

Klikk her for å skrive inn tekst.

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Delegerte saker Plan og Teknikk		058/16

Arkivsak ID 16/1179

Saksbehandler Linnea Kvinge Karlsen

Mindre endring av reguleringsplan Utsikten - planID: 1860 200704

Saksdokumenter:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
12.12.2016	Søknad om mindre endring_regplan Utsikten 130916	1382182
12.12.2016	Planbeskrivelse_mindre endring_regplan Utsikten 020916	1382181
12.12.2016	3d-modell_mindre endring_regplan Utsikten 120916	1382178
12.12.2016	Bestemmelser_mindre endring_regplan Utsikten 100812 rev 020916	1382179
12.12.2016	Gjeldende bestemmelser_regplan Utsikten rev100812	1382180

Saksopplysninger:

Den 17.08.16 mottok Vestvågøy kommune søknad om mindre endring av reguleringsplan for Utsikten, planID: 1860 200704, lokalisert på østsiden av Ballstadøya. Søker og eier er Stein Hamre arkitektkontor AS.

Planendringen omfatter endring av bestemmelsene for boligtomt B5 i reguleringsplanen vedrørende byggehøyde. Byggehøyden søkes økt med 50 cm, fra kote 19 m.o.h. til kote 19,50 m.o.h.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune godkjenner fremlagt forslag til mindre endring av reguleringsplan for Utsikten, planID: 1860 200704.
2. Vestvågøy kommune godkjenner ikke fremlagt forslag til mindre endring av reguleringsplan for Utsikten, planID: 1860 200704.

Planprosess:

Møte med administrasjonen i Vestvågøy kommune ble avholdt 09.06.16. Varsel om planoppstart ble annonsert i Lofotposten 17.06.16 med frist for å komme med merknader satt til 11.07.16. Brev til naboer og berøre parter ble sendt ut 14.06.16 med frist for å komme med merknader satt til 11.07.16. Ved endt høringsfrist var det mottatt én uttalelse, fra Nordland fylkeskommune. Denne er gjengitt med kommentar fra søker nedenfor.

Uttalelse til varsel om oppstart:

Uttalelse - Nordland fylkeskommune 01.07.16:	Kommentar fra søker:
<p>Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende innspill:</p> <p>Planfaglig Referat fra oppstartsmøtet følger ikke saken. Fylkeskommunen ber om at dette gjøres i senere saker.</p> <p>Så langt fylkeskommunen kan se, er dette tiltaket ikke i strid med regional politikk slik det blant annet går fram av de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland. Vi viser likevel til Kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, som inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden, og ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet, spesielt kap 8.2 By- og tettstedsutvikling, som bl.a. sier: e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.</p> <p>Kulturminnefaglig innspill Kulturminner i Nordland har ingen merknader til endringsforslaget.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>I bestemmelsene § 2 c vises det til at det faste utvalg for plansaker skal se til at bebyggelsen får en estetisk tilfredsstillende form og materialbehandling. Vi anser at denne bestemmelsen er dekkende i forhold til innspillet.</p> <p>Merknaden tas til orientering.</p>

Planforslaget:

Planendringen medfører kun endring av planens bestemmelser, ikke plankart eller planbeskrivelse. Egen planbeskrivelse for den mindre endringen er utarbeidet og vedlagt.

Gjeldende planbestemmelser:

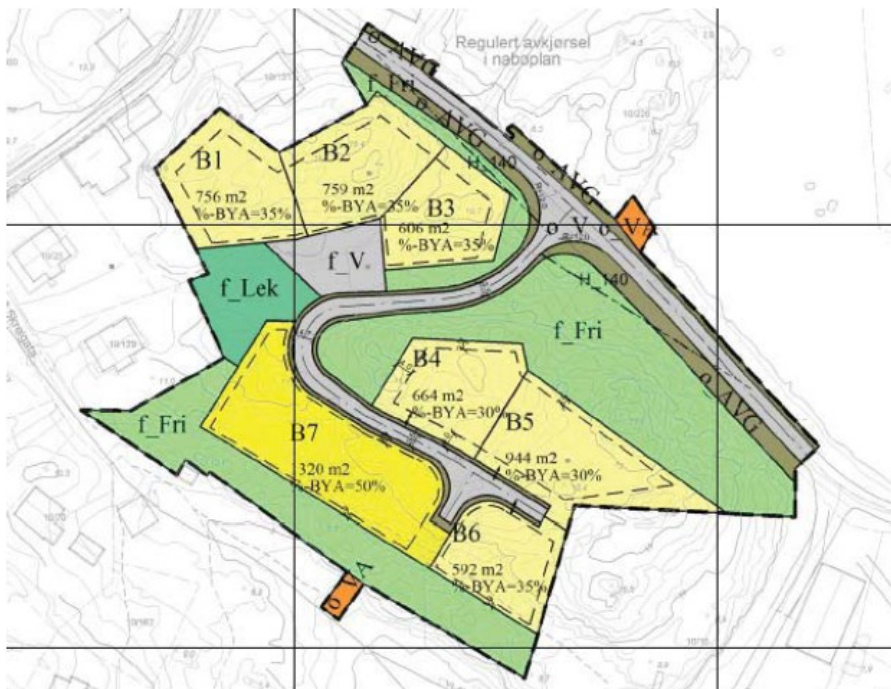
§ 3 a. Boliger 2.

Tomt nr	Maksimal byggehøyde i kote	U-grad (% BYA - 97)
B5	Kote 19	% BYA = 30 %

Forslag til endring av planbestemmelser:

§ 3 a. Boliger 2.

Tomt nr	Maksimal byggehøyde i kote	U-grad (% BYA - 97)
B5	Kote 19,50	% BYA = 30 %



Figur 1: Gjeldende plankart (endres ikke)

Begrunnelse fra søker:

«Endringen som ønskes gjort er å kunne øke byggehøyden på tomt B5 fra kote 10 til kote 19,50, altså en økning på 50 cm.

Bakgrunnen for ønske om å øke byggehøyden fra kote 19 til kote 19,50 er muligheten til å få en noe bedre utsikt fra boligen. Denne beskjedne økningen av byggehøyde bryter ikke med intensjonen i planen om at bebyggelsen skal underordne seg terrenget. Økningen i byggehøyde medfører at det blir fri sikt fra boligen over kollen sørøst for tomta.

Det foreslås ingen andre endringer i reguleringsplanen enn økt byggehøyde på tomt B5.

Som det framkommer av § 12-14 i plan- og bygningsloven kan det gjøres mindre endringer av plan. I lovkommentaren til denne § framkommer det hva som menes med mindre endringer. Her står det:

«Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesse. Vurderingen av hva som er «mindre vesentlig endring» har etter den praksis som er utviklet etter PBL 85 ofte vært for vid. Forutsetningen er at begrepet «mindre endring» skal vurderes snevrere. For eksempel vil 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. Mer bagatellmessige endringer kan delegeres til administrasjonen.»

Den endring som det her er snakk om, økning av byggehøyde, er etter vår vurdering å anse som en mindre endring, som omfattes av § 12-14.

Tiltakets antatte virkning/effekt:

Økning av byggehøyde med 50 cm for denne spesifikke boligtomta anser vi som å ha liten effekt for den omkring liggende bebyggelse.

Boligfeltet innenfor reguleringsplaner er enda ikke utbygd. Det antas at omsøkt tomt B5 vil være den første som blir bebygget. Dette innebærer at de som senere kjøper og fører opp boliger er klar over at hus på tomt B5 vil kunne føres opp til kote 19.50.

For tomt B5 vil denne endringen ha stor betydning for utsikt fra boligen, noe som vil være svært

positivt for de som kjøper denne tomte. Som det framkommer av vedlagt 3d modell så vil ikke den økte byggehøyden med 50 cm påvirke de ubebygde og de bebygde tomtene i område.»

Lovhjemmel:

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 delegerer 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 medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

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.

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.

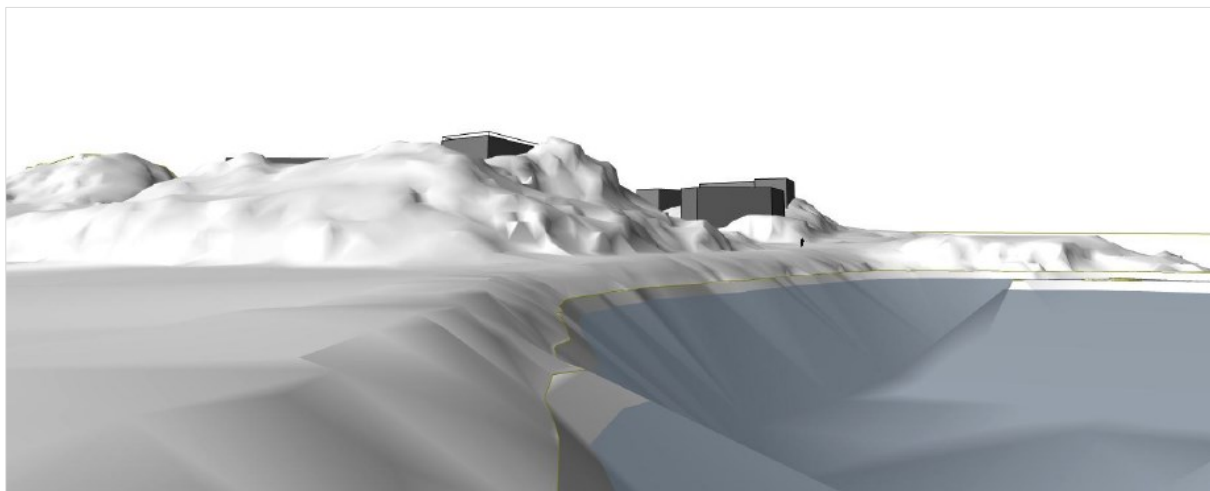
Samlet vurdering:

Med mindre endringer menes endringer som *«ikke har nevneverdig betydning for berørte parter og interesser»* J.f. lovkommentarens andre ledd. For eksempel vil endring av arealformål ikke være en «mindre» endring. I henhold til lovkommentaren vil det i første rekke være opp til kommunens skjønn å ta stilling til hva som anses som en mindre endring.

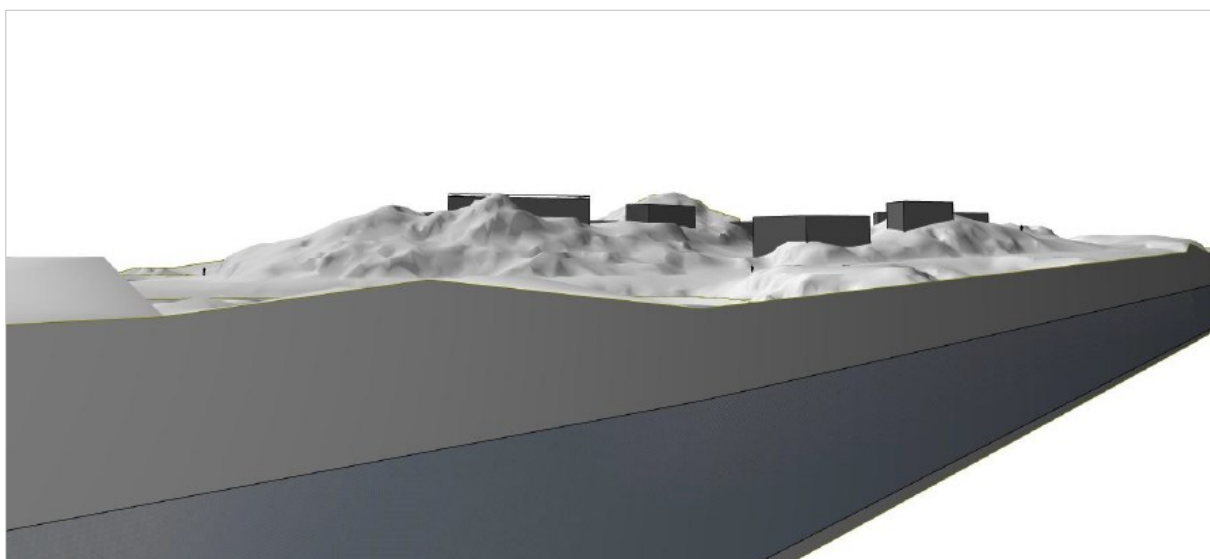
Vurderingen av om endringen kan anses som mindre dreier seg i hovedsak om i hvor stor grad endringen fraviker fra gjeldende plan, om hensikten bak planen blir tilsidesatt og hvilke konsekvenser endringen vil kunne få for omgivelsene.

I denne saken er det søkt om å endre bestemmelsene for boligtomt B5, slik at tomten kan bebygges med et bygg som er 50 cm høyere enn gjeldende planbestemmelser tillater. Søknad om endring skyldes blant annet behovet for å gjøre tomten mer attraktiv for fremtidige kjøpere, med bedre mulighet for utsikt. I utgangspunktet anses dette som en endring av liten karakter.

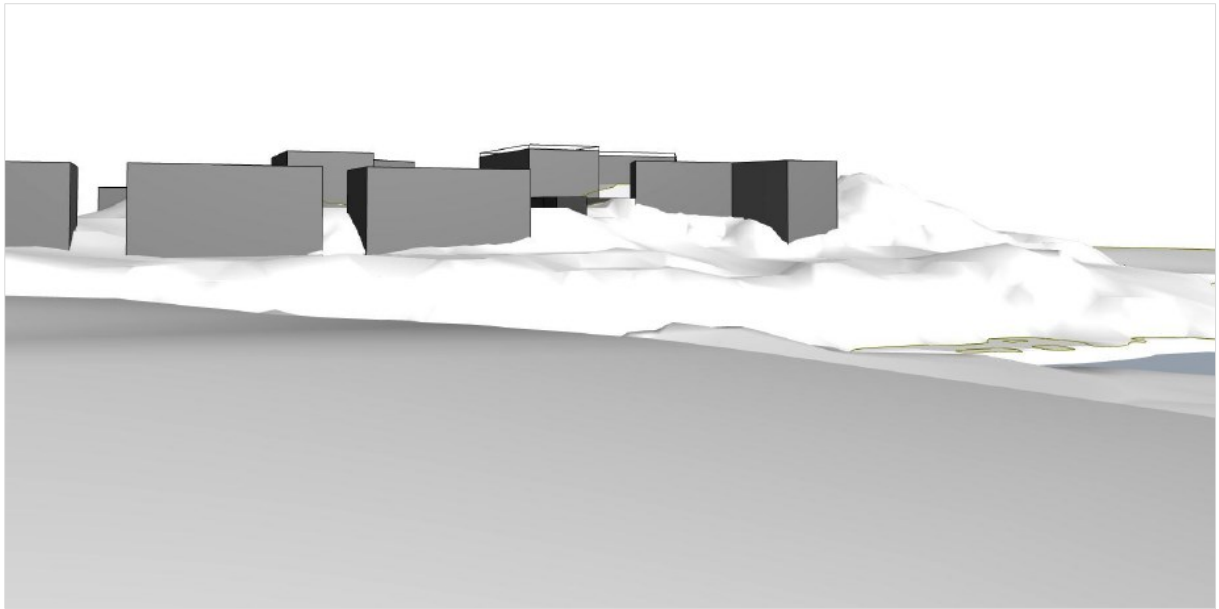
I innsendt søknad er det vedlagt 3d-modeller for å vise høydeøkningens påvirkning på omgivelsene. Etter administrasjonens vurdering ser fjernvirkningen av høydeøkningen ikke ut til å være nevneverdig, da bebyggelsen fortsatt blir liggende godt plassert mellom omkringliggende koller (figur 2 og 3). Bebyggelsen blir ikke ruvende i landskapet, den underordner seg fortsatt terrenget. Høydeøkningen får noe større innvirkning på omgivelsene fra bakkeplan, da det er her høydene kommer tettest på (figur 4). Administrasjonen vil likevel ikke anse økningen som negativ for omgivelsene.



Figur 2: Fra Moloveien ved Himmel og Havn (sørøst)



Figur 3: Fra Garnlenka (nordøst)



Figur 4: Fra Gløsveien (sør)

Det vurderes dithen at endringen er av «mindre» karakter. I forbindelse med varsel om planoppstart er det ikke kommet negative uttalelser fra naboer, gjenboere eller andre berørte parter. Hensikten med planen endres ikke, og etter vedlagte 3d-illustrasjoner kan endringen ikke ses å ha nevneverdig negativ konsekvens for omgivelsene. Bebyggelsen blir liggende godt plassert mellom omkringliggende koller.

Konklusjon/oppsummering:

Administrasjonen anbefaler en mindre endring av reguleringsplan Utsikten, planID: 1860 200704, med de endringsforslag som foreligger. Planendringen omfatter endring av bestemmelsene for boligtomt B5 vedrørende byggehøyde. Byggehøyden søkes økt med 50 cm, fra kote 19 m.o.h. til kote 19,50 m.o.h.

Hensikten med planen endres ikke, og etter vedlagte 3d-illustrasjoner kan endringen ikke ses å ha nevneverdig negativ konsekvens for omgivelsene. Bebyggelsen blir liggende godt plassert mellom omkringliggende koller.

I henhold til Vestvågøy kommunes delegasjonsreglement er det fattet følgende:

Vedtaket:

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om mindre endring av reguleringsplan Utsikten, planID: 1860 200704, mottatt den 17.08.16. Planendringen omfatter endring av bestemmelsene for boligtomt B5 vedrørende byggehøyde. Byggehøyden søkes økt med 50 cm, fra kote 19 m.o.h. til kote 19,50 m.o.h.
2. Mindre endring av reguleringsplan med tilhørende planbeskrivelse og endrede planbestemmelser godkjennes.
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. Bebyggelsen blir liggende godt plassert mellom omkringliggende koller.
4. Dette vedtaket har hjemmel etter plan- og bygningsloven § 12-12.

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, 14.12.2016

Karl Erik Nystad
Konst. Enhetsleder Næring, plan og utvikling

Linnea Kvinge Karlsen
Arealplanlegger