



Vågsøy kommune

Arkiv: FA - L13, GBNR -
119/320, PLANNAVN -
kulturhus, næring og
kontor på Raudeberg,
HIST - 16/216
JournalpostID: 17/11590
Saksbehandlar: Janne Midtbø
Dato: 29.08.2017

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
123/17	Formannskap	07.09.2017
065/17	Kommunestyre	21.09.2017

Detaljregulering for kulturhus, næring og kontor på gbnr: 119/15, 119/25, 119/218, 119/320 og 119/435 på Raudeberg. Eigengodkjenning

Bakgrunn for saka:

Planframlegget er utarbeidd av Nordplan AS på vegner av forslagsstiller Maritim Park AS og Nord-Vågsøy Kulturhus SA.

Hovudformålet med planen er å endre reguleringsstatus til å samsvare med behova i dag, samt eit ynskje om vidare utvikling av ein sentral del av Raudeberg, som eit fortettingsområde med eit mangfald av funksjonar, og som ein arena for samfunnsutvikling. Planframlegget opnar for utbygging med følgjande funksjonar: kulturhus, næring og kontor samt vidareføre eksisterande forretning. Det blir mogeleg å etablere parkeringsplassar innanfor BKB-områda, og det er planlagt nytt tosidig fortau, med kantstopp-parkering for buss. Framfor eksisterande fylling kan ein utvide og etablere kai i forkant. Moloen og tilkomst til denne er uendra.

Planframlegget er no klart for å leggjast fram for kommunestyret for eigengodkjenning.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vågsøy kommune vedtek, i medhald § 12-12 i Plan og bygningslova (pbl), Detaljregulering for kulturhus, næring og kontor på gbnr.: 119/15, 119/25, 119/218, 119/320 og 119/435 på Raudeberg, datert 28.11.2016 og revidert 16.06.2017, med tilhøyrande dokument og med dei endringane som er lista opp under:

Planheftet vert tilført eit avsnitt angående nettutbygging i samsvar med merknaden frå SFE nett.

Ny § 3.8 i føresegnene ang. Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida eller fyllingsarbeid i sjø vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket og Bergen sjøfartsmuseum for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

ROS-analysen skal supplerast og plandokumenta skal oppdaterast med eventuelle konklusjonar i tre

nye vurderingstema

- eit nytt kapittel der det kjem tydeleg fram kva vurderingar som er gjort, og kva slags kjelder som er nytta kring tema som er vurdert til ikkje å ha noko å seie for planområdet eller utbyggingsformålet
- tilstrekkelege vurderingar angående stabiliteten til grunnforholda
- vurderingar med omsyn til branntryggleik

Formannskap 07.09.2017:

Møtebehandling:

Repr. Edvard Iversen ba om vurdering av sin habilitet i denne saken, jfr. Forvaltningenloven § 6 e), da han er styreleder i Parken kulturhus. Repr. Iversen fratradte møtet.

Repr. Iversen ble enstemmig erklært innhabil.

Ingen merknader som foranlediget endringsforslag.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

F- 123/17 Vedtak:

Vågsøy kommune vedtek, i medhald § 12-12 i Plan og bygningslova (pbl), Detaljregulering for kulturhus, næring og kontor på gbnr.: 119/15, 119/25, 119/218, 119/320 og 119/435 på Raudeberg, datert 28.11.2016 og revidert 16.06.2017, med tilhøyrande dokument og med dei endringane som er lista opp under:

Planheftet vert tilført eit avsnitt angående nettutbygging i samsvar med merknaden frå SFE nett.

Ny § 3.8 i føresegnene ang. Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida eller fyllingsarbeid i sjø vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket og Bergen sjøfartsmuseum for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

ROS-analysen skal supplerast og plandokumenta skal oppdaterast med eventuelle konklusjonar i tre nye vurderingstema

- eit nytt kapittel der det kjem tydeleg fram kva vurderingar som er gjort, og kva slags kjelder som er nytta kring tema som er vurdert til ikkje å ha noko å seie for planområdet eller utbyggingsformålet
- tilstrekkelege vurderingar angående stabiliteten til grunnforholda
- vurderingar med omsyn til branntryggleik

Kommunestyre 21.09.2017:

Møtebehandling:

Ingen merknader.

Votering:

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

K- 065/17 Vedtak:

Vågsøy kommune vedtek, i medhald § 12-12 i Plan og bygningslova (pbl), Detaljregulering for kulturhus, næring og kontor på gbnr.: 119/15, 119/25, 119/218, 119/320 og 119/435 på Raudeberg, datert 28.11.2016 og revidert 16.06.2017, med tilhøyrande dokument og med dei endringane som er lista opp under:

Planheftet vert tilført eit avsnitt angående nettutbygging i samsvar med merknaden frå SFE nett.

Ny § 3.8 i føresegnene ang. Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida eller fyllingsarbeid i sjø vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket og Bergen sjøfartsmuseum for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

ROS-analysen skal supplerast og plandokumenta skal oppdaterast med eventuelle konklusjonar i tre nye vurderingstema

- eit nytt kapittel der det kjem tydeleg fram kva vurderingar som er gjort, og kva slags kjelder som er nytta kring tema som er vurdert til ikkje å ha noko å seie for planområdet eller utbyggingsformålet
- tilstrekkelege vurderingar angående stabiliteten til grunnforholda
- vurderingar med omsyn til branntryggleik

Saksgang hittil:

- Oppstartmøte 29.02.2016
- Planoppstart varsla, med frist for merknader sett til 08.04.2016
- Fyrste oversending av planframlegg: 09.11.2016
- Tilbakemelding frå kommunen med merknader til planframlegget: 18.11.2016
- Revidert planframlegg mottatt: 28.11.2016
- Vedtak om offentleg ettersyn i sak 16/200 den 08.12.2016
- Kommunen tok imot dokument, oppdaterte i tråd med vedtak 16/200, den 19.06.2017
- Planen har lagt ute til offentleg ettersyn i perioden 27.06 – 29.08.2017

Innkomne merknader ved offentleg ettersyn og vurdering av dei

Merknad frå Statens vegvesen datert 25.08.2017

I føresegnene §§ 5.1 og 5.2 går det fram at byggegrensene mot fv. 617 berre gjeld for bygg som er over fylkesveg nivå. Statens vegvesen gjer merksam på at det ikkje kan gjerast inngrep i terrenget inn mot fylkesvegen som ev. kan medføre ulempe/skade på veggen. Dei meiner føresegnene er uheldige og bør takast ut/omformulerast. Føresegnene må ev. supplerast med at alle tiltak utanfor byggegrensa mot fylkesvegen skal avklarast med Statens vegvesen før tiltak kan setjast i verk.

Vurdering av merknad frå Statens vegvesen

Merknaden vert ikkje teken til følgje. Det følgjer av lovverk at ansvarleg utførande ikkje kan utføre tiltak som fører til skade på naboeigedom. I tillegg gjeld regelverk om nabovarsling av tiltak. Det er vanleg at ein i sentrumsområder med gater har bygg inntil fortau.

Merknad frå Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) datert 22.08.2017

NVE har ingen merknader til reguleringsplanen.

Vurdering av merknad frå NVE

Merknaden vert teken til etterretning.

Merknad frå SFE nett datert 22.08.2017

SFE Nett AS meiner det må regulerast inn plassering av ny utvendig nettstasjon på området nord for kulturhuset. Det bør leggest til rette for at det vert etablert føringsvegar for høgspent- og lågspentkablar over området/kaier før det vert asfaltet.

Vurdering av merknad frå SFE Nett

Merknaden vert ikkje teken til følgje. Det er planlagt eit større utbyggingsområde rett nord for kulturhuset. I samband med utbygging av området vil det vere naturleg å samarbeide med SFE Nett om gode løysingar anten det vert innvendig eller utvendig nettstasjon som vert den gode løysinga for Raudeberg sentrum. Det vil ikkje vere rett å regulere inn ein nettstasjon mellom kulturhuset og eit ev. framtidig stort forretningsbygg. Planheftet vert tilført eit avsnitt angående nettutbygging i samsvar med merknaden.

Merknad frå Folkehelseavdelinga i Flora datert 17.08.2017

Folkehelseavdelinga har ingen merknader til planframlegget.

Vurdering av merknad frå Folkehelseavdelinga

Merknaden vert teken til etterretning.

Merknad frå Bergen Sjøfartsmuseum motteke 14.08.2017

Bergen Sjøfartsmuseum reknar det som lite truleg at ein kjem til å finne marine kulturminne innanfor området. Det er likevel mogeleg at det ligg kulturminne i det aktuelle området. Tiltakshavaren pliktar å gje melding til museet dersom ein under arbeid i sjøområda finn skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne. Dersom kulturminne på sjøbotnen kan bli råka av tiltaket, må arbeidet under vatn straks stoppast. Verksemda må i så fall ikkje takast opp att før museet har undersøkt og eventuelt frigjeve området.

Vurdering av merknad frå Bergen Sjøfartsmuseum

Merknaden vert teken til følgje ved at § 3.8 vert endra slik at fyllingsarbeid i sjø som kan råke ev. kulturminne i sjø vert omfatta av føresegna.

3.8. Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

Ny § 3.8 Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida eller fyllingsarbeid i sjø vert gjort funn av gjenstandar

eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket og Bergen sjøfartsmuseum for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

Merknad frå Kystverket region vest datert 09.08.2017

Fylling inntil moloen vil ha ein positiv effekt på moloen då denne vil bli støtta opp ved foten. Det er viktig at tilkomst til molo og moglegheit for å køyre ut på denne ikkje vert hindra av planen. Kystverket gjer merksam på at skadar på molo som følgje av oppføring av kai samt vedlikehaldsbehov innanfor kaiområda vil falle på tiltakshavar.

Vurdering av merknad frå Kystverket

Merknaden vert teken til etterretning. Privatrettslege forhold vedkjem ikkje reguleringsplanen. Tilkomst til molo er vist i planframlegget og Kystverket har ikkje kome med merknader til den.

Merknad frå Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 29.08.2017

Det er uheldig at det ikkje ligg føre støyutgreiing ved offentleg ettersyn av planen. Fylkesmannen rår kommunen til å stille tydelege krav til støyutgreiing tidleg i planprosessar der støy er ei aktuell problemstilling. Kommunen vert rådd til å stille konkrete krav til grenseverdiar for støy i føresegnene. Føresegnene sikrar ikkje når ev. støyreducerande tiltak skal settast i verk. Det bør inn rekkefølgjekrav som sikrar at støytiltak blir sett i verk seinast samstundes med utbygginga.

Det kjem ikkje fram av ROS-analysen kva vurderingar som er gjort kring tema som er vurdert til å ikkje ha noko å seie for planområdet eller utbyggingsformålet. Fylkesmannen rår kommunen til å syte for at det kjem tydeleg fram kva vurderingar som er gjort, og kva slags kjelder som er nytta i desse vurderingane.

I ROS-analysen står det at det ikkje er kjennskap til stabiliteten til grunnforholda i planområdet, og at det ikkje er gjort undersøkingar i samband med planarbeidet. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal reell fare avdekkast. Fylkesmannen føreset at kommunen forsikrar seg om at det vert gjort tilstrekkelege vurderingar, og at det kjem tydeleg fram av ROS-analysen.

Fylkesmannen rår til at nye bygg vert etablert over kote + 3,1, så langt det ikkje har ein negativ effekt på dei nærliggande områda.

Fylkesmannen rår kommunen til å syte for at det kjem tydeleg fram i § 3.11 i føresegnene at nedbørsauka må takast omsyn til ved dimensjonering av system for handtering av overvatn.

Fylkesmannen føreset at kommunen syter for at det kjem tydeleg fram av ROS-analysen kva vurderingar som er gjort med omsyn til branntryggleik og forsikrar seg om at brannsjef har vore konsultert.

Vurdering av merknad frå fylkesmannen

Med bakgrunn i at planen ikkje opnar for bustader er det ikkje sett krav til støyutgreiing, sjølv om støykartlegginga langs fylkesvegen viser at bygget ligg i gul støysone. Denne støysona er vist i plankartet. Det er i føresegnene stilt krav til at det må vurderast støyreducerande tiltak i samband med **byggesak** og at støyreducerande tiltak **skal** setjast i verk dersom krav gjeve i rundskriv T-1442 frå Miljøverndepartementet ikkje vert tilfredsstilt.

Det er dermed stilt krav til når ei slik fagleg vurdering skal finne stad og når tiltak skal setjast i verk dvs. ved byggesak. Planen opnar for ulike formål og det er ei eiga retningsline som angir ulike grenseverdiar for ulik verksemd. Merknaden vert med bakgrunn i dette ikkje teken til følgje.

Kommunen er samd med fylkesmannen i at det bør stillast krav til at det i ROS-analysen kjem tydeleg fram kva vurderingar som er gjort, og kva slags kjelder som er nytta i desse vurderingane kring tema som er vurdert til ikkje å ha noko å seie for planområdet eller utbyggingsformålet. Det må og gå tydeleg fram kva vurderingar som er gjort med omsyn til branntryggleik.

I ROS-analysen står det at det ikkje er kjennskap til stabiliteten til grunnforholda i planområdet, og at det ikkje er gjort undersøkingar i samband med planarbeidet. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal reell fare avdekkast. Ros-analysen skal supplerast med tilstrekkelege vurderingar angående stabiliteten til grunnforholda.

Innspelet om at nye bygg bør plasserast over kote 3,1 så langt dei ikkje har ein negativ effekt på dei nærliggande områda er ein svak formulering som ikkje er meir presis enn det som allereie ligg i føresegnene. Plassering av bygg på sikker grunn er styrt av den til ein kvar tid gjeldande byggeforskrift og føresegnene er i tråd med den.

Føresegnene er tydelege på at handtering av overvatn skal prosjekterast. Å ta høgde for auka nedbør og meir intens nedbør er sjølvst. Merknaden vert teken til etterretning.

Vurderingar:

Om planframlegget

Planframlegget legg til rette for at eit eksisterande bygg på Raudeberg får eit nytt formål sentrumsformål, som tillet etablering av kulturhus, kontor og næring. I tillegg opnar planen for ny utbygging og etablering av fylling i sjø med kai framfor. Planen tek omsyn til den offentlege moloen. Det er planlagt tosidig fortau langs fylkesvegen og busshaldeplassar i form av kantstopp.

Forholdet til overordna planar

Planen erstattar delvis eksisterande reguleringsplan. Planen er i stor grad i strid med kommuneplanen. Areal avsett til industri og parkering vert endra til sentrumsformål. To regulerte buss-lommer vert erstatta av kantstoppløysing i samsvar med statens vegvesen sine handbøker.

Planen opnar for nye funksjonar i eit område som har potensiale til å verte ein arena for samfunnsutvikling. Mange av dei føreslegne funksjonane er aktivitetsskapande og vil medverke til ei positiv utvikling av Raudeberg. Ny infrastruktur som m.a. tosidig fortau, parkeringsplassar og løysing for busstopp vil betre tilkomsten og trafikktryggleiken.

Rådmannen rår til å vedta planframlegget med endringar som følgjer av vurdering av innspel ved offentleg ettersyn.

Endringar i planframlegget som følgje av innspel under offentleg ettersyn

Det er ikkje fremja motsegn til planframlegget og kommunen kan dermed eigengodkjenne

planframlegget. Med bakgrunn i innspel til planen er det nokre mindre endringar som må innarbeidast i planframlegget. Endringane er ikkje av ein slik art at dei føreset nytt offentleg ettersyn.

Planheftet vert tilført eit avsnitt angående nettutbygging i samsvar med merknaden frå SFE nett.

Ny § 3.8 Automatisk freda kulturminne

Om det i samband med gravearbeida eller fyllingsarbeid i sjø vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar, pliktar ein å stoppe arbeidet snarast og underrette kulturavdelinga i fylket og Bergen sjøfartsmuseum for avklaring, jf. kulturminnelova § 8 andre ledd.

ROS-analysen skal supplerast og plandokumenta skal oppdaterast med eventuelle konklusjonar i tre nye vurderingstema

- eit nytt kapittel der det kjem tydeleg fram kva vurderingar som er gjort, og kva slags kjelder som er nytta kring tema som er vurdert til ikkje å ha noko å seie for planområdet eller utbyggingsformålet
- tilstrekkelege vurderingar angående stabiliteten til grunnforholda
- vurderingar med omsyn til branntryggleik

Vedlegg i saka:

Fråsegn til høyring av forslag til detaljreguleringsplan for kulturhus, næring og kontor på Raudeberg
Vågsøy kommune - forslag om detaljreguleringsplan for kulturhus, næring og kontor på Raudeberg sendt fra Statens vegvesen
Uttale på detaljreguleringsplan for kulturhus, næring og kontor på Raudeberg gbnr 119/15
Høyringsfråsegn til underretning om offentleg ettersyn detaljregulering kulturhus m.m. Raudeberg
Uttale på detaljregulering for kulturhus, næring og kontor på Raudeberg -fra Folkehelseavdelinga
Detaljregulering for kulturhus, næring og kontor på Raudeberg, uttale frå Bergen Sjøfartsmuseum
Fråsegn til offentlig ettersyn - detaljregulering for kulturhus, næring og kontor på Raudeberg - Kystverket
Vurdering av innspel til Detaljregulering for kulturhus, næring og kontor på Raudeberg frå Nordplan
Plankart_Raudeberg_revisjon_A
Statens vegvesen - vedtak om fravik
Uttale frå ingeniørgeolog 18.06.2016
ROS-analyse 28.11.16
Føresegner_Raudeberg_revisjon_A_16.06.2017_VK
Planomtale_Raudeberg_revisjon A_16062017