

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Planutvalget	13.03.2018	013/18
Kommunestyret	20.03.2018	016/18

Arkivsak ID 16/618

Saksbehandler

Eva-Mari Rahkola

2.gangsbehandling - Reguleringsplan Sjøveien (Apotekergården)- Vestvågøy kommune

Saksdokumenter

05.03.2018	Planbeskrivelse rev. 25.1.2018	1425247
06.03.2018	Plankart rev. 19.1.2018	1425393
06.03.2018	Bestemmelser rev. 6.3.18	1425404
15.02.2018	Merknadsbehandling	1423711
17.01.2018	støyvurdering Sinus	1421137
02.03.2018	Vedrødne reguleringsplan for Apotekerkvartalet - Innsigelse imøtekommet	1425121

Saksopplysninger:

Det fremmes forslag om 2. gangsbehandling for detaljreguleringsplan Sjøveien (Apotekergården) bolig- og forretningsområde, plan-ID 2016 01 Leknes, Vestvågøy kommune. Planen tilrettelegger for utbygging av leilighetskompleks, med 12 boenheter, med tilhørende parkering og uteareal på gnr/bnr 18/50, samt bolig, forretning og kontor (B/F/K) på de øvrige eiendommene.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn den 17.10.2017.

Det ble mottatt 10 merknader og en innsigelse fra Fylkesmannen til reguleringsplanen.

Bygeområdet og grenser

Eiendom gnr/ bnr 18/ 50 er definert til bygeområdet, med tilhørende uteomhusplan som viser lekeareal og grønnstruktur. Øvrige areal er satt til blandet formål: bolig/forretning/kontor (B/F/K). Det foreligger ingen kjente utbyggingsplaner for disse eiendommene, men dette åpner for en bedre utnyttelse av eiendommene, og nødvendig fleksibilitet til å utvikle eiendommene en etter en, eller å

slå flere sammen til større utbyggingsprosjekter.

Gnr/bnr 18/831 er lagt i utbyggingsområde BFK, men har i tillegg blitt regulert til spesialområde for bevaring. Dette gir spesielle krav til utforming og utbygging av denne eiendommen. Adkomstveg til bnr 222 danner et naturlig skille mellom det området som kan utvikles, og det som skal bevares. Det er derfor lagt inn en byggegrense mot adkomstvegen til bnr 222.

Det er lagt inn 5 m byggegrense mot Sjøveien og Storgata. Det er ikke lagt inn byggegrenser internt i området. Ved spredt bebyggelse gjelder plan- og bygningslovens krav om 4 m byggegrense fra nabogrense, men planen åpner for høyere utnyttelse om flere eiendommer utvikles samtidig.

Bygningers plassering og utforming

Bygningen er plassert med en byggegrense 5 m fra Sjøveien. I nord vil det bli en åpen plass mot Storgata (pga. byggegrensen med hensyn til vannledningen). Bygningen på bnr 48 er plassert på eiendomsgrensen, og dersom man skal kunne tilfredsstille overordnede planer om luft mellom bebyggelsen, må det skje på bnr. 50.

Parkering er planlagt i felles garasjeanlegg i 1 etasje. For at garasjeanlegget ikke skal bli dominerende fra Sjøveien, eller kreve bred innkjørsel, er adkomst til p-anlegget lagt på baksiden. Arealet mellom gaten og fasaden kan da opparbeides i tråd med intensjon i sentrumsanalysen som sier at:

«areal mellom bygg og gate, samt uteareal og plasser skal opparbeides parkmessig der det grønne knyttes til stedet».

Bygningen planlegges bygget i 4 etasjer, første etasje for adkomst, garasjer, sykkelparkering og boder, de 3 øvre etasjer med boliger. Alle boenhetene vil få hovedutsikt og private uteplasser i form av balkong vest mot Sjøveien.

Øvrige eiendommer er avsatt til blandet formål, bolig, næring. For alle andre eiendommer enn bnr 50, er eksisterende bygninger videreført i plankartet, mens byggegrensene og utnyttelsen av eiendommen er økt. Det gjør at hver eiendom enten kan videreutvikles separat, eller at flere eiendommer ses på samlet.



Grad av utnytting

Det legges til rette for konsentrert småhusbebyggelse, enebolig eller blokk tilpasset eksisterende

bebyggelse. På Gnr/bnr 18/50 åpnes det for utbygging av inntil 12 boenheter, med størrelser fra 44 til 93 m² BRA. Dette utgjør en tetthet på 11,5 boliger/daa. Planen åpner for et bebygd areal på 460 m² BYA og bruksareal på inntil 1600 m² BRA, noe som gir en utnyttelse på 45 % BYA og 154 % BRA. Dette er inklusiv felles parkeringsanlegg i 1 etasje. Utvendig parkering er medregnet i BRA.

Leke- og oppholdsarealer

Kommunedelplanen stiller krav om *felles lekeplass på 25 m² pr. boenhet*. Arealene skal ligge *sentralt, solrikt. Skjerma fra trafikk og støy, og med tilstrekkelig avstand fra høyspentlinjer og transformatorer*.



For gnr/bnr 18/50 er det regulert inn 2 felles utearealer på hhv. 132 m² og 83 m². I tillegg er det en stripe mellom fasade og fortau langs Sjøveien på 73 m². Dette skal iht. sentrumsplanen opparbeides med urbane kvaliteter, og kan bl.a. benyttes til opparbeidelse av grøntanlegg, samt sittebenker. Til sammen er det avsatt ca. 288 m² grøntanlegg. Ved 12 boliger gir det 24 m² felles grønt (MFUA) på bakkeplan pr. bolig. I tillegg er det, ved hovedinngangen, satt av et areal under tak i 1 etasje på ca. 20,6 m² som tenkes brukt til felles oppholdsareal/møteplass. Dette kan glasses inn, og vil kunne gi en felles møteplass som kan benyttes hele året, uavhengig av vær og årstid. Sum felles utearealer og felles samlingsrom i 1 etasje er ca. 312 m², det gir ca. 26 m² felles (ute)areal pr. bolig.

I tillegg til fellesarealene vil hver bolig få egen, privat uteplass i form av en østvendt balkong på min. 8 m². Sum areal felles uteareal og privat uteplass gir ca. 34 m² uteplass pr. bolig. Grøntarealene tenkes opparbeidet og brukt på ulike måter. Plassen som ligger ut mot krysset Storgata – Sjøveien tenkes opparbeidet med et urbant preg med innslag av grønt og høystammede trær der dette er mulig pga. ledningstrasèen som krysser området. Området tenkes brukt som en møteplass for alle aldersgrupper, med innslag av sittebenker. Her kan man sitte og se på aktiviteten i gatene, og hilse på, og ta en prat med forbipasserende.

Arealet som ligger i «gløttet» mot bnr. 48, tenkes opparbeidet mer parkmessig. Det finnes i dag en del trær som forøkes tatt vare på. Området skal ha minst mulig fast belegg, og ha lekeapparater for de minste, og sittemuligheter for de større. Området er solrikt, og kan lett avskjermes mot Sjøveien. Arealet mellom fasaden og Sjøveien tenkes opparbeidet med urbant preg med grønt og ev. noen sittebenker. Fellesarealet under tak, ved hovedinngangen, tenkes opparbeidet som et uterom, men med glassvegger som kan åpnes og lukkes. Det gir at arealer/rommet kan benyttes som samlingssted for alle beboerne hele året, uavhengig av vær og vind. Det vil være et ekstratilbud utover det de regulerte utearealene kan tilby. For de øvrige eiendommene er kravene videreført i reguleringsbestemmelsene, og må dokumenteres ved byggesøknad.

Som situasjonsplanen viser er bygget lagt langs Sjøveien. Gårdsrom med parkering og innkjørsel til

garasjer er lagt på baksiden av bygget, og vender dermed bort fra gatenettet, i tråd med sentrumsplanen. Arealer mellom bygg og gaten, samt arealene i mellomrom opparbeides som grøntarealer (lek) med et urbant preg.

Området sør for bygningen kan støyskjermes fra Sjøveien med et tett gjerde med en høyde på min. 1,5 m, i tråd med anbefaling i «vurdering av utendørs støyforhold» (Sinus AS, datert 12.01.2018). Gjennomføring av dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. For de øvrige områdene vil det bli private hager mellom bebyggelsen som kan benyttes til opphold og lek for beboerne.

Støyberegning og støyskjermingstiltak

Fylkesmannen i Nordland fremmet innsigelse til planforslaget som følge av manglende støydokumentasjon, tiltak med særlig hensyn til egnet uteområder til barn og unge. Forslagstiller har utarbeidet støyutredning for å imøtekomme innsigelsen og dokumentasjonskrav. Oppsummert er det som følger:

- Støy fra vegnett:

Storgata og Sjøveien er trafikkerte veier. Ifølge Statens vegvesen har Storgata en ÅDT på 600 (2016), og Sjøveien en ÅDT på 800 (2016) ved planområdet. Det foreligger en nylig vedtatt reguleringsplan for Storgata. Ifølge denne skal fartsgrensen settes ned til 30 km i timen. Støvvurderingen er derfor gjort med dette som utgangspunkt. Det er gjennomført en vurdering av støyforhold på gnr/bnr 18/50. Denne foreligger som egen rapport: «Vurdering av utendørs støyforhold», utarbeidet av Sinus AS, datert 12.01.2018 (se vedlegg).

- Uteplasser/lekeplasser:

Vurderingen konkluderer med at «en liten del av lekearealene vil få et beregnet støynivå som ligger noe over grenseverdien for ekvivalentnivå iht. definisjonen i T-1442. På bakgrunn av vurderingen anses det likevel ikke som nødvendig med skjermingstiltak mot støy».

«Dersom man likevel ønsker å sette opp et gjerde mellom Lek og vei med tanke på innsyn, kan det være hensiktsmessig å etablere et tett gjerde som også gir en viss støyreduksjon». «Et slikt gjerde bør ha en min. høyde på 1,5 m»

- Private uteplasser:

«Siden fasadenivå beregnes til 55 dBA eller lavere, vil målsetting knyttet til støynivå på private uteplasser, samt stille side være tilfredsstillende for alle boenheter. Det er derfor ikke behov for tiltaksvurderinger i den forbindelse.

- Fasadetiltak:

Det kan være nødvendig med tiltak for å tilfredsstille krav til fasadeisolasjon og innendørs støynivå som angitt i TEK10 og NS8175. «En kombinert vurdering av krav til fasadeisolasjon mot fellesarealer, samt en vurdering av tekniske installasjoner, må gjøres når endelige plan- og fasadetegninger foreligger». Krav om vurdering av fasadetiltak ved byggesøknad er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Støyvurderingen er vedlagt. Det foreligger ingen kjente utbyggingsplaner i resten av planområdet (BFK). Arealet grenser ut mot Storgata, som har enda mindre trafikk enn Sjøveien. Og fremtidig fartsgrense på 30 km i timen gjør at man med stor sikkerhet kan si at støyskjermingstiltak ikke vil bli nødvendig. Men dette vil dokumenteres ved byggesøknad.

Tiltak for å ivareta barn og unges interesser, livsmiljø og oppvekstvilkår

Leilighetskomplekset på bnr 50 skal bygges av Stamsund boligstiftelse. Vestvågøy kommune har tildelingsrett til alle leilighetene. Boligstiftelsen regner derfor med at det blir få familier med barn i blokken. Planen legger til rette for felles ute-/lekearealer på bakken med trygg adkomst fra hovedinngang, og lekeområder på egen tomt. Hver boenhet får også egen privat uteplass i form av en vestvendt balkong. Det er tilgang fra hovedinngang til lekearealene uten å krysse trafikkert vei. Planen fremmer ulike typer uteareal; en ren lekeplass sør for bygget (som kan gjerdes inne med støyskjerm), en mer åpen grønn plass som vender ut mot Storgata (møteplass for alle aldersgrupper), samt en overdekket uteplass i forbindelse med hovedinngangen, gjør at beboerne har tilgang til uteareal hele året, uansett vær.

Parkering

For gnr/bnr 18/50 er det lagt opp til 11 parkeringsplasser i felles parkeringsanlegg i 1 etasje, og 3 plasser utendørs, til sammen 14 parkeringsplasser. Herav er 1 plass tilpasset bevegelseshemmede. Det er satt av 1 plass pr. bolig + 2 gjesteplasser. Planlagt prosjekt inneholder 5 boliger med 1 soverom, 4 boliger med 2 soverom, og 3 boliger med 3 soverom eller mer. Til sammen utløser det et krav på 17 parkeringsplasser. Planforslaget inneholder 3 parkeringsplasser mindre enn krav i kommunedelplanen. Det er mulig å tilfredsstille kravet ved å lage en ekstra gjesteplass på tomten, men forslagsstiller er av den oppfatning at det er kort vei til offentlige parkeringsplasser i sentrum, og at det vil være viktigere å kunne opparbeide gjenværende del av tomten til ute-/grøntareal.

Innspill

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn den 17.10.2017.

Det ble mottatt 9 merknader og 1 innsigelse fra Fylkesmannen til reguleringsplanen. Alle innspill og merknader er behandlet og kommentert. Hovedtema er støy, egnet uteareal, parkering og utnyttelse.

Matrisen under oppsummerer de viktigste tema som mottok merknader og innsigelse, for samlet oversikt se merknadsbehandlingen.

Innspill/ merknad	Kommentar
<p>Inger Nysted Benjaminsen og Edvard Benjaminsen 24.11.2017</p> <p>1. Området langs Storgata er i dag regulert til forretningsområde F7 hvor det kan bygges i to etasjer med maks mønehøyde 9,5 m. Vi mener at dette området fortsatt må reguleres til forretningsområde, og bestemmelsen om at 1. etg. skal forbeholdes forretninger må videreføres i en evt. ny plan. At en ønsker å åpne for større bygghøyde langs gata (forretningsområde) synes ikke urimelig, men det opplyses ikke hvor høyt, annet enn «<i>vesentlig større</i>». Det som i dag særmerker bebyggelsen langs Storgata er med få unntak, lave bygg (to etg.). Dette historiske særpreget bør ivaretas. Fravikes dette blir Storgata historieløs. «Pettersen-byggene» på andre siden av gata er (var) kanskje høyere enn 9,5 m, og vi synes det derfor ikke er urimelig at man på motsatt side aksepterer tilsvarende høye bygg. På bakgrunn av dette mener vi at bygg med maks tre etg. kan aksepteres i denne enden av Storgata.</p> <p>2. Boligen på tomten 18/831 (Elvegården) er, etter vår mening, den vakreste og mest verneverdige på Leknes. Arealet og boligen må i en evt. ny reguleringsplan ligge urørt. Det betyr også at utformingen av tilgrensende bygg tar hensyn til dette særmerkte huset slik at det ikke kamufleres.</p> <p>3. Noe av området som ønskes omregulert er i dag regulert som boligområde B3. Her kan det idag oppføres frittliggende bolighus i inntil to etg.. Her er det i dag kun lave eneboliger. Her må det tas hensyn til eksisterende bebyggelse og nåværende beboere og ikke tillate blokkbebyggelse og heller ikke høyere enn 2 etg.</p> <p>4. Generelt mener vi at omregulering av et gammelt bebygd område, hvor bebyggelsen er tilpasset historie og eksisterende reguleringsplan, bør unngås. Det må være veldig tungtveiende grunner for at en kaster vrak på tidligere bebyggelse og beboere for å etterkomme nye grunneieres endringsønsker. I forbindelse med nyreguleringer og nybygg må i hvert fall ikke ønsket om størst mulig økonomisk gevinst ha førsteprioritet.</p> <p>Ny reguleringsplan I foreslåtte reguleringsplan er det tatt noe hensyn til våre merknader i og med at Elvegården er regulert til spesialområde for bevaring, og at største bygghøyde bakenfor 30 m fra Storgata ikke er høyere enn 3 etasjer. Vi vil allikevel mene at det ikke bør tillates høyere bygg enn 2 etg. i de bakenforliggende områder (lengere enn 30 m fra</p>	<p>1. Reguleringsplanen fremmer forslag å oppføre bebyggelse i byggeområdet på 4 etasjer.</p> <p>Bygget orienterer seg i hovedsak mot Sjøveien. Øvrig areal i reguleringsplanen, avsatt til BFK (Bolig, forretning, kontor), åpner opp for næring og bolig. Bebyggelse i BFK skal i 1 etasje mot Storgata benyttes til næring. Bygninger i BFK kan oppføres i 3 etasjer med største byggehøyde 12 m over gjennomsnittlig planert terreng.</p> <p>Innenfor en sone på 30 m langs Storgata kan bygninger oppføres i 4 etasjer med en større byggehøyde på 14 m over ferdig planert terreng.</p> <p>2. Elvegården er ivaretatt i planen med hensynssone og kulturmiljø. Dette skal jf. planens bestemmelser hensyntas i den videre utviklingen av tomta.</p> <p>3. Utvikling av øvrig areal BFK er underlagt kvalitet med hensyn til bygg, volum, terrengtillpassning og utearealer, som er sikret i planens bestemmelser. Videre utvikling av tomten skal også hensynta ønsket aktivitet i Storgata, og ivareta kulturmiljøet på tomten.</p>

Storgata). For vårt boforhold på tomten 18/490, vil høyhus på 12 m på nabotomtene være svært sjenerende, og det vil nedsette vår bo- og livskvalitet betydelig. Da vi flyttet til vår tomt, flyttet vi til et område som var regulert til eneboliger og lavhus, og vi så for oss at slik skulle det forbli, i hvert fall i vår tid.

I 2011 var det planer om å bygge tre boligblokker på tomtene 18/222 og 18/831. Dette ble det ikke noe av, sannsynligvis blant annet fordi det var i strid med gjeldende reguleringsplan, og fordi det var motstand blant beboere og andre. Det vi nå ser, er at de som ønsker tettere og høyere bebyggelse (les «entreprenører») utarbeider ny reguleringsplan som åpner for deres interesser.

Det kan være riktig å legge til rette for entreprenører, men det må ikke skje på bekostning av bokvaliteten til dagens beboere.

Vi presiserer derfor:

Bak en sone på 30 m fra storgata må der ikke tillates høyere bebyggelse enn 2 etg. eller maksimum bygghøyde 9 m. Kommentarer til planlagt bygg på gnr/bnr 18/50.

Det er satt av et område til lekeplass på 164 m² mot Storgata og Sjøveien. Dette området kan neppe beskrives som «skjermet mot vær, vind, støy, forurensning, trafikkfare og annen helsefare» snarere det motsatte, og kan neppe fungere som en egnet lekeplass. Her vil vel også inn- og utgangstrafikken til blokka skje, og hvor skal syklene plasseres? Det eneste areal vi kan skjønne kan fungere som lekeplass er arealet i «gløttet» mot bnr. 48, og det er ikke større enn 144 m². Det burde være minst 300 m².

Videre er det planlagt 14 parkeringsplasser mot kravet på 17 (kommunedelplan for Leknes/Gravdal).

|

Argumentasjonen for dette er tvilsom. Hvor mange biler hver beboer i framtida vil ha, vet man ingen ting om, ei heller hvor vanskeligstilte beboerne vil være. Man kan vel heller ikke trekke inn «Pettersenskogen» (som vel er privat område) og en lekeplass ved rådhuset som argument for en høy utnyttelse av tomta. Det er heller ikke mange offentlige parkeringsplasser i nærheten. Allerede i dag ser vi at det parkeres mye på privat veg (gnr/bnr 18/500). De gjeldende krav til lekeplass og antall parkeringsplasser må forstås som minimumskrav, og det er tiltakshavers ansvar å tilpasse seg disse. Det er underlig at samtidig som det utarbeides ny reguleringsplan, legges det i samme dokument opp til å fravike generelle minstekrav. Her må myndighetene ha en fast hånd på rattet og ikke legge opp til en utvikling hvor det går på akkord med de krav som en anser å være nødvendig for et godt bomiljø. Dispensering vil skape presedens for senere byggeplaner.

Vi ber om at våre merknader blir tatt hensyn til i det videre planarbeidet.

4. Tatt til orientering

Ny reguleringsplan

Byggehøyde:

I sentrum er det satt mål at det skal fortettes. Areal utenom byggeområdet er flateregulert, og det er ikke avklart for type bebyggelse eller formål, men uansett skal krav om kvalitet, fjernvirkning, støy, lekeareal utformes etter de krav satt i bestemmelsene. Dette vil dokumenteres i forbindelse med en byggesøknad, som også skal nabovarsles.

Øvrige eiendommer:

Øvrige eiendommer er gitt følgende utnyttelse:

Byggehøyde: generelt 3 etasjer med byggehøyde inntil 12 m, men 4 etasjer langs Storgata. Maks bebygd areal: 45 % BYA
Maks bruksareal: 150 % BRA, inkl. utvendig parkeringsplasser.

Dette er en etasje mer enn deres innspill.

Bebyggelsen skal terrengtilpasses, rel. Sol, nabobebyggelse og skal ikke være sjenerende. Endelig forslag vil fremmes i en byggesøknad som vil nabovarsles.

Parkeringsplass og Lekeareal
Med hensyn til krav om parkeringsplass og uteoppholdsareal, med et forslag med høy utnyttelse vil avhenge av kvalitet på utearealene og felles/lekearealer.

Det fremmes høy utnyttelse av tomten, men innenfor sentrumsformål hvor krav om bilparkering kan vurderes å reduseres basert på hvor sentrumsnær tomten er, tilgang til offentlig transport

	<p>og tilgang på gang og sykkelvei.</p> <p>Kommunen skal også igangsette sentrumsplan for Leknes hvor målet er å legge til rette og opparbeide fellesareal, og gode møteplasser som vil tilføre beboere i sentrum et godt bomiljø.</p>
--	--

Innsigelse:	Kommentar:
<p>Fylkesmannen i Nordland 11.12.2017 Innsigelse</p> <p>Når vurderingen som er foretatt viser at det foreligger støymessige utfordringer, burde det etter Fylkesmannens oppfatning ha vært foretatt en mer omfattende støyfaglig utredning der støynivåene er tallfestet i tabell og/eller i beregningspunkter i kart for representative høyder, som ved fasader og uteoppholdsareal. Også behov for avbøtende tiltak skal være tema i en støyfaglig utredning.</p> <p>At støyfaglig utredning i reguleringsplaner mangler eller er svært mangelfull, kan i henhold til Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16 gi grunnlag for innsigelse. Planbeskrivelsen sier noe om plassering, størrelse og opparbeiding av leke- og uteoppholdsarealer. Det er sagt at formålet lekeareal er sikret i situasjonsplan og i reguleringsbestemmelser og rekkefølgekrav om opparbeidelse før det gis brukstillatelse.</p> <p>Fylkesmannen viser til det som er sagt ovenfor om støy og manglende innarbeiding av avbøtende tiltak i planen. Dette innebærer at planforslaget slik det foreligger heller ikke sikrer at barn og unge får tilgang til arealer og anlegg som tilfredsstiller kravene til fysisk utforming i rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 5a og 5b.</p>	<p>Innsigelsen er tatt til følge, og forslagsstiller har utarbeidet en støyrapport (se vedlegg) som dokumenterer at det ikke er behov for ytterlig støyreducerende tiltak.</p> <p>Kvaliteten på uteområdene og barn og unge kan ivaretas ytterligere med støyskjerming. Men å stenge av kvartalet i krysset mot Storgata/Sjøveien vil redusere kvartalsstrukturen og byrommet som er tenkt etablert.</p> <p>Kommunen planlegger å igangsette sentrumsplan for Leknes som åpner for fortetting og høy utnyttelse. Et av målene er å tilrettelegge for gode leke og møteplasser og byrom. Dette ønsker kommunen å ivareta med en gatebruksplan, sanering av parkeringsarealer, til park og torg til lek.</p>

Kommunen mottok innsigelse fra fylkesmannen 11.12.2017 vedrørende manglende støyfaglig vurdering, utredning, som heller ikke sikrer at barn og unge får tilgang til arealer og anlegg som tilfredsstiller fysisk utforming i rikspolitiske retningslinjer.

Forslagsstiller har utarbeidet støyrapport (se vedlegg) som har kartlagt støynivå fra Sjøveien og Storgata på bygg og tilhørende uteareal.

For oversikt på innspill, merknader og innsigelsen fra Fylkesmannen med kommentarer se vedlegg.

Administrasjonens vurdering

Reguleringsplanen legger til rette for boligformål og kombinert formål: bolig, forretning og kontor sør i Storgata, i krysset til sjøveien. Tilrettelegging for leilighetsbygg er et positivt tilskudd i sentrum som gir mer diversitet i boligtilbudet.

Reguleringsplanen legger til rette for bygging i deler av planområdet, med oppføring av fire etasjers leilighetskompleks, som definerer kvartalet med uterom, med fokus på høy utnyttelse og god arkitektur.

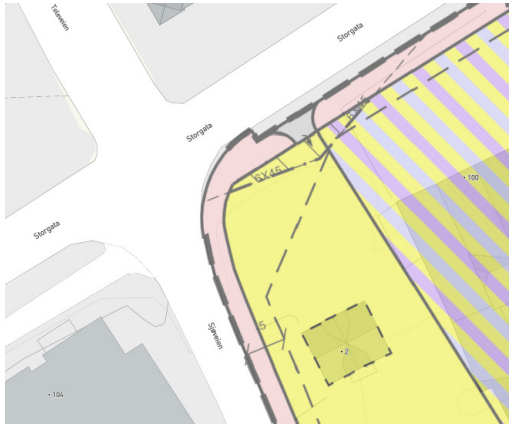
Med en høy utnyttelse av tomten imøtekommer ikke planforslaget parkeringskravet med tre gjesteparkeringer på gnr/bnr 18/50. Administrasjonen har vurdert at dette kan aksepteres når tomten og arealene kan vise til tilstrekkelig uteoppholdsareal, med 25m² Lekeareal pr. enhet. De øvrige 3 gjesteparkeringsplasser, kan sikres i en frikjøpsavtale utenfor tomten. Formålet lekeareal er sikret i situasjonsplan og i rekkefølgekrav om opparbeidelse før det gis brukstillatelse.

Administrasjonen vurderer at forslagstiller imøtekommer innsigelsen til Fylkesmannen med dokumentasjon på støy og avbøtende tiltak, med hensyn til barn og unge, lek og uteareal.

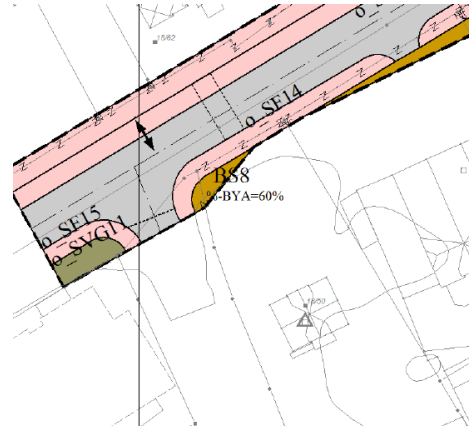
Fylkesmannen bekrefter i brevet datert 23.2.2018, mottatt av Vestvågøy kommune 2.3.2018, at innsigelse av 11.12.2017 ansees som imøtekommet og at kommunen kan vedta reguleringsplanen.

Prosjekteringen av Storgata er i gang, og når den er ferdigstilt med egen gang og sykkelbane, er fartsgrensen redusert til 30 km/t. Ny bebyggelse, med byrom og opparbeidelse av Storgata vil samlet gi et kvalitetsløft i sentrum. Reguleringsplanen er lokalisert innenfor sentrumsgrensen for Leknes, hvor kommunen også skal starte opp revisjon av sentrumsplan som vil legge til rette for økt utnyttelse, fortetting, nye byrom og lekeplasser med urbant preg. Administrasjonen vurderer derfor at planforslaget med nødvendige justeringer etter innsigelsen fra Fylkesmannen i Nordland, imøtekommer de rammer for den fremtidige utviklingen av Leknes, som by- og regionsenter.

Planforslaget for Sjøveien – Apotekergården (se venstre bilde nedenfor) ble førstegangsbehandlet 19.9.2017, der det var lagt inn ny avkjørsel til Apotekergården (gnr 18 bnr 50) fra Storgata. Reguleringsplanen for Storgata (se høyre bilde nedenfor) ble vedtatt av Kommunestyret en uke senere, 26.9.2017, og er nå gjeldende for området. I Storgataplannen er det ikke lagt inn avkjørsel fra Storgata til Apotekergården.

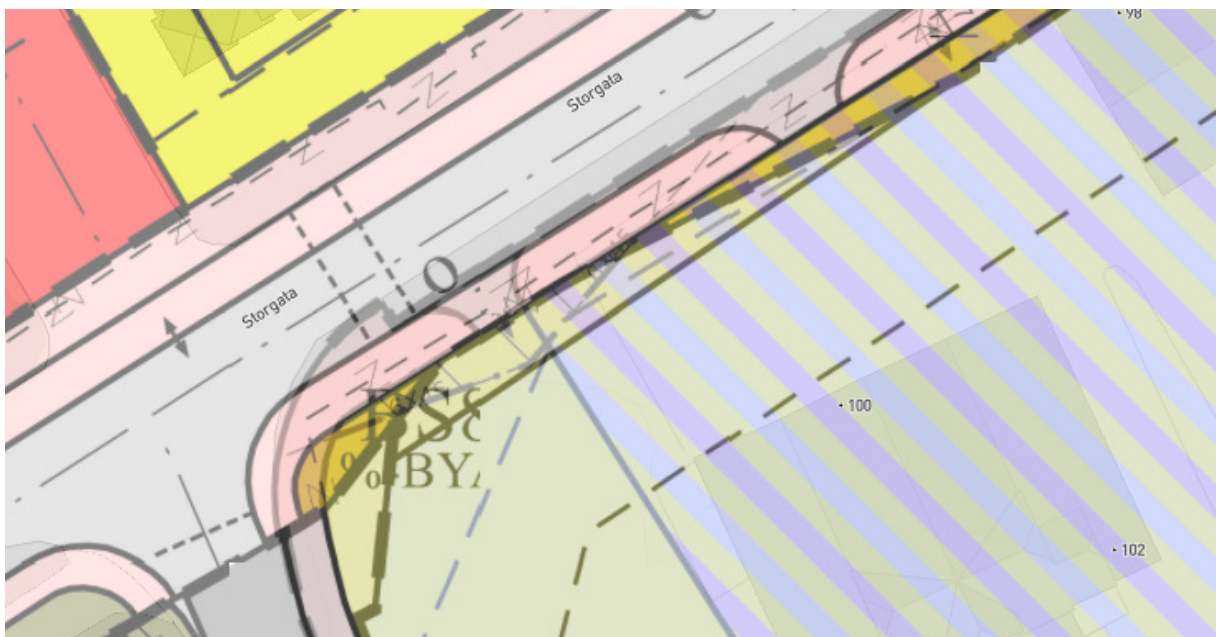


Høringsforslag Apotekergården



gjeldene regulering Storgata

Den planlagte avkjørselen til Apotekergården er etter rådmannens vurdering uheldig med tanke på trafiksikkerhet og oversiktighet. Avkjørselen kommer nært krysset Storgata/Sjøveien (ca 15m) og rett ved siden av et regulert gangfelt. Dette blir godt synlig når man legger planforslaget for Apotekergården over gjeldende reguleringsplaner:



En mer trafikksikker løsning hadde vært å benytte regulert avkjørsel til blomsterbutikken / tannlegekontoret også som adkomst til Apotekergården. Siden kommunen var positiv til planforslaget og til den nye avkjørselen ved førstegangsbehandling, anbefaler rådmannen at kommunen ikke stopper boligprosjektet nå på grunn av en uheldig avkjørselssituasjon.

Rådmannen anbefaler at man tar fortauet langs Storgata, som ble vedtatt 26.9.2017, ut av reguleringsplan for Apotekergården, slik at plangrensen går langs formålsgrensen mellom utbyggsområdet og fortauet. Se skisse nedenfor:



Rådmannens anbefaling for redusering av planområdet (plangrense mot Storgata med rød strek)

På denne måten kommer reguleringsplan Apotekergården ikke i direkte konflikt med vedtatt Storgataplan, slik at Storgataprojektet kan gå sin gang. Apotekergården kan benytte ny avkjørsel fra Storgata som planlagt. Hvis man på sikt blir enig om en mer trafikksikker løsning med felles avkjørsel, som skissert i saksfremlegget, trenger man ikke nødvendigvis en reguleringsendring.

Rådmannens innstilling:

Vestvågøy kommunestyre egengodkjenner reguleringsplan Sjøveien (Apotekergården) med plankart datert 19.1.2018, bestemmelser datert 6.3.2018 og planbeskrivelse datert 25.1.2018 med følgende endring:

- Fortau langs Storgata tas ut av planen og plangrense mot Storgata legges i formålsgrense

mellom byggeområde og fortau i gjeldende Storgata reguleringsplan (planID 201210).

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

Vedtaket som innstilling fra Planutvalget - 13.03.2018

Vestvågøy kommunestyre egengodkjenner reguleringsplan Sjøveien (Apotekergården) med plankart datert 19.1.2018, bestemmelser datert 6.3.2018 og planbeskrivelse datert 25.1.2018 med følgende endring:

- Fortau langs Storgata tas ut av planen og plangrense mot Storgata legges i formålsgrænse mellom byggeområde og fortau i gjeldende Storgata reguleringsplan (planID 201210).

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

13.03.2018 Planutvalget

Reidar Samuelsen ba om vurdering av habilitet, da han er konsulent i et firma som er involvert i saken. Han ble vurdert inhabil, og fratrådte under behandlingen.

Rita Iren Nordheim ba om vurdering av habilitet, da hennes samboer er involvert i saken. Hun ble vurdert inhabil, og fratrådte under behandlingen.

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

PL-013/18 Vedtak:

Vestvågøy kommunestyre egengodkjenner reguleringsplan Sjøveien (Apotekergården) med plankart datert 19.1.2018, bestemmelser datert 6.3.2018 og planbeskrivelse datert 25.1.2018 med følgende endring:

- Fortau langs Storgata tas ut av planen og plangrense mot Storgata legges i formålsgrænse mellom byggeområde og fortau i gjeldende Storgata reguleringsplan (planID 201210).

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

20.03.2018 Kommunestyret

Kenneth Grav ba om vurdering av habilitet, da han er daglig leder i Stamsund boligstiftelse. Rita Iren Nordheim ba om vurdering av habilitet, da hennes samboer har næringsinteresser i området som er omfattet av planen. Begge ble vurdert inhabile, og fratrådte under behandlingen.

Votering:

Planutvalgets innstilling enst vedtatt.

KS-016/18 Vedtak:

Vestvågøy kommunestyre egengodkjenner reguleringsplan Sjøveien (Apotekergården) med plankart datert 19.1.2018, bestemmelser datert 6.3.2018 og planbeskrivelse datert 25.1.2018 med følgende endring:

- Fortau langs Storgata tas ut av planen og plangrense mot Storgata legges i formålsgrense mellom byggeområde og fortau i gjeldende Storgata reguleringsplan (planID 201210).

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

Leknes, 15.02.2018