

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Delegerte saker Plan og Teknikk		019/17

Arkivsak ID 17/2

Saksbehandler Linnea Kvinge Karlsen

Mindre endring av reguleringsplan for Storgata-Meierikvartalet, planID: 1860 201210 - Uteområdet foran Meieriet

Saksdokumenter:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
26.04.2017	Plankart - mindre endring Storgata260417	1395081
26.04.2017	Regbest - mindre endring Storgata260417	1395082
24.04.2017	Detaljregulering - Vestvågøy kommune - Storgata - Meierikvartalet, Uteområdet foran Meieriet	1392339
24.04.2017	Innspill til varsel om oppstart - Mindre endringer av reguleringsplan for Storgata - Meierikvartalet	1391172
24.04.2017	Henvendelse - Mindre reguleringsendring Meieriplassen	1389971
24.04.2017	Mindre endring av reguleringsplan for Storgata - Meierikvartalet, Lofotkrafts kommentarer	1389191
24.04.2017	Gjeldende plankart - Storgata-Meierikvt030913	1394912
24.04.2017	Gjeldende regbest. - Storgata-Meierikvt030913	1394913
24.04.2017	Gjeldende planbeskrivelse - Storgata-Meierikvt030913	1394911

Saksopplysninger:

I forbindelse med detaljprosjekteringen av uteområdet foran Meieriet kultursenter i Leknes sentrum, fremla Enhet for prosjekt og infrastruktur i desember 2016 en forespørsel om endring av reguleringsplanen for Storgata-Meierikvartalet, planID: 1860 201210.

Planendringen omfatter justering av formåls grensene mellom fortau og offentlig tjenesteyting på Meieritomta gnr 18 bnr 30, innplassering av frisktlinjer i plankartet og tilføring av en ny bestemmelse om tiltak som kan plasseres innenfor og utenfor regulerte byggegrenser.

De foreslåtte endringene vurderes å være så små, både hver for seg og samlet, at de kan behandles som en mindre endring i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd. Etter delegasjonsvedtak har administrasjonen myndighet til å vedta nevnte endringer.

Alternative løsningsforslag:

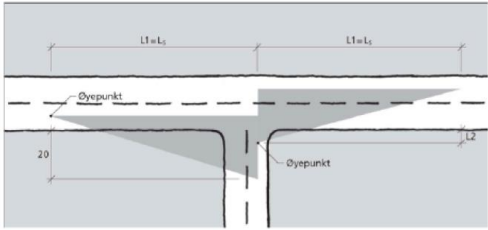
1. Vestvågøy kommune godkjenner fremlagt forslag til mindre endring av reguleringsplan for Storgata-Meierikvartalet, planID: 1860 201210.

2. Vestvågøy kommune godkjenner ikke fremlagt forslag til mindre endring av reguleringsplan for Storgata-Meierikvartalet, planID: 1860 201210.

Planprosess:

Oppstart av planarbeidet ble varslet i eget brev sendt direkte til berørte parter, naboer og offentlige myndigheter den 20.02.17. Oppstart ble også varslet i Lofotposten den 23.02.17 og lagt ut på kommunens hjemmeside. Ved endt høringsfrist den 23.03.17 var det mottatt i alt fire uttalelser. Disse er gjengitt og kommentert i merknadsbehandlingen nedenfor.

Uttalelser til varsel om oppstart:

Dato	Avsender	Oppsummering av uttalelser	Administrasjonens kommentar
22.02.17	Lofotkraft	Lofotkraft har ingen spesielle innvendinger mot reguleringsplanen. Gjør imidlertid oppmerksom på at de har en del kabler i grunnen ved krysset Meieriveien – Storgata. Utformingen bør gjøres på en slik måte at disse berøres i minst mulig grad.	Tas til orientering.
01.03.17	Lofoteiendom AS, eier av gnr 18 bnr 200	<p>1. uttalelse: Lofoteiendom ved Kenneth Grav påpeker at det er tatt med et stort planområde, uten at det spesifiseres nærmere hva som er hensikten med reguleringen av deres tomt.</p> <p>Mener de mangler informasjon om saksgang og saksbehandler og ber om at reguleringsendringen innstilles til det er avholdt et avklarende møte med dem som nabo og grunneier.</p> <p>Er positiv til å gjøre fronten av Meierikvartalet mer tiltalende.</p> <p>2. uttalelse etter svar fra saksbehandler: Takker for for grundig svar. Tror han bare har fått oversendt selve forslaget fra regnskapskontoret. Ser at et møte er unødvendig.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>1. uttalelse fra Lofoteiendom ble besvart per e-post. Der ble det avklart at den eneste grunnen til at det ble varslet et stort planområde, som tar med deler av eiendom gnr 18 bnr 200, var å få plass til å tegne inn frisisiktlinjer. Det skal ikke foretas andre endringer av planen på eiendommen.</p>
14.03.17	Statens vegvesen	<p>Statens vegvesen har konkrete innspill til arbeidet med reguleringsendring:</p> <ul style="list-style-type: none"> Kryss mellom Storgata og Meieriveien er et uregulert T-kryss. Frisiktkrav i uregulerte T-kryss fremkommer i vegnormal N100, figur E7. <p><small>Siktkrav i uregulerte T-kryss Sikt bør sikres i henhold til figur E.7 og tabell E.3.</small></p>  <p><small>Figur E.7: Siktkrav i uregulerte T-kryss</small></p>	Tas til følge. Plankartet utarbeides etter Statens vegvesen sine innspill.

		<p>L1=stopplengde (for 50 km/t er stopplengden 45 meter) L2= 6 meter (50 km/t)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er også siktkrav mellom kryss Meierivegen og gang- og sykkelveg/sykkelveg med fortau, viser til Håndbok V122 (Sykkelhåndboken) figur 4.24. 	
20.03.17	Nordland fylkeskommune	<p>Planfaglig Nordland fylkeskommunen kan ikke se at tiltaket vil være i strid med regional politikk. Fylkeskommunen har derfor ingen vesentlige merknader til planforslagets arealdisponering.</p> <p>Kulturminnefaglig Kan ikke se at planforslaget kommer i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. Har foreløpig ingen merknader til planarbeidet, vil avgi endelig uttalelse når planforslag foreligger.</p>	Tas til orientering.

Planbeskrivelse:

Planområdet for den mindre endringen omfatter deler av Meieritomta (gnr 18 bnr 30), Meieriveien, Storgata og området foran Trafikkgården (gnr 18 bnr 200).

Gjeldende planer i området er kommunedelplan for Leknes Gravdal, planID 1860 201201/02, og reguleringsplan Storgata-Meierikvartalet, planID 1860 201210. Reguleringsplanen har regulert fortau rundt Meieritomtas vestlige og sørlige side. Fortauet er kun opparbeidet på sørsiden.

Behovet for å endre planen oppsto ved detaljprosjekteringen av uteområdet foran det nye kultursenteret, der følgende valg er tatt:

- For å oppnå best mulig utnyttelse av arealet utenfor Meieriet kultursenter etableres det grøntsone og scene i den sørvestlige delen av området. Beplantningen vil skape noe le for vind i området, samt avgrense plassen. Det er også et virkemiddel for å skape mer aktivitet.
- Naturlig bevegelsesmønster for fotgjengere i dag opprettholdes ved at deler av regulert fortau flyttes fra Meieriveien og legges over plassen.
- Universell utforming ivaretas og det etableres naturlige ledelinjer fra fortau og fotgjengerovergang Meieriveien til fortau Storgata.

Målet med utformingen av området er å skape et godt og funksjonelt byrom. Plassen skal fremstå som en sentral møteplass i sentrum, samt fremheve bygget og gi kultursenteret anledning til å trekke sine aktiviteter ut. Figur 1 viser konfliktpunktene mellom detaljprosjekteringen av området sett i forhold til gjeldende reguleringsplan.

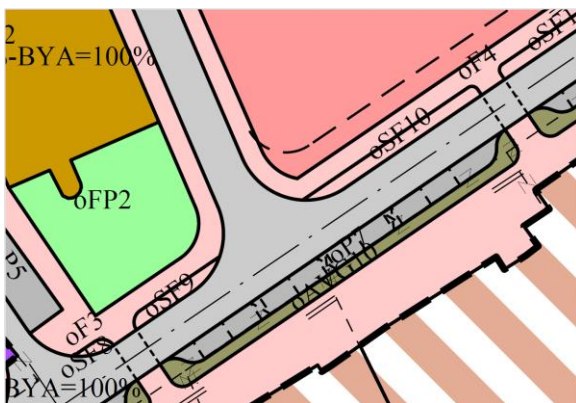


Figur 1: Detaljprosjekteringen av uteområdet sett i forhold til gjeldende plan.

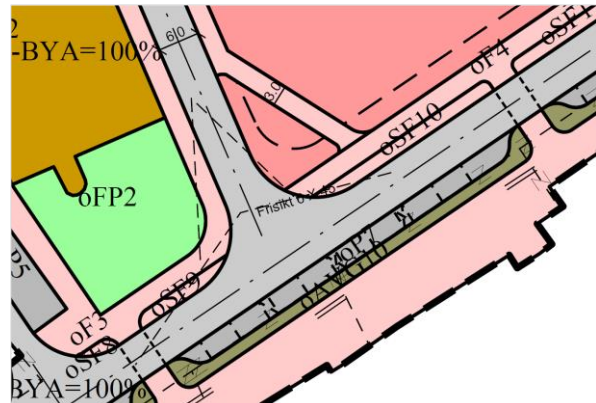
Planforslaget:

Planendringen medfører endring av planens plankart og bestemmelser.

Plankart:



Figur 2: Gjeldende plankart



Figur 3: Forslag til endret plankart

Endringen av plankartet omfatter følgende:

- Justering av formålsgrenser mellom fortau og offentlig tjenesteyting, dvs. flytting av fortau slik at det følger naturlig bevegelsesmønster over uteområdet på Meieritomta gnr 18 bnr 30.
- Innplassering av frisisiktlinje, teknisk retting.

Planbestemmelser:

Følgende bestemmelser legges til:

- Ny bestemmelse om tiltak som kan plasseres innenfor og utenfor regulert byggegrense: «Byggegrenser: Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser angitt i plankartet. Tiltak nevnt i pbl. § 29-4, samt støttemurer, beplantning og parkering kan plasseres utenfor byggegrensene, under forutsetning at det ikke er til hinder for sikt for kjørende.»

Lovgrunnlaget:

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 utarbeidelse av ny plan.

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

Før det treffes et 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:Økonomiske konsekvenser:

Planendringen i seg selv medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen utover kostnadene ved planprosessen. Selve prosjekteringen og gjennomføringen av uteområdet foran Meieriet medfører en kostnad for kommunen uavhengig av planendringen. Den valgte løsningen i detaljprosjekteringen er en middelvei mellom økonomiske besparelser og ønsket estetikk og funksjon.

Barn og unges interesser:

Dette er en mindre planendring og utover det som er vurdert i tidligere planprosess, berører ikke endringen barn og unges interesser. Endringen vil medføre at det opparbeides et mest mulig funksjonelt byrom som både tar hensyn til ferdsel, opplevelse og funksjon.

Fornminner/kulturminner:

Ingen fornminner/kulturminner registrert i planprosessen.

Natur og friluftsliv:

Utover det som er vurdert i tidligere planprosess, berører ikke endringen natur og friluftsliv.

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.

Risiko- og sårbarhet:

Reguleringsendringen vil etter administrasjonens vurdering ikke utløse behovet for en ny risiko- og sårbarhetsvurdering. Det åpnes ikke for mer utbygging som følge av endringen.

Samlet vurdering:

Med mindre endringer menes endringer som *«ikke har nevneverdig betydning for berørte parter og interesser»* j.f. lovkommentarens andre ledd. For eksempel vil en endring av arealformål ikke være en «mindre» endring. En justering av grensene mellom formål kan likevel i de fleste tilfeller

anses som en mindre vesentlig endring. Imidlertid vil det i henhold til lovkommentaren i første rekke være opp til kommunens skjønn å ta stilling til hva som anses som en mindre endring.

Vurderingen av om endringen kan anses som mindre handler i hovedsak om i hvor stor grad endringen fraviker fra gjeldende plan, om intensjonen bak planen blir tilsidesatt og hvilke konsekvenser endringen vil kunne få for omgivelsene.

Denne saken dreier seg om endring av tre forhold; justering av grensene mellom arealformål fortau og offentlig tjenesteyting, inntegnelse av frisiktlinjer og tilføyelse av en ny bestemmelse om regulerte byggegrenser.

Intensjonen bak reguleringsplanen for Storgata-Meierikvartalet er å tilrettelegge for myke trafikanter og trafikkikker ferdsel, samt åpne for næringsaktivitet og offentlig/privat tjenesteyting i tilknytning til gater og byrom. Administrasjonen vurderer de omsøkte endringene til å være i tråd med denne intensjonen. De løsninger som er valgt i detaljprosjekteringen av Meieritomta er valgt med bakgrunn i å skape et godt byrom som både vil fungere som et sted å ferdes igjennom og et sted å oppholde seg. Ved å trekke fortauet over Meieri-plassen ivaretas naturlige bevegelseslinjer, og flere inviteres til å ta i bruk byrommet og kultursenteret for øvrig. Det vurderes til å være en trafikkikker løsning som får gangtrafikken til å flyte bedre. Gjennom å tilføre en bestemmelse som sier hva som tillates innenfor og utenfor byggegrensene oppnås en tydeligere plan. I bestemmelsen klargjøres det at det kan beplantes og bygges mindre konstruksjoner utenfor byggegrensene, under forutsetning at det ikke er til hinder for sikt. Dette åpner for blant annet planting av trær, noe som vil kunne forskjønne bymiljøet i Leknes sentrum. Når det gjelder inntegnelse av frisiktlinjer, regnes dette som en minimal endring av typen teknisk retting.

Isolert og samlet sett vurderes endringene til å være av mindre karakter. I forbindelse med varsel om planoppstart kom det ikke inn negative uttalelser fra naboer, gjenboere, offentlige myndigheter eller andre berørte parter. Intensjonen bak planen endres ikke, og i sum vil man kunne oppnå et mer funksjonelt og estetisk tiltalende bysentrum.

Konklusjon/oppsummering:

Administrasjonen anbefaler at fremlagt forslag til mindre endring av reguleringsplan for Storgata-Meierikvartalet, planID: 1860 201210, godkjennes. Isolert og samlet sett vurderes omsøkte endringer til å være av mindre karakter. Intensjonen bak planen blir ikke tilsidesatt.

I henhold til Vestvågøy kommunes delegasjonsreglement er det fattet følgende:

Vedtak:

1. Vestvågøy kommune viser til fremlagt forslag til mindre endring av reguleringsplan for Storgata-Meierikvartalet, planID: 1860 201210.
2. Mindre endring av reguleringsplan for Storgata-Meierikvartalet, planID: 1860 201210, godkjennes.
3. Isolert og samlet sett vurderes omsøkte endringer til å være av mindre karakter. Intensjonen bak planen blir ikke tilsidesatt.
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 at en har mottatt melding om vedtaket.

Leknes, 27.04.2017

Kjell Idar Berg
Rådmann

Karl Erik Nystad
Konst. Enhetsleder Næring, plan og utvikling