



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	15.12.2021	154/21

Reguleringsendring Geitgaljen panorama, planid.220

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
26.10.2021	Endring av reguleringsplan Geitgalgen panorama, planid.220	1609439
20.10.2021	Høring- Endring av reguleringsplan Geitgalgen panorama. Ref 21/20499	1608846
19.11.2021	220_Geitgaljen_Panorama_bestemmelser_endring	1613224
19.11.2021	220_Geitgaljen_panorama_plankart	1613225

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtas endring av regulering for Geitgaljen panorama. Revidert plankart og bestemmelser er tilgjengelige i dokid. 1613224 og 1613225.

15.12.2021 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt

MPN- 154/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtas endring av regulering for Geitgaljen panorama. Revidert plankart og bestemmelser er tilgjengelige i dokid. 1613224 og 1613225.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Det er søkt om endring av reguleringsplan for Geitgaljen panorama. Forslag til nytt plankart ble oversendt Vågan kommune 16.08.21.

Endringsforslaget omfatter endret plassering for internvei, lekeareal og boligtomter. Planområdet er samtidig søkt utvidet for å omfatte adkomst og parkering etablert

med dispensasjon NPU-148/16, samt endret plassering av parkering for fritidsbebyggelse. Areal regulert til vei i opprinnelig plan foreslås endret til LNF-formål.

Området på Liland ved Austnesfjorden er regulert med to reguleringsplaner, Geitgaljen panorama (planid.220) og Geitgaljen lodge (planid.257). De to reguleringsplanene ble vedtatt i 2016 og legger til rette for en blanding av fritid- og turistformål, boliger og fritidsboliger. På sjøsiden av Lilandveien skal det etableres næring knyttet til ski- og fisketurisme og øst for veien åpnes det for boliger samt fritidsboliger.

Beskrivelse av søknaden og historikk i saken

Endringen er ønsket for å unngå at internvei blir liggende i konflikt med vannledning til Liland. Ny vannledning til hustomtene skal kobles på vannledning til hyttefeltet. Det orienteres om at kjøper ved salg av boligtomter er gjort oppmerksom på at veien er planlagt flyttet. Planavgrensningen er ønsket utvidet til å omfatte opparbeidet adkomst og parkering som er hjemlet i dispensasjon, NPU-148/16.

Dispensasjonssøknaden ble tilrådt innvilget av rådmannen. I vedtaket ble det understreket: *Det er lagt vekt på at tiltaket ikke kommer i konflikt med landbruksinteresser, natur- og kulturmiljø eller friluftsliv og rekreasjon. Tiltaket vil ikke medføre nye vesentlige ulemper for allmenn ferdsel, friluftsliv og rekreasjon. Hensynet til kommuneplanens bestemmelser, reguleringsplanens bestemmelser og bestemmelsene i plan og bygningsloven blir ikke vesentlig tilsidesatt*





Figur 1 - T.v. gjeldende reguleringsplan, t.h. foreslått endring

Foreslåtte endringer

Adkomst foreslått i tråd med tidligere dispensasjon og vei til boliger skal tilpasses vannledning.

Areal avsatt til lek er utvidet fra dagens plan med 432 m² til 974 m² i forslaget. Den nye lokaliseringen av lekeareal har mindre helning og forventes ha større kvalitet for barn og unge, i tillegg til at utvidelsen gir større muligheter til variasjon i arealet.

Det foreslås at parkering flyttes fra langsgående til parkeringsplass ved adkomst. Antallet mulige parkeringsplasser vurderes økt fra ca. 10 til ca. 20.

Boligtomter foreslås plassert lenger ned i planområdet med noe brattere terreng. Det er ikke foreslått å endre utnyttelsesgrad. Byggegrense mot naboeiendom er endret fra 5 til 4 meter. Det vurderes å øke maks byggehøyde for boligene fra 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng til 9 meter. Bakgrunnen er utfordringen med brattere terreng. Den endrete plasseringen til lavere i terrenget reduserer samtidig fjernvirkninger fra boliger samtidig som de i mindre grad vil hindre utsikt fra ovenforliggende fritidsboliger.

Planstatus

Reguleringsplanen er utarbeidet i forbindelse med reguleringsplan for Geitgaljen lodge, planid. 257. De to reguleringsplanene legger til rette for en kombinasjon av reiseliv, fritidsbolig samt noen boligtomter. Arealet er ved kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig fritid- og turistformål. Området er i kommuneplanens arealdel berørt av sikringszone H190_2 som er knyttet til Helle flyplass.

Krav og hensyn ved valg av løsning

Forskrift om konsekvensutredning

Endring av planen omfattes ikke av forskriftenes § 6 b) som omhandler planer som alltid skal konsekvensutredes, da den ikke inneholder tiltak nevnt i forskriftenes vedlegg I. I henhold til § 8 skal tiltak i vedlegg II etter forskrift om konsekvensutredning ha planprogram hvis planen kan få vesentlige virkninger etter forskriftenes § 10. Ved vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, forskrift om KU § 10, første ledd. Tiltaket er ikke et tiltak i forskriftenes

vedlegg II. I denne saken utløser endringen ikke krav om konsekvensutredning.

Reguleringsendring iht. plan- og bygningslovens § 12-14

Administrasjonen i Vågan kommune vurderer å behandle søknaden som endring, jf. plan og bygningslovens § 12-14, 2. ledd. I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd gjelder følgende: Kommunestyret kan delegere 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.

Medvirkning

De er fremmet merknader fra tomteeiere til fritidsboliger. De bemerker at boligtomt, Gbn 22/91, lengst sør i planområdet ikke får endret plassering grunnet ny veitrasé. Det bør derfor ikke åpnes for en høyere byggehøyde for denne tomt da den ikke blir plassert i lavere og brattere terreng på linje med de tre andre boligtomtene.

Forslagstiller ønsker imøtekomme innspillet ved å justere byggegrensen for den aktuelle tomten slik at en sikrer at fremtidig bebyggelse på tomta ikke får større høydevirkning enn hva som var mulig i opprinnelig reguleringsplan.

Det er videre fremmet innspill fra Rasmus Engebretsen som ser positivt på endringene men minner om betydningen av fremkommelighet i anleggsperioden.

Faglige vurderinger

Risiko og sårbarhet

Planområdet er ikke berørt av aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang eller jord- og flomskred. Område som foreslås til parkering er ikke berørt av aktsomhetsområde for flom langs vassdrag, jf. NVE atlas. Endringer i plankartet vurderes ikke av betydning for risiko og sikkerhet. Det er videre ikke foreslått endringer som gjelder anleggsperioden.

Naturverdier

Planområdet er en utvidelse i område avsatt til LNFR-formål ved kommuneplanens arealdel. Det er imidlertid allerede gitt tillatelse til og opparbeidet adkomst gjennom dispensasjon fra arealformålet. Endringen av reguleringsplanen vurderes derfor ikke medføre økt belastning av økosystem i området. Kunnskapsgrunnlaget vurderes tilfredsstillende i saken.

Barn- og unges interesser og friluftsliv

Endringen medfører en økning av område regulert til lekeareal, og terrenget er flatere og av bedre kvalitet enn opprinnelig reguleringsplan. Barns interesser anses derfor styrket i saken. Geitgaljen er et populært turmål og en utvidet parkering ved veien har potensiale til å ivareta parkeringsbehov utover brukere av planområdet.

Landskap og kulturminner

Plassering av boliger lavere i terrenget kompenseres for at det åpnes for noe høyere bebyggelse med tanke på fjernvirkning. Byggegrense for Gbn 22/91 skal sikre at det ikke åpnes for høyere kote en i den opprinnelige reguleringsplanen hvor bygget kunne plasseres høyere i terrenget.

Det er ikke kjente konflikter med kulturminner.

Alternative løsninger

1. Innvilge søknad om endring av reguleringsplan
2. Avslå søknad

Konklusjon

Endringsforslaget er grunnet i behov for ny veitrasé som følge av vannledning gjennom området. Endringen vil også omfatte tidligere gitt dispensasjon. Merknader fra naboer er imøtekommet med justert byggegrense. Arealbruken vurderes bedre tilpasset de faktiske forholdene enn opprinnelig reguleringsplan, og det legger til rette for økt bosetting med kort avstand til grendeskolen. Endringen går ikke utover hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jf. Plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd. Endringen vil derfor være i tråd med Kommuneplanens samfunnsdels mål om å ivareta infrastruktur i grendene, og bør innvilges.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Bill Gradin
Fagleder plan/ landbruk