



Deres ref.:

vår ref.: 2017000469-2017015974/FA - L12, TI - &18/1360

Dato: 22.09.2017

## Notat til kommunestyret

Sak

PU 55/17 + KS 56/17 Storgata - meierikvartalet

PU 56/17 + KS 58/17 Lekneskroken

PU 57/17 + KS 57/17 Storgata rundkjøring

### Bakgrunn

I høringsperioden for reguleringsplanforslagene Storgata-Meierikvartalet, Storgata – rundkjøring og Lekneskroken har ett innspill, som ble sendt av advokat Tungesvik på vegne av Midtlofoten Eiendom AS, havnet i kommunens e-post-spamfilter og ble ikke registrert før 15. september, etter at saksfremleggene for sluttbehandling av disse tre planene var sendt ut til planutvalget og kommunestyret. Planutvalget har derfor utsatt behandling av disse planene i møte 19. september for å få en vurdering av innspillet fra rådmannen. Nedenfor er innspillet sammenfattet og kommentert fra rådmannen. I tillegg foreslår rådmannen nye alternativer til vedtak for reguleringsplan Lekneskroken, en kort beskrivelse av konsekvensene av disse samt konklusjon og ny innstilling til vedtak for reguleringsplan Lekneskroken.

### Innspill fra Midtlofoten Eiendom AS – 20.7.2017

Midtlofoten Eiendom AS (MLE) eier gnr 18 bnr 340, naboeiendommen til Esso-tomt gnr 18 bnr 20, som nå skal bebygges med ny bilforretning.

Innspillet er sendt til de tre reguleringsplanforslagene for Storgata-Meierikvartalet, Storgata – rundkjøringen og Lekneskroken, siden disse tre sakene henger sammen.

MLE mener det er uheldig og behandle de tre planforslagene hvert for seg, siden planprosessen blir mer uoversiktlig og mer ressurskrevende. De hevder, at planforslagene for rundkjøringen og Lekneskroken skjer på direkte bekostning av bl.a. egen eiendom og mener det er svært uheldig at kommunen legger i så sterk grad til rette for en aktør.

Det er ødeleggende for utviklingen av Leknes som by å vedta en så stor og markant utbygging, som går på tvers av eksisterende planer og ikke er tilpasset arkitektonisk til omkringliggende bebyggelse.

MLE mister gjennom planforslag dagens atkomst til eiendommen, samtidig som bygget, med leiligheter i andre etasje, vil kunne bli gjort verdiløst ved å få plassert en 18 meter høy vegg få meter fra bygget, til og med plassert i tomtegrensen.

MLE har seks konkrete innspill:

- 1) MLE ber om at planen for Lekneskroken ikke blir vedtatt, fordi den bryter for sterk med kommuneplanen, etablert bygningsstruktur og privatrettslige rettigheter
- 2) Det bes om at rundkjøringsplanen tas inn i planen for resten av Storgata. Det hevdes at det er sterkt avvik i de to planene når det gjelder byggehøyde og krav til utforming. Plassering av G-S-veg kommer i rundkjøringsplanen for tett inn til frontfasaden på MLE sitt bygg.
- 3) Lovens vilkår for felles behandling av plan og byggesak er ikke oppfylt. MLE tar forbehold om å komme med ytterligere merknader i en eventuell byggesak.
- 4) Avstandsreglene til naboeiendom må respekteres. Etter PBL. § 29-4 er lovens regel at avstand til nabogrense skal være minst halvparten av byggets høyde og ikke mindre enn 4 meter. Når planforslaget sier 18 meters byggehøyde, på den delen av bygget som vender mot gbnr. 18/340, sier loven at avstanden skal være 9 meter fra nabogrensa. Kommunen har ikke forbud mot å regulere tettere, og MLE vil komme tilbake til dette også i ei eventuell byggesak. Men de vil framheve her at denne planprosessen, med særlig tilrettelegging bare for en aktør, legger et ekstra stort ansvar på kommunen for å sikre ivaretagning av tilgrensende eiendommer. Planforslaget går ut på plassering i nabogrensa, og det protesterer Midt-Lofoten Eiendom AS mot.
- 5) Byggehøyde må ned. I alle sentrumsområdene i Storgataplanen varierer maksimal byggehøyde fra 9,5 til 15 meter, jf. § 3 i forslag til reguleringsbestemmelser. Midt-Lofoten Eiendom AS kan ikke godta at Vians bygg får både gesims- og månehøyde langt over dette, med 18 meter, og protesterer på det. Byggehøyde må ikke overstige det som elles blir regulert for Storgata. MLE peker særlig på det forhold som er tatt opp i punktet framfor; at det i tillegg er foreslått plassering helt i nabogrensa. Det ville være øydeleggende for Midt-Lofoten Eiendom AS' eiendom, der eksisterende leiligheter i andre etasje ikke ville oppfylle lovas krav til lysinnslepp og utsikt, og bli økonomisk kraftig forringet.
- 6) Atkomsten til gbnr. 18/340 må ikke fjernes eller bli dårligere. Midt-Lofoten Eiendom AS har i alle tidligere faser av disse sakene framholdt at den tinglyste atkomsten som går over Esso-tomta skal og må respekteres. De reagerer sterkt på at atkomsten og ferdselsretten ikke er omtalt i plandokumentene. Det er uttalt noe vagt i samband med plansakene om at atkomsten skulle ivaretas ved et "makebyte" e.l., men så er ikke tilfelle. I Lofotposten for 27. juni 2017 heter det sågar at "partene i området har blitt enige om en felles atkomst. Dette er ei grov feilframstilling. Fakta er at de nevnte partene hadde ett møte om temaet, uten å gjennomarbeide forslag og uten enighet. Kommunen kan i prinsippet vedta planforslag som ikke tar hensyn til privatrettslige forhold. Men det er i så fall å legge opp til tid- og ressurskrevende prosesser i etterkant, som heller ikke har noen klar løsning. MLE oppfordrer derfor kommunen nå til heller å utvide etterleving av medverkingsplikt i det videre

planarbeidet, og til at det ikke blir vedtatt planforslag som gir Midt-Lofoten Eiendom AS dårligere atkomst enn det som følger av den etablerte ferdselsretten.

MLE har alvorlige innvendinger mot den prosess som er fulgt for å tvinge gjennom en enorm utbygging av Esso-tomta med vedtak under sterk dissens og i akutt strid med føringer som gjelder ellers på Leknes. Kommunen har et stort ansvar for å utvikle sentrum på en måte som tjener fellesskapet og alle grunneiere. Det har allerede vært elementer i dette sakskomplekset til overprøving hos Fylkesmannen flere ganger, og dersom behandlingen ikke blir korrigert inn mot fellesinteressene og med medvirkning fra alle interessenter på en helt annen måte enn fram til nå, vil det ligge an til at planområdet på og rundt Esso-tomta vil være uavklart i lang tid også etter eventuelle planvedtak i tråd med forslaget.

### **Rådmannens kommentar:**

Det var et politisk ønske å behandle de tre planene hver for seg, selv om de nødvendigvis må sees i sammenheng. Rådmannen ser poenget med at planprosessen har blitt mer uoversiktlig på grunn av denne beslutningen, men har forståelse for at man ønsket å unngå eventuelle forsinkelser i det ene området på grunn av merknader eller problemstillinger ett annet sted.

1. Kommunestyret vedtok 4.5.2016 kommunedelplan Leknes, som erstattet kommuneplanens arealdel for det aktuelle området. Arealene i sentrum ble avsatt til sentrumsformål. Ved motstrid med eldre reguleringsplaner i området gjelder kommunedelplan foran disse eldre reguleringsplaner i det aktuelle området jf. pkt.2 i kommunedelplanens bestemmelser. Det ble ikke gitt egne bestemmelser for sentrumsområde i kommunedelplanen, men i planbeskrivelsen ble det sagt at man ønsker å utarbeide en egen områdeplan / byplan for sentrumsområdet. Inntil denne områdeplanen foreligger gjelder de eldre reguleringsplaner i området, siden de regulerte formålene inngår i sentrumsbegrepet/sentrumsformål.

Rådmannen vurderer at reguleringsforslagene for Lekneskroken og Storgata ikke bryter med kommunedelplanen. Byggehøyde langs denne sida av Storgata fra Esso tomte i sørvest til Lofotsenteret i nordøst er allerede i dag regulert til maks. 18 meter i gjeldende reguleringsplan Lekneskroken. Det stilles estetiske krav til material- og fargevalg, som skal harmonere med den øvrige bebyggelsen i Storgata.

2. Det var et politisk ønske å behandle de tre planene hver for seg, selv om de nødvendigvis må sees i sammenheng. Det er de samme bestemmelser som gjelder for for Storgataplanen og rundkjøringsplanen. Allerede i gjeldende plan for Storgata, vedtatt i 17.9.2013, er fortauet trukket helt inn til frontfasaden av bygget på gnr 18 bnr 340.
3. Det var aldri ment å behandle planen og byggesaken samtidig. Byggesøknad må nabovarsles på vanlig måte og behandles separat når den tiden har kommet.
4. Det er ønskelig med fortetting i sentrum og det er fullt mulig å regulere byggegrense mot nabo nærmere eksisterende bebyggelse enn plan- og bygningslovens generelle avstandskrav. Det forutsetter imidlertid at tekniske krav til byggverk ivaretas på annen måte. Dette gjelder

både sikkerhet mot brann, kravene til dagslys, utsikt med mere – både for ny og eksisterende bebyggelse som blir berørt.

5. Byggehøyde er allerede i gjeldende plan for Lekneskroken regulert til 18 meter. Det mest prekre området, mellom gnr 18 bnr 340 og rundkjøringen, var i denne planen derimot regulert til torg og ble endret i gjeldende reguleringsplan for Storgata til sentrumsformål med opptil 15 meter byggehøyde og minst 10 meter høyde i fasaden mot Storgata, vedtatt i 2013. Det er forståelig at Midtlofoten Eiendom AS protesterer mot foreliggende planforslag for Lekneskroken, som vil medføre store endringer for egen eiendom, ved å åpne for bygging inntil tomtegrensa med opptil 18 meter høyde. Eksisterende bebyggelse vil få redusert dagslysinfall og utsikt, og spesielt leilighetene i andre etasje vil tape bokvalitet og dermed verdi. Det er usikkert om leilighetene vil tilfredsstillere kravene for dagslys og utsikt når planlagt utbygging på Esso-tomta er realisert og det er uavklart hvem i så fall skal bære de økonomiske konsekvensene. Samtidig er Leknes sentrum i en omformingsprosess, og dagens reguleringsplan Lekneskroken, vedtatt allerede i 2007, åpner for utvikling av alle eiendommer på sørsida av Storgata mellom Esso tomte og Lofotsenteret med en byggehøyde på inntil 18 meter og utnyttelsesgrad på 80 % til 100 % bebygd areal (%BYA).
6. Reguleringsplanen for Storgata, vedtatt 2013, medfører at avkjørslene på sørsida av Storgata, fra Esso-tomta til Lofotsenteret, skal saneres på sikt, med unntak av varemottak ved gnr 18 bnr 237 ved Lofotsenteret. Eiendommene skal få adkomst via veien Lekneskroken. Sanering av avkjørslene betinger at nye avkjørsler er etablert.

#### **Alternative løsningsforslag:**

1. Planvedtak for Lekneskroken utsettes inntil det er avklart at planlagt utbygging på gnr 18 bnr 20 ikke vil medføre økonomiske erstatningskrav rettet mot Vestvågøy kommune.
2. Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene for Lekneskroken:

§ 3 b)a. endres til: Største tillatte byggehøyde skal ikke overstige 15 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3 b)d. endres til: Byggegrense for bebyggelse på gnr. 18 bnr 20 er i formåls grensen mot annen vegggrunn og gang- og sykkelveg, for øvrig gjelder avstandskravene gitt i plan- og bygningslovens § 29-4.

Med disse endringene egen godkjenner Vestvågøy kommunestyret reguleringsendring Lekneskroken gnr 18, bnr 20 med plankart (08.05.2017), bestemmelser (31.08.2017) og planbeskrivelse datert 23.03.2017 PlanID: 201701.

Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 og 12-12.

3. Det tegnes en byggegrense parallell mot Storgata i forlengelse av den sørøstlige tomtegrensa mot 18/340, slik at det ikke kan bygges nærmest rundkjøringen.

Det gjøres følgende endringer i reguleringsbestemmelsene for Lekneskroken:

§ 3 b)d. endres til: Hvis ikke annet er vist på plankartet er byggegrense for bebyggelse på gnr. 18 bnr 20 i formålsgrensen mot annen veggrunn og gang- og sykkelveg, for øvrig gjelder avstandskravene gitt i plan- og bygningslovens § 29-4.

Med disse endringene egen godkjenner Vestvågøy kommunestyret reguleringsendring Lekneskroken gnr 18, bnr 20 med plankart (08.05.2017), bestemmelser (31.08.2017) og planbeskrivelse datert 23.03.2017 PlanID: 201701.

Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 og 12-12.

4. Vestvågøy kommunestyret egen godkjenner reguleringsendring Lekneskroken gnr 18, bnr 20 med plankart (08.05.2017), bestemmelser (31.08.2017) og planbeskrivelse datert 23.03.2017 PlanID: 201701. Vedtaket har hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 og 12-12.

### **Vurdering og konsekvenser av alternativene**

1. Å utsette reguleringsaken inntil det er sikret at det ikke rettes økonomiske krav mot kommunen vil medføre at utbygging på Esso tomte blir utsatt på ubestemt tid. Mulige løsninger er at partene blir omforent om et planforslag, at en av partene selger eiendommen til den andre eller at det inngås avtale mellom eier/utbygger på gnr 18 bnr 20 og Vestvågøy kommunesom sikrer at kommunen ikke blir erstatningspliktig ovenfor gnr 18 bnr 340. Ansvar for videre fremdrift vil i stor grad bli lagt på utbyggeren.
2. Dette alternativet betyr at man i stor grad viderefører dagens regulering. Det kan oppføres bebyggelse inntil 15 meter høyde på det arealet som opprinnelig var avsatt til torg (Reguleringsplan Lekneskroken, 2007) og senere ble endret til sentrumsformål (reguleringsplan Storgata, 2013). Avstandskravene i plan- og bygningslovens § 29-4 (bygningens halve høyde og ikke under 4 meter til nabogrense) må overholdes, med mindre samtykke av nabo foreligger. Planlagt bebyggelse må omprosjekteres, hvis tiltakshaver ikke oppnår enighet med naboen om å bygge nærmere tomtegrensen.
3. Dette alternativet betyr at man går tilbake til før 2013, hvor området nærmest rundkjøringen var regulert til torg. Planlagt bebyggelse må omprosjekteres, noe byggeareal tas bort og eventuelle erstatningskrav fra utbygger kan ikke utelukkes.
4. Kommunestyret vedtar planforslaget slik det foreligger og i tråd med opprinnelig innstilling til tross for naboens svært kritiske merknader til planforslaget. Vedtaket vil trolig bli påklaget av naboen på gnr 18 bnr 340 og endelig avgjørelse i saken vil ende opp hos Fylkesmannen. Byggesaksbehandling og utbygging av Esso-tomte må nok bli utsatt inntil reguleringsaken er endelig avgjort.

Ved å tillate en utbygging på gnr 18 bnr 20 (Esso-tomte) med opptil 18 meter høyde og inntil nabogrensen mot gnr 18 bnr 340 vil kommunen bidra til, at eksisterende bebyggelse på gnr 18 bnr 340 mister dagslys og utsikt. Leilighetene i andre etasje mot Esso-tomte blir eventuell ubeboelig og vil miste bokvalitet og verdi. Så lenge det ikke foreligger enighet mellom partene og det heller ikke er avklart hvem som skal bære de økonomiske konsekvensene for

gnr 18 bnr 340, risikerer kommunen å komme i erstatningsansvar. Mulige scenarier kan være krav til innløsning av hele eiendom, betaling av en fast sum som erstatning for verditap eller krav til ombygging av leilighetene i 2. etasje.

### **Konklusjon**

Rådmannen kan ikke anbefale alternativene hvor kommunen kan komme i en situasjon der det kreves økonomisk erstatning på grunn av verditap av eiendommen, enten fra utbygger på gnr 18 bnr 20 (alternativ 3) eller nabo på gnr 18 bnr 340 (alternativ 4). Alternativ 2 er et kompromiss som i stor grad viderefører dagens regulering og ikke forverrer situasjonen for noen av partene i forhold til situasjonen på overtakelsestidspunkt av eiendommene. Likevel kan det ikke utelukkes at en part eller begge parter kommer til å klage på et slikt vedtak. Etter rådmannens vurdering er det mest hensiktsmessig å utsette endelig vedtak av reguleringsplanen Lekneskroken, inntil det sikret at kommunen ikke kommer i et erstatningsansvar ovenfor noen av partene.

Etter rådmannens vurdering har innspillet fra Midtlofoten Eiendom AS lite betydning for reguleringsplanene for Storgata, slik at rådmannen anbefaler å vedta de to planene.

### **Rådmannens innstilling for reguleringsplan Lekneskroken (PU 56/17 + KS 58/17)**

Planvedtak for Lekneskroken utsettes inntil det er avklart at planlagt utbygging på gnr 18 bnr 20 ikke vil medføre økonomiske erstatningskrav rettet mot Vestvågøy kommune.