

Saksgang

Utvalg	Møtedato	Utvalgssak
Forvaltningsutvalg	19.10.2021	076/21

Arkivsak ID 21/840

Saksbehandler

Jochen Caesar

Reguleringsendring - Detaljregulering Breidablikk II

Saksdokumenter

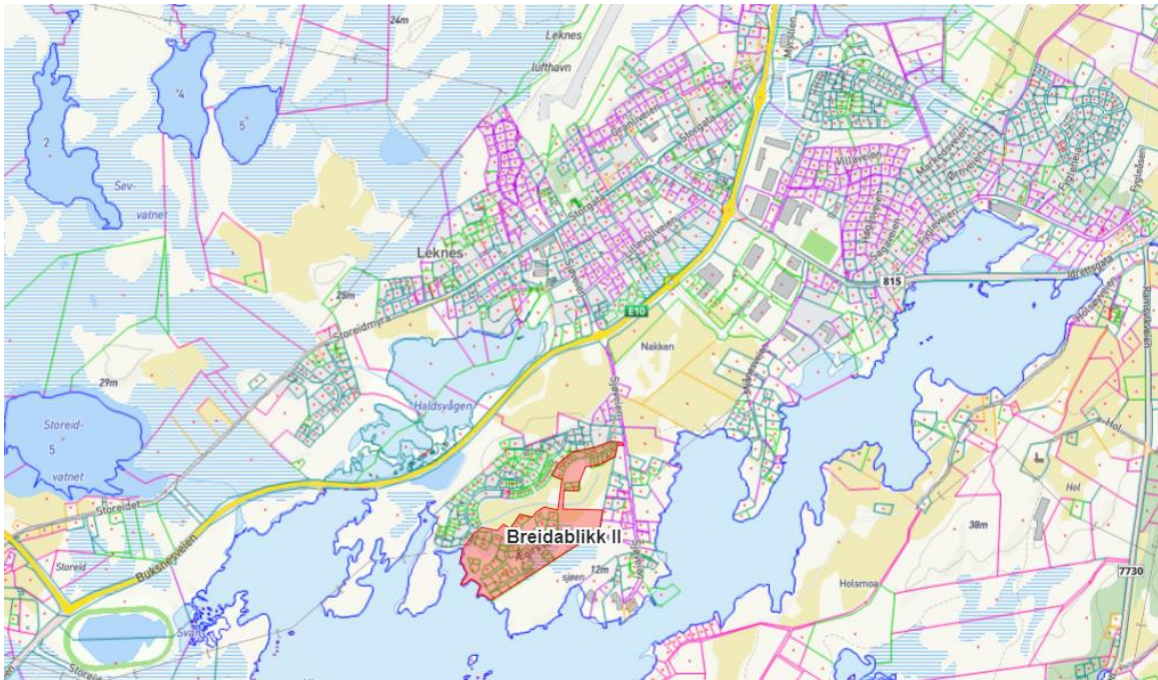
18.06.2021	Planinitiativ til mindre endring av bestemmelser-9.6.2021	1550508
18.06.2021	RegBestBreidablikkII_Forslag til mindre endring 9.6.2021- Endringsutgave	1550509
30.09.2021	innspill 1 Elin Pettersen	1560828
30.09.2021	innspill 2 NFK	1560829
30.09.2021	innspill 3 SVV	1560830
30.09.2021	innspill 4 Linda Susan Amundsen	1560831

Saksopplysninger:

Vestvågøy kommune har mottatt søknad om endring av reguleringsplan Breidablikk II, plan-id 1860-201102, vedtatt 25.10.2011 og sist endret 13.3.2018.

Etter en første vurdering er omsøkte endringene av mindre karakter og administrasjonen vurderer det slik at omsøkt endring kan gjøres med forenklet behandling jf. pbl § 12-14.

Før forslaget til endring av reguleringsplanen kan tas opp til behandling skal naboer, myndigheter og andre berørte parter ha mulighet å komme med uttalelse til endringsforslaget. Endringsforslaget var sendt den 18.6.2021 på høring og offentlig ettersyn til naboer og berørte myndigheter med høringsfrist 30.7.2021.



Oversiktskart

Bakgrunn for planarbeidet:

Bunes Eiendom AS v/Kjell Upheim har engasjert Mestergruppen Arkitekter for bistand til å utarbeide en justering av bestemmelsene for Breidablikk II på Leknes. Området er omtrent halvveis utbygd.

Endringene gjelder fellesbestemmelser i § 1 som angår grad av utnyttning, byggehøyder, takformer samt bygningsplassering iht. møneretning angitt på plankart. Faktisk utbygging viser at bestemmelsene ikke er i tråd med hva som faktisk tillates oppført via dispensasjoner. Det er her et mål å forenkle saksbehandlingen og unngå dispensasjoner. Oppmykning av bestemmelsene vil og være i tråd med hva kommunen ved byggesaksmyndigheten gjentatte ganger har uttalt siste 10 år.

Foreslåtte endringer i bestemmelsene:

Ny tekst angitt med rød skrift. Tekst som foreslås tatt ut er streket over. Uendret pkt. er vist med grått.

§1 Fellesbestemmelser for alle boligområder

1. Maks prosent bebygd areal for alle boligområder og hver tomt er %-BYA=40% 50%
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.
- 1.2 Maks bebygd areal for frittstående og tilbygde uthus / garasjer er BYA = 40 60 m².
- 1.3 Maks bebygd areal for frittstående uthus er BYA = 20 m².

1.41.3 Maks mønehøyde er 8,5 m for bolighus og 4,5m for garasje/uthus.

Angitt mønehøyde måles fra gjennomsnittlig ferdigplanert terreng langs grunnmur/veggliv.

1.51.4 Maks gesimshøyde for bolig er 6,0 7,5 m over ferdig golv i 1.etasje gjennomsnittlig ferdig planert terreng og 3,0 4,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng for garasje/uthus.

1.61.5 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 utnytting".

1.71.6 Bebyggelse skal som hovedregel oppføres med saltak mellom 20 og 40 grader, mellom 18 og 40 grader i felt B6.

Plan- og bygningsmyndigheten kan i enkelte tilfeller godta annen takform.

Tillatte takformer er saltak, valmet tak, pulttak og flatt tak.

Tillatte takvinkler er 18-40 grader for saltak og valmet tak, 5-15 grader for pulttak.

1.81.7 Inntegnet møneretning for (hoved-)taket skal følges er veiledende for bygningsplassering på tomt. Plan- og bygningsmyndigheten kan i enkelte tilfeller godta avvik godkjenne andre løsninger når dette etter kommunens skjønn vil gi en god løsning for tomten og nabolaget.

Begrunnelse:

Pkt. 1.1 er et fremsatt ønske fra utbygger og grunneier basert på erfaring fra utbyggingen.

Pkt.1.2 og 1.3 muliggjør at bod løses innen garasjevolum uten å øke total BYA på tomt. 1.3.utgår og tidligere 1.4 blir ny 1.3 osv.

Pkt. 1.5 som blir 1.4 er en tilpasning av byggehøyde til å tillate oppføring av flate tak og pulttak.

Pkt. 1.7 som blir 1.6 åpner for flere kjente takformer. Mye av det som bygges nå er flate tak og pulttak. Valmet tak kan gå godt sammen med saltak.

Pkt. 1.8 som blir ny 1.7 myker opp bestemmelse om å plassere boliger etter møneretninger angitt på plankartet, men gir samtidig bygningsmyndigheten mulighet til å utøve eget skjønn og hindre uheldige plasseringer.

Høring og offentlig ettersyn:

Endringsforslaget er sendt den 18.6.2021 på høring og offentlig ettersyn til naboer og berørte myndigheter med høringsfrist 30.7.2021. Innen fristen har det kommet inn 4 innspill som er sammenfattet og kommentert av Rådmann nedenfor og vedlagt i sin helhet.

1. Elin Pettersen, Ægirs vei 50, 18.6.2021:

Ingen innvendinger, høres fornuftig ut med større fleksibilitet.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

2. Nordland fylkeskommune, 12.7.2021:

Kulturminner i Nordland har ingen merknader til endringene i planen. Ellers deler Nordland fylkeskommune kommunens syn om at endringene kan gjøres etter en forenklet planprosess. Fylkeskommunen vurderer ellers at endringene ikke strider med regionale interesser.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

3. Statens vegvesen, 20.7.2021:

Som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport har Statens vegvesen ingen merknader til foreslåtte endringer som det fremkommer i høringsbrevet.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering.

4. Linda Susan Amundsen, Ægirs vei 63, 29.7.2021:

Det oppgis at byggefeltet er omentrent halvveis utbygd. Dette innebærer at de fleste som har investert i tomt og bolig i feltet frem til i dag, har måttet forholde seg til gjeldende reguleringsplan. Når man nå vil øke byggehøyder, møneretninger, grad av utnytting m.m, skaper man et misforhold mellom eksisterende boliger og nye boliger.

Vi som allerede har bolig i feltet, har valgt tomt og bolig ut fra gjeldende bestemmelser. Når man velger tomt bør man kunne stole på at reguleringsplanen gir forutsigbarhet for hvordan omkringliggende bebyggelse vil bli. Å endre reguleringsplanen nå, vil være svært urimelig ovenfor de som har bolig i feltet. Endringene vil kunne bli så omfattende at det kan åpne for erstatningskrav på grunn av verdireduksjon på eksisterende boliger.

I saken er det argumentert med at; «Faktisk utbygging viser at bestemmelsene ikke er i tråd med hva som faktisk tillates oppført via dispensasjoner». At saksbehandling i kommunen bruker dispensasjoner som regel heller enn unntak kan umulig være et argument! Det som nylig revisjon visste, var at kommunens saksbehandling var kritikkverdig på dette området. Jeg sitter også på dokumentasjon som viser at kommunen har innvilget byggetillatelse i den tro at reguleringsplanen tillater 8 meters byggehøyde, selv om grensen er 6 meter.

Kommunen har allerede en pågående sak, der kommunen har gitt dispensasjon fra både reguleringsplan og pbl, og samtidig unnlatt å føre lovlighetskontroll på tross av gjentatte oppfordringer. Kommunen bør ta lærdom av dette, og etterstrebe å behandle alle innbyggere likt også etter gjeldende lover og regler.

Rådmannens kommentar:

Reguleringsplaner skal gi en viss forutsigbarhet, men det er ikke uvanlig at planer tilpasses og endres i løpet av årene. Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak av kommunedelplanene for Leknes, Gravidal, Ballstad, Stamsund og Bøstad i 2016, samt kommuneplanens arealdel vedtatt i 2020, der tillatt utnyttelsesgrad for uregulerte boligområder og en rekke eldre, regulerte boligområder ble økt til 55% bebygd areal vurderes det som rimelig å imøtekomme også ønsket om økt utnyttelsesgrad i Breidablikk. Øking av utnyttelsesgrad fra 40% til 50% bebygd areal vil gi både bebygde og ubebygde eiendommer i feltet større utbyggingspotensial og erfaringsmessig en verdøkning og ingen verditap.

Endring av tillatt gesimshøyde for bolighus fra «6 meter over ferdig golv i 1.etasje» til «7,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen» må sees i sammenheng med takform-bestemmelsen. De senere årene har det blitt mer og mer populær å bygge med pulttak og flate tak istedenfor mer tradisjonell saltak. Opprinnelige bestemmelser tillot at plan- og bygningsmyndigheten «i enkelte tilfeller» kunne «godta annen takform» og var dermed ikke helt entydig. Foreslått endring angir nå konkret hvilke takformer som tillates. Økning av tillatt gesimshøyde vil muliggjør etablering av boliger med pulttak og flate tak i 2 etasjer uten at den totale tillate bygningshøyden endres. Saltak og valmet tak vil nå som før kunne ha maksimal byggehøyde (mønehøyde) 8,5 meter over gjennomsnittsterreng, mens pulttak og flate tak vil være en meter lavere.

Bestemmelse om møneretning endres i praksis til en veiledende retningslinje. Opprinnelige bestemmelser tillot at plan- og bygningsmyndigheten «i enkelte tilfeller» kunne «godta fravik» fra inntegnet møneretning og var dermed ikke helt entydig. Nå tydeliggjøres det at inntegnet møneretning kun er veiledende og at bygningsmyndigheten kan tillate andre løsninger hvis det gir en god løsning for tomten og nabolaget.

Det medfører etter rådmannens vurdering ikke riktighet at saksbehandling i kommunen bruker dispensasjoner som regel heller enn unntak. Men når det først ble innvilget dispensasjoner innenfor en plan og samme problemstillinger dukker opp igjen og igjen, så er det mer ryddig å endre planen enn å innvilge flere dispensasjoner. Foreslåtte endringer er ikke veldig omfattende og medfører etter rådmannens vurdering ingen vesentlige negative konsekvenser, men fører til mer fleksibilitet og større potensialet for den enkelte tomteeier.

Påstander om begått saksbehandlingsfeil i enkeltsaker og unnlatt lovlighetskontroll har etter rådmannens vurdering ingen ting med omsøkt reguleringsendring å gjøre og kommenteres ikke nærmere her.

Innspillet tas til orientering.

Alternative løsningsforslag:

1. Vestvågøy kommune godkjenner endring av detaljreguleringsplan Breidablikk II som omsøkt.
2. Vestvågøy kommune godkjenner ikke endringssøknad.
3. Vestvågøy kommuner godkjenner følgende punkter i søknad om endring av detaljreguleringsplan Breidablikk II: (utvalget angir hvilke...) Øvrige punkter i endringsforslaget godkjennes ikke.

Vurdering av konsekvenser

· Historikk

Detaljreguleringsplan Breidablikk II (planID 201102) ble vedtatt av kommunestyret 25.10.2011.

For felt 6, som per i dag er ubebygde, ble det vedtatt en mindre endring av reguleringsplanen den 13.3.2018.

· Faglige og generelle forhold

Økning av utnyttelsesgrad fra 40% til 50% bebygde areal vil gi både bebygde og ubebygde

eiendommer i feltet større utbyggingspotensial og erfaringsmessig en verdiøkning. Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak av kommunedelplanene for Leknes, Gravdal, Ballstad, Stamsund og Bøstad i 2016, samt kommuneplanens arealdel vedtatt i 2020, der tillatt utnyttelsesgrad for uregulerte boligområder og en rekke eldre, regulerte boligområder ble økt til 55% bebygd areal vurderes det som rimelig å imøtekomme også ønsket om økt utnyttelsesgrad i Breidablikk.

Endringen av bestemmelsen for uthus og garasjer øker fleksibiliteten for den enkelte huseier. At det tillates å bygge garasje og uthus sammen med inntil 60 kvm istedenfor en frittliggende garasje på 40 kvm og uthus på 20 kvm vil ikke medføre særlige ulemper for nabolaget, men kan gi mer praktiske og rimeligere løsninger.

Endring av tillatt gesimshøyde for bolighus fra «6 meter over ferdig golv i 1.etasje» til «7,5 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen» må sees i sammenheng med takform-bestemmelsen. De senere årene har det blitt mer og mer populær å bygge med pulttak og flate tak istedenfor mer tradisjonell saltak. Opprinnelige bestemmelser tillot at plan- og bygningsmyndigheten «i enkelte tilfeller» kunne «godta annen takform» og var dermed ikke helt entydig. Foreslått endring angir nå konkret hvilke takformer som tillates. Økning av tillatt gesimshøyde vil muliggjør etablering av boliger med pulttak og flate tak i 2 etasjer uten at den totale tillatte bygningshøyden endres. Saltak og valmet tak vil nå som før kunne ha maksimal byggehøyde (mønehøyde) 8,5 meter over gjennomsnittsterreng, mens pulttak og flate tak vil være en meter lavere. Etter rådmannens vurdering medfører denne endringen ingen særlige ulemper for naboene. Bestemmelse om møneretning endres i praksis til en veiledende retningslinje. Opprinnelige bestemmelser tillot at plan- og bygningsmyndigheten «i enkelte tilfeller» kunne «godta fravik» fra inntegnet møneretning og var dermed ikke helt entydig. Nå tydeliggjøres det at inntegnet møneretning kun er veiledende og at bygningsmyndigheten kan tillate andre løsninger hvis det gi en god løsning for tomten og nabolaget.

- **Økonomiske konsekvenser**

Ingen for kommunen

- **HMS: Organisasjons-/personellmessige konsekvenser**

ivaretatt ihht til lov- og avtaleverk

- **Miljøkonsekvenser**

Økning av tillatt utnyttelsesgrad fra 40% til 50% bebygd areal øker utbyggingspotensialet og kan medføre at grøntarealer på de enkelte tomtene blir noe mindre. I realiteten vil de fleste eiendommer ligge under opprinnelig tillatt utnyttelsesgrad, slik at endringen av utnyttelsesgraden i praksis ikke vil medføre store konsekvenser for miljøet.

- **Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Ikke relevant – kun mindre endringer i en gjeldende reguleringsplan.

- **Universell utforming (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)**

Ivaretatt i teknisk forskrift

- **Folkehelse**

Ingen

- **Forebygging av kriminalitet**

Ikke relevant

- **Andre fagområders vurdering**

Ikke relevant

- **Forhold vedr. øvrige vedtak og planer**

Ikke relevant – kun mindre endringer i en gjeldende reguleringsplan.

- **Barn og unges interesser**

Boligfeltet kan bli noe tettere bebygd, men etter rådmannens vurdering kommer planendringen ikke i konflikt med barn og unges interesser.

Rådmannens innstilling:

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om endring av detaljreguleringsplan Breidablikk II, plan-id 1860-201102, mottatt den 9.6.2021.
2. Vestvågøy kommune godkjenner endring av detaljreguleringsplan Breidablikk II, plan-id 1860-201102 med endrete planbestemmelser, revidert 9.6.2021.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at endringen vurderes til å være av mindre karakter. Hensikten med planen endres ikke og endringen vurderes ikke å ha 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 mottatt melding om vedtak.

19.10.2021 Forvaltningsutvalg

Votering:

Rådmannens innstilling enst vedtatt.

FO-076/21 Vedtak:

1. Vestvågøy kommune viser til søknad om endring av detaljreguleringsplan Breidablikk II, plan-id 1860-201102, mottatt den 9.6.2021.
2. Vestvågøy kommune godkjenner endring av detaljreguleringsplan Breidablikk II, plan-id 1860-201102 med endrete planbestemmelser, revidert 9.6.2021.
3. Begrunnelsen for vedtaket er at endringen vurderes til å være av mindre karakter. Hensikten med planen endres ikke og endringen vurderes ikke å ha 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 mottatt melding om vedtak.

Leknes, 29.09.2021