



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	17.02.2022	027/22

Sluttbehandling - Reguleringsendring Vestermyrveien 11, Svolvær, PlanID.215

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
24.01.2022	Søknad om reguleringsendring 18/397	1621853
09.02.2022	Plankart til sluttbehandling 215 Vestermyrveien11 endring 09022022	1625261
04.02.2022	Plandokumenter til sluttbehandling	1624508

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd endres reguleringsplan for Vestermyrveien som omsøkt.

Bestemmelser og plankart er gjengitt i dokid. 1624508 og 1624542

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

MPN- 027/22 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd endres reguleringsplan for Vestermyrveien som omsøkt.

Bestemmelser og plankart er gjengitt i dokid. 1624508 og 1624542

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Det søkes om endring av reguleringsplan for Vestermyrveien 11, i Svolvær, PlanID.215, etter en forenklet prosess henhold til plan- og bygningsloven § 12-14,

«Fordelen med en reguleringsendring, er blant annet at det gir muligheten til å kunne tilby et sentrumsnært boligprosjekt til et bredt kundesegment. Vi opprettholder en høyere parkeringsdekning enn hva bestemmelsene for indre by tilsier, i tilsvarende avstand fra sentrum som den nylig vedtatte reguleringsplanen (plan id 298) for Caroline Harveys vei gjør – som også ligger i ytre by, jf. Kommunedelplanen Svolvær. Alle leilighetene vil få en parkeringsplass hver.

Eiendommen ligger sentralt til i Svolvær, med kort gåavstand til alle byens fasiliteter, skole, butikker, etc. Dette er fordelaktig med hensyn til generell bruk av bil, og en reduksjon av antall parkeringsplasser vil medføre at man bidrar positivt til miljøet ved å redusere antall biler på et sentrumsnært prosjekt som dette. Dette følger de overordnede føringene i Kommunedelplanen.

Det faktum at vi har tegnet om prosjektet, og vi har redusert høyden på bygget og antall leiligheter, gjør at vi anser ulempene for betraktelig redusert. Det vil medføre mindre trafikk inn og ut av eiendommen, samt at bygget vil være lavere og mindre ruvende i terrenget.»



Figur 2-Situasjonsplan, forslagstiller, 30.11.2021, viser plassering av bebyggelse og utenomhusareal, med 13 bilparkeringsplasser

Planstatus

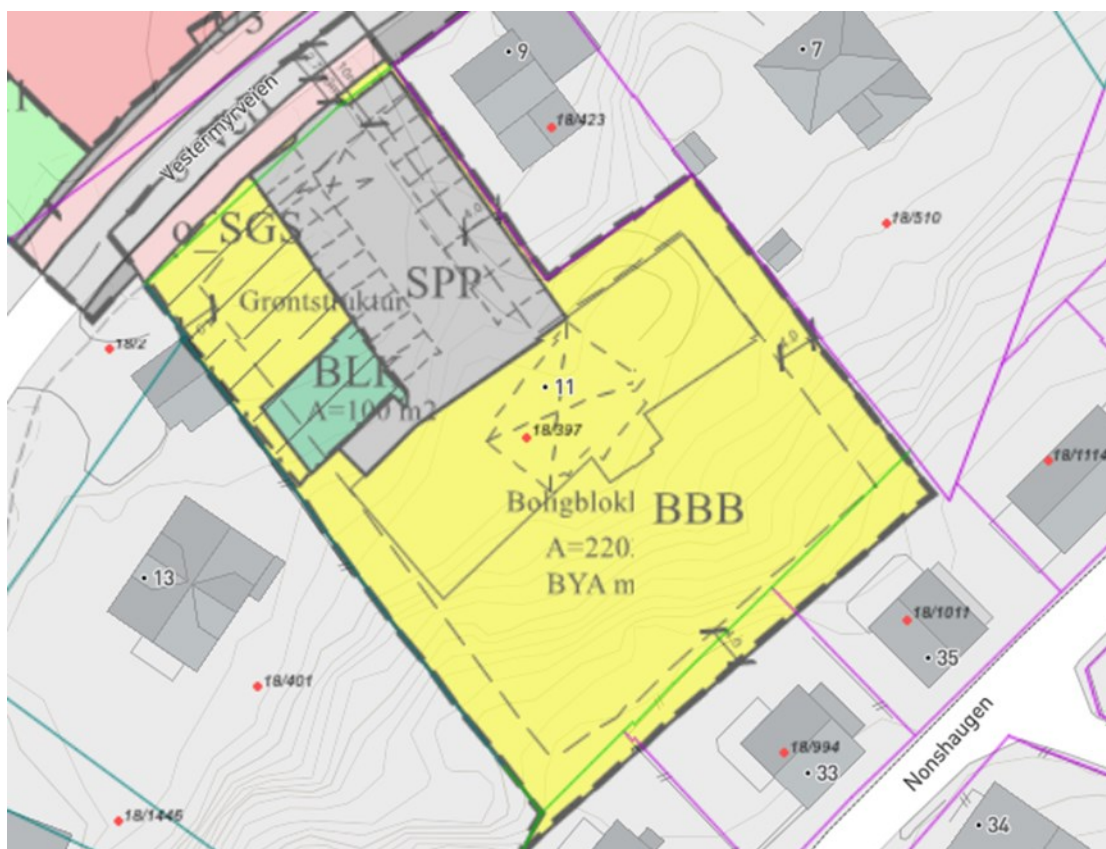
Eiendommen gbn 18/397 er regulert gjennom reguleringsplan for Vestermyrveien 11, PlanID.215. Planen ble vedtatt 27.01.2014 og endret 27.09.2019, NPU-022/19. Reguleringsplan åpner for et leilighetsbygg med opptil 23 boenheter. Antall bilparkeringsplasser er fastsatt med 8 plasser innendørs og 18 plasser utendørs.

Reguleringsbestemmelser (utsnitt) vedtatt 27.09.2019:

1 A: BEBYGGELSE OG ANLEGG, jf. PBL 12-5 NR 1

§1 Område BBB: Boliger, blokkbebyggelse, kode 1113

- 1.01 Området skal brukes til boligbebyggelse, blokkbebyggelse. Maks 23 boenheter.
- 1.02 Maks bebyggt areal for hele området er $BYA = 800 \text{ m}^2$, dvs maks % $BYA = 30\%$.
- 1.03 Maks byggehøyde er opp til kote 21,8 (5 etasjer). Heissjakt/teknisk rom og bod tillates opp til kote 23 på inntil 10% av bebyggelsens takflate. Laveste gulvnivå skal ligge på kote 7,0.
- 1.04 Laveste etasjenivå skal brukes til parkering for biler og sykler, samt boder, teknisk rom, nettstasjon og søppelrom.
- 1.05 Antall innendørs bilparkeringsplasser: 8. Antall utendørs bilparkeringsplasser: 18
- 1.06 Antall utendørs sykkelparkeringsplasser: 46



Figur 3-Plankart, Reguleringsplan vedtatt 27.09.2019, det er avsatt 18 utendørs bilparkeringsplasser

Kommunedelplan Svolvær, vedtatt 27.01.2021, gir føringer for krav til parkering for deler av Svolvær og skiller mellom indre og ytre by.

Kommunedelplan Svolvær har følgende bestemmelser om parkering:

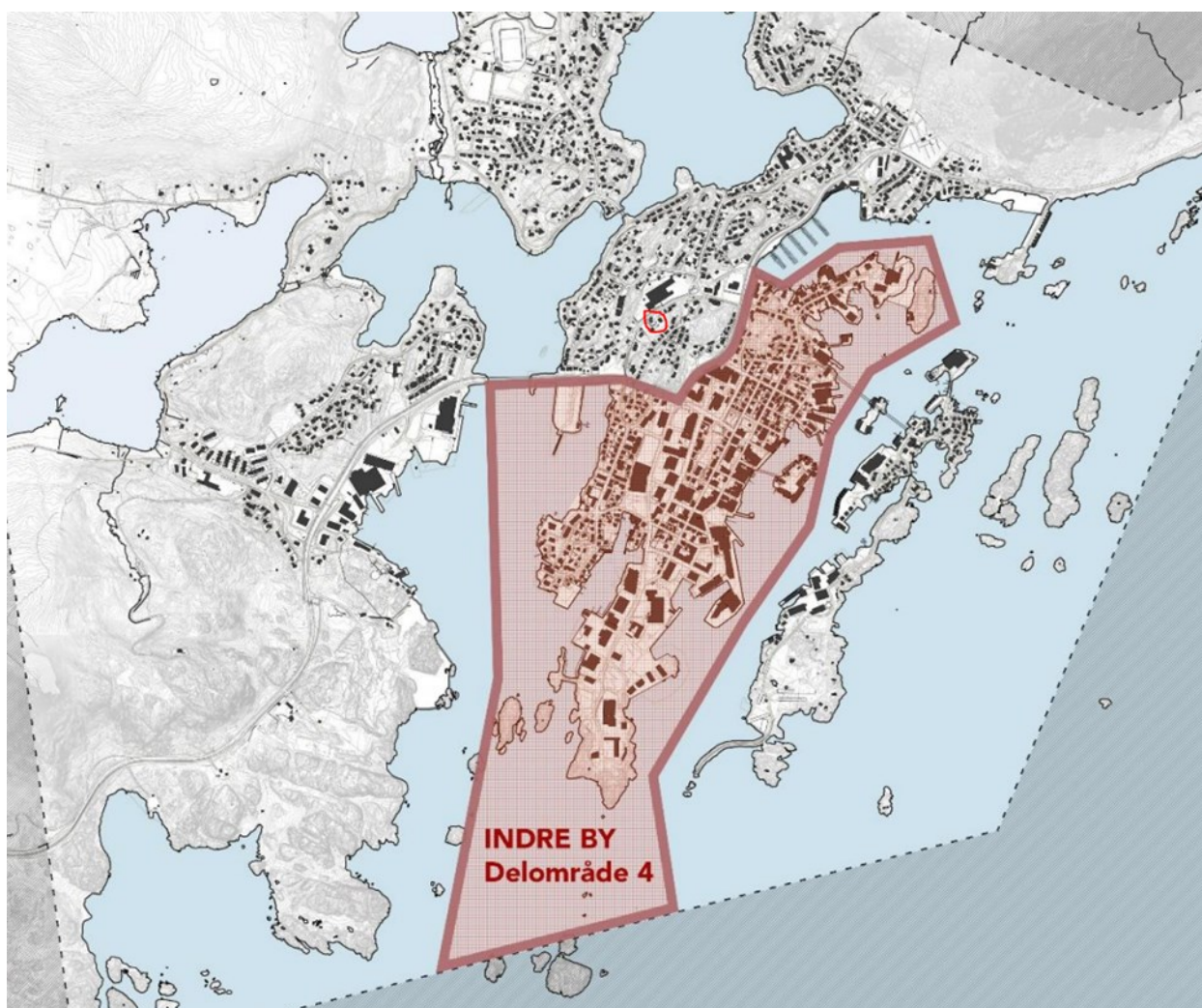
§ 22 Parkeringsbestemmelser

Det skal i alle plan-, bygge- og delesaker avsettes plass for biler og sykler i samsvar med krav gitt i tabellene. Plass kan avsettes på egen grunn eller i fellesanlegg innenfor angitt krav til avstand.

§ 22.1 Parkeringsbestemmelser for boliger

Følgende er minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering ved boligformål.

Størrelse	Enhet	Indre by		Øvrige områder	
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel
<35 m ² BRA	Pr. boenhet	0,3	1	1	1
35 - 60m ² BRA	Pr. boenhet	0,6	1	1	2
>60m ² BRA	Pr. boenhet	0,8	1,5	1,6	2



Figur 4-Kommunedelplan Svolvær, kart som viser avgrensning av indre by, rødt sirkel viser lokalisering av omsøkt tiltak, utenfor indre by

Omsøkt leilighetsprosjekt inneholder 4 leiligheter med over 60 m² bruksareal (BRA) som utløser 1,5 bilparkeringsplasser per boenhet i ytre by. I indre by er det krav om 0,8 bilparkeringsplasser per boenhet for tilsvarende leilighetsstørrelse. Øvrige 16 leiligheter i prosjektet har under 60 m² bruksareal (BRA) som utløser 1

bilparkeringsplass per boenhet i ytre by, og 0,3-0,6 bilparkeringsplasser per boenhet i indre by.

Lovgrunnlag

Krav om konsekvensutredning

Endring av plan 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, hvis planen kan ha vesentlig virkninger for miljø og samfunn. I 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.

Behandling av endringsforslag etter plan og bygningsloven § 12-14, andre ledd

I henhold til plan og bygningsloven § 12-14, andre kan kommunestyret delegere myndighet til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen før øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Dersom endringer er konfliktfylt, 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.149 L).

.. 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) bør et avgjørende utgangspunktet være om endringene må betraktes som i vesentlig grad omstridt eller konfliktfylt (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).

Høringsinnspill

Høringsbrev er sendt til Nordland Fylkeskommune og Statsforvalter til uttalelse. Kommunen har ikke mottatt merknader til søknaden.

Fagavdelingens foreløpig vurdering

Natur, landskap og kulturmiljø

Området er regulert. Søknad om endring omhandler kun bestemmelser og berører ikke nye arealer. Det er heller ikke registrert kulturminner, verdifullt landskap eller naturverdier i området. Omsøkt reguleringsendring vil ikke ha konsekvenser for natur, landskap og kulturmiljø.

Friluftsliv, barn og unges interesser

Endret og redusert antall parkeringsplasser vil ikke ha negative konsekvenser for trafiksikkerhet i området. Stien som brukes av barn som snarvei til skolen og lekeplass blir ikke berørt av omsøkt tiltak.

Uteareal på eiendommen berøres ikke.

Parkering

Prosjektet har et lavere antall leiligheter (20) enn det som var opprinnelig tenkt med 23 enheter. Kommunedelplan Svolvær tilsier at det skal etableres 22 bilparkeringsplasser om man følger ytre by sine minimumskrav, mens indre by vil tilsvare 11,3 plasser. I dette prosjektet legges det opp til en parkeringsplass per leilighet, uavhengig av størrelse på leiligheten.

Det foreslås at reguleringsbestemmelse i 1.05 erstattes med følgende krav:

«§ 1.05 – Det skal opparbeides 20 parkeringsplasser – en bilparkeringsplass per leilighet.»

Planområdet ligger utenfor området som er definert som indre by. Samtidig er det kort avstand til både skole og sentrum, avstand til kjøpesenter og daglivarebutikker er ca. 400 m, Svolvær skole og barnehager ligger i umiddelbar nærhet. Transportbehov kan sammenlignes med områder i Svolvær sentrum. Det er opparbeidet gang- og sykkelsti fra Vestermyrveien til sentrum og til skolen.

Samlet vurdering

Fagavdeling mener etter en samlet vurdering at endringer i reguleringsplan i liten grad påvirker gjennomføringen av planen før øvrig, 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.

Konklusjon

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14, andre ledd endres reguleringsplan Vestermyrveien slik som omsøkt.

Endring av bestemmelser og plankart er gjengitt i dokid. 1624508 og 1624542

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Stefanie Schramm
Arealplanlegger

