

## Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Planutvalget	21.03.2017	013/17
Kommunestyret	28.03.2017	012/17

Arkivsak ID 15/4762

Saksbehandler

Linnea Kvinge Karlsen

## Detaljregulering Hellesjyen boligfelt II - 2. gangs behandling

### Saksdokumenter

08.03.2017	Plankart_Hellesjyen II_korr	1390693
08.03.2017	Planbestemmelser Hellesjyen II	1390692
08.03.2017	Planbeskrivelse Hellesjyen II	1390691
08.03.2017	Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn	1390694
13.12.2016	Uttalelse	1382268
06.12.2016	Hellesjyen boligfelt II - Uttalelse	1381545
13.12.2016	Ingen kommentarer til oppstart av planarbeid detaljregulering Hellesjyen småbåtanlegg	1382252
20.12.2016	NVEs merknader til offentlig ettersyn - Reguleringsplan for boligfelt på Helle - Deler av Hellesjyen (II) i Stamsund - Vestvågøy kommune. NVEs referanse: 201601069-4	1382865
04.01.2017	Uttalelse til reguleringsplan for Hellesjyen boligfelt II - kopi	1383647
10.01.2017	Vestvågøy kommune - Detaljregulering Hellesjyen boligfelt II - Offentlig høring	1384156
17.01.2017	Innspill til planer for Hellesjyen 2, Stamsund	1384781
20.01.2017	Samordnet uttalelse - Reguleringsplan - Hellesjyen boligfelt II - Stamsund - Vestvågøy	1385245
09.11.2016	Detaljregulering Hellesjyen boligfelt II - 1. gangs behandling	1376808

### Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune mottok den 24.06.16 privat forslag til detaljregulering for Hellesjyen boligfelt II i Stamsund. Planen har planID: 1860 201606 og omfatter et område på ca. 26,9 daa som ligger mellom Fv. 817 og Hellesjyen. Planforslaget er utarbeidet av konsulent Norconsult på vegne av tiltakshaver SF Bygg AS. Formålet med planen er tilrettelegging for 11 nye boligtomter. I tillegg tas 5 tidligere fradelte boligtomter og et friluftsområde ved sjøen med.

Planforslaget er i tråd med overordnet plan. I planID 1860 201204: kommunedelplan for Stamsund er området som ønskes benyttet til boligtomter avsatt til boligformål.

Planutvalget vedtok i den 07.11.16 i sak 047/16 å legge planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn. Høringsperioden varte fra 01.12.16 til 19.01.17. I løpet av høringsperioden kom det inn 8 merknader til planforslaget.

#### Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommunestyre godkjenner fremlagt forslag til detaljregulering for Hellesjyen boligfelt II med tilhørende plankart datert 22.12.16 og bestemmelser og planbeskrivelse datert 25.11.16, planID: 1860 201606.
2. Vestvågøy kommunestyre vedtar å sende fremlagt forslag til detaljregulering for Hellesjyen boligfelt II med tilhørende plankart datert 22.12.16 og bestemmelser og planbeskrivelse datert 25.11.16, planID: 1860 201606, tilbake til administrasjonen.

#### Planprosess:

Den 18.11.14 ble det avholdt oppstartsmøte med konsulent og Vestvågøy kommune. Oppstart av

planarbeidet ble annonsert på Vestvågøy kommune sine hjemmesider samt i Lofot-tidende. Det ble også sendt ut varsel i eget brev til berørte hjemmelshavere, naboer og myndigheter. Innen høringsfristen for varsel om planoppstart den 18.03.16 var det mottatt i alt 10 innspill. Disse er oppsummert og kommentert i vedlagt planbeskrivelse. Ingen myndigheter varslet innsigelse.

Planforslaget ble deretter tatt opp til 1. gangs behandling i planutvalget den 07.11.16, og ble i perioden 01.12.16-19.01.17 lagt ut til høring og offentlig ettersyn på kommunens hjemmeside, samt annonsert i lokalavis. Grunneiere, naboer og offentlige myndigheter ble varslet i eget brev. I løpet av høringsperioden kom det inn totalt 8 merknader til planen.

#### Merknader i høringsperioden:

	Dato	Avsender	Merknad – oppsummert	Administrasjonens vurdering/kommentar
1	01.12.16	Sametinget	Minner om aktsomhets- og meldeplikten iht. lov om kulturminner.	Ingen konsekvenser. Aktsomhets- og meldeplikten i henhold til lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner §8 annet ledd er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelse § 2.8.
2	05.12.16	Lofotkraft	Påpeker at planlagt tiltak krever nettendringer som må dekkes av forslagsstiller i form av et anleggsbidrag.	Ingen konsekvenser. Tas til orientering.
3	09.12.16	Kommuneoverlege Vestvågøy kommune	Har ingen merknader.	Ingen konsekvenser. Tas til orientering.
4	20.12.16	NVE	Har ingen merknader.	Ingen konsekvenser. Tas til

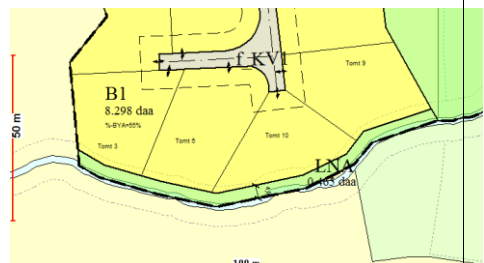
	6			orientering.
5	04.01.1 7	Statens vegvesen	Krever ny rekkefølgebestemmelse knyttet til at krysset mellom FV 817 og Hellesjyveien må være i samsvar med reguleringsplan Hellesjyen I før det gis byggetillatelse.	Merknaden tas til følge. Bestemmelsen legges til i sin helhet.  Tillegg til bestemmelse §2.1 Rekkefølge: <i>Det gis ikke tillatelse til byggestart i regulert område før adkomst, krysset mellom fylkesveg 817 og Hellesjyveien, er i samsvar med vedtatt reguleringsplan Hellesjyen.</i>
6	10.01.1 7	Avinor	Uttalte seg i forbindelse med oppstart av plansaken, og har ingen ytterligere merknader til plansaken.	Ingen konsekvenser. Tas til orientering.
7	13.01.1 7	Marit Elise Krüger Enge	<p>1. Mener at det er problemer med forhøyede verdier av radongass i området.</p> <p>2. Har kommentarer til terrengbehandling og ber konkret om at bergformasjonene innenfor planområdet bevares.</p> <p>3. Er opptatt av hva som tillates i randsonen mot bekk i sør og at en eventuell bearbeiding her kan medføre risiko for endringer i bekkeløp/flom. Hevder bekken kan gå langt over sine bredder.</p> <p>4. Mener at laveste tillatte høyde for ny bebyggelse som er satt til kote +4,0 (NGO) er for lav og er opptatt av at friluftinteresserte skal kunne bevege seg fritt i strandsonen.</p>	<p><b>Punkt 1 - radon:</b> Administrasjonen er ikke kjent med at det er registrert en moderat til sterk måling av radongass i området. Kommunen benytter seg av kvalifisert kunnskap fra Statens strålevern. I radonkartene som er utarbeidet av Statens strålevern er planområdet klassifisert til å ha moderat til lavt/usikkert radonnivå. Det er altså ingen indikasjoner på at det skal være forhøyede radonnivåer i området ut ifra det vi har kjennskap til. For øvrig stiller byggeteknisk forskrift (TEK 10) krav til radonsperre mot grunnen for alle nye bygninger. Det vil også gjelde for dette prosjektet.</p> <p>Merknaden tas ikke til følge.</p> <p><b>Punkt 2 - terreng:</b> En utbygging innenfor planområdet vil medføre terrenginngrep ved utbedring av infrastruktur (vei, vann og avløp) og plassering av bygg på tomtene. Men utbyggingen skal ikke føre til slettsprenging. Dette er grunnen til at bestemmelsen om utforming (§ 2.7) står slik den står. Gjennom å ha en slik bestemmelse legges det opp til at det skal velges hustyper som kan legges inn i terrenget, at byggene plasseres i forhold til naturlige terrengformasjoner og at det</p>

unngås flatesprenging av tomtene. Det er ikke ønskelig at hus blir plassert på toppene og blir ruvende i landskapet.

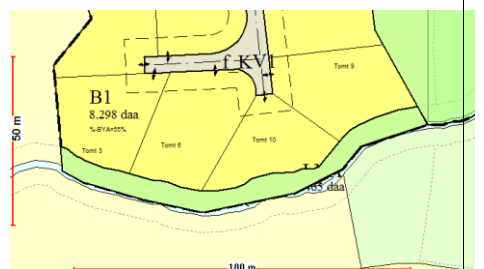
Det er administrasjonens vurdering at de hensynene som trekkes frem i merknaden er ivaretatt i planforslagets bestemmelser. Merknaden tas ikke til følge.

### **Punkt 3 - bekk:**

Administrasjonen er enig i at det er viktig å hensynta bekken og mulig flomfare. For å imøtekomme merknaden er det administrasjonens vurdering at grensen for arealformål naturområde (randsone til bekk) bør settes likt som byggegrensen i kommunedelplan for Stamsund. Dette bør gjøres både for å ta hensyn til evt. flomstand og sikre tilgjengelighet for opphold og lek langs bekk. Det vil fortsatt være god plass til fleksibel plassering av bygg på byggetomtene. Det er snakk om ca. en meters justering av grense inn på byggetomtene. Se figur 1 og 2.



*Figur 1: Planforslaget med naturområde (randsone til bekk) slik som lagt ut til høring og offentlig ettersyn.*



*Figur 2: Planforslaget med naturområde (randsone til bekk) slik administrasjonen mener grensen bør justeres etter kommunedelplan*

for Stamsund.

Administrasjonen mener det er forståelig at bestemmelsen om hva som tillates innenfor formålet naturområde kan mistolkes. Det er av denne grunn behov for å klargjøre bestemmelsen ytterligere. Det skal ikke være tillatt med bebyggelse, terrenginngrep eller utfylling i området som utgjør LNA – randsone til bekk.

Endring av bestemmelse § 5.1:

*1. Området med signaturen LNA settes av til naturområde og utgjør randsonen til bekk. I dette området tillates ingen bebyggelse, terrenginngrep eller utfylling. Området kan benyttes til rekreasjon og opphold.*

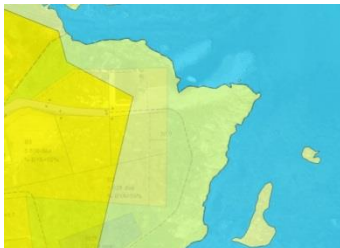
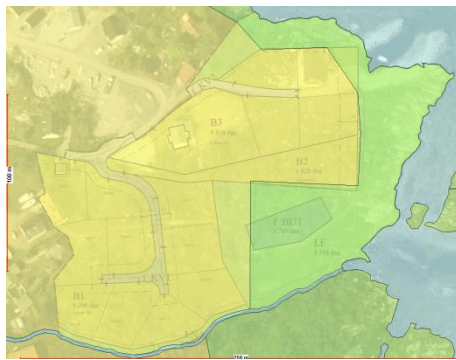
Merknaden tas delvis til følge.

**Punkt 4 – havnivå og strandsoner:**

I planens bestemmelser går det frem at bebyggelse og installasjoner ikke kan plasseres lavere enn kote + 4,0 (NGO). På denne måten skal en unngå at tiltak kommer i konflikt med forventet havnivåstigning og stormflo. (Tallet er basert på kartlegging av framtidig havnivåstigning utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap).

Bredden på strandsonen nedenfor boligtomtene i nordøst er varierende mellom 30 og 60 meter. Med denne bredden vurderes friluftsområdet til å ha tilstrekkelig bredde for å unngå at området oppleves som privatisert. Videre legges det opp til etablering av tursti samt uteoppholds-/lekeareal i området, noe som vil kunne føre til at området ved sjøen oppleves som offentlig tilgjengelig. Hensikten med strandsonen er at den skal være tilgjengelig for alle.

Det er administrasjonens vurdering at de hensynene som trekkes frem i merknaden er ivaretatt i

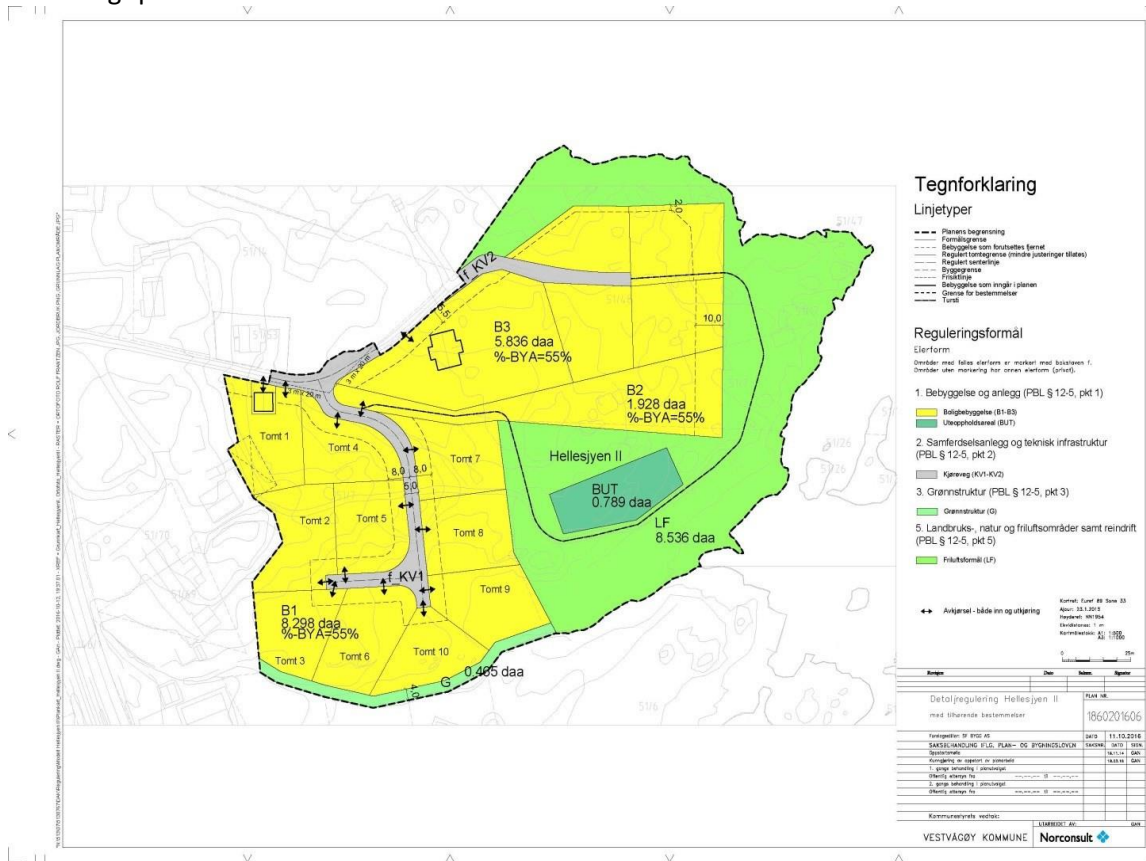
				planforslaget. Merknaden tas ikke til følge.
8	19.01.16	Fylkesmannen i Nordland – samordnet uttalelse	<p>Samordnet innspill fra Avinor, NVE, SVV og FM, der uttalelse fra Avinor og NVE ikke inneholder merknader.</p> <p><b>Statens vegvesen:</b> Krever ny rekkefølgebestemmelse knyttet til at krysset mellom FV 817 og Hellesjyveien må være i samsvar med reguleringsplan Hellesjyen I før det gis byggetillatelse.</p> <p><b>Fylkesmannen i Nordland:</b> Kommenterer at de østlige delene av byggeområdene er planlagt i område som i kommunedelplanen er avsatt til LNF-formål. Av hensyn til allmennhetens tilgang til strandsonearealet anbefaler de at formål og byggegrense trekkes lengre vest. Uttalelsen er å betrakte som et planfaglig råd.</p>	<p><b>Avinor og NVE:</b> Ingen konsekvenser. Tas til orientering.</p> <p><b>Statens vegvesen:</b> Merknaden fra Statens vegvesen tas til følge. Bestemmelsen legges til i sin helhet.</p> <p><b>Fylkesmannen i Nordland:</b> Det ser ut til at Fylkesmannen har gjort sin vurdering basert på gammel plan. Det foreligger en nyere kommunedelplan for Stamsund med planID: 1860 201204. Denne ble vedtatt 24.05.2016.</p> <p>Formålsgrensene i planforslaget sammenfaller med denne gjeldende kommunedelplanen, med unntak av noen mindre justeringer. Totalt legger planforslaget opp til mindre boligareal og mer areal til friluftsområde enn kommunedelplanen. Se figur 3 nedenfor.</p>
			 <p><i>Figur 1. Utsnitt av planområdet, hvor boligområdet i kommunedelplanen er merket med mørkest gul farge og overlatt detaljreguleringsplanforslaget.</i></p>	 <p><i>Figur 3: Planforslaget lagt under gjeldende kommunedelplan for Stamsund viser hvordan formålsgrensene sammenfaller.</i></p> <p>I planforslaget er byggegrense mot sjø for boligtomtene i nordøst satt til mellom 30 og 60 meter. Unntaket er tomten lengst mot nordøst som har en avstand på ca. 17,5-20 meter fra sjøen. Denne er pr. i dag bebygget.</p> <p>I sammenheng med at det skal etableres tursti og uteoppholds-</p>

/lekeareal i området anses en bredde på 30-60 meter til å være tilstrekkelig for at strandsonen skal oppleves som tilgjengelig, ikke privatisert.

Det er administrasjonens vurdering at de hensynene som trekkes frem i merknaden er ivarettatt i planforslaget. Merknaden tas ikke til følge.

**Beskrivelse av området:**  
Se vedlagt planbeskrivelse.

**Beskrivelse av planforslaget:**  
Se vedlagt planbeskrivelse.



**Lovgrunnlag:**

For behandling og vedtak av reguleringsplan gjelder plan- og bygningsloven § 12-10, 12-11 og 12-12.

**Vurdering:**

**Forurenset grunn:**

Ingen kjente forurensinger i planområdet.

**Helse i plan/folkehelseperspektiv:**

Se vedlagte planbeskrivelse.

**Risiko og sårbarhetsvurdering:**

Se vedlagt planbeskrivelse.

**Krav om konsekvensutredning:**

Administrasjonen har vurdert det slik at planen ikke faller inn under krav om konsekvensutredning iht. forskriften og jfr. vurderinger gjort av tiltakshaver. Planen vil være i tråd med overordnet plan.

**Barn og unges interesser:**

Det er lagt inn felles uteoppholdsareal i området, som skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse til boliger i område B1 og B2. Størrelsen er i tråd med bestemmelsene i overordnet plan. For å sikre at uteoppholdsarealet gis en god utforming og at det tilrettelegges for lek er det forholdsvis detaljerte bestemmelser knyttet til arealet. Det skal etableres flere elementer for lek og naturlig terreng skal utnyttes som en kvalitet for opphold og lek ved utforming av området.

For øvrig er det etablert en mindre lekeplass i tilknytning til nabo område Hellesjyen I. Denne innehar lekeapparater for de minste barna. Omkringliggende friluftsområde ved sjøen ses også på som et viktig lekeareal.

Se for øvrig vedlagt planbeskrivelse.

**Økonomiske konsekvenser av planforslaget:**

Selve tiltakene i planen medfører ingen økonomiske konsekvenser for Vestvågøy kommune. Alle kostnader bæres av tiltakshaver.

**Samlet vurdering:**

Det mottatte planforslaget er i tråd med overordnet plan, kommunedelplan for Stamsund. Planen legger til rette for 11 nye boligtomter i det nordlige Stamsund, nært skole og barnehage. I tillegg tas 5 tidligere fradelte boligtomter inn i planen.

Adkomsten til planområdet skjer via eksisterende privat vei (Hellesjyveien). Administrasjonen kan ikke se at tiltakets størrelse og trafikkmengden utløser behov for fortau langs Hellesjyveien. Langs Fv. 817 er det etablert gang- og sykkelvei og det er etablert gangfelt over Fylkesveien sør fra krysset.

Videre er det tegnet inn to kjøreveger i plankartet, KV1 som må etableres som ny atkomstvei til boligtomtene i område B1, og KV2 som allerede er opparbeidet. For atkomst til boligtomtene er det avsatt avkjørselspiler i plankartet.

Området har en fin beliggenhet med utsikt over Vestfjorden mot fastlandet. Planforslaget tar hensyn til strandsonen, slik den er fastsatt i overordnet plan og tidligere vedtak for fradeling/dispensasjon. For tomtene lengst mot nordøst er avstanden mellom byggegrense og kystkontur varierende mellom 30 og 60 meter.



Tilgang til strandsonen sikres ved opparbeidelse av ny tursti fra kjøreveg i B1-B2, gjennom avsatt friluftsområde og bort til eksisterende landbruksveg/gårdsti i friluftsområdet. Her er det også avsatt et 789 m<sup>2</sup> stort område til felles uteoppholdsareal. Området er relativt flatt og godt egnet til variert rekreasjonsbruk. I rekkefølgebestemmelsene sikres tilrettelegging av området, noe som også vil gi et løft til det øvrige friluftsområdet ved sjøen, og sannsynligvis øke bruken av området.

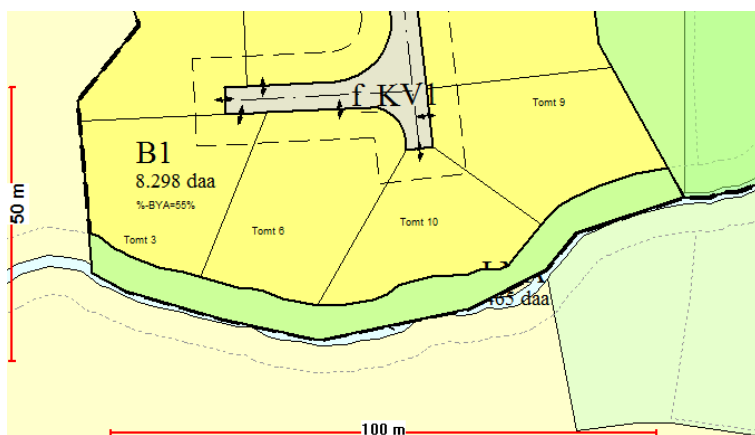
Etter en vurdering av innkomne merknader i høringsperioden, vil administrasjonen anbefale at det foretas noen endringer av planforslaget. Se merknadsbehandling og oppsummering/konklusjon.

### **Konklusjon/oppsummering:**

Planforslaget for Hellesjyen boligfelt II er i tråd med overordnet plan. Administrasjonen vil av denne grunn anbefale at planen legges fram for kommunestyret til egengodkjenning. For å imøtekomme noen av de merknadene som er kommet inn i høringsperioden, vil administrasjonen anbefale følgende endringer:

### Plankart:

- Formålsgrensen for arealformål LNA naturformål settes likt som byggegrensen i kommunedelplan for Stamsund. Se illustrasjon nedenfor.



### Bestemmelser:

- Tillegg til bestemmelse §2.1 Rekkefølge:

*Det gis ikke tillatelse til byggstart i regulert område før adkomst, krysset mellom fylkesveg 817 og Hellesjyveien, er i samsvar med vedtatt reguleringsplan Hellesjyen.*

- Endring av bestemmelse § 5.1 LNFR-naturformål (LNA):

*1. Området med signaturen LNA settes av til naturområde og utgjør randsonen til bekk. I dette området tillates ingen bebyggelse, terrenginngrep eller utfylling. Området kan benyttes til rekreasjon og opphold.*

21.03.2017 Planutvalget

Pål Kruger ønsket å få sin habilitet avklart med begrunnelse i at en niese som bor i området har lagt inn klage i saken. Planutvalget vedtok at Pål Kruger var habil til å behandle saken.

**Eva-Karin Busch fremmet planutvalgets vedtak fra sak 47/16.**

**Votering:**

Det ble votert alternativt mellom Rådmannens innstilling og Eva-Karin Buschs forslag til vedtak i sak 47/16. Bushs forslag ble vedtatt med 7 mot 1 stemme.

PL-013/17 Vedtak:

1.

Planutvalget viser til privat forslag til detaljregulering for Hellesjyen boligfelt II med tilhørende plankart datert 20.10.16, bestemmelser og planbeskrivelse datert 19.10.16, PlanID: 201606.

2.

Planutvalget vedtar å sende detaljregulering for Hellesjyen boligfelt II, planID: 201606, ut på høring og offentlig ettersyn med følgende justeringer:

1. Det tegnes inn avkjørselspiler til alle boligtomtene i område B3.

2. Planutvalget vedtar å bevare den inntegnede byggegrensen på 4m mot bekk.

Dette for å gi tomtene større attraktivitet.

3. Område G Grønnstruktur endres til LNF-N Naturområde. Samme bestemmelser overføres til LNF-N-formålet.

4. Endring av bestemmelse § 2.7 Utforming:

- Store skjæringer og fyllinger skal unngås. Det skal tilstrebes å tilpasse seg eksisterende terreng i størst mulig grad, blant annet gjennom valg av hustype og plassering. Terrenget mellom tomter skal gis en jevn overgang. Grøfter i forbindelse med veganlegg og eventuelle skrånninger for øvrig skal tilsås og gis en tiltalende utforming.

5. Endring av bestemmelse § 3.2 Uteoppholdsareal (BUT):

- Området med signatur BUT er felles uteoppholdsareal for B1 og B2. Området skal tilrettelegges med beplantning, grillplass, benker, flere elementer for lek og ellers gis en tiltalende utforming. ? Naturlig terreng skal utnyttes som en kvalitet for opphold og lek ved utforming av området. ? Det skal benyttes naturlike eller naturlige materialer slik som tre og stein ved møblering av området.

1. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er i tråd med overordnet plan.

2. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

28.03.2017 Kommunestyret

Votering.

Planutvalgets innstilling vedtas enst.

KS-012/17 Vedtak:

Planutvalget viser til privat forslag til detaljregulering for Hellesjyen boligfelt II med tilhørende plankart datert 20.10.16, bestemmelser og planbeskrivelse datert 19.10.16, PlanID: 201606.

2.

Planutvalget vedtar å sende detaljregulering for Hellesjyen boligfelt II, planID: 201606, ut på høring og offentlig ettersyn med følgende justeringer:

1. Det tegnes inn avkjørselspiler til alle boligtomtene i område B3.
2. Planutvalget vedtar å bevare den inntegnede byggegrensen på 4m mot bekk. Dette for å gi tomtene større attraktivitet.
3. Område G Grønnstruktur endres til LNF-N Naturområde. Samme bestemmelser overføres til LNF-N-formålet.
4. Endring av bestemmelse § 2.7 Utforming:  
Store skjæringer og fyllinger skal unngås. Det skal tilstrebes å tilpasse seg eksisterende terreng i størst mulig grad, blant annet gjennom valg av hustype og plassering. Terrenget mellom tomter skal gis en jevn overgang. Grøfter i forbindelse med veganlegg og eventuelle skråninger for øvrig skal tilsås og gis en tiltalende utforming.
  - 5. Endring av bestemmelse § 3.2 Uteoppholdsareal (BUT):
    - Området med signatur BUT er felles uteoppholdsareal for B1 og B2. Området skal tilrettelegges med beplantning, grillplass, benker, flere elementer for lek og ellers gis en tiltalende utforming. ? Naturlig terreng skal utnyttes som en kvalitet for opphold og lek ved utforming av området. Det skal benyttes naturlike eller naturlige materialer slik som tre og stein ved møblering av området.
1. Begrunnelsen for vedtaket er at planforslaget er i tråd med overordnet plan.
2. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-10.

Leknes, 20.02.2017