



Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Delegerte saker - Plan		042/21

Arkivsak ID 21/449

Saksbehandler Jochen Caesar

Endring av reguleringsplan Breidablikk I, plan-ID 1860 200713

Saksdokumenter:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
02.07.2021	Planinitiativ Breidablikk -BYA-14.04.2021	1544047
02.07.2021	Planforslag til endring vist over gjeldende planer-RP003-A0-13042021-1_1000	1544048
02.07.2021	Plankart-RP003-A0-13042021-1_1000	1544049
02.07.2021	RegbestBreidablikk_Forslag 13042021	1544050
02.07.2021	RegbestBreidablikk_rev30.10.12	1545116

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har den 14.4.2021 mottatt søknad om endring av reguleringsplan Breidablikk (revidert 2007), plan-id 1860-200713, vedtatt 20.2.2007 og sist endret 20.6.2012.

Bunes Eiendom AS v/Kjell Uppheim har engasjert Mestergruppen Arkitekter for bistand til å utarbeide mindre reguleringsendring for Breidablikk, dvs. den først regulerte delen av boligområdet. Området er i stor grad utbygd.

Utbygger har under utbyggingen av feltet fått henvendelser fra oppsittere som viser behov for høyere utnyttelsesgrad. For eksempel har alle eiendommer bebygd med to- manns boliger en utfordring med dagens 30%-BYA. Husene blir stadig større og beboerne ønsker å kunne bygge ut, etablere større balkonger, samt å bygge garasjer.

Kommuneplanen er nå revidert med mulighet for større utnyttelse inntil 55%-BYA, noe som gir et visst handlingsrom til overordnet plan.

Disse forhold har medført at ønsket om høyere utnyttelsesgrad, nå søkes realisert. Hensikten er å gi bedre utbyggingsmuligheter for beboerne samt å unngå stadige søknader om dispensasjon. Kommunen har og ved flere anledninger tatt opp forholdet, uten at det er tilgjengelig dokumentasjon på dette i dag.

Andre forhold som søkes korrigeret er at noen anlagte veger og eiendomsgrenser avviker en del fra gjeldende reguleringsplan. Det ville være en fordel om reguleringsplanen bli mer lik etablerte anlegg og ikke har juridiske linjer og formålsgrenser som avviker fra der de bør ha sin juridiske virkning.

Planarbeidet bør derfor foreta en gjennomgang av plankartet for mindre justeringer av formålsgrenser samt juridiske linjer ss. byggegrenser o.a.

Hovedintensjon med endringsforslaget:

1. Øke utnyttelsesgrad for boligtomter med 30 % -BYA til 40 %-BYA.
Årsak: Øke mulighet til garasje og terrasser ved eksisterende boliger.

2. Ta ut bestemmelse om at fellesgarasjer er tillatt for felt B2 og B3.
Årsak: Denne bestemmelsen har ikke ført til at noen fellesgarasjer er oppført så lenge feltet har vært utbygd. Herunder er det bedre at muligheten tilrettelegges bedre på egen tomt ved bolig.
Mulighetene øker da med økt %-BYA til 40%.
3. Rette planen etter etablerte eiendomsgrenser og veganlegg.
Årsak: Avvikene fra plan skyldes i noen grad unøyaktig oppmåling, og her har kommunen og et ansvar. Planen bør internt stemme mest mulig med etablerte eiendomsgrenser, når mulig og forsvarlig.
Endringene tilpasses eksisterende privatrettslig situasjon og det vil søkes å unngå å forverre denne for private eiendommer.
4. Endringene skal ikke være mer omfattende enn at den kan behandles etter forenklet saksbehandling jf. PBL § 12-14 og forslag om endringer skal holde seg innenfor dette.
Forklaring pkt.4:
I pbl. § 12-14 andre og tredje ledd er det gitt unntak for visse saksbehandlingsregler når det gjelder planendringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen ellers, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. I slike tilfeller skal saken ikke sendes på høring og offentlig ettersyn iht. pbl. 12-9 og § 12-10, men forelegges berørte myndigheter, eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket og andre berørte, som skal gis anledning til å uttale seg, jf. pbl. § 12-14 tredje ledd. Det er i pbl. § 12-14 andre og tredje ledd ikke gitt unntak for adgangen til foreleggelse for kommunestyret i pbl. § 12-11 siste punktum.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune godkjenner endring av reguleringsplan Breidablikk (revidert 2007) som omsøkt.
2. Vestvågøy kommune godkjenner ikke endringssøknad.

Medvirkning:

Endringsforslaget ble sendt til berørte parter til uttalelse, uten at det har kommet inn negative merknader til omsøkt planendring.

Vurdering:

Hensikten med omsøkt reguleringsendring er å oppdatere plan til dagens plan- og bygningslov, øke utnyttelsesgrad nærmere føringene i overordnet plan og gjøre mindre tilpasninger som fremstår som hensiktsmessig etter området nå er under opparbeidelse.

1. U-grad

Omsøkt øking av tillatt utnyttelsesgrad vurderes som kurant. Det er en tilpasning som er innenfor føringer gitt i overordnet plan for boligområder.

2. Bestemmelse om at fellesgarasjer er tillatt for felt B2 og B3 tas ut

Omsøkt endring vurderes som kurant Det ble ikke etablert fellesgarasjer. Mange eiendommer har garasje på egen tomt og muligheten for det øker med øking av utnyttelsesgraden. Å fjerne mulighet for fellesgarasjer for felt B2 og B3 medfører ingen store konsekvenser siden feltet er nærmest ferdig utbygd.

3. Rette planen etter etablerte eiendomsgrenser og veganlegg og andre små justeringer

Endringene gjelder i stor grad en tilpasning til dagens situasjon og en oppdatering til dagens plan- og bygningslov og tegneregler.

- i) To områder av B1 endres til B3
Tilpassing til etablerte forhold. Her er det etablert tomannsboliger på rekke. Bestemmelsene forøvrig er identisk for B1 og B3. Ingen konsekvenser.
- ii) B3 områdene vises uten inndeling da eiendomsgrenser
Eiendomsgrenser er etablert og regulerte tomtegrenser er unødig å forholde seg til om man skal plassere inn garasjer. Ingen konsekvenser.
- iii) For å kunne skille delfelt i B1 og i B3 fra hverandre så gis feltnavnene tilleggsbokstav a, b, c osv
Gjør planen bedre lesbart. Positive konsekvenser.
- iv) Tomt nr. 83, gbnr.18/825, flyttes fra B2 (Terrassehus) til B1b.
Tomten vil kunne utnyttes til mindre boligtyper tilpasset det som er bygd i nabolaget vest for tomten. Positive konsekvenser.
- v) Formålsgrenser langs vegformål justeres mest mulig til å bli identisk med etablerte tomtegrenser.

- Tilpasning til realiteten. Positive konsekvenser.
- vi) Planlagte veger justeres mest mulig i forhold til opparbeidet beliggenhet. Senterlinje konstrueres på nytt etter opparbeidet veg. Regulert kant kjørebane tilpasses anlagte vegbredder på hhv. 3m, 3,5m og 4 m. Hvor det er trangt mot eiendomsgrense forskyves planlagt veg slik at den ikke kommer inn på privat boligtomt.
Tilpasning til realiteten. Positive konsekvenser.
 - vii) Svingradier i kryss tilpasses det som er opparbeidet og begrenses etter hvor eiendomsgrensene er, men utformingen påses å holde seg innenfor normalkrav til svingradius for aktuelle kjøretøy.
Tilpasning til realiteten. Positive konsekvenser.
 - viii) Byggegrenser settes i forhold til ny senterlinje for veg og med avstander 10m til samleveg og eller 8 m for mindre boligveier.
Tilpasning til realiteten. Positive konsekvenser.
 - ix) Området for kommunaltekniske anlegg mellom 18/916 og 18/944 endres til «Energianlegg, f_BE»
Tilpasning til realiteten. Positive konsekvenser.
 - x) Byggegrenser ved lekeplassene er tatt ut da disse ikke er nødvendige på lekeplasser.
Ingen konsekvenser.
 - xi) Høyspenningsanlegg i Friområde F3 har litt annen plassering enn tidligere regulert så dette korrigeres iht. beliggenhet i nytt kart.
Tilpasning til realiteten. Positive konsekvenser.

4. Endringene skal ikke være mer omfattende enn at den kan behandles etter forenklet saksbehandling

Etter rådmannens vurdering er omsøkte endringene av mindre karakter og omsøkt endring kan gjøres med forenklet behandling jf. pbl § 12-14. Det har heller ikke kommet negative merknader til omsøkt endring.

Konklusjon/oppsummering:

Selv om endringsforslaget omfatter mange små justeringer vurderes endringen til å være av mindre karakter som gjør det mulig å endre reguleringsplanen med forenklet prosess. Med bakgrunn i mottatt dokumentasjon samt gjennomgangen her tilrås det at det innvilges omsøkt reguleringsendring

I henhold til Vestvågøy kommunes delegasjonsreglement er det fattet følgende:

Vedtaket:

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om endring av reguleringsplan Breidablikk (revidert 2007), plan-id 1860-200713, mottatt den 14.4.2021.
2. Vestvågøy kommune godkjenner endring av reguleringsplan Breidablikk (revidert 2007), plan-id 1860-200713 som omsøkt. Endringene er innarbeidet i plankart og bestemmelser datert 13.4.2021.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at endringen vurderes til å være av mindre karakter. Hensikten med planen endres ikke, og endringen kan ikke ses å ha nevneverdig negativ konsekvens for omgivelsene.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Ihht. plan- og bygningsloven § 1-9, jfr. forvaltningsloven kap. VI kan dette vedtaket påklages innen 3 uker etter mottatt melding om vedtaket.

Leknes, 02.07.2021

Karl Erik Nystad
Enhetsleder NPU

Jochen Caesar
Fagansvarlig Plan