

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	13.11.2018	059/18

Arkivsak ID 18/1492

Saksbehandler

Jochen Caesar

Reguleringsplan Vågan hyttefelt - Endring bestemmelser

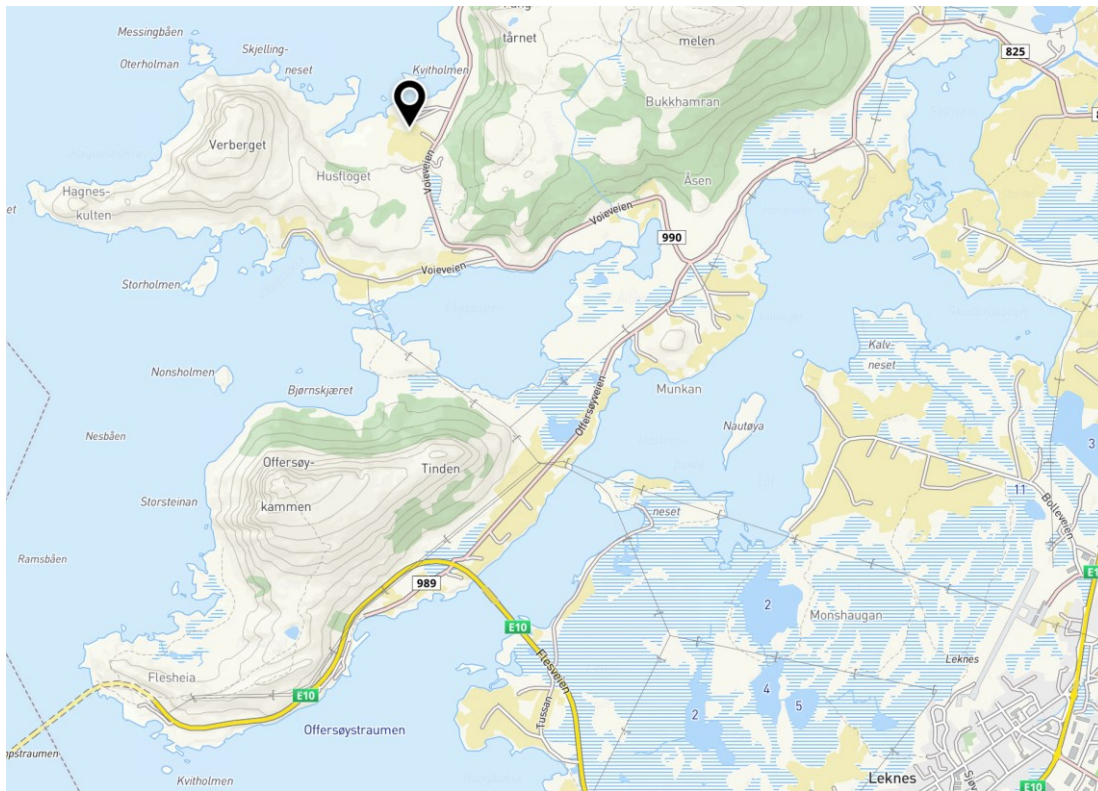
Saksdokumenter

16.10.2018	Vågan hyttefelt Planbeskrivelse.docx	1447376
03.11.2018	Reguleringbestemmelser rev 5.11.18	1449131
16.10.2018	Plankart_Vågan hytteområde_251116.pdf	1447375
16.10.2018	Uttalelse til reguleringsendring - Vågan hyttefelt - Vestvågøy kommune (L)(1705327)(1).pdf	1447378

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har 16. oktober 2018 mottatt søknad om endring av reguleringsplan Vågan hyttefelt, plan-ID 200601. På vegne av Johan Eliassen & sønner AS har Lofotr bygg & anlegg AS fått i oppdrag å fremme forslag til reguleringsendring.

Endringsøknaden gjelder kun bestemmelsene. For å åpne for at det kan bygges hytter med både saltak og pulttak, må bestemmelsenes krav om at maksimal mønehøyde er 5,5 meter endres til maksimal byggehøyde på 5,5 meter. Dessuten åpner endringen i bestemmelsene for økt areal fra 70 m² grunnflate til 100 m² bruksareal. Hensikten med endringsforslaget er å tilpasse bestemmelsene til dagens hyttemarkedet og byggeskikk, og når det gjelder fritidsboligstørrelse, til kommuneplanens bestemmelser.



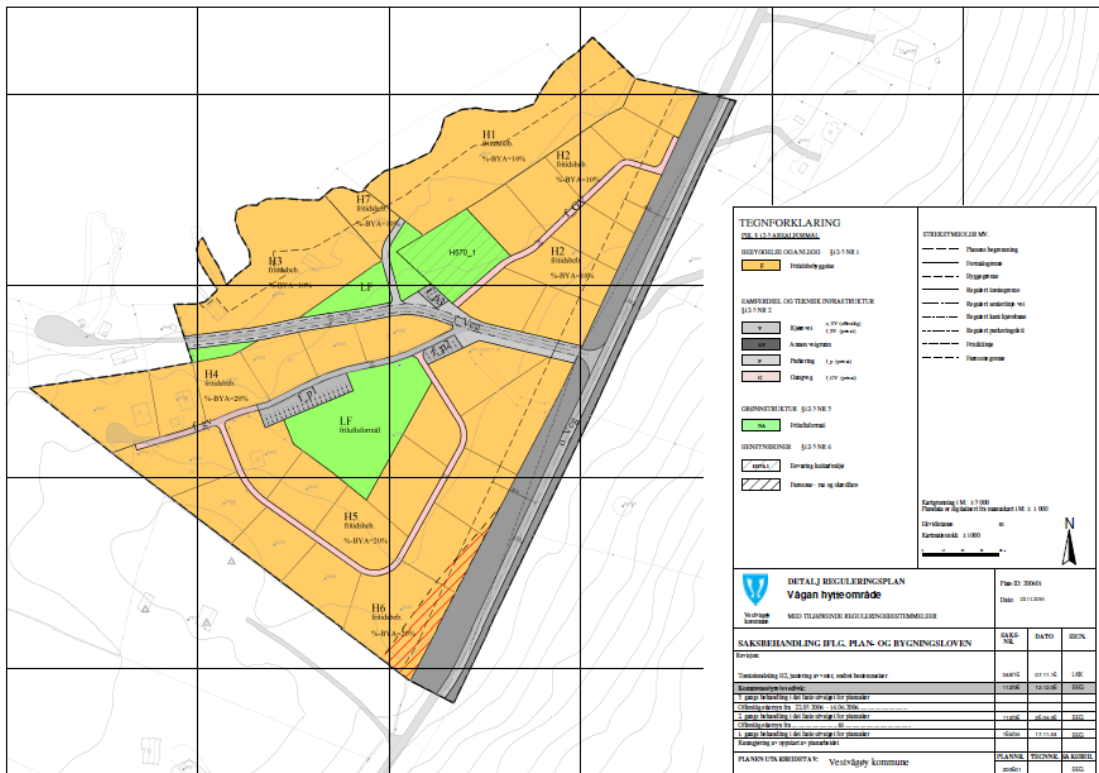
Oversiktskart

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune godkjenner endring som omsøkt (bestemmelser, rev. 5.11.18).
2. Vestvågøy kommune godkjenner ikke endringssøknad.

Planstatus:

Reguleringsplan Vågan hyttefelt, plan-ID 200601, ble vedtatt av Vestvågøy kommunestyre 21.3.2007. En mindre endring av planen ble vedtatt 7.11.2016.



Utdrag gjeldende bestemmelser som ønskes endret:

§ 2.3 Byggehøyder

1. Generelt: Bygninger kan føres opp i 1 etasje med en mønehøyde på inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
2. Naust: Naust kan føres opp i 1 etasje med en mønehøyde på inntil 4 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

§ 2.4 Utnyttelsesgrad

1. Bebyggelse areal, BYA, må ikke overskride 10 % av tomtas areal for områdene H1–H3 og H7.
2. Bebyggelse areal, BYA, må ikke overskride 20 % av tomtas areal for områdene H4–H6.
3. Fritidsboliger tillates oppført med grunnflate på inntil 70 m².
4. Naust tillates oppført med grunnflate på inntil 25 m².

§ 2.5 Krav til utforming

1. Ved utbygging av området skal det legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende terreng. Innarep i terrenget skal i størst mulig grad rettes opp med tilblantina.
2. Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes i tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og landskap.
3. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22–45°.
4. Møneretning skal fortrinnsvis være parallelt med terrengkoter (høydelinjer). Alternativt kan møneretning ligge vinkelrett på kotene.

Beskrivelse av omsøkte reguleringsendring:

Reguleringsplanens bestemmelser søkes endret som følger:

§ 2.3 Byggehøyder

1. Generelt: Bygninger kan føres opp i 1 etasje med en mønebyggehøyde på inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
2. Naust: Naust kan føres opp i 1 etasje med en mønehøyde på inntil 4 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.

§ 2.4 Utnyttelsesgrad

1. Bebygd areal, BYA, må ikke overskride 10 % av tomtas areal for områdene H1-H3 og H7.
2. Bebygd areal, BYA, må ikke overskride 20 % av tomtas areal for områdene H4-H6.
3. Fritidsboliger tillates oppført med grunnflate på inntil 70 m² 100 m² bruksareal.
4. Naust tillates oppført med grunnflate på inntil 25 m².

§ 2.5 Krav til utforming

Ved utbygging av området skal det legges vekt på å bevare mest mulig av eksisterende terreng. Inngrep i terrenget skal i størst mulig grad rettes opp med tilplanting.

Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes i tilpasning til eksisterende bygningsmiljø og landskap.

Alle bygninger skal ha saltak eller pulttak. Bygninger med saltak skal ha med takvinkel mellom 22-45°.

Møneretning skal fortrinnsvis være parallelt med terrengkoter (høydelinjer). Alternativt kan møneretning ligge vinkelrett på kotene.

Planprosess:

For endring av reguleringsplaner gjelder plan- og bygningslovens §12-14, som ble endret i 2017, der begrepet «mindre endring» ble fjernet fra lovteksten. Det er likevel fremdeles mulig å foreta mindre planendringer uten full planprosess og hensikten med lovendringen var å forenkle saksbehandlingen for endringer i plan så langt disse ikke er spesielt konfliktfylte.

PBL § 12-14 Endring og oppheving av reguleringsplan (siste endring trådte i kraft 1.juli 2017)

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Medvirkning:

Oppstart av planarbeid ble varslet i lokalavisen og på kommunens hjemmeside. Naboer og andre

berørte parter ble varslet direkte om omsøkt mindre endring. Det ble kun mottatt 1 innspill til omsøkt endring:

Innkomne innspill:

Nordland fylkeskommune, 26.9.18

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse:

Forholdet til regionale interesser:

Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik det blant annet går fram av de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Vi vil imidlertid vise til våre kommentarer i innspillet om endring av naustområdet N1 til H7 (fritidsbebyggelse). For at allmennhetens tilgang til strandsonen skal begrenses minst mulig av utbyggingen, bør naust og evt. flytebrygger samles mest mulig. Område H3 har alt en del naustbebyggelse og bør vurderes utviklet til dette formålet.

Digital plandialog:

Nordlands Atlas er et viktig kartverktøy for innbyggere, tiltakshavere og forvaltning, og det er derfor viktig at nettstedet til enhver tid er oppdatert med de senest vedtatte arealplaner. Særlig gjelder dette overordnede planer som kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner. Vi ber derfor om at kommunen, så snart som mulig etter vedtak av denne plan, sender sosifil, kart som pdf og lenke til plandokument til plannordland@kartverket.no.

Kulturminnefaglig uttalelse:

Vi viser til vårt innspill av 22.08.2016. I planens bestemmelser under §6 hensynssoner, er fylkeskommunens innspill tatt til etterretning.

Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Derfor må følgende tas inn i Vågan hyttefelts fellesbestemmelser før reguleringsendringen kan vedtas:

Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventete steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken, jf. Kulturminnelovens § 8, andre ledd.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Rådmannens kommentar:

Ved mindre endring av planen i 2016 ble det åpnet for et begrenset antall naust, som kan etableres utenfor byggegrense i strandsonen i områdene H1, H3 og H7. Per dags dato ønsker man ikke å endre bestemmelsene for naust, men innspillet tas med videre til vurdering ved senere anledning.

Det legges inn ny bestemmelse §2.6 og aktsomhets- og varselplikt jf. kulturminneloven.

Innspillet for øvrig tas til orientering.

Vurdering av konsekvenser

Faglige og generelle forhold

- Generelt gjelder i kommunen en begrensning på 100 m² bruksareal BRA for fritidsboliger, jf. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel fra 2008. Det ansees som kurant å ha samme fritidsboligstørrelse i det regulerede hyttefeltet på Vågan.
 - Etterspørselen etter boliger og fritidsboliger blir større og det vurderes som kurant å endre bestemmelsene slik at det er tillatt med både pulttak og saltak. Planen tilpasses med dette til dagens byggeskikk og etterspørselen på hyttemarkedet.
 - Som en logiske konsekvens endres ordlyden i bestemmelsene fra «mønehøyde» til «byggehøyde», siden pulttak ikke har møne, men gesims på det høyeste punktet. Den totale byggehøyden endres ikke.
 - Generelt gjelder i kommunen en begrensning til 1 etasje for fritidsboliger jf. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel fra 2008 for å holde fritidsboliger lav. Kommuneplanen har ikke angitt maksimal byggehøyde, slik at plan- og bygningslovens begrensninger gjelder (8 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde). I Vågan hyttefelt derimot gjelder en høydebegrensning på 5,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen. Rådmannen vurderer det derfor som kurant å ta bort kravet om 1 etasje for Vågan hyttefelt. Selv om man får noe målbart bruksareal på loftet, og dermed per definisjon 2 etasjer, så endrer det ikke byggehøyden, men kan bidra til at fotavtrykket reduseres.
 - Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Planendringen kan dermed gjøres uten full planprosess jf. pbl § 12-14 (tidligere «mindre» endring – lovtæksten ble endret juli 2017)
- **Økonomiske konsekvenser**
 - Ingen
 - **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser**
 - ivaretatt i hht til lov- og avtaleverk
 - **Miljøkonsekvenser**
 - Ingen
 - **Risiko- og sårbarhetsanalyse**
 - Ingen endring
 - **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**
 - For private fritidsboliger stilles det ikke krav om universell utforming, jf TEK §1-2 andre ledd.
 - **Folkehelse**
 - Ingen endring
 - **Forebygging av kriminalitet**
 - Ikke relevant
 - **Andre fagområders vurdering**
 - Ikke relevant.
 - **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**
 - Fritidsboligstørrelse tilpasses gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.
 - **Barn og unges interesser**
 - Ingen endring

Rådmannens innstilling:

- d. Vestvågøy kommune viser til søknad om endring av reguleringsplan Vågan hyttefelt, planID: 1860 200601, mottatt den 16.10.18.
- e. Forvaltningsutvalget godkjenner endring av reguleringsbestemmelsene for Vågan hyttefelt, sist revidert 5.11.2018. Endringen omfatter følgende bestemmelser:
1. § 2.3 Byggehøyder
 1. Generelt: Bygninger kan føres opp med en byggehøyde på inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
 - b. § 2.4 Utnyttelsesgrad
 3. Fritidsboliger tillates oppført med inntil 100 m² bruksareal.
 - c. § 2.5 Krav til utforming
 3. Alle bygninger skal ha saltak eller pulttak. Bygninger med saltak skal ha takvinkel mellom 22-45°.
 - d. § 2.6 Kulturminner (NY)

Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventete steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken, jf. Kulturminnelovens § 8, andre ledd.
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.

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

13.11.2018 Forvaltningsutvalg

Gry Åland ba om vurdering av habilitet, da hennes mann jobber for Lofotr bygg og anlegg AS. Hun ble vurdert ikke habil, og fratrådte under behandlingen. Harald Vøyle ba om vurdering av habilitet, da hans svigerforeldre skal selge en hytte som ligger i Vågan hyttefelt. Han ble vurdert habil til å delta i behandlingen.

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-059/18 Vedtak:

- d. Vestvågøy kommune viser til søknad om endring av reguleringsplan Vågan hyttefelt, planID: 1860 200601, mottatt den 16.10.18.
- e. Forvaltningsutvalget godkjenner endring av reguleringsbestemmelsene for Vågan hyttefelt, sist revidert 5.11.2018. Endringen omfatter følgende bestemmelser:
1. § 2.3 Byggehøyder
 1. Generelt: Bygninger kan føres opp med en byggehøyde på inntil 5,5 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
 - b. § 2.4 Utnyttelsesgrad
 3. Fritidsboliger tillates oppført med inntil 100 m² bruksareal.

- c. § 2.5 Krav til utforming
 - 3. Alle bygninger skal ha saltak eller pulttak. Bygninger med saltak skal ha takvinkel mellom 22-45°.

- d. § 2.6 Kulturminner (NY)

Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventete steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken, jf. Kulturminnelovens § 8, andre ledd.

- 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.

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, 03.11.2018