



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	17.02.2022	028/22

Sluttbehandling - mindre endring av reguleringsplan for Rødlimyra - planID 275

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
31.01.2022	Reguleringsbestemmelser Rødlimyra, revidert 310122	1623365
10.02.2022	plankart Rødlimyra revidert 310122	1623366
31.01.2022	Planbeskrivelse Rødlimyra, revidert 310122	1623367
31.01.2022	NVEs merknad - Offentlig ettersyn - Mindre endring av reguleringsplan for Rødlimyra - PlanID 275 - Vågan kommune	1623368
31.01.2022	21_00017-34Mindre endring av PlanID 275, Rødlimyra - Vågan kommune - Lofotkrafts kommentarer	1623369
31.01.2022	Ang varsel om oppstart av planarbeid - Rødlimyra - Vågan kommune - plan-ID 275	1623370
31.01.2022	Innspill til varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering for Rødlimyra - Vågan kommune	1623371
31.01.2022	Innspill til melding om oppstart av reguleringsarbeid - reguleringsplan - detaljregulering - Rødlimyra - Plan-ID 275 - 10/179 - Vågan	1623372
31.01.2022	Varsel om oppstart av planarbeid, Rødlimyra, planid. 275, Vågan kommune	1623373

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 vedtas følgende:

1. Endringsforslaget for planID 275 vedtas
2. Vedlagte reguleringsbestemmelser, plankart og planbeskrivelse erstatter 1432536, 1432537 og 145502.

17.02.2022 Hovedutvalg for miljø, plan og næring
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

MPN- 028/22 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14 vedtas følgende:

1. Endringsforslaget for planID 275 vedtas

2. Vedlagte reguleringsbestemmelser, plankart og planbeskrivelse erstatter 1432536, 1432537 og 145502.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Detaljregulering for Rødlimyra, planID 275 vedtatt i Kommunestyret 23.11.2020 legger til rette for næringsaktivitet på Rødlimyra vest for Kabelvåg. Området er i bruk med lager, garasje og bensinstasjon. Vedtatt plan åpner for kontor/trafikkskoleundervisning, industribygninger, verksted, vaskehall, nettstasjon og lager, samt bygninger og konstruksjoner som er tilknyttet virksomheten. Formålet med reguleringsendringen er å innpasse gårds- og bruksnummer (GBN) 10/179 i detaljreguleringen. Inkluderingen av GBN 10/179 vil sikre en mer helhetlig arealbruk av området, i samsvar med kommuneplanens arealdel og kommunedelplan Kabelvåg.

Krav og hensyn ved valg av løsning

Endring av reguleringsplan behandles etter Plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14. 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 er Hovedutvalg for miljø, plan og næring delegert myndighet til å treffe vedtak.

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.

Da det var noe usikkerhet om planendringen kunne gjennomføres etter forenklet prosess, ble det varslet oppstart av planarbeidet 12.10.2021. Formålet med kunngjøringen var å få innspill fra regionale myndigheter om de vurderer at planendringen vil gå utover hoveddrammene i planen og berører viktige natur- og friluftsområder. Av de mottatte innspillene fra varsel om oppstart ble det vurdert at planendringen kan behandles etter forenklet prosess etter pbl § 12-14 andre og tredje ledd.

Den 30.11.2021 ble berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av planendringen varslet med brev. Frist for merknader til planendringen ble satt til 29.12.2021.

Analyse av krav/hensyn

Det kom inn 6 merknader etter at det ble varslet oppstart av planarbeidet og forslag til planendring ble sendt på en begrenset høring. Alle merknadene følger som vedlegg. Under er det gjengitt en kort oppsummering av innspillene og hvordan de er blitt vurdert.

1. Sametinget

Det er ikke registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet. Det blir imidlertid minnet om det generelle aktsomhetsansvaret som bør fremgå av reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

2. Statsforvalteren i Nordland

Det å gjennomføre planendringen som en forenklet prosess er Statsforvalteren kritisk til på grunn av størrelsen på arealet (ca. 4000 m²) og at det er snakk om en nylig vedtatt plan der arealet var utelatt. Samtidig ser Statsforvalteren det som positivt at reguleringsplanen får en bedre avgrensning i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Forslagsstillers kommentar:

Kommunen vurderer at endringen av detaljreguleringen for Rødlimyra kan gjennomføres som en forenklet planendring i dette konkrete tilfelle. Utvidelsen av areal til næringsbebyggelse er allerede avsatt i kommuneplanens arealdel og nylig vedtatt kommunedelplan for Kabelvåg. Det vurderes dermed som mer omfattende enn nødvendig å gjennomføre denne endringen gjennom en ordinær prosess, jf. pbl § 3-1, 3. ledd. Endringen vurderes ikke å gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Eiendommen som inkluderes i reguleringsplanen er allerede opparbeidet til formålet detaljreguleringen avklarer og vil dermed heller ikke påvirke gjennomføringen av planen for Rødlimyra.

3. Nordland fylkeskommune

Dersom planendringen skal gjennomføres som en forenklet prosess burde varsel om oppstart inneholdt forslag til plankart, bestemmelser og beskrivelse. Videre mener Nordland fylkeskommune at det er svært uheldig at endringen ikke har vært en del av den omfattende prosessen med utarbeidelse av kommunedelplan Kabelvåg og dersom kommunen ønsker at deler av eiendommen skal utvikles, er det nok å vente på vedtak av kommunedelplanen. Så langt fylkeskommunen kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner.

Forslagsstillers kommentar:

Formålet med reguleringsendringen er å sikre en forutsigbar utvikling av eiendommen 10/179. Kommunen valgte å varsle oppstart av reguleringsendringen og samtidig informere om mulighetene for at planendringen kunne bli gjennomført som en forenklet prosess. Det for å få tilbakemeldinger om det foreligger klare innvendinger til å gjennomføre endringen som en forenklet prosess. Med bakgrunn i de innspillene som er mottatt fremmet kommunen forslag til endringen av detaljreguleringen for Rødlimyra som en forenklet planendring. Kommunedelplanen for Kabelvåg har en bestemmelse om at det skal utarbeides detaljregulering for områder avsatt til næringsbebyggelse og det var derav ikke mulig å vente på planvedtak av kommunedelplanen. Planendringen vurderes dermed som den mest forutsigbare prosessen for alle parter og som samtidig ikke er mer omfattende enn nødvendig.

4. Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til varselet om reguleringsendring så lenge endringene inngår i BRA tilpasset den midlertidige avkjørselen.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering og er hensyntatt i planbestemmelsene.

5. Lofotkraft

Lofotkraft har to høyspenningslinjer som går gjennom reguleringsområdet. Den ene krysser både gnr./bnr. 10/24 og 10/188. Den andre bare 10/24. Det vil være begrensninger mhp. utnyttelse av disse to tomtene slik linjene er i dag.

Forslagsstillers kommentar:

Høyspentlinjene vil ikke medføre begrensninger i utnyttelsen av GBN 10/179. Eksisterende strømnnett med tilhørende sikringszone avsettes med hensynssoner i plankart for å ivareta en bedre forutsigbarhet av detaljreguleringen og lesbarhet i plankartet.

6. Norges vassdrag- og energidirektorat

NVE vurderer at fare for skred i bratt terreng og flom og overvann er tilfredsstillende utredet og ivaretatt i plandokumentene. Vurdering av fare for kvikkleireskred er ikke ivaretatt i planen, men NVE mener i dette enkelte tilfelle, at det kan ivaretas i planbestemmelsene. NVE ber derfor om at planbestemmelsen oppdateres.

Forslagsstillers kommentar:

Planbestemmelsene revideres med krav om å avklare grunnforholdene før tiltak kan få igangsettingstillatelse. Dette kommer frem av ny bestemmelse, punkt 1.1. bokstav j).



I bestemmelsene til planen fremgår det egne rammer for GBN 10/179 for å gi en forutsigbar utvikling av planområdet. Samtidig er planbestemmelsene endret for utregning av utnyttelsesgraden, både for å forenkle byggesaksbehandlingen og gi en utnyttelsesgrad basert på det som faktisk brukes av areal. Endringen omhandler

tenkte plan, jf. § 5-4 i Grad av utnyttning, som ikke skal regnes med for lager og garasjer.

Alternative løsninger

MPN kan avvise planendringen og dermed videreføre detaljreguleringen for Rødlimyra slik planen ble vedtatt i Kommunestyret 23.11.2020. Eiendommen 10/179 vil dermed ikke inngå i detaljreguleringen for Rødlimyra, planID 275.

Vurdering av alternative løsninger

Ved å ikke endre detaljreguleringen for Rødlimyra der GBN 10/179 inngår i reguleringsplanen vil eiendommen ha en uavklart plansituasjon og det vil ikke være anledning å gi byggesakstillatelser innenfor eiendommen. Det foreligger plankrav for eiendommer avsatt til næringsbebyggelse i overordnet plan og det vil da kreves dispensasjon for å ta i bruk GBN 10/179 til næringsaktivitet.

Konklusjon

Endringen av detaljreguleringen for Rødlimyra, planID 275, der GBN 10/179 inkluderes i reguleringsplanen vil sikre en mer helhetlig arealbruk av området, i samsvar med kommuneplanens arealdel og nylig vedtatt kommunedelplan Kabelvåg. Det anbefales å vedta endringsforslaget slik det foreligger. I tillegg er det foretatt andre mindre endringer som sikrer en bedre forutsigbarhet for tiltakshavere innenfor planområdet, slik som hensynssoner for eksisterende strømnnett og bestemmelser gjeldende grunnforhold.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Vågard Erdahl Nyaas
Enhetsleder Eierskapsenheten