

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Planutvalget	13.03.2018	010/18

Arkivsak ID 17/911

Saksbehandler

Jochen Caesar

Mindre reguleringsendring - Breidablikk II, felt 6

Saksdokumenter

08.02.2018	18034-Planbeskrivelse-31102017.pdf	1423066
27.02.2018	Reguleringsplankart-A1-M1000-11.12.2017	1424657
27.02.2018	Bestemmelser_rev.16.2.2018	1424658
08.02.2018	18034-07-004A-Illustrasjonsplan-A3-M1000-28.08.2017.pdf	1423067

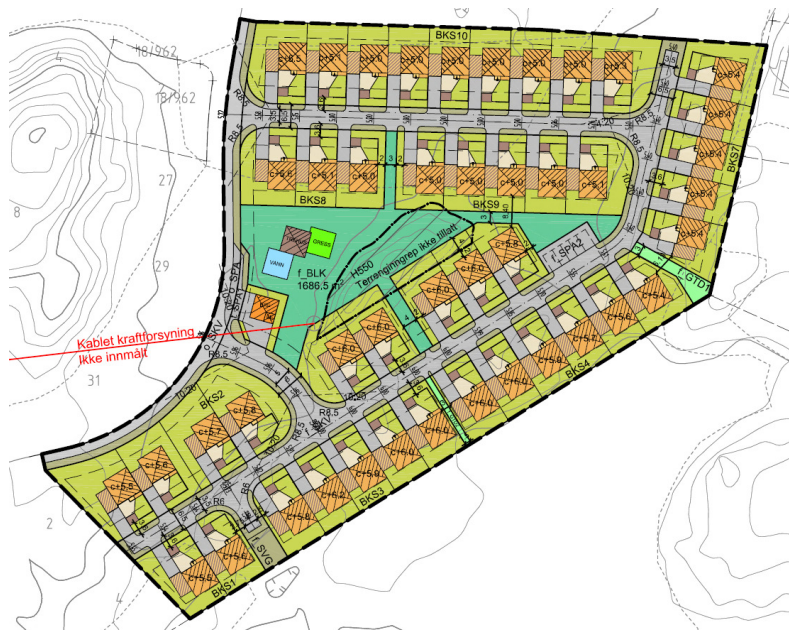
Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har 2. november 2017 mottatt søknad om endring av reguleringsplan Breidablikk II, plan-ID 201102. På vegne av Kjell Upheim Prosjektutvikling AS har Norbohus as fått i oppdrag å fremme forslag til reguleringsendring.

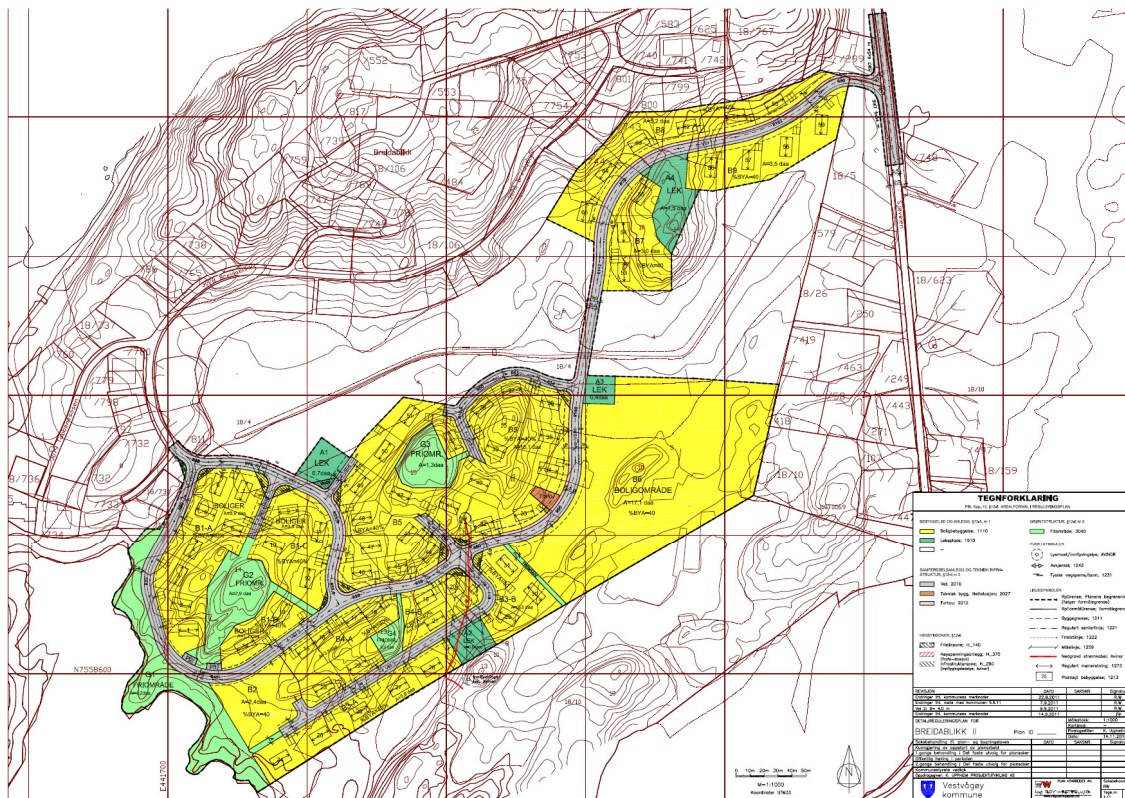


Oversiktskart

3. Grad av utnyttning økes fra 40 % BYA til 50 % BYA.



Reguleringsplan Breidablikk II, planID 201102, ble vedtatt av Vestvågøy kommunestyret 25.10.2011.



Gjeldende reguleringsplan:

Det aktuelle område B6 er regulert til boligbebyggelse med følgende bestemmelser:

§1 Fellesbestemmelser for alle boligområder

- 1.1 Maks prosent bebygd areal for alle boligområder og hver tomt er %BYA = 40% inkl. evt. uthus, garasje og biloppstillingsplasser.
- 1.2 Maks bebygd areal for frittstående og tilbygde garasjer er BYA = 40m².
- 1.3 Maks bebygd areal for uthus er BYA = 20m².
- 1.4 Maks mønehøyde er 8,5 m for bolighus og 4,5m for garasje/uthus. Angitt mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdigplanert terreng langs grunnmur/veggliv.
- 1.5 Maks gesimshøyde er 6,0m over ferdig golv i 1.etasje og 3,0m over ferdig golv for garasje/uthus.
- 1.6 Boligbebyggelse kan oppføres med inntil to etasjer. Det er tillatt med underetasje så lenge himlingshøyden er lavere enn 1,5m over gjennomsnittsterreng rundt bygningen og underetasjen kun inneholder tilleggsdel (garasje, bod, kjeller ...) jfr. MD/KRD-veileder "grad av utnyttning".
- 1.7 Bebyggelse skal som hovedregel oppføres med saltak mellom 20 og 40 grader. Plan- og byggemyndigheten kan i enkelte tilfeller godta annen takform.
- 1.8 Inntegnet møneretning for (hoved-)taket skal følges. Plan- og byggemyndigheten kan i enkelte tilfeller godta avvik.
- 1.9 De inntegnede bygningsomriss er ikke bindende for valg av hustyper eller husplassering. Detaljert situasjonsplan skal følge søknad om tillatelse til tiltak og må godkjennes av kommunen.
- 1.10 Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser per bo-enhet, evt. garasje + én parkeringsplass. For evt. sokkelleiligheter skal det opparbeides minst 1 biloppstillingsplass per enhet.

- 1.11 Biloppstillingsplasser kan anlegges inntil 3,0 m fra vei-/fortauskant.
- 1.12 Garasjer og carport som plasseres vinkelrett mot kjørebane må plasseres minst 5m fra formålsgrensen.
- 1.13 Kotehøyde av golv 1.etasje skal være påført søknad om tillatelse til tiltak og må godkjennes av kommunen.
- 1.14 Større terrenginngrep må godkjennes av kommunen.

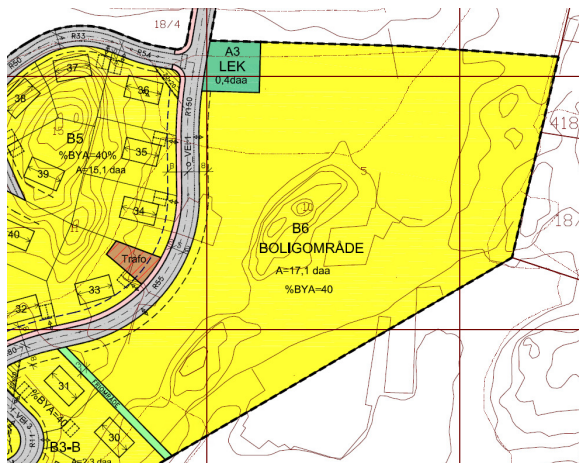
§6 Boligbebyggelse, kode 1110; Område B6

- 6.1 Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende uthus, garasje og lignende. Innenfor området er det åpnet for konsentrert småhusbebyggelse - frittstående eller kjedet. Området kan bygges ut som borettslag.
- 6.2 Minst 20% av bo-enhetene skal være utformet etter reglene om "universell utforming". Gjelder også atkomstforhold og parkering.
- 6.3 I forbindelse med utbygging må en detaljert situasjonsplan for hele området fremlegges. Det tillates etablert avkjørselsvei til Vei 1.
- 6.4 Byggegrense mot senterlinje "Vei 1" er 8,0 m.
- 6.5 For de tomter som grenser til "Vei 1" gjelder: Eventuelle gjerder må ikke bygges nærmere enn 3,0 m målt fra veibanens/fortauets ytterkant. Lagring av snø fra "Vei 1" tillates deponert i 3-metersbeltet. Det tillates ikke montert eller plantet noe som kan ta skade av snøbrøyting. For øvrig er der ingen restriksjoner på bruken av "tre-metersbeltet".

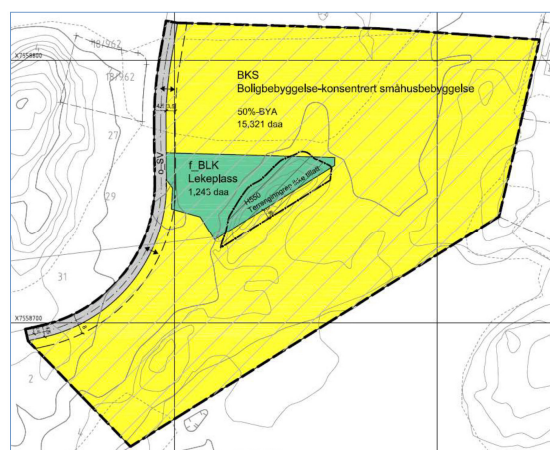
Beskrivelse av foreslåtte reguleringsendringer:

Mindre endringer i forhold til gjeldende plan.

- 1. Flytting av lekeplass A3 og endring av navn til f_BLK. Økning av lekeplassens størrelse fra 428 m² til 1243 m².
- B6 endres BKS (B6)
- 2. Inntak av hensynssone landskap H_550 (Terrenginngrep ikke tillatt) for terrengformasjon ved ny lekeplass.
- 3. Økning av tillatt bebygd areal fra 40 % til 50 %-BYA
- 4. Økt takvinkelområde fra 20-40 grader til 18-20 grader.
- 5. Mindre justering av avkjørselspiler.
- 6. Justering av bestemmelser tilpasset pkt.1-5.



Utsnitt gjeldende reguleringsplan



Utsnitt foreslått mindre endring

Medvirkning:

Oppstart av planarbeid ble varslet i Lofotposten 3.5.2017 og berørte parter og naboer ble tilskrevet direkte. Det ble ikke mottatt innspill til oppstartsvarsel om endring av reguleringsplan Breidablikk II.

Vurdering:

I gjeldende reguleringsplan Breidablikk II var det bare satt grove rammer for felt B6, mens resten av planområdet var detaljert planlagt. Det ble stilt krav til felles situasjonsplan for hele felt B6 før utbygging av feltet kan starte opp. Under detaljprosjektering av felt B6 har man kommet frem til en løsning som krever noen mindre endringer av gjeldende plan.

Flytting av lekeplassen til en mer sentral plassering innenfor feltet er ingen ulempe. At regulert lekeplassareal økes med 800 m2 vurderes som positiv. Etter rådmannens vurdering er det også positivt at det legges en hensynssone over høyderyggen sentralt i feltet for å hindre terrenginngrep i den markante knausen i et ellers ganske flatt område.

Omsøkt økning av utnyttelsesgraden fra 40 til 50 % BYA har mest sammenheng med at man tar sikte på å fradele de enkelte tomtene. Valgt boligtype må i så fall også passe på de minste tomtene. Gjeldene plan åpner for etablering av et borettslag. Prosjekt som vist på vedlagt illustrasjonsplan vil være langt innenfor gjeldende utnyttelsesgrad ved utbygging som borettslag på felles tomt, men er avhengig av økt %-BYA hvis det skal fradeles de enkelte boligtomtene. Etter rådmannens vurdering er det kurant å tillate en øking av utnyttelsesgraden fra 40 % til 50 % BYA for den enkelte tomt i felt B6, men anbefaler at utnyttelsesgrad for hele felt B6 sett under ett ikke skal overstige 40 % BYA.

I gjeldende reguleringsplan er det stilt krav til saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader. Samtidig åpner bestemmelsene for at andre takformer i enkelte tilfeller kan innvilges. Nordbohus har spesialutviklet en ny moderne hustype som ønskes benyttet i dette feltet. Husene har saltak som ligger diagonalt på huset. Rådmannen er noe skeptisk til omsøkt reduksjon av minste takvinkel for saltak fra 20 til 18 grader. Prinsipielt vil to grader redusert takvinkel ikke utgjøre den stor forskjellen, ved valgt hustype vil det være ca. 21 cm høydeforskjell. Med diagonal saltak, vil den visuelle takvinkelen derimot være på ca. 13 grader og dermed mye slakere enn det man opprinnelig hadde planlagt. Rådmannen ser ikke helt grunnen til hvorfor man prosjekterte en ny hustype med 18 graders tak for et boligområde hvor det var stilt krav til minst 20 grader, men vil ikke legge for mye vekt på dette. Den store forskjellen i det visuelle blir uansett valgt diagonalt saltak, og ikke endringen fra 20 til 18 grader takvinkel. Rådmannen er positiv til foreslått endring, men anbefaler at endringen bare gjelder for felt B6 som nå prosjekteres helhetlig, og ikke generelt for hele planområdet, som delvis er utbygd allerede.

Forskyvning av avkjørslene fra Vei 1 til felt B6 er kurant og forventet, siden utbyggingen ikke var planlagt der reguleringsplanen ble vedtatt.

Konklusjon/oppsummering:

Vestvågøy kommune er positive til foreslåtte endringer vedrørende felt B6, som omfatter flytting og utvidelse av lekeplassen A3, ny hensynssone for bevaring av landskap, justering av avkjørslene til feltet B6, noe redusert

takvinkel og økt utnyttelsesgrad for enkelttomter innenfor B6. Det har ikke kommet innspill til omsøkt endring. Etter rådmannens vurdering kan endringsforslaget behandles som mindre endring av reguleringsplanen.

Vedlagt illustrasjonsplan er kun ment som illustrasjon og skal ikke ansees som bindende. I forbindelse med utbygging må en detaljert situasjonsplan for hele området fremlegges, som skal godkjennes administrativt.

Rådmannens innstilling:

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om mindre endring av reguleringsplan Breidablikk II, planID: 1860 201102, mottatt den 2.11.2017.
2. Vestvågøy kommune er positive til foreslåtte endringer vedrørende felt B6, som omfatter flytting og utvidelse av lekeplassen A3, ny hensynssone for bevaring av landskap, justering av avkjørslene til feltet B6, noe redusert takvinkel og økt utnyttelsesgrad for enkelttomter innenfor B6.
3. Det gjøres følgende endringer i bestemmelser:
 - a. §1.1.Maks prosent bebygd areal for alle boligområder og hver tomt er %BYA = 40% inkl. evt. uthus, garasje og biloppstillingsplasser. I felt B6 tillates det maks 50 % BYA for de enkelte tomter, men ikke over 40 %BYA for feltet samlet.
 - b. §1.7 Bebyggelse skal som hovedregel oppføres med saltak mellom 20 og 40 grader, for felt B6 mellom 18 og 40 grader.
 - c. §8.4 Områdene A2 og A4 bør ikke planeres nevneverdig, men beholde sin naturlige topografi. Område f. BLK (A3) skal beholde naturlig terreng innenfor regulert hensynssone landskap (H550).
 - d. §16 ny hensynssone landskap. H550 Terrenginngrep ikke tillatt...
4. Mindre endring av reguleringsplan med plankart, datert 11.12.2017 og endrede planbestemmelser datert 16.2.2018 godkjennes.
5. 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.
6. 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

13.03.2018 Planutvalget

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

PL-010/18 Vedtak:

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om mindre endring av reguleringsplan Breidablikk II, planID: 1860 201102, mottatt den 2.11.2017.
2. Vestvågøy kommune er positive til foreslåtte endringer vedrørende felt B6, som omfatter flytting og utvidelse av lekeplassen A3, ny hensynssone for bevaring av landskap, justering av avkjørslene til feltet B6, noe redusert takvinkel og økt utnyttelsesgrad for enkelttomter innenfor B6.
3. Det gjøres følgende endringer i bestemmelser:

- a. §1.1.Maks prosent bebygd areal for alle boligområder og hver tomt er %BYA = 40% inkl. evt. uthus, garasje og biloppstillingsplasser. I felt B6 tillates det maks 50 % BYA for de enkelte tomter, men ikke over 40 %BYA for feltet samlet.
 - b. §1.7 Bebyggelse skal som hovedregel oppføres med saltak mellom 20 og 40 grader, for felt B6 mellom 18 og 40 grader.
 - c. §8.4 Områdene A2 og A4 bør ikke planeres nevneverdig, men beholde sin naturlige topografi. Område f BLK (A3) skal beholde naturlig terreng innenfor regulert hensynssone landskap (H550).
 - d. §16 ny hensynssone landskap. H550 Terrenginngrep ikke tillatt...
- 4. Mindre endring av reguleringsplan med plankart, datert 11.12.2017 og endrede planbestemmelser datert 16.2.2018 godkjennes.
 - 5. 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.
 - 6. 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, 14.02.2018