



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	10.11.2022	154/22

Reguleringsendring av Reguleringsplan Kreta - planid 210

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
30.09.2022	Uttalelse - endring av detaljreguleringplan for Kreta - Vågan kommune	1665383
05.07.2022	Søknad om forenklet reguleringsendring kreta BK5	1653307
12.09.2022	210_Kreta_bestemmelser_endring_09092022	1662462
12.09.2022	210_Kreta_plankart_endring_09092022	1662463

Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtas endring av reguleringsplan for Kreta, planID 210.

Planbestemmelser og plankart er gjengitt i dokid. 1662462 og 1662463.

Planbestemmelser og plankart oppdateres iht. vedtak.

10.11.2022 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Votering: Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

MPN- 154/22 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtas endring av reguleringsplan for Kreta, planID 210.

Planbestemmelser og plankart er gjengitt i dokid. 1662462 og 1662463.

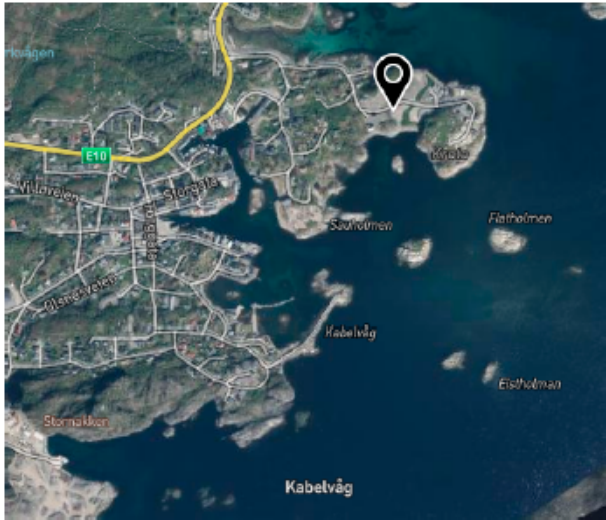
Planbestemmelser og plankart oppdateres iht. vedtak.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Det søkes om endring av reguleringsplanen for Kreta, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd, dvs endring gjennom en forenklet prosess. Forenklet prosess kan anvendes «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.»

Endringen innebærer justering av byggegrense og presisering av høydebestemmelse for felt BK5, i utbyggingsområdet for boliger på Kreta i Kabelvåg. Felt BK5 er en del av eiendommen gbn 14/25.



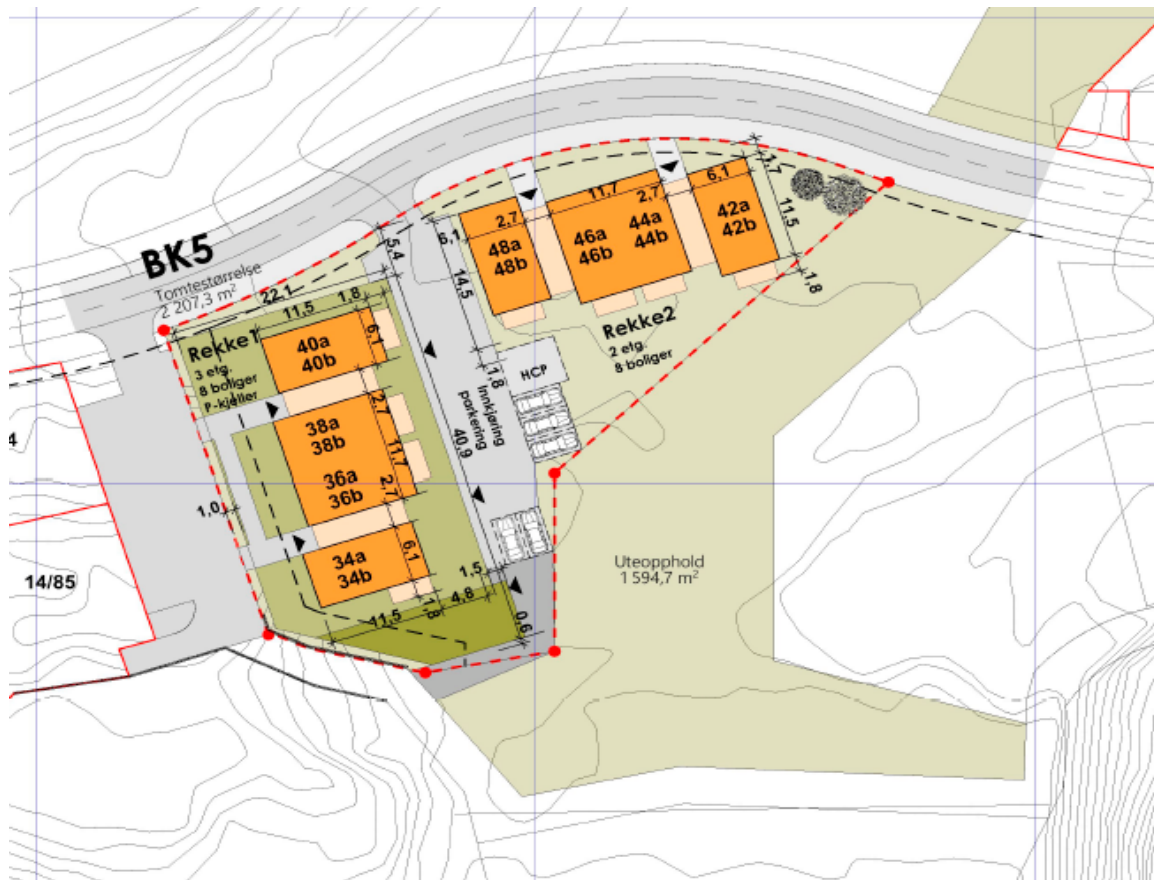
Figur 1 Kreta, Kabelvåg



Figur 2 Felt BK5 på Kreta

Forslagsstillers beskrivelse og begrunnelse

«Hovedformålet med reguleringsendringen er å kunne flytte den regulerte byggegrensen som går mellom delfelt BK5 på gbn 14/25 og formålet AVG mot vest. Dette for å kunne få en mer hensiktsmessig utnyttelse av arealet mot parkeringsplassen. Tiltakshaver er også eier av gbn 14/84 og 14/85 og det er ingen andre naboer som vil påvirkes av denne endringen.»



Figur 3 Utkast situasjonsplan for planlagt prosjekt

Planstatus

I kommunedelplan Kabelvåg (2021) ligger området innenfor hensynssone H910 –

reguleringsplaner skal fortsatt gjelde. Området er regulert gjennom reguleringsplan Kreta, planID 210, vedtatt 2014, med reguleringsendring av 13.03.2017 (vedtak KS-013/17), og sist endret 22.01.2018 (vedtak NPU-012/18).



Figur 3 Gjeldende reguleringsplan for Kreta, planID 210

Figur 4 Gjeldende reguleringsplan for Kreta, planID 210

I henhold til reguleringsplanen for Kreta gjelder følgende bestemmelser for felt BK5:

2.3. Områder for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, BK-1 til BK-5, kode 1112

- a. **Byggehøyde.** I felt BK-1 til BK-4 er maksimal gesims-/mønehøyde 11,0 m.
- b. **Tillatt utnyttelse.** Maksimal utnyttelse er 80 % BYA for BK-1 til BK-5.
- c. **Før fradeling skal det foreligge situasjonsplan for hvert enkelt felt som viser tomteinndeling, adkomst til alle tomter og felles areal.**
- d. **Bebyggelsens utforming.** I felt for konsentrert småhusbebyggelse, felt BK-1 til BK-5, skal det ved søknad om rammetillatelse fremlegges situasjonsplan i målestokk 1: 500 for hele feltet, som viser øvrig planlagt bebyggelse, samt redegjør for adkomster, uteoppholdsareal, parkering, samt eventuelle andre fellesanlegg.
- e. **Parkering.** Det skal være to parkeringsplasser per boenhet på egen tomt. Ved felles parkeringsanlegg som omfatter flere enn 6 boenheter, kan krav til parkering reduseres til 1,5 plasser per boenhet.

Reguleringsbestemmelse § 2.3 beskriver områder for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, BK-1 til BK-5. Under punkt a om byggehøyde er det imidlertid angitt at maksimal gesims- /mønehøyde på 11 meter gjelder for felt BK-1 til BK-4. Det er ingen øvrige presiseringer av at en annen byggehøyde skal gjelde for felt BK-5, og ved gjennomgang av tidligere plandokumenter fra høringen av reguleringsendringen i 2017 fremkommer det at høydeangivelsen også gjelder for felt BK-5. Fagavdelingen legger derfor til grunn at dette ved en feil ikke har kommet med i de justerte bestemmelsene, da det ikke er noe i vedtaksdokumentene som henviser til at dette skulle være endret fra høringen.

Lovgrunnlag

I henhold til plan og bygningsloven § 12-14, andre ledd, kan kommunestyret delegerer myndighet 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.

Dersom endringer er konfliktfyllt, vil det være nødvendig med en bredere vurdering og medvirkning, og endringen behandles på ordinær måte. Det samme gjelder når endringen krever avklaring fra sektormyndighet, eller endringen er strid med overordnet plan. (Plan- og bygningsloven av 2008, Prop. 149L)

(...) Det er konsekvensen av endringen, og ikke først og fremst størrelsen på endringen i seg selv, som vil være utgangspunktet for om det kan være enklere saksbehandling (..) det avgjørende utgangspunktet (vil) være om endringene må betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfyllt (Prop. 149 L side 46)

Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten (Rundskriv H6-17, side 8).

Muligheten til å gjøre endringer etter bestemmelsen omfatter også å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen (Rundskriv H6 17, side 8).

Vurdering av krav om konsekvensutredning

Planendringen vurderes ikke til å utløse krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning §§ 6-8. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens vedlegg I eller vedlegg II.

Høring

Høringsbrev er sendt ut til Nordland fylkeskommune, Statsforvalteren i Nordland og Vågan kommunes Drift og forvaltningsenhet. Drift og forvaltning har ingen merknader. Nordland fylkeskommune ba om utsatt frist, og kom med uttalelse 30.09.2022.

Nordland fylkeskommune

Fylkeskommunen er positiv til at dette tas gjennom en planendring, og kan ikke se at endringen vil være i strid med regionale interesser. Videre har de ingen kulturmiljøfaglige merknader til planendringen.

Vurdering

Planendringen gjelder felt BK5 i detaljreguleringsplan for Kreta, planID 210. Kreta Eiendom AS planlegger utvikling av feltet med konsentrert småhusbebyggelse i tråd med gjeldende reguleringsplan, men ønsker å justere byggegrensene for å kunne utnytte feltet på en hensiktsmessig måte. Endringen i området gjelder mot tilstøtende parkeringsareal og gangvei, og det vurderes ikke at dette medfører nevneverdige konsekvenser for tilgjengeligheten til lekeareal eller friområder. Videre er det relativt stor nivåforskjell på terrenget mellom parkeringsarealet og felt BK5, som gjør at løsninger med bearbeiding av terrenget i større grad kan være hensiktsmessig for å få gode overganger.

Videre vurderes det som hensiktsmessig å få presisert reguleringsbestemmelsen som angir byggehøyde for felt BK5.

Konklusjon

Fagavdelingen vurderer at endringen i reguleringsplanen i liten grad påvirker gjennomføringen av planen for øvrig, endringen går ikke utover hoveddrammene i planen og

berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringen kan derfor gjøres etter forenklet prosess i medhold av plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd. Sluttbehandling av planforslaget er delegert til Hovedutvalg for miljø, plan og næring.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Marie Aaberge
Arealplanlegger