



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Formannskapet 15-19	26.02.2019	019/19
Kommunestyret 15-19	12.03.2019	018/19

Områdereguleringsplan Ramberg - ny behandling etter høring på endringer

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
15.02.2019	18591704 Ramberg_Forslagsstillers planbeskrivelse_170907	1351172
19.02.2019	18591704 Ramberg sentrum_plankart_190218	1351203
19.02.2019	18591704 Ramberg_reguleringsbestemmelser_190215.doc	1351202
14.02.2019	ROS_Ramberg_170907	1351146
15.02.2019	Merknadsbehandling høring Ramberg des.18 -180119	1351167
14.02.2019	N. Fylkeskommune - høringsuttalelse endring områdereguleringsplan for Ramberg 191218	1351143
14.02.2019	Statens Vegvesen - Høringsuttalelse endring områdeplan for Ramberg 101218	1351147
14.02.2019	FM Nordland - Uttalelse til endring av reguleringsplan Ramberg sentrum 071218	1351139
14.02.2019	Høringsbrev endring av reguleringsplan (områdeplan) for Ramberg 051118	1351141
14.02.2019	Ramberg_illustrasjon BYA400_190130	1351144
14.02.2019	Styringsgruppen anbefaling 070917	1351148
19.02.2019	SV: Areal boliger, (deler av) Ramberg	1351204
19.02.2019	Ramberg boligareal	1351205

Rådmannens innstilling:

1. Det vises til planprosess med dialog og mulighetsstudie (fase 1) og utarbeiding av reguleringsplan (fase 2) iht Plan- og bygningsloven. Det vises også til saksfremlegg og vedtak 11.9.2018 og 23.10.2018 i kommunestyret, samt uttalelser fra grunneiere og regionale myndigheter etter ekstra høringsrunde.
2. Områdeplan for Ramberg med plankart datert 18.02.19, reguleringsbestemmelser datert 15.02.19, ROS-analyse datert 06.04.18 og planbeskrivelse datert 07.09.17.
 - a. vedtas som fremlagt.
 - b. vedtas med følgende endringer:
3. Plandokumentene oppdateres med de endringer som er vedtatt og påføres dato for revidering.

4. Det tas forbehold om godkjenning fra regionale myndigheter på eventuelle endringer i planforslaget.
5. Områdereguleringsplanen trer i kraft når den er endelig vedtatt og kunngjort av kommunen.

26.02.2019 Formannskapet 15-19

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

FS 15-19- 019/19 Vedtak:

1. Det vises til planprosess med dialog og mulighetsstudie (fase 1) og utarbeiding av reguleringsplan (fase 2) iht Plan- og bygningsloven. Det vises også til saksfremlegg og vedtak 11.9.2018 og 23.10.2018 i kommunestyret, samt uttalelser fra grunneiere og regionale myndigheter etter ekstra høringsrunde.
2. Områdeplan for Ramberg med plankart datert 18.02.19, reguleringsbestemmelser datert 15.02.19, ROS-analyse datert 06.04.18 og planbeskrivelse datert 07.09.17.
 - a) vedtas som fremlagt.
 - b) vedtas med følgende endringer:
3. Plandokumentene oppdateres med de endringer som er vedtatt og påføres dato for revidering.
4. Det tas forbehold om godkjenning fra regionale myndigheter på eventuelle endringer i planforslaget.
5. Områdereguleringsplanen trer i kraft når den er endelig vedtatt og kunngjort av kommunen.

12.03.2019 Kommunestyret 15-19

Det vises til planprosess med dialog og mulighetsstudie (fase 1) og utarbeiding av reguleringsplan (fase 2) iht Plan- og bygningsloven. Det vises også til saksfremlegg og vedtak 11.9.2018 og 23.10.2018 i kommunestyret, samt uttalelser fra grunneiere og regionale myndigheter etter ekstra høringsrunde.

Områdeplan for Ramberg med plankart datert 18.02.19, reguleringsbestemmelser datert 15.02.19, ROS-analyse datert 06.04.18 og planbeskrivelse datert 07.09.17.

vedtas med følgende endringer:

FELLESBESTEMMELSER:

b) Dokumentasjonskrav:

vii. Alle tiltak som er søknadspliktig skal dokumenteres med fagmessig utformet tegningsmateriale inklusiv detaljert utomhusplan og fotomontasje / perspektivisk fremstilling av tiltaket i sine omgivelser. I tillegg kan kommunen kreve at sol- og skyggeforhold knyttet til prosjektet fremvises.

Tas ut.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

b) Utnyttelsesgrad

For hver frittstående bolig tillates maks 250 m²-BYA inklusiv garasje/carport og utebod. For flerleilighetsbygg og feltutbygginger gjelder maks BYA 40% for feltet i sin helhet.

Endres til;

For hver frittstående bolig tillates maks 275 m²-BYA inklusiv garasje/carport og utebod. For

flerleilighetsbygg og feltutbygginger gjelder maks BYA 40% for feltet i sin helhet.

Plandokumentene oppdateres med de endringer som er vedtatt og påføres dato for revidering.

Det tas forbehold om godkjenning fra regionale myndigheter på eventuelle endringer i planforslaget.

Områdereguleringsplanen trer i kraft når den er endelig vedtatt og kunngjort av kommunen.

Forslag fra AP V/Hans Fredrik Sørdal enstemmig vedtatt.

KS 15-19- 018/19 Vedtak:

Det vises til planprosess med dialog og mulighetsstudie (fase 1) og utarbeiding av reguleringsplan (fase 2) iht Plan- og bygningsloven. Det vises også til saksfremlegg og vedtak 11.9.2018 og 23.10.2018 i kommunestyret, samt uttalelser fra grunneiere og regionale myndigheter etter ekstra høringsrunde.

Områdeplan for Ramberg med plankart datert 18.02.19, reguleringsbestemmelser datert 15.02.19, ROS-analyse datert 06.04.18 og planbeskrivelse datert 07.09.17.

vedtas med følgende endringer:

FELLESBESTEMMELSER:

b) Dokumentasjonskrav:

vii. Alle tiltak som er søknadspliktig skal dokumenteres med fagmessig utformet tegningsmateriale inklusiv detaljert utomhusplan og fotomontasje / perspektivisk fremstilling av tiltaket i sine omgivelser. I tillegg kan kommunen kreve at sol- og skyggeforhold knyttet til prosjektet fremvises.

Tas ut.

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

b) Utnyttelsesgrad

For hver frittstående bolig tillates maks 250 m²-BYA inklusiv garasje/carport og utebod. For flerleilighetsbygg og feltutbygginger gjelder maks BYA 40% for feltet i sin helhet.

Endres til;

For hver frittstående bolig tillates maks 275 m²-BYA inklusiv garasje/carport og utebod. For flerleilighetsbygg og feltutbygginger gjelder maks BYA 40% for feltet i sin helhet.

Plandokumentene oppdateres med de endringer som er vedtatt og påføres dato for revidering.

Det tas forbehold om godkjenning fra regionale myndigheter på eventuelle endringer i planforslaget.

Områdereguleringsplanen trer i kraft når den er endelig vedtatt og kunngjort av kommunen.

Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Det vises til tidligere saksfremlegg med vedlegg som beskriver planprosessen med analyser, dokumentasjon, medvirkning og politisk behandling.

Kommunestyret i Flakstad hadde behandlet 11.09.2018 områderegulering for Ramberg. Dette var utsatt 2.gangs politisk behandling etter ekstra høring i april-mai. Det ble fattet vedtak med en del endringer i rådmannens instilling punkt 2. Link til saken med vedtaket:

<https://innsyn.lofoten.nu/Flakstad/innsyn/wfdocument.ashx?journalpostid=2018002754&dokid=1346606&versjon=3&variant=A&>

Kommunestyret behandlet saken igjen 23.10.2018 (sak 076/18) og gjorde følgende vedtak:

Kommunestyret ser at saken burde vært sendt tilbake til administrasjonen for oppdatering med nye momenter enstemmig vedtatt i kommunestyret den 11. september 2018. Saken sendes derfor tilbake til administrasjonen for innarbeidelse av de endringer i planforslag og bestemmelser foretatt av kommunestyret den 11. september 2018.

Følgende endringer skal i tillegg innarbeides:

For hver frittstående bolig tillates maks BYA 400m². Ved etablering av frittstående garasje/carport eller utebod tillates totalt BYA 450 m². For flerleilighetsbygg og feltutbygginger gjelder maks BYA 40 % for feltet i sin helhet. Åpent parkeringsareal regnes ikke inn i BYA.

Eiendom 29/185 og Eiendom 29/102 beholder opprinnelig formål (boligformål), som anvist i områdeplan. Resterende eiendommer angis som grøntområder.

Saken sendes ut på ny høring i tråd med anbefalinger fra Fylkesmannen i Nordland og Nordland Fylkeskommune.

Planen ble korrigert og sendt ut på ny høring til de berørte partene, som er aktuelle grunneiere samt Fylkesmannen i Nordland, Statens vegvesen og Nordland fylkeskommunen. Høringsfristen ble satt til 20.12.2018. Det var ved fristens utløp kommet inn høringsuttalelser fra de tre regionale myndighetene samt fra grunneierne Galina Manikova og Kristian Lennertsen. Se oppsummering og vurdering av høringsuttalelsene i vedlagt dokument om merknadsbehandling.

Krav og hensyn ved valg av løsning

Det vises til tidligere saksfremlegg med henvisning til lover, forskrifter, utredninger, vedtatte planer og andre føringer. Lovgrunnlaget er i hovedsak plan- og bygningsloven med forskrifter. Planbeskrivelse og andre dokumenter er viktige som underlag for de formelle plandokumentene (plankart og bestemmelser).

Planforslaget er også sjekket ut ift andre pålagte hensyn slik som forholdet til andre planer, miljøforhold og barn og unges rettigheter.

Bestillingen til Flakstad kommune ifm omstillingsprogrammet var i hovedsak flere boliger og arbeidsplasser. Mangel på boliger med nærhet til skole, butikk og servicetilbud er en viktig faktor som påvirker fraflytting og tilflytting i kommunen. Ramberg er kommunesenter med legekontor, skole, butikk og annen service som folk benytter seg av. De fleste offentlige arbeidsplassene i Flakstad er lokalisert til Ramberg. Behovet for flere boliger er dermed størst her, og dette må hensyntas i kommunal planlegging og reguleringsarbeid. Store enkelttomter gjør at det blir færre boliger i tettstedene, og dette innvirker på folketallet.

I boligpolitisk plan for Flakstad som ble vedtatt av kommunestyret i 2016 så kommer bolig mønsteret og utfordringene tydelig frem. Kommunen skal være tilrettelegger og samarbeide med markedet for å skape gode boligtilbud. I handlingsplanen for 2016-2020 er det satt mål og tiltak for å få på plass regulerte boligtomter og utvikling av attraktive bomiljø som skaper bolyst og tilflytting.

Link til planen:

<https://innsyn.lofoten.nu/Flakstad/innsyn/wfdocument.ashx?journalpostid=2016003663&dokid=1334090&versjon=1&variant=A&>

Flakstad kommune er med i tilflyttingsprosjektet «Fra sesongarbeider til Flakstadfjæring» som Nordland fylkeskommune har ansvar for. Her er et av hovedmålene å få flere på helårsarbeid og få flere boliger tilgjengelig slik at de kan bosette seg i Flakstad.

Analyse av krav/hensyn

Det er i tidligere saksfremlegg redegjort for planprosessen med involvering av lokale og eksterne, samt politisk behandling.

Nedenfor gjennomgås og analyseres de momenter som var spesielt påpekt i kommunestyrets siste vedtak og i høringsuttalelsene i siste høringsrunde.

Utnyttingsgrad på tomter

Regler for fastsetting av utnyttingsgrad beskrives her:

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnyttning.pdf

...Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte. Bebygd areal på en tomt skrives m² -BYA og angis i hele tall. Bebygd areal beregnes med utgangspunkt i NS 3940, tillagt nødvendig parkeringsareal etter TEK10 § 5-7.

...Prosent bebygd areal er mindre egnet i strøk hvor forholdet mellom størrelsen på bygningen og tomte er uvesentlig eller er tidkrevende å fastslå. Beregningsmåten er heller ikke egnet der man ønsker nøye styring med volumet på bebyggelsen, f.eks. i bykjerner.

Det er vanskelig å anvende % BYA når mange av tomtene ikke er angitt/oppmålt, slik situasjonen er i Flakstad. Det beholdes uendret 40 %-BYA for flerleilighetsbygg og feltutbygging, siden det her vil være oppmålte tomter i feltet.

Alle de tre regionale myndighetene påpeker at utnyttingsgrad på 450 m² er alt for stor, og anmoder kommunen om å redusere til opprinnelig forslag 170 m²-BYA inkl. parkering. Dette var et kritisk punkt ift politisk behandling. Statens vegvesen påpeker

at et bygg med inntil 450m²-BYA slik det ble sendt ut på høring er svært uheldig mhp turistvegprosjektet.

Nordland fylkeskommune viser i høringsuttalelsen til at en frittstående enebolig med 400 m²-BYA vil med gjeldende maksimale byggehøyde på 9 m iht plan- og bygningsloven kunne ha et bruksareal (BRA) på ca 800 m² i alle de aktuelle boligområdene i Ramberg. Dette bryter med ønsket om å dekke fremtidens boligbehov med et tilstrekkelig antall egnede boliger. Mangel på boliger og ferdigregulerte tomter er et stort hinder for utvikling av Flakstad. NFK påpeker at Flakstad deltar i tilflyttingsprosjekt hvor det bl.a. sees på muligheter for boliger til sesongansatte og andre tilflyttere. Så unormalt store bolighus som over 400 m² vil også bryte med stedets kulturhistoriske kvaliteter, og det vil gå ut over mulighetene for å lage gode uterom mellom husene og skape attraktive bomiljø. De etterlyser at foreslått BYA begrunnes ift planens intensjon, slik det står i planbeskrivelsen.

Fylkeskommunen viser også til arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling:

- *For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle.*
- *By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.*
- *Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.*

Store tomter vil medføre et lavere antall boliger tilgjengelig for nye innbyggere. Planarkitekten har vist hvordan en bolig med 350 m²-BYA + garasje vil bli sammenlignet med dagens boliger på Ramberg (se vedlagt skisse).

Husbanken har satt 150 m²-BRA (eks. garasje/parkering) som maksimal størrelse på frittliggende enebolig for finansiering med grunnlån. For småhus (rekkehus/tomannsboliger er grensen 140 m²-BRA (samlet bruksareal). Maksimal BYA blir da tilsvarende mindre for hver bolig.

Teknisk avdeling har laget oversikt over eksisterende boliger i tre boligfelt på Ramberg. Dette omfatter Ramberg sentrum med noe eldre boliger, Sandneset med relativt nye boliger, og Ramberg Nord med Justneset som har relativt nye boliger.

Boligområde	Antall eiendommer	Gj.snitt BYA inkl. garasje
Ramberg sentrum	15	118
Sandneset	12	165
Ramberg Nord	18	148

Gjennomsnitt tomteareal for de tre områdene på Ramberg er 1209 m².

Gjennomsnittlig areal på boligene varierer noe, og er størst på Sandneset.

Gjennomsnittlig fotavtrykk (BYA) på de boligene som er bygd på de tre områdene av Ramberg er 146 m².

Det ble i planforslaget til kommunestyret i oktober 2018 foreslått av administrasjonen

200m²-BYA inkl. garasje/parkering. Etter en grundig gjennomgang av saken med teknisk avdeling, har vi konkludert med at administrasjonen kan anbefale noe høyere BYA. Dette er altså langt over det arealet som Husbanken tillater, og vil kreve annen finansiering av slike boliger.

I spredtbygde strøk aksepteres vanligvis noe høyere utnyttingsgrad for tomtene. Likevel ser vi at det i ny områdeplan for Unstad på Vestvågøy foreslår maks 200 m²-BYA for hver tomt, og her er det ønske om fortetting i et tradisjonelt nokså spredtbygd område.

For å ta hensyn til uttrykte ønsker om større bebygd areal, så velger vi etter en totalvurdering å innstille på utnyttelsesgrad for frittstående bolig på 250 m²-BYA inkl. parkering og utebod. Dette er høyere enn planfaglige råd fra de regionale myndighetene, og det er absolutt det maksimale som kan forsvares faglig ift bestillingen til reguleringsplan for fiskeværene (se styringsgruppens anbefaling). Dette er også høyt ift målene som er vedtatt i Boligpolitisk plan for Flakstad.

Bestemmelsen 1.1. Boligbebyggelse (B1-B12) foreslås av administrasjonen endret slik:

For hver frittstående bolig tillates maks 250 m²-BYA inkl garasje/parkering og utebod. For flerleilighetsbygg og feltutbygginger gjelder maks 40 %-BYA for feltet i sin helhet.

Fylkesmannen påpeker at kommunen ikke kan unnta parkering fra BYA. Den siste setningen i tidligere formulering er derfor fjernet fra bestemmelsen. Det henvises i bestemmelsene til gjeldende norm/forskrift for parkeringsareal.

Byggegrense mot stranda, utkikkspunkt og E10

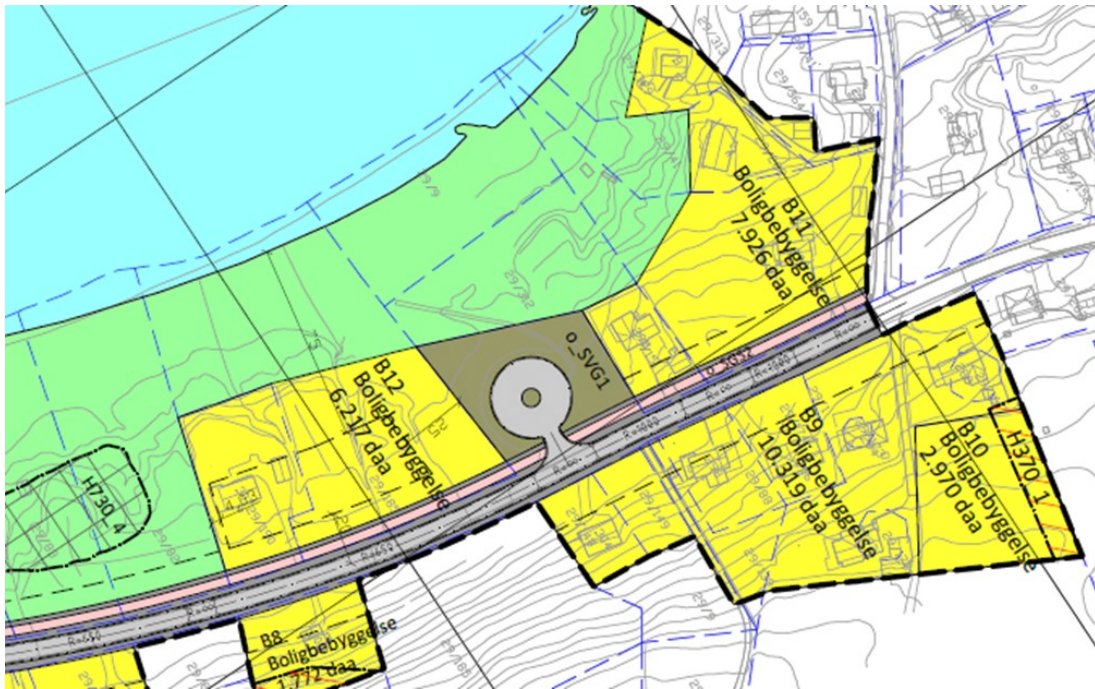
Generelt gjelder byggeforbud i 100 m-beltet mot stranda såfremt ikke noe annet er klart vedtatt i reguleringsplan for et sted. Dialogen med regionale myndigheter har vist at de vektlegger skjerming av Rambergstranda, og sikring av allmenhetens adgang til denne. Det må settes strenge grenser for hvor nært det kan bygges, og myndighetene setter anbefalt byggegrense på 75 m fra strandlinjen (alminnelig/middel høyvann).

Vegvesenet er opptatt av at utsikten fra utkikksplassen (nasjonal turistveg) ikke skal begrenses av bygg på nabotomtene. Det er derfor anbefalt byggegrense for 29/185 på 25 m mot vegvesenets eiendom med utkikkspunktet.

Områdeplanen har gjennom omfattende prosess og dialog med bl.a. vegvesenet åpnet adgang for bygging inntil 20 m fra midtlinja på E10. Generelt gjelder 50 m som grense, så her er det klaret betydelig mer byggbart areal gjennom Ramberg.

Eiendom 29/185 og 29/102 som boligformål

Kommunestyret vedtok 23.10. at de to tomtene skulle ha boligformål slik det står i kommuneplanen. Dette er i strid med tidligere planutkast som har vært på høring, og som har hatt disse tomtene som grøntformål. Etter siste høringsrunde har regionale myndigheter gjennom dialog med administrasjonen akseptert at disse tomtene settes til boligformål. I tillegg er det naturlig at nabotomta 29/190 får boligformål, da denne faktisk er bebygd med bolighus. Dette var ikke med i vedtaket i oktober, men det vurderes som en forglemmelse og er tatt inn i plankartet etter avklaring med fungrenede ordfører.



Beholde del av skog på 29/172 som grøntområde

Kristian Lennertsen ønsker at skogen ved hans bolig på Jusnes beholdes som grøntområde. Dette tas til følge, og plankartet er korrigert (sør for område B10).

Oppsummering av høringsuttalelser

Galina Manikova orienterer i sin høringsuttalelse om sine planer, og informerer på sin hjemmeside om at hun vil oppføre bolig (atelierbolig med hybler) på 29/185 nedenfor vegen. Statens vegvesen påpeker at det ikke i utgangspunktet er tillatt med næring på eiendom 29/185 (jf. kommune-planen), og at bestemmelsene for tomta må sikre at bygget ikke blir til sjenanse for turistvegpunktet - også med hensyn til høyde. Generelt gjelder det at avkjørsel må godkjennes av vegvesenet.

Regionale myndigheter har gitt sine høringsuttalelser som planfaglige råd, og ikke gitt innsigelser som kreves løst. Plankonsulent Gisle Løkken har innimellom sin nye stilling som President i Norske Arkitekters Landsforbund tatt seg tid til å bistå med avklaringer og oppdatering av bestemmelser og plankart. Han har klarert de vurderinger og konklusjoner som er gjort av administrasjonen ift endringer av bestemmelser, formål og BYA.

Det planforslaget som nå fremlegges med innstilling til vedtak er faglig gjennomarbeidet og forsvarlig ift de mål som er satt for planarbeidet fra styringsgruppen og mulighetsstudien (jf. planbeskrivelsen). Dersom det gjøres avvik fra dette, så vil reguleringsplanene bli svake styringsdokumenter og medføre fremtidige konfrontasjoner med overordnede myndigheter.

Alternative løsninger

Følgende alternativ er mulige:

1. Områdereguleringsplan for Ramberg vedtas slik som innstillingen.
2. Områdeplanen for Ramberg vedtas med følgende endringer: (Endringer må beskrives.)
3. Områdeplan for Ramberg vedtas ikke. Planforslaget sendes tilbake til administrasjonen for avklaring og innarbeiding av følgende momenter. Planen

fremlegges til ny politisk behandling snarest mulig. (Beskrives konkret.)

Vurdering av alternative løsninger

Alternativ 1:

Beste alternativ som fullfører og avslutter planprosessen på en forsvarlig måte, i tråd med avklaringer med grunneiere og regionale myndigheter.

Alternativ 2:

Viktige justeringer kan tas inn i planen, men Justeringer må ikke avvike fra det som er avklart ift regionale myndigheter. Plandokumentene må være avstemte og det er viktig å beholde planens kvaliteter.

Alternativ 3:

Anbefales ikke. Formelle krav er oppfylt og planen er klar for vedtak. Det meste av relevant informasjon er fremkommet nå gjennom den lange og omfattende planprosessen som har vært. Utsettelse er svært uheldig ift fremdriften og det store behovet for en godkjent reguleringsplan for Ramberg.

Konklusjon

Områderegeringsplan for Ramberg er oppdatert ift kommunestyrets forrige vedtak, og endringer er fulgt opp iht høringsuttaelser fra grunneiere og regionale myndigheter. Reguleringsplanen er gjennomarbeidet og følger opp viktige behov og bestillinger fra omstillingsprosessen i Flakstad. Planen anbefales vedtatt slik som fremlagt.

Erling Sandnes
Rådmann

Kurt Atle Hansen
nærings- og utviklingssjef