil vedtaket tre i kraft. Dersom det kommer vesentlige kritiske merknader til en eller flere av endringsforslagene vil disse ikke kunne behandles med forenklet prosess og kreve ny politisk behandling med vedtak i kommunestyret, mens de endringene som ikke møter motbør kan vedtas administrativt.

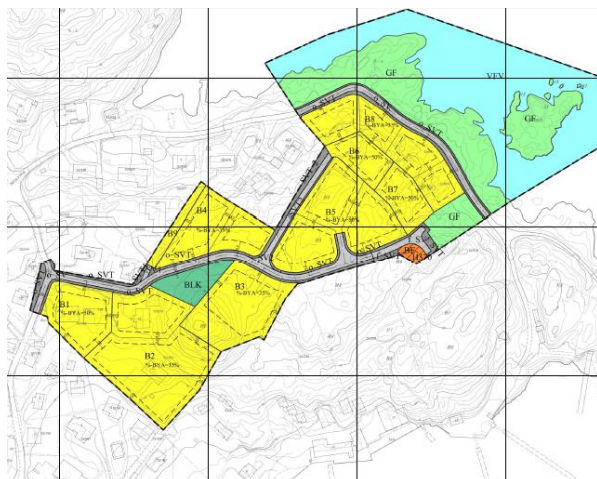


Oversiktskart

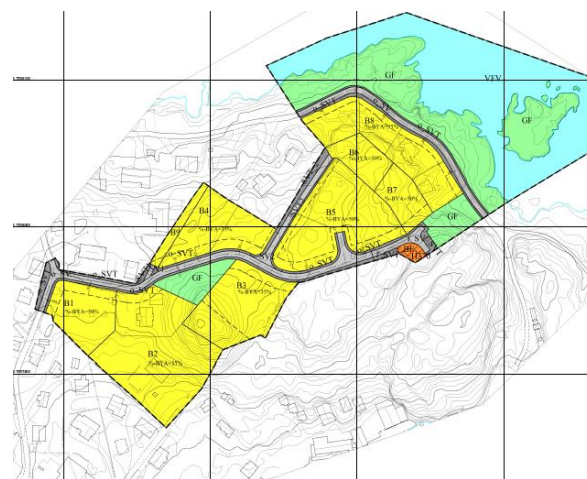
Bakgrunn for planarbeidet:

I forbindelse med utviklingen av boligfeltet på Hella i Samsund 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.

Tiltakshaver Fritz Karl Pedersen Drift AS har engasjert Stein Hamre arkitektkontor AS for bistand til å utarbeide mindre reguleringsendring for Hella, Samsund.



Gjeldende plan, 9.4.2019



Endringsforslag, datert 22.4.2021

Endringsforslaget:

1. Det er ønskelig å fjerne byggegrenser mellom boligtomter. Dette innebærer at det er de generelle bestemmelsene om avstand til nabogrense som gjelder.
2. 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.
3. 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 til neste møte i Forvaltningsutvalget før byggesøknaden blir godkjent.
4. 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 etableres på landsiden av forbudsgrense mot sjø. Denne grensen er vist i kommuneplanen.
5. Enkelte tomter er av en slik beskaffenhet at det er nødvendig og ønskelig å kunne etablere fyllinger

utenfor byggegrensen. For å 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 formålsgrensen/tomtegrensen.*

Høring og offentlig ettersyn:

Endringsforslaget er sendt den 25.5.2021 på høring og offentlig ettersyn til naboer og berørte myndigheter med høringsfrist 22.6.2021.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune godkjenner endring av reguleringsplan Hella boligfelt som omsøkt, forutsatt at det ikke kommer kritiske merknader i høringsrunden.
2. Vestvågøy kommune godkjenner ikke endringssøknad.
3. Vestvågøy kommuner godkjenner, forutsatt at det ikke kommer kritiske merknader i høringsrunden, følgende punkter i søknad om endring av reguleringsplan Hella boligfelt: (utvalget angir hvilke...) Øvrige punkter i endringsforslaget godkjennes ikke.

Vurdering av konsekvenser

- **Historikk**

Reguleringsplan Hella boligfelt (planID 200101) ble vedtatt av kommunestyret 15.5.2001. Reguleringsplanen ble endret i 2006/2007 (planID 200702). Endringsforslaget ble førstegangsbehandlet 27.6.2007 og endelig vedtatt av kommunestyret 30.10.2007. Det ble vedtatt en mindre endring av reguleringsplanen som sak FO-011/19 den 9.4.2019. Det ble inngått avtale mellom VVK og Fritz Karl Pedersen Drift AS (FKP) om erverv av friområde ved sjøen, nedenfor veien. FKP fikk ikke medhold i ønsket om omregulering av friområde til utbyggingsformål og ønsker nå – i samråd med beboerne i feltet, å kunne opparbeide deler av friområde som lekeareal.

- **Faglige og generelle forhold**

Fjerning av byggegrensene mellom boligtomtene medfører ingen større konsekvenser for boligfeltet, men øker fleksibiliteten for plassering av uthus, garasje mm. Brannkravene vil bli ivaretatt med plan- og bygningslovens § 29-4 og teknisk forskrift TEK17 § 11-6.

Boliger med flatt tak eller pulttak har blitt mer og mer populær de siste årene. Gesimshøyden, som i dagens reguleringsplan er satt til 6 meter, gjør det vanskelig å bygge boliger i 2 etasjer med slik takform. En økning av gesimshøyden til 7,5 meter vil gi mulighet for det. Den totale byggehøyden endres ikke og denne endringen øker dermed ikke potensiell utsiktstap for nabobebyggelse.

Forvaltningsutvalget har ved flere anledninger gitt uttrykk for at bestemmelsen om at enkeltbyggesaker eller enkeltavkjørsler skulle behandles politisk er unødvendig. Ved å fjerne denne bestemmelsen vil søknadsprosessen kunne bli raskere. Eneste konsekvens vil være at utvalget fraskriver seg mulighet å gå detaljert inn i utforming av enkelte byggesaker i feltet.

Utbygger og beboere i feltet har gitt uttrykk for at det er ønskelig å kunne opparbeide lekeareal i regulert friområde nedenfor veien. Dette vil øke fleksibilitet og kan bidra positivt til trivsel for innbyggere og barna i feltet. Det må påses at sikkerheten for barna er ivaretatt. For øvrig har denne endringen ingen negative konsekvenser.

Områdets beskaffenhet tilsier at det på enkelte områder er hensiktsmessig med fylling høyere enn 1,5 meter over opprinnelig terreng. For slik «vesentlig terrenginngrep» gjelder i utgangspunktet byggegrensen mot veg som for andre søknadspliktige tiltak. Ved å tillate slike fyllinger utenfor byggegrensen med 1 meter avstand fra formålsgrense/tomtegrense vil brukbarheten av de berørte tomtene øke vesentlig, spesielt med tanke på uteoppholdsareal. Så lenge fyllingen ikke kommer i konflikt med frisiktkravene langs veien vurderes det som uproblematisk.

- **Økonomiske konsekvenser**

Ingen for kommunen

- **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser**

ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk

- **Miljøkonsekvenser**

Ingen

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**
Ikke relevant – kun mindre endringer i en gjeldende reguleringsplan.
- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**
Ivaretatt i teknisk forskrift
- **Folkehelse**
Ingen
- **Forebygging av kriminalitet**
Ikke relevant
- **Andre fagområders vurdering**
Trafikk: så lenge frisiktkravene er ivaretatt kan fyllingsfoten legges utenfor byggegrensen.
- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**
Ikke relevant – kun mindre endringer i en gjeldende reguleringsplan.
- **Barn og unges interesser**
Endringsforslaget åpner for etablering av lekeplass i friområdet mellom veien og sjøen. Dette vil gi flere, og så lenge sikkerheten ivaretas, bedre lekemuligheter for barna i området.

Rådmannens innstilling:

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om endring av reguleringsplan Hella boligfelt, plan-id 1860-200702, mottatt den 19.5.2021.
2. Vestvågøy kommune godkjenner endring av reguleringsplan Hella boligfelt, plan-id 1860-200702 med plankart, datert 22.4.21 og endrete planbestemmelser, datert 19.5.2021, forutsatt at det ikke mottas kritiske merknader i høringsrunden.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at endringen vurderes til å være av mindre karakter. Hensikten med planen endres ikke og endringen vurderes ikke å ha negativ konsekvens for omgivelsene.
4. Dersom det kommer vesentlige kritiske merknader til en eller flere av endringsforslagene, vil disse ikke kunne behandles med forenklet prosess og kreve ny politisk behandling med vedtak i kommunestyret, mens de endringene som ikke møter motbør kan vedtas administrativt.
5. 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 mottatt melding om vedtak.

Politisk behandling i Forvaltningsutvalget 15.6.2021

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-042/21 Vedtak

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om endring av reguleringsplan Hella boligfelt, plan-id 1860-200702, mottatt den 19.5.2021.
2. Vestvågøy kommune godkjenner endring av reguleringsplan Hella boligfelt, plan-id 1860-200702 med plankart, datert 22.4.21 og endrete planbestemmelser, datert 19.5.2021, forutsatt at det ikke mottas kritiske merknader i høringsrunden.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at endringen vurderes til å være av mindre karakter. Hensikten med planen endres ikke og endringen vurderes ikke å ha negativ konsekvens for omgivelsene.
4. Dersom det kommer vesentlige kritiske merknader til en eller flere av endringsforslagene, vil disse ikke kunne behandles med forenklet prosess og kreve ny politisk behandling med vedtak i kommunestyret, mens de endringene som ikke møter motbør kan vedtas administrativt.
5. 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 mottatt melding om vedtak.

Høringsinnspill

Innen høringsfristen har kun Nordland fylkeskommune kommet med et innspill. Innspillet er vedlagt i sin helhet og det vesentlige er gjengitt nedenfor:

Fylkeskommunen er enig i kommunens vurdering om at endringene for punkt 1, 2, 3, og 5 kan gjøres etter en forenklet planprosess. Vi er imidlertid usikre på punkt 4 da det ikke er lagt ved noen vurdering av ivaretagelse av barn og unges interesser eller sikkerhet både ved opphold på lekearealet eller adkomsten dit. Selv om topografien er slik at det er enklest å etablere en lekeplass ved sjøen, så er det uheldig at barn og unge må krysse opp til flere kjøreveier for å komme dit. En må anta at barn og unge ønsker å ta seg til en lekeplass uten voksne tilstede. Ved utforming av lekeplass ved sjøen bør en også anta at ikke alle kan svømme. Dersom kommunen vurderer plassen ved sjøen til å være egnet for lek og opphold for barn og unge, bør det stilles krav om plassering av livbøye ved oppholdsarealet.

For å sikre at byggegrensen mot sjø som er vedtatt i kommuneplanens arealdel overholdes, bør byggegrensen fremkomme av plankartet for Hella. Noe byggegrensen ikke gjør i endringsforslag for plankartet.

Fylkeskommunen minner om at ved motstrid av interesser, så er det den nyeste vedtatte planen som går foran eldre plan.

Rådmannens kommentar:

Innspillet tas til følge. Byggegrense mot sjø fra kommuneplanens arealdel legges inn i reguleringsplanen og det stilles krav til plassering av livbøye, dersom det opparbeides oppholdsareal/lekeareal ved sjøen nedenfor veien.

I henhold til Vestvågøy kommunes delegasjonsreglement er det fattet følgende:

Vedtaket:

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om endring av reguleringsplan Hella boligfelt, plan-id 1860-200702, mottatt den 19.5.2021.
2. Vestvågøy kommune godkjenner endring av reguleringsplan Hella boligfelt, plan-id 1860-200702 med plankart, datert 22.4.21 og endrede planbestemmelser, datert 19.5.2021, med følgende tillegg:
 - a. byggegrense mot sjø fra kommuneplanens arealdel legges inn i reguleringsplanen.
 - b. det stilles krav til plassering av livbøye, dersom det opparbeides oppholdsareal/lekeareal ved sjøen nedenfor veien.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at endringen vurderes til å være av mindre karakter. Hensikten med planen endres ikke og endringen vurderes ikke å ha negativ konsekvens for omgivelsene.
4. 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 mottatt melding om vedtak.

Leknes, 05.07.2021

Karl Erik Nystad
Enhetsleder Næring, plan og utvikling

Jochen Caesar
Fagansvarlig plan