



SAKSGANG		
Styre, råd, utvalg m.m.	Møtedato	Saksnummer
Formannskapet	11.02.2016	028/16

Endelig vedtak i: Formannskapet	Arkivsaknr.: 14/1215	Saksansvarlig: Filip Kujawski
---	--------------------------------	---

Vedtak om offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for Vikja, gbnr.119/33

Rådmannens innstilling

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar Vågsøy kommune å legge *Detaljregulering for Vikja*, gnr.119 bnr.33, datert 27.01.2016 ut til offentlig ettersyn etter at planframlegget er endret i tråd med punkt 1-27 i saksutredningen.

Aktuelle lover, forskrifter og plandokument

Plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, med tilhørende retningslinjer og veiledere.
Arealdelen til kommuneplanen for Vågsøy kommune 2002-2014.
Reguleringsendring for Raudeberg sentrum, vedtatt 30.09.1993.
Havne- og farvannsloven.
Naturmangfoldsloven.
Forurensningsloven.
Statlige planretningslinjer.
Forskrift om kart og stedfestet informasjon i plan- og byggesaksbehandlingen.
Vegloven med tilhørende forskrifter.

Bakgrunn for saken

Plankonsulent Leite Hovden AS har i samarbeid med ProEss AS, på vegne av tiltakshaver MBS Holdning AS, utarbeidet et forslag til reguleringsplan, som i samsvar med pbl § 12-10 er oversendt kommunen for vedtak om utlegging til offentlig ettersyn.

Planen legger til rette for lavblokk boligbebyggelse i sentrum av Raudeberg. Planen er i strid med gjeldende reguleringsplanen, som avsetter området til merkantilt/industri, og med kommuneplanen, som tillater industri/forretning/kontor. Det ble tilrådd planoppstart ved oppstartsmøte da en endring av Raudeberg sentrum i retning mer boliger er en naturlig og ønsket utvikling. Det er behov for universelt utformede leiligheter i ulike størrelser på Raudeberg, noe som vil bidra til større diversitet i boligmarkedet i området.

Saksopplysninger / fakta

Planen omfatter eiendommene med gbnr 119/33 og 119/235 i tillegg til en del av gbnr 119/440 som er fylkesvei 617 (FV617). Nåværende bruk av eiendommen er forretning/trelastlager med tilhørende parkeringsareal. Hovedtanken bak omreguleringen er å bruke eksisterende bygningsmasse til et nytt formål – boligblokkbebyggelse. Planen må likevel vurderes med hensyn til langtidsperspektiv dvs. eventuell ny fremtidig bebyggelse.



Figur 1. Planens lokalisering.

Planarbeidet startet med at det ble gjennomført oppstartsmøte, den 29.9.2014. Kommunen har kommet med blant annet følgende råd til videre planarbeid:

- Kommunen har skissert en løsning for alternativ plassering av busslomme sammen med endret veigeometri som kunne brukes ved planarbeidet dersom busslomme skulle flyttes
- Tilknytting til offentlig vann- og avløpsnett
- Legge særlig vekt både på stormflomsikkerhet og vurdering av lokal bølgepåvirkning, miljøpåvirkninger i forbindelse med klima og støy problematikk
- Planen utløser verken krav til planprogram eller konsekvensutredning

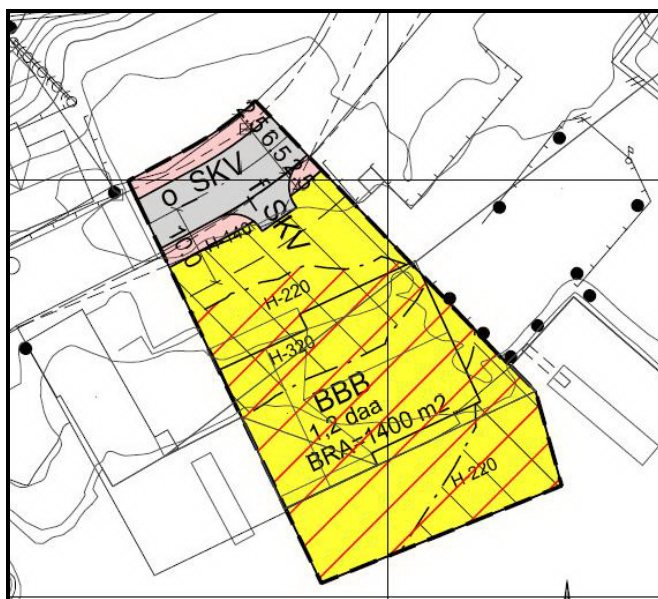
Planen ble, med hjemmel i pbl § 12-8, varslet oppstartet med en annonse i Fjordenes Tidene og brev til grunneiere, naboer, lokale og regionale høringsinstanser, med frist for merknader satt til 7.1.2015. Innkomne merknader er vurdert i kap. 9 i planbeskrivelsen (tiltakshavers vurdering) og videre i dette dokumentet (kommunens vurdering).

Utarbeidet planforslag legger til rette for etablering av inntil 10 boenheter innenfor planområdet i form av en boligblokk. Forutsetning er at eksisterende bebyggelse skal ombygges til nytt formål. Utearealet er delvis avsatt til parkeringsplasser, uteoppholdsareal og lekeplass.

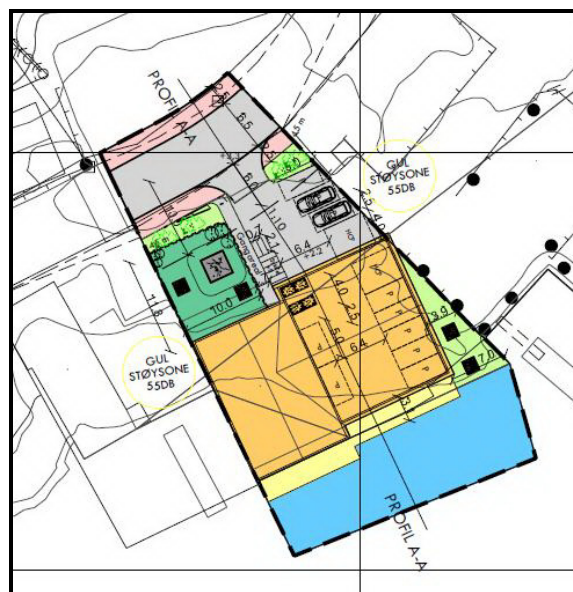


Figur 2. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

Planforslaget forutsetter fremtidig oppgradering av fylkesvei 617. Noe som er i samsvar med kommunens trafikksikringsplan. Kommunen har utarbeidet et forslag for ny senterlinjevei og ny plassering av busslomme i nærheten til planområdet som er lagt til grunn for utarbeiding av plankartet. Busslomme i gjeldende reguleringsplanen har aldri vært etablert og det er planlagt å flytte plasseringen bla. pga. behov for avkjørsel i planområdet. Et annet alternativ er at det blir etablert kantbuss-stopp, dvs. at bussen stanser i veibanen. Dette er en løsning vegvesenet har benyttet i forprosjektet til utbedring av rv.15 gjennom Måløy sentrum.



Figur 3. Planlagte formål.



Figur 4. Illustrasjonsplan viser mulig bruk av området.

Det blir ellers vist til vedlagte dokumenter for ytterligere informasjon og detaljer om planen.

Innkommne merknader ved kunngjøring av planoppstart:

Nummer	Dato	Avsender
1	07.01.2015	Statens vegvesen (SVV)
2	23.12.2014	Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE)
3	08.01.2015	Statyard AS, v.Sindre Øen
4	02.12.2014	Sogn og Fjordane Fylkeskommune
5	07.01.2015	Fylkesmannen i Sogn og Fjordane
6	09.01.2015	Fiskeridirektoratet

1. Merknad fra Staten vegvesen, datert 07.01.2015:

Basert på løsningene i den gjeldende reguleringsplanen og pga. at den nye planen åpner for ny boligbebyggelse antar SVV at det fremdeles finnes et behov for busslomme langs FV 617. Dersom planen medfører at det ikke skal etableres busslomme må konsekvensene av dette gå frem av planforslaget. Det er krav til fortaus bredde på minimum 2,5m. Det kan brukes ensidig fortau i tettbebygde områder. Byggegrense til fylkesvegen må være minimum 10m.

Vurdering av merknad fra SVV:

Kommunen er enig med SVV om at det er behov for busstopp i området. Som en del av utredninger i planbeskrivelsen ble det vurdert alternativ plassering av busslomme sammen med konsekvenser av dette som f.eks. endrete veggeometri. Kommunen ser også kantstopp parkering som alternativ løsning i samsvar med SVVs håndbøker. Det blir ellers visst til planbeskrivelsen for detaljer.

2. Merknad fra Norges vassdrags- og energidirektoratet, datert 23.12.2014:

NVE har ingen merknader til planarbeidet.

3. Merknad fra Stadyard AS, datert 08.01.2015:

Lokalisering av boligbebyggelse i nærheten til forurensende industriaktivitet er vurdert som uheldig. Det blir vist til tidligere enkelte klager fra naboer pga. for eksempel støy, støv og lys. Stadyard AS driver med forurensende aktivitet og ligger i umiddelbar nærhet til planlagt bebyggelse. Det er ikke ønskelig å omregulere området fra kombinert industri/merkantil til boligbebyggelse formål.

Vurdering av merknad fra Stadyard:

Både ute- og innemiljøet må ha gode kvaliteter i forhold til støy, støv og lys. Viktige temaer kan være f.eks. lokalisering av soverom, skjerming av uteoppholdsareal, bruk av ventilasjon systemer som reduserer støynivå. Bestemmelsene må sikre dette.

4. Merknad fra Sogn og Fjordane Fylkeskommune, datert 02.12.2014:

Bergens Sjøfartsmuseum mener at planen ikke er i konflikt med kjente marine kulturminner. Det er ikke forventet å finne nye kulturminner i området. Et registrert kulturminne i nærheten kommer ikke i konflikt med utbygging i sjø. Bergens Sjøfartsmuseum ber om at de blir kontaktet dersom det blir funnet kulturminne under arbeid i området. Fylkeskommunen ber om at følgende setning blir tatt inn i bestemmelsene: «Dersom det under arbeid kjem fram marine kulturminne, må arbeidet stoppest og Bergen Sjøfartsmuseum kontaktast»

Vurdering av merknad fra Fylkeskommunen:

Følgende setning tas inn i bestemmelsene: «Dersom det under arbeid kjem fram marine kulturminne, må arbeidet stoppest og Bergen Sjøfartsmuseum kontaktast»

5. Merknad fra Fylkesmannen i Sogn og Fjordane, datert 07.01.2015:

Faren for forurenset sediment i sjø og forurenset grunn på land er temaer som må utgreies nærmere i planbeskrivelsen. Det skal gjøres vurderinger av faren for den type forurensning. Dersom en skal foreta grunnarbeid på tomten, og en får mistanke om at grunnen er forurenset, må det tas jordprøver for å kartlegge forurensingen. Det skal også utarbeides en tiltaksplan for tiltaket. Dersom en skal fylle ut i sjø, ut over eksisterende fyllinger, må det foretas miljøtekniske undersøkelser. Ved mudring og dumping fra lekter/båt eller ved store utfyllingstiltak med fare for forurensning skal det kreves tillatelse fra Fylkesmannen. Det blir tilrådd å sikre bestemmelser om at det blir gjennomført og avklart nødvendige tiltak mot spreining av forurensning og miljøgifter. Det er viktig å planlegge tilstrekkelig med egne lekeplasser for barn i nærmiljøet. Trygg skolevei og trafikktrygghet for mye trafikanter vil også være et viktig vurderingstema. Det er viktig å tema for ROS-analysen ikke blir for avgrensede og at analysen blir utfør på høyt kvalitetsnivå.

Vurdering av merknad fra Fylkesmannen:

§§ 3.9, 7.4 og 7.5 i bestemmelsene sikrer en rekke krav i forbindelse med forurensning:

«3.9 – Utfylling i sjø – forurensa grunn:

Dersom en skal fylle ut i sjø, ut over eks. fyllinger skal det først foretas miljøtekniske undersøkelser.»

«7.4. Naudsynt løyve etter hamne- og farvasslova må ligge føre før igangsetting av tiltak i sjø. Det må og vurderast om det er naudsynt med løyve etter Forureiningslova § 11 eller Forureiningsforskrifta kap 22. Dersom slikt løyve er naudsynt skal det ligge føre før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltak.

7.5. I samband med grunnarbeid på land må det vurderast behov for undersøking av grunn i høve forureining. Dersom det er ureiningar i grunnen over normverdiane må det utarbeidast tiltaksplan, jamfør Forureiningsforskrifta kap 2.»

Planforslaget har ikke en tilstrekkelig vurdering av trafikksikkerhet og mangler en vurdering av trygg skolevei. Planbeskrivelsen må suppleres med dette.

6. Merknad fra Fiskeridirektoratet, datert 09.01.2015:

Fiskeridirektoratet ser ikke at planen kommer i konflikt med fiskeri- og akvakulturinteresser og ser det derfor som lite sannsynlig at dette skal utgjøre en trussel mot det marinbiologiske mangfoldet. Dersom en velger å legge til rette for flytebrygger må en påse at dette ikke kommer i konflikt med Raudeberg fiskerihavn.

Vurdering av merknad fra Fiskeridirektoratet:

Planforslaget er ikke entydig når det kommer til utlegging av flytebrygger. Formålet boliger hjemler ikke utlegging av flytebrygger eller bygging av kaier. Planen hjemler en utfylling som vist på plankartet. Slik planen er utformet kan man ikke fylle ut og ha fyllingsutslag utenfor plangrensen. Utfylling må mures innenfor plangrensen. Planforslaget mangler en vurdering av om fyllingen har en betydning for eksisterende flytebrygger, kaier og aktivitet i fiskerihavnen. Planen, beskrivelsen og bestemmelsene må endres/suppleres i forhold til dette. Det kan ikke planlegges aktivitet som kommer i konflikt med fiskerihavnen. Plandokumentene må endres slik at det er entydig at planen ikke hjemler utlegging av flytebrygger. Ved regulering til utlegging til flytebrygger må trafikkareal i sjø og småbåtanlegg reguleres slik at berørte parter kan uttale seg om tiltaket.

Planarbeid etter varsel om oppstart

Planarbeidet ble varslet oppstartet, med frist for merknader satt til 7.1.2015. Kommunen mottok forslag til plandokumenter i oversendelse 12.08.2015. 10.09.2015 sendte kommunen innspill til endringer. Nye reviderte plandokument ble oversendt 15.12.2015. 21.12.2015 sendte kommunen innspill til nye endringer.

Vurdering / konsekvenser

Planforslaget er en godt gjennomarbeidet plan for ny bruk av eksisterende bygningsmasse i sentrum av Raudeberg. Ny boligbebyggelse vil trolig ha positiv innvirkning på området. Man kan si at det er ønskelig utviklingsretning i tette områder som har behov for rehabilitering. Endring av formål fra industri til boligblokk er dermed vurdert som positiv.

Det finnes mange ulike funksjoner i nærliggende bebyggelse, bl.a. stor verftet Stadyard. Dette kan medføre ulike interessekonflikter, bl.a. på grunn av forurensningsproblematikk. Tematikken er beskrevet i planbeskrivelsen og det er utarbeidet bestemmelser som sikrer en rekke tiltak for å minimalisere de negative konsekvensene for bomiljøet.

En helhetlig vurdering av planforslaget er positivt. De positive konsekvensene av planen er større enn ulempene. Leilighetene har en attraktiv beliggenhet og vil supplere boligmarkedet på Raudeberg med en type bebyggelse som delvis mangler. Området ligger i dag i et område som fremstår som noe uryddig både med hensyn til trafikkarealer og bruk av området. En oppgradering til et boligområde med gode bokvaliteter vil være et løft for Raudeberg sentrum. Området er lokalisert noe nær Stadyard, men støyen fra riksvegen er større enn fra verftet. Det er allerede etablert boliger nær bedriften og det er lagt inn bestemmelser som skal være med på å redusere disse negative virkningene.

Det har vært en lang dialog i forhold til utforming av plandokumentene. Rådmannen fikk sist tilsendt reviderte dokumenter den 28.01.2016. For ikke ytterligere å få en forsinket fremdrift blir det tilrådd å legge planforslaget med følgende endringer ut til offentlig ettersyn:

1. Planbeskrivelsen kap. 5 må suppleres med vurdering av trafikksikkerhet og en vurdering av trygg skolevei. Kap. 7.10 må tilsvarende suppleres med planforslagets virkninger for hvordan barnas interesser er ivaretatt i forhold til trafikksikkerhet og trygg skolevei.
2. Plandokumentene må endres slik at det er entydig at planen ikke hjemler brygger og utlegging av flytebrygger.
3. Planforslaget mangler en vurdering av om fyllingen har en betydning for eksisterende flytebrygger, kaier og aktivitet i fiskerihavnen. Planen, beskrivelsen og bestemmelsene må endres/suppleres i forhold til dette.
4. Forsiden til planbeskrivelsen må suppleres med planid.
5. Bestemmelsene suppleres med en tabell først i bestemmelsene og innledning med intensjonen med planen før bestemmelsene begynner

Reguleringsplan, detaljregulering for: jf. plan- og bygningslovens (pbl) kap.12	
Vågsøy kommune. Tittel Nasjonal arealplan-ID 1439_201403	
Saksnummer	14/1215
Siste revisjonsdato bestemmelser	27.01.2016
Vedtatt av kommunestyret	
Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak _____ tjenesteleder	

6. Det må knyttes rekkefølgekrav til § 3.11. Rutiner skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
7. Kap. 6.3. angående vurdering av brannsikkerhet i eksisterende bygning må revideres. Planen skal ikke ta stilling til tekniske forhold ved byggesaken. Krav til brannsikring m.m. skal vurderes ved byggesak.
8. Kap. 5.4 må revideres. Den eldste bygningsdelen (1920) har stor lokal verdi både som eldre tidstypisk bygning som det er få igjen av, med en sentral plassering og med identitetsbyggende stor lokal verdi. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at disse kvalitetene blir ivaretatt ved en ombygging og ved nybygg på området.
9. Ytterligere krav til situasjonsplan § 4: * Beskrivelse av gjennomgående flomveger som sikrer skadefri avrenning under ekstremvær. * Løsning for lokal håndtering av overvann dersom det ikke er uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi at dette ikke er rett. Dersom det er hensiktsmessig å lede overvannet til kommunalt nett må det vurderes tiltak for fordrøyning.
10. Krav til utarbeidelse av VA-rammeplan: Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en VA-rammeplan i samsvar med den til en hver tid gjeldende VA-norm for Vågsøy.
11. Balkonger kan ikke understøttes i sjø, setningen må ut fra § 4.
12. Teksten i kap.5.14 må revideres til å være i tråd med forskrift om støy i arealplanlegging.
13. ROS-analysen følger ikke vedtatte «Akseptkriteria og mal for ROS-analyse i Vågsøy». Planheftet må rettes opp i samsvar med dette. Spesielt i forhold til klimavirkninger (ikke bare stormflo), virksomhetsrisiko, sikker skoleveg, bølger, støv og støy må analysen og avbøtende tiltak vurderes i bestemmelsene. Det er viktig at det blir benyttet rett nummerering i matrisene og at riktige verdier for sannsynlighet og konsekvens blir benyttet.
14. Kap. 6.2 omtaler Forretning/industri i en tidligere utgave av planforslaget. Dette må slettes.
15. I kap. 6.3.3 erstattes tallet 9 med 10.
16. Kap. 6.4 og 6.11 må revideres i samsvar med punkt 2.
17. Under kap. 6.5 er det uttalt at det er mulig å etablere 12 p-plasser. Det må presiseres at det ikke er plass til all parkering på området dersom området skal bygges ut med 10 enheter.
18. Kap. 7.5 må suppleres jfr. punkt 8.

19. § 2 må revideres da opplistingen hører til en eldre versjon av planforslaget.
20. § 3.1 blir redusert til å bare inneholde første setning
21. § 3.3. går ut. (jfr. § 4)
22. § 3.5 skal endres jfr. punkt 9.
23. § 5.3 må gå ut. I § 5 må det inn nytt underpunkt knyttet til fortau.
24. § 6.3. Jfr. punkt 11 må sikker byggehøyde revideres. Det er ikke en tilstrekkelig begrunnelse for at bølgehøyden er 0, eller at det ikke er nødvendig å ta høyde for en viss bølgepåvirkning.
25. Generelt skal alt som angår byggeområdet inn i § 4. § 4 må underinndeles.
26. Plandokumentene må enten utformes på bokmål eller nynorsk. Det må leses korrektur før ny innsending som kan legges ut til offentlig ettersyn (f.eks. må tekst om steingarder o.l. tas ut og innholdet i de ulike dokumentene og kapitlene må henge sammen).
27. Støysonene må nummereres på plankartet.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
183196	Detaljregulering Vikja-Illustrasjonsplan rev 050116.pdf
183199	Detaljregulering Vikja-Planføresegner rev 270116.pdf
183200	Detaljregulering Vikja-Plankart rev 270116.pdf
183202	Planbeskrivelse 270116.pdf
183203	Støyyvurdering utført i regi av Stadyard AS.PDF
160481	Detaljreguleringsplan for Vikja - oversending av mottatte merknader ved planoppstart og kommentar