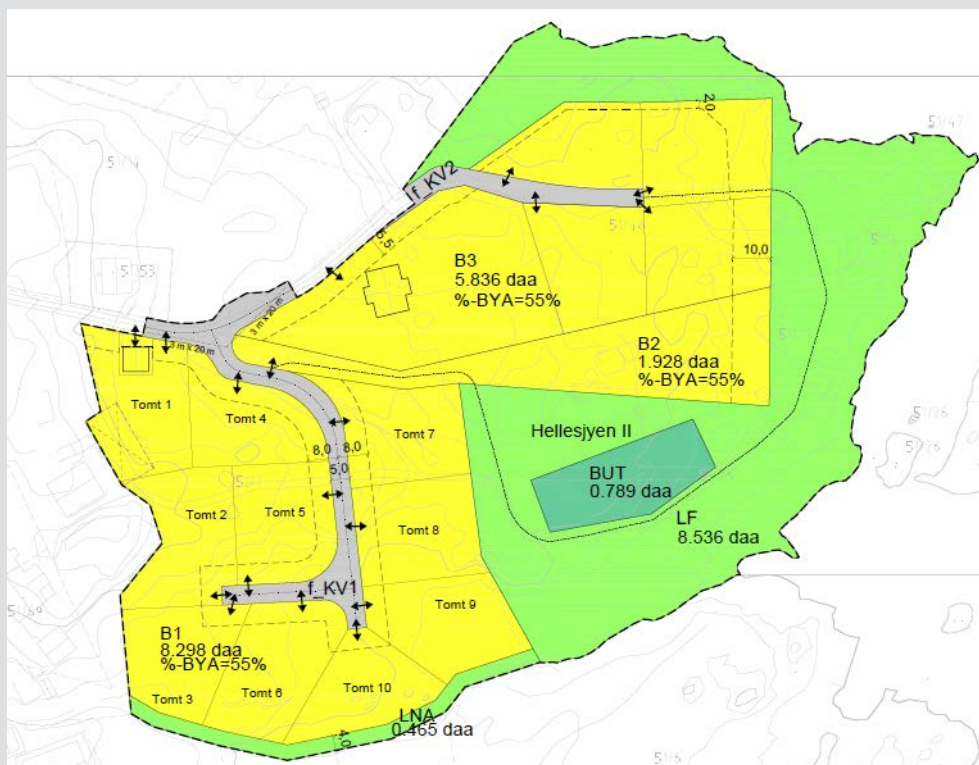


SF Bygg AS

Detaljregulering for Hellesjyen boligfelt II

Plan-ID: 1860 201606

Planbeskrivelse



Oppdragsgiver: SF Bygg AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Stig Frantzen
Rådgiver: Norconsult AS, Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø
Oppdragsleder: Gøran Antonsen
Fagansvarlig: Gøran Antonsen
Andre nøkkelpersoner: Line Fornes Frantzen, Marit Lunde

01	2016-10-11	Detaljregulering for Hellesjyen boligfelt II	LIFFR	GAN	GAN
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Planforslaget legger opp til etablering av 11 nye boligtomter på Helle i Stamsund, samt regulering av 5 eksisterende boliger/boligtomter i nord og videreføring av LNFR-friluftsområde langs sjøen. De planlagte boligtomtene varierer i størrelse fra ca. 750 m² til 970 m² og er tenkt for etablering av eneboliger med privat hage og garasje, men med muligheter for to- eller flermannsboliger/rekkehus.

Planområdet er i hovedsak ubebygget og innebærer utbygging av et mindre jordbruksareal. Det er ikke funnet spesielle jordbruks- eller naturverdier i området. Utbyggingen er i tråd med overordnet plan og viderefører intensjonene i kommunedelplan for Stamsund om fortetting.

Innhold

1	Bakgrunn	6
1.1	Hensikten med planen	6
1.2	Forslagstiller, plankonsulent	6
1.3	Eierforhold	6
1.4	Tidligere vedtak i saken	6
1.5	Krav om konsekvensutredninger	7
2	Planprosess	8
2.1	Medvirkningsprosess	8
2.2	Møter og andre deltakere	8
2.3	Innspill til planen	8
3	Planstatus og rammebetingelser	13
3.1	Overordnede planer	13
3.1.1	Kommuneplanens arealdel	13
3.1.2	Kommunedelplan for Stamsund	13
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	14
3.3	Tilgrensende planer	14
3.4	Temaplaner	14
3.5	Statlige og regionale planretningslinjer	15
4	Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold	16
4.1	Beliggenhet	16
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	18
4.3	Stedets karakter	18
4.4	Landskap	18
4.5	Kulturminner og kulturell verdi	19
4.6	Naturverdier	19
4.7	Rekreasjonsverdi/bruk	19
4.8	Landbruk, skogbruk og reindrift	20
4.9	Trafikale forhold	21
4.10	Barns interesser	21
4.11	Sosial infrastruktur	21
4.12	Universell tilgjengelighet	21
4.13	Teknisk infrastruktur	21
4.14	Grunnforhold, forurensning og flom	22
4.15	Støy	23

4.16	Luftforurensning	23
5	Beskrivelse av planforslaget	24
5.1	Analyser og utredninger	24
5.2	Planlagt arealbruk	24
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	24
5.4	Uteoppholdsareal og grøntstruktur (randsone til bekk)	25
5.5	Parkering	25
5.6	Trafikkløsning	26
5.7	Tilknytning til teknisk infrastruktur	26
5.8	Plan for avfallshåndtering	26
5.9	Planlagte offentlige anlegg/utbyggingsavtale	26
5.10	Sosial infrastruktur	26
5.11	Naturverdier	26
5.12	Universell utforming	28
5.13	Miljøoppfølging	28
5.14	Grunnforhold	28
5.15	Støy	28
5.16	Risiko- og sårbarhet	28
5.17	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	31
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	32
6.1	Overordnede planer	32
6.2	Stedets karakter	32
6.3	Landskap	32
6.4	Natur- og kulturverdier	32
6.5	Landbruksfaglige vurderinger	33
6.6	Bomiljø/bokvalitet	33
6.7	Sosial infrastruktur	33
6.8	Universell tilgjengelighet	33
6.9	ROS	33
6.10	Økonomiske konsekvenser for kommunen	33
6.11	Interessemotsetninger	34
6.12	Avveininger av virkninger	34

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å lage en helhetlig reguleringsplan som omfatter etablering av nye boliger med tilhørende infrastruktur på Helle i Stamsund, samt regulere inn eksisterende boliger/boligtomter i nord og videreføring av LNFR-friluftsområde langs sjøen.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagsstiller/tiltakshaver for planarbeidet er SF Bygg AS.

Planarbeidet utføres av konsulent:

Norconsult AS
Postboks 234
8001 Bodø

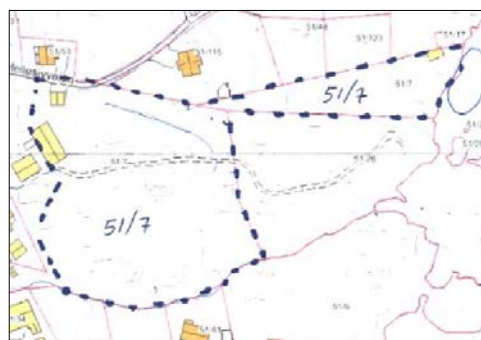
1.3 Eierforhold

Planområdet omfatter hele eller deler av gnr./bnr. 51/7, 51/17, 51/26, 51/47, 51/48, 51/115, 51/122, 51/123 og 51/134. Eiendommene er privat eid.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Det har tidligere blitt innvilget dispensasjon for boligtomtene på gnr. 51 bnr. 48 lengst nord i planområdet for utvidelse/tilpasning av boligarealet mot LNFR-arealet langs sjøen. Vestvågøy kommune har stilt krav om at disse medtas i reguleringsplanen for Hellesjyen II slik at hele området fremgår i en helhetlig plan.

Tiltakshaver fremmet i mars 2015 innspill til kommunedelplan for Stamsund om å avsette gnr. 51 bnr. 7 (se utsnitt) til framtidig boligbebyggelse. Innspillet ble imøtesett av Vestvågøy kommune (bortsett fra arealene nærmest strandsonen) og er tatt med i revidert kommunedelplan som ble vedtatt i mai 2016. Planforslaget vil derfor være i tråd med overordnet plan.



Figur 1. Markert utsnitt av eiendom gnr 51 bnr 7.

1.5 Krav om konsekvensutredninger

Vestvågøy kommunen har vurdert at planarbeidet ikke medfører behov for konsekvensutredning, jfr. *Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*. Dette siden tiltaket er i tråd med overordnet plan (kommunedelplan Stamsund) og gitte dispensasjoner i området. Tiltaket vurderes ikke å medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn.

2 Planprosess

2.1 Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av reguleringsplanen ble varslet i Lofot-Tidende og på Vestvågøy kommunes nettsider med frist for innspill 18.03.16. Naboer og andre berørte parter ble varslet med brev datert 16.02.16.

2.2 Møter og andre deltakere

Det ble avholdt oppstartsmøte med Vestvågøy kommune den 18.11.14.

2.3 Innspill til planen

Innen høringsfristen for varsel om planoppstart utløp 18.03.16 er det mottatt i alt 10 innspill. Disse er oppsummert og merknadsbehandlet i tabellen nedenfor.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Avinor	24.02.16	Planområdet ligger ca. 9,5 km øst for landingsterskel for bane 21 (nordfra) ved Leknes lufthavn. Planområdet ligger utenfor restriksjonsplanen for lufthavnen og er ikke berørt av byggerestriksjoner for flynavigasjonsanleggene ved Leknes lufthavn. Planområdet berøres heller ikke av flystøysoner.	Tas til orientering.
Lofotkraft	02.03.16	Lofotkraft har kun lavspenningsnett inn i ytterkanten av planområdet. Planområdet ligger midt i mellom to nettstasjoner, noe som kan medføre behov for etablering av en ny nettstasjon. Ber om at det avsettes plass til dette i sentrum av feltet, i nærheten av vei og minimum på kote 4. Tiltakshaver	Ivaretas i planforslaget.

		bes tas kontakt med Lofotkraft på et tidlig tidspunkt for å avklare de tekniske løsningene og økonomiske forhold. Nettendringer ifm. gjennomføring av tiltaket må dekkes av utbygger. Vedlegger et kart som viser deres anleggsdeler i området.	
Sametinget	08.03.16	Kjenner ikke til at det finnes automatisk fredete samiske kulturminner i planområdet og har ingen kulturminnefaglige merknader på nåværende tidspunkt. Minner om den generelle aktsomhetsplikten og at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et fredet kulturminne, eller sikringssonen 5 meter rundt kulturminnet. Aktsomhetsplikten bør fremgå av reguleringsbestemmelsene. Foreslår en formulering for dette.	Ivaretas i planforslaget.
UIT (Norges arktiske universitet)	11.03.16	Tromsø museum er forvaltningsmyndighet for kulturminner under vann. En del av plangrensen ligger langs strandlinjen uten avklaring om det planlegges tiltak i fjæra/sjø. Hvis det planlegges tiltak i sjø, må Tromsø museum få oversendt detaljopplysninger ang. omfang og beliggenhet for marinarkeologisk vurdering. Har ellers ingen merknader til planforslaget. Minner om at dersom man i forbindelse med tiltaket kommer over funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stanses og Tromsø museum varsles.	Planforslaget innebærer ikke tiltak i strand- eller sjøsonen utover utslipp for avløp til sjø. Planene oversendes Tromsø museum når disse foreligger. Den generelle aktsomhetsplikten ivaretas i bestemmelsene.

Nordland fylkeskommune	14.03.16	Kjenner ikke til at det er automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet, men grenser inntil et område med en automatisk fredet gravhaug i sør. Pga. dette og planområdets størrelse og beliggenhet, vil Nordland fylkeskommune foreta en arkeologisk befarung i planområdet i løpet av feltsesongen 2016. Planen kan ikke egengodkjennes før forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart. Ber om tilbakemelding på bestilling av befarung og budsjett.	Befarung ble gjennomført i området i mai 2016. Det ble ikke avdekket funn som tilsier at området har automatisk fredete kulturminner. Ingen nødvendige tiltak må iverksettes. Aktsomhetsplikten ivaretas i bestemmelsene.
Statens vegvesen	11.03.16	Informerer om målsetninger i transportpolitikken i Nasjonal transportplan 2014-2023 og Vegnormalenes krav og retningslinjer. Det bør avsettes/dimensjoneres tilstrekkelig vegareal inkl. snuplasser og parkeringsplasser for kjøretøy som skal betjene områdene. Vegbredder, byggegrenser, siktsoner mv. må være målsatt og fremgå av planen. Understreker også viktigheten med fokus på universell utforming. Atkomsten forutsettes lagt til eksisterende kryss ved Hellesjyveien. Hellesjyveien er skiltet med vikeplikt for trafikk på fylkesveien. Viser til innspill til Hellesjyveien I, der de krever at krysset dimensjoneres/utformes iht. håndbøkene N100 og V121. I rekkefølgebestemmelsene må følgende medtas: <i>«Det skal ikke gis tillatelse til byggestart i regulert område før adkomst er i samsvar med vedtatt reguleringsplan».</i>	Ivaretas i planforslaget. Bestemmelsen er omformulert.

Marit Elise Krüger Enge	15.03.16	Bor på gnr./bnr. 51/81 og vil bli en av de nærmeste naboene til prosjektet. Det er flere som er imot dette nye boligfeltet. Hvorfor må det på liv og død bygges på hver eneste naturtomt? Opplever at de som nærmeste nabo har fått svært lite info og har mange ubesvarte spørsmål. Hvor langt fra vår tomt skal det bygges? Blir det tatt hensyn til at all ny bebyggelse minimum skal ligge 20 meter fra vassdrag, inkl. bekk? Hvor mange hus skal settes opp, hvor høyt og hvor i terrenget skal de ligge? Hvor mye av den sårbare naturen vil bevares? Hvor lenge skal arbeidet pågå? Hva med høyt støynivå? Har naboene rett til å klage? Har naturtomten blitt undersøkt av naturforvaltningen? Tomten har tidligere vært i bruk til landbruk og er et yndig område for hekkende fugler.	Innspillet er delvis besvart gjennom dialog mellom tiltakshaver og innsender. Viser også til kapittel 5 hvor løsninger for tiltaket er nærmere beskrevet. Naboer har rett til å klage på vedtatt reguleringsplan etter plan og bygningslovens § 12-12. Ved vedtatt plan vil naboer varsles via brev med opplysninger om klageadgangen og frist for eventuell klage.
NVE	16.02.16	NVE kan ikke se at planområdet berører vassdrag, elektriske anlegg eller er utsatt for skred. Skulle det likevel vise seg at man kommer i kontakt med usikker byggegrunn, bes det om at veileder 7/2014, <i>sikkerhet mot kvikkleireskred</i> , legges til grunn for arbeidet.	Tas til orientering.
Nordland Fylkeskommune	16.03.16	Informerer om målsetninger for arealpolitikken i Fylkesplan for Nordland og ber om at disse ivaretas i planarbeidet. Viser spesielt til kap. 8.2 – by og tettstedsutvikling. Bemerket på generelt grunnlag om hensynet til framtidige klimaendringer (ROS) og at bygninger og tiltak oppføres med tanke på å redusere energibehov og klimagassutslipp, universell utforming, hensynet til barn og unge i planleggingen, hensyn til	Tas til orientering.

		estetiske forhold, naturmangfoldloven og medvirkning etter PBL.	
Fylkesmannen i Nordland	18.03.16	Fylkesmannen forutsetter at LNFR-området langs sjøen bevares, og at en gjennom dette foretar en fastsettelse av byggegrense mot sjø. I tilfeller der denne sonen skulle vise seg å være for smal, bør en vurdere å fastsette byggegrensen lengre unna strandlinjen enn angitt grense for boligområdet i overordnet plan. Det bør stilles kvalitetskrav til et slikt fortettingsprosjekt med tanke på utforming av bygninger og høydebegrensninger. Dette ut i fra hensynet til eksisterende bebyggelse og steds karakteren, samt hensynet til uterom og utearealer. Informerer også om hensynet til barn og unge i planleggingen, herunder barns medvirkning, fysisk utforming av og kvaliteter ved arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. Det skal også gjennomføres ROS-analyse for planen (viser til sjekkliste og veileder fra DSB). Ber om at planens sosifil, kart i pdf-format og lenke til plandokumentet blir sendt til plannordland@kartverket.no ved utleggelse til offentlig ettersyn for utlegging på «Nordlandatlas».	Ivaretas i planarbeidet.

3 Planstatus og rammebetingelser

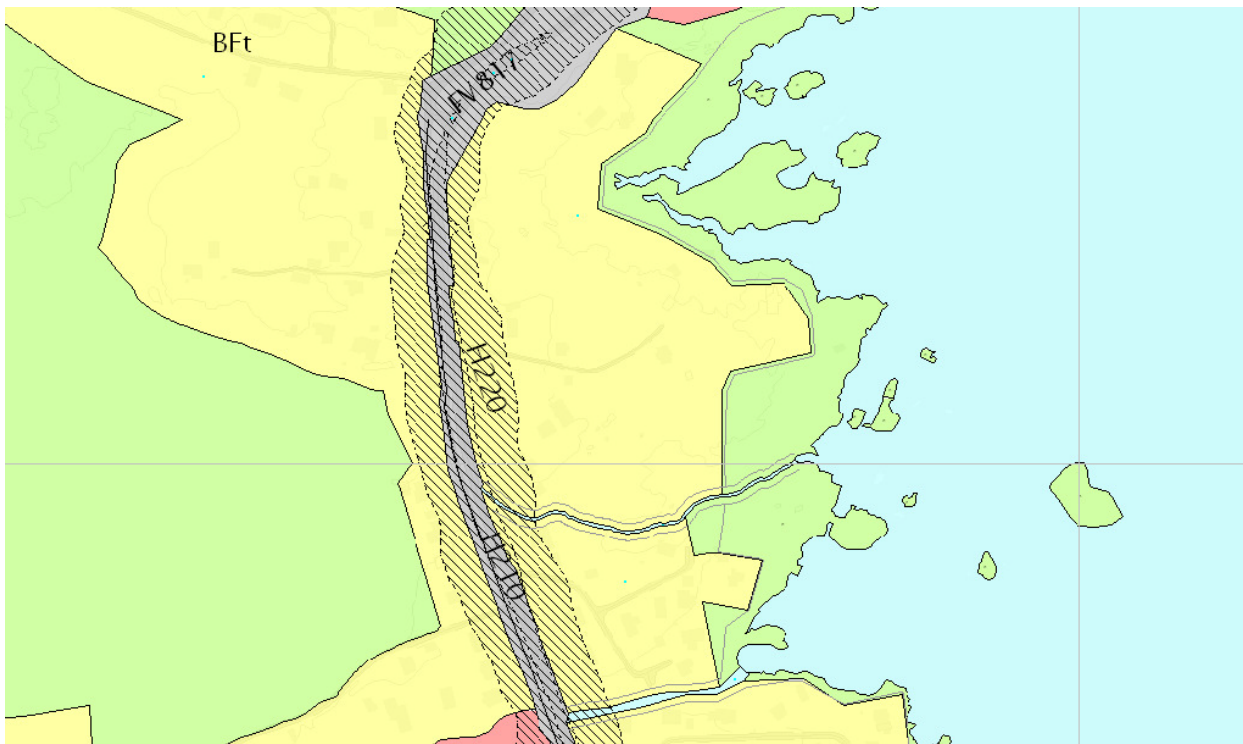
3.1 Overordnede planer

3.1.1 Kommuneplanens arealdel

Stamsund er ikke tatt med i kommuneplanens arealdel for Vestvågøy kommune (2008) ettersom området omfattes av en egen kommunedelplan.

3.1.2 Kommunedelplan for Stamsund

Revidert kommunedelplan for Stamsund ble vedtatt i mai 2016. I den er hoveddelen av planområdet avsatt til eksisterende boligformål (gult) og områdene nærmest sjø er avsatt til LNFR-arealer (grønt).



Figur 2. Utsnitt fra kommunedelplan for Stamsund. Kilde: Vestvågøy kommune.

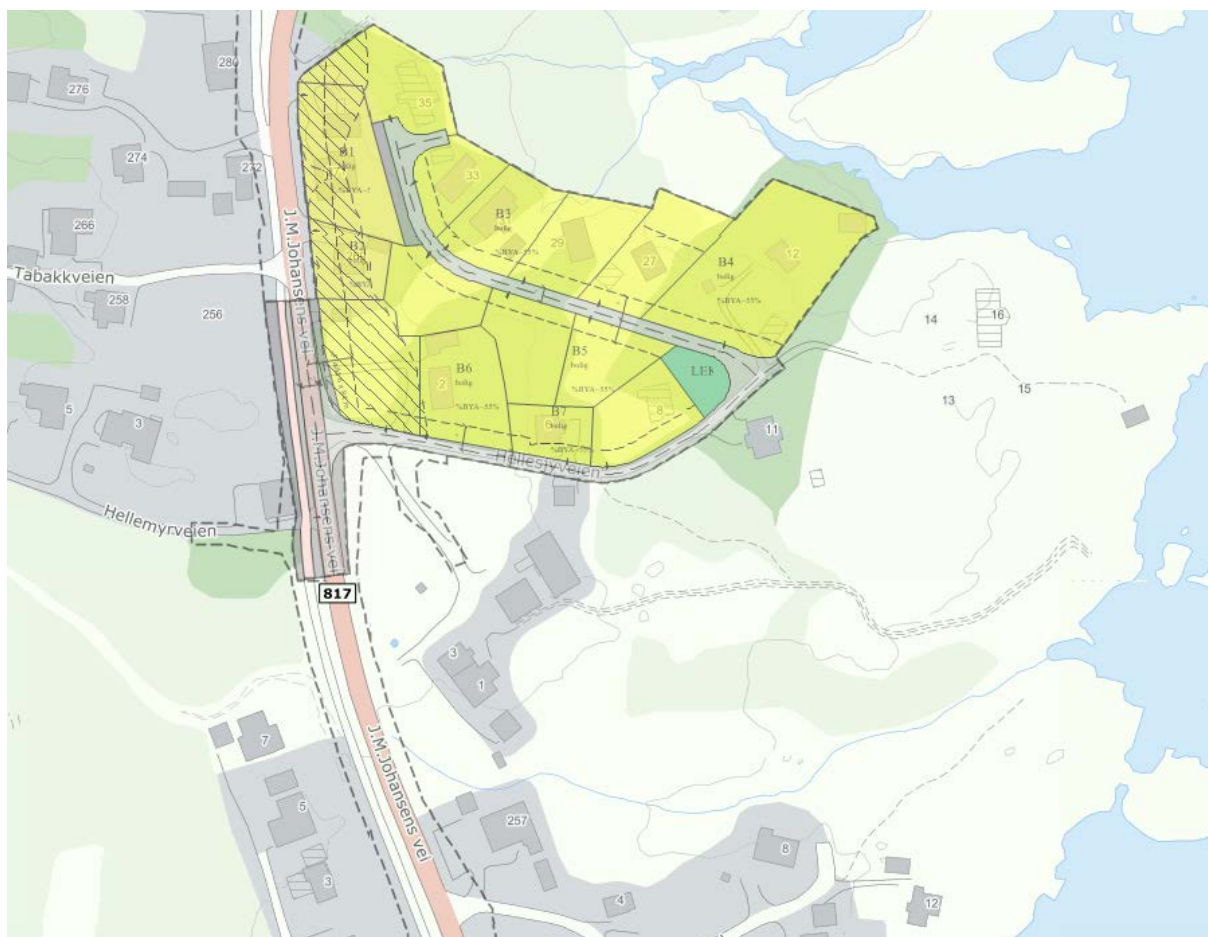
3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende reguleringsplan for området.

3.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til detaljregulering for Hellesjyen (Plan-id 1860201304, vedtatt 2013) i nord. Planen åpner for etablering av boligbebyggelse med tilhørende veianlegg, infrastruktur og lekeareal. Bebyggelsen tillates opphørt med utnyttelsesgrad %-BYA = 55% og maksimal gesims 6,5m og mønehøyde 8,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

Fylkesveien inngår i eldre reguleringsplan for gang- og sykkelveg Myklevik-Hartvågen (plan-id 199305). Planen er ikke digitalisert og vises kun med omriss på kartillustrasjonen nedenfor.



Figur 3. Utsnitt fra kommunekart.com som viser gjeldende reguleringsplaner i området.

3.4 Temaplaner

Deler av planområdet inngår i farekart (forventet havnivåstigning og stormflo) for Stamsund, se kap. 4.14.

3.5 Statlige og regionale planretningslinjer

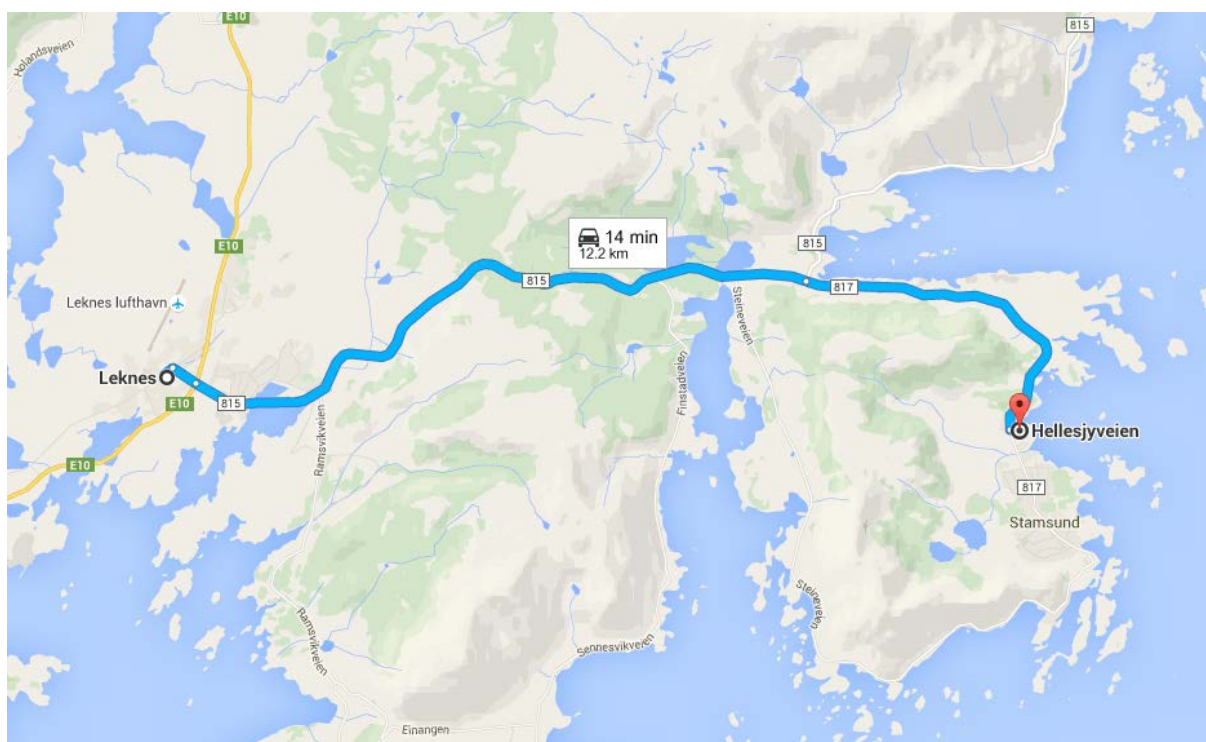
Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

4 Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold

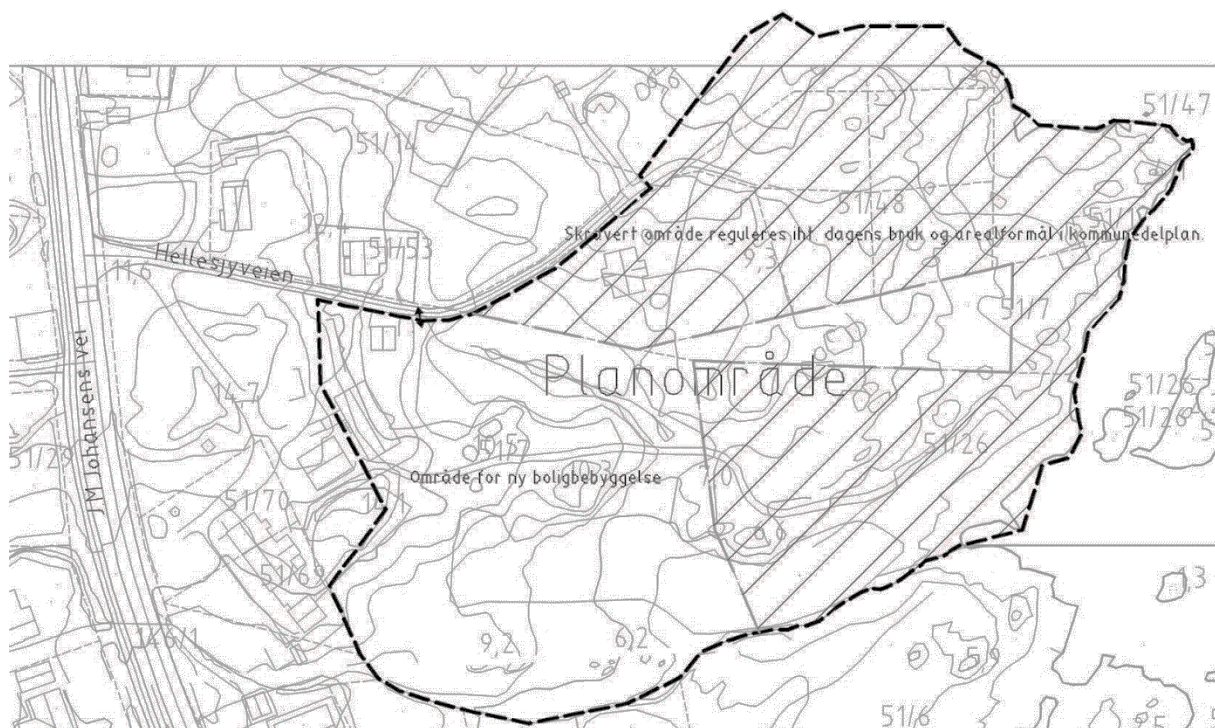
4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Helle i Stamsund ved utløpet av Gimsøystraumen, ca. 12 km øst for Leknes sentrum i Vestvågøy kommune. Bebyggelsen ligger konsentrert på østsida av en halvøy med bratte, karakteristiske fjell som Steinsetind og Mannfallet (sett fra sjøsida). Planområdets beliggenhet i forhold til kommunesenteret Leknes fremgår av kartutsnittet nedenfor.

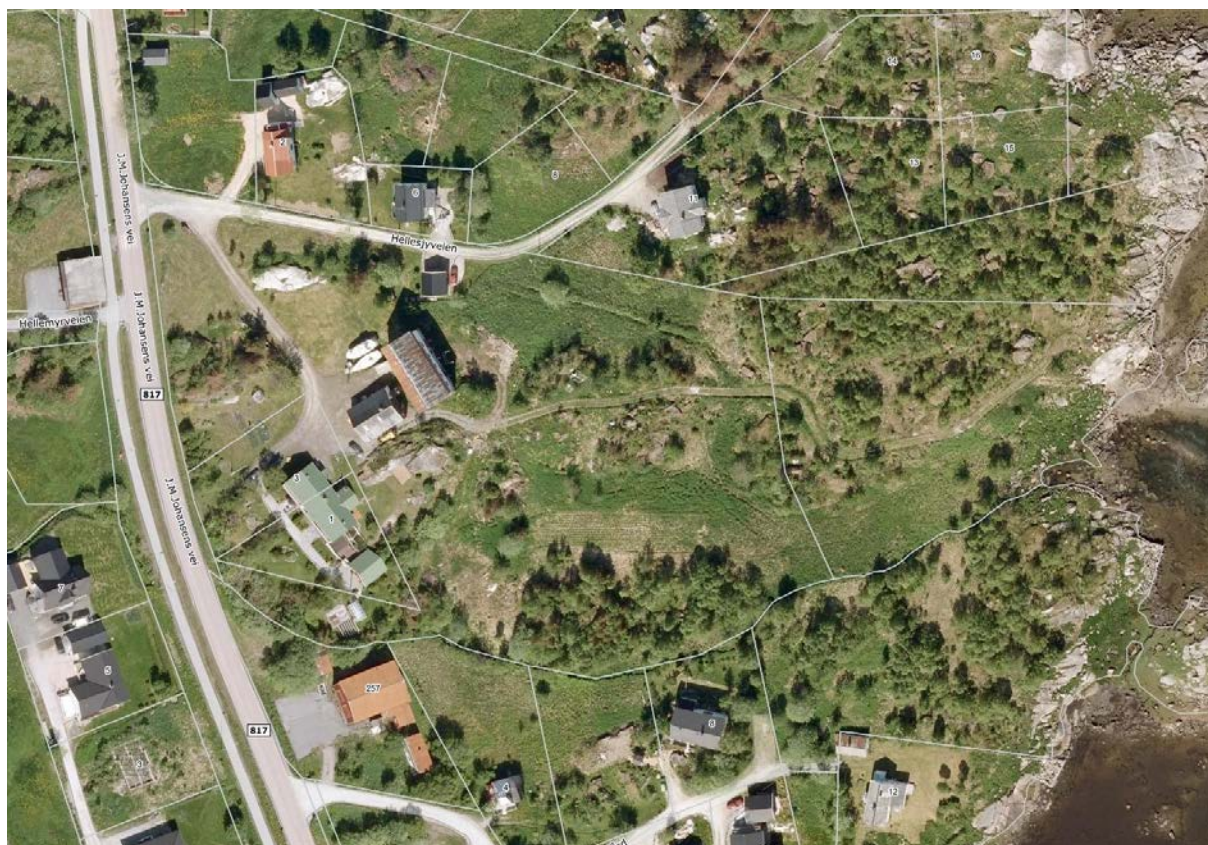


Figur 4. Planområdets beliggenhet i forhold til kommunesenteret Leknes. Kilde: Google maps.

Planområdet grenser mot Hellesjyveien i nord med adkomst til planområdet fra fylkesvei 817/J.M. Johansens vei i vest. Planområdet er ca. 26,9 daa.



Figur 5. Avgrensning av planområdet.



Figur 6. Oversiktsbilde flyfoto. Planområdet ligger på sørsiden av Hellesjyven sentralt på bildet. Kilde: Kommunekart.no

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består i hovedsak av ubebygd naturmark/jordbruksområde, samt to eneboliger, en garasje, et naust og en fjøs. Like nord for planområdet er det et nylig etablert boligfelt. Øvrige områder rundt planområdet består av spredt eneboligbebyggelse og jordbruks- friluftsarealer, en barne- og ungdomsskole (Svartholt skole) og Stamsund kirke.

4.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i landlige og naturskjønne omgivelser i lavlandet nært sjøen. Bebyggelsen følger ingen overordnet struktur, men er organisert i mindre boligklynger eller langs etter fylkesveien. Bebyggelsen består av lavere eneboligbebyggelse med romslige tomter og åpenhet mellom husene.

4.4 Landskap

Terrenget i planområdet heller gradvis fra fylkesveien og ned mot sjøen i nordøstlig retning, fra ca. kote +12,0 til kote +4,0 (NGO). Fjellpartiene Myklevikaksla, Skredkollen og Ørtuva dominerer i vest, se kartutsnittet nedenfor.



Figur 7. Helle sett i fra sjøsiden i øst med Hellesjyveien sentralt i bildet. Kilde: Norgei3D.

4.5 Kulturminner og kulturell verdi

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner i planområdet. Like sør for planområdet er det registrert et større kulturmiljø (bosetnings- og aktivitetsområde) og en gravhaug datert til Middelalder. Det er også flere SEFRAK-registrerte bygninger i nærheten av planområdet, men ingen innenfor planområdet.

På grunn av planområdets størrelse og beliggenhet ble det foretatt en kulturminnebefaring i planområdet i mai 2016. Befaringen påviste ingen funn eller tegn som tyder på kulturminner i planområdet.

4.6 Naturverdier

Det er ikke registrert noen naturverdier eller viktige naturtyper/arter i eller i nærheten av planområdet.

4.7 Rekreasjonsverdi/bruk

Utbyggingsområdet av planområdet er ikke kjent for å være et spesielt viktig rekreasjons- og/eller friluftsområde, men eksisterende stier og skogsvei gjennom planområdet til sjøen tyder på at området brukes som ferdselsvei for å komme til sjøen. Sjø- og fjæreområdene anses som viktige friluftsområder både for nærmiljøet og for allmennheten. Befaring i området viser at disse områdene i fjæra både er tilrettelagt og i bruk til friluftsliv og rekreasjon. Området ligger ellers i nær tilknytning til turområder i skog og mark.



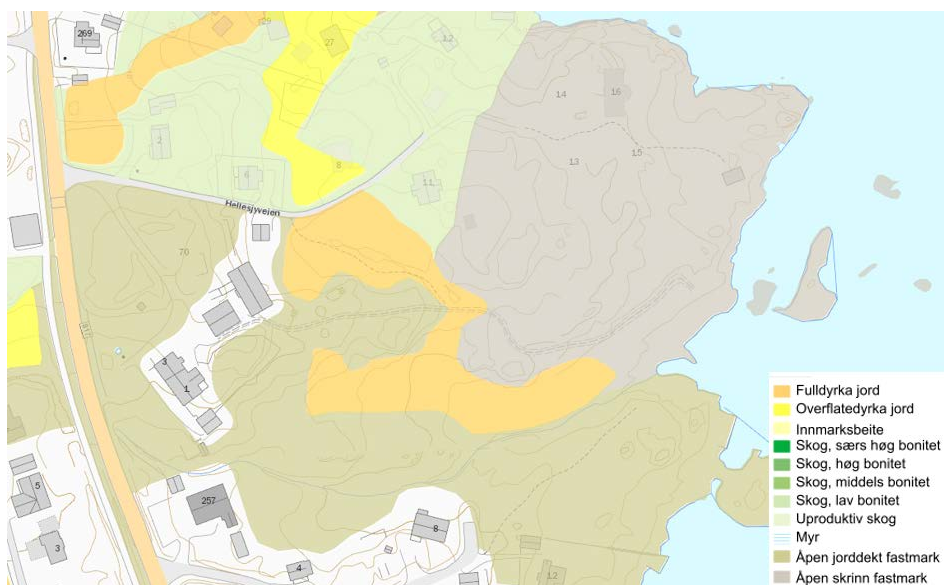
Figur 8. T.v: Gårdsvei/sti gjennom planområdet til sjøen. T.h: Bål plass ved sjøen lengst øst i planområdet. Bilder fra befaring 06.11.15, Gøran Antonsen/Norconsult.



Figur 9. T.v: Utsikt fra fjæra mot nord. T.h: Ubebygd del av planområdet. Bilder fra befaring 06.11.15, Gøran Antonsen/Norconsult.

4.8 Landbruk, skogbruk og reindrift

Hoveddelen av planområdet er ubebygd og består av åpen, jorddekt fastmark og åpen, skrin fastmark. Et mindre område sentralt i planområdet er fulldyrket jord og skog med lav bonitet. Det er ikke kjent at området benyttes av reindriftnæringen. Det er ikke registrert informasjon om jordkvaliteten i dette området.



4.9 Trafikale forhold

I følge vegkart fra Statens vegvesen er det registrert en total ÅDT på mellom 1650-2200 for fylkesvei 817 i 2015 (beregning skilte nord og sør for avkjørselen til Hellesjyveien). Andelen lange kjøretøy ligger på 9%. Det er ikke registrert noen trafikkulykker på strekningen de siste 18 årene.

Fartsgrensen på fylkesveien er 60 km/t og 50 km/t på Hellesjyveien. Det er etablert gang- og sykkelvei på vestsiden av fylkesveien. Stamsund betjenes av et daglig busstilbud mellom Leknes og Stamsund, men det er ingen bussholdeplasser i gangavstand fra planområdet.

4.10 Barns interesser

Det er nylig opparbeidet en lekeplass like nord for planområdet tilpasset de minste barna. Lekeplassen er ca. 300 m² og er opparbeidet med plen, benk og lekestativ. Jf. før øvrig punkt 4.7. For øvrig er det gode friluftsområder i områdene nærmest sjøen som ikke vil bygges ned.

4.11 Sosial infrastruktur

Det eksisterer ingen sosial infrastruktur i planområdet. Stamsund som tettsted innehar all den infrastruktur som et boligområde er avhengig av.

Planområdet ligger ca. 400 meter fra nærmeste skole og ca. 1 km fra nærmeste barnehage (retning sør).

4.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet i dag.

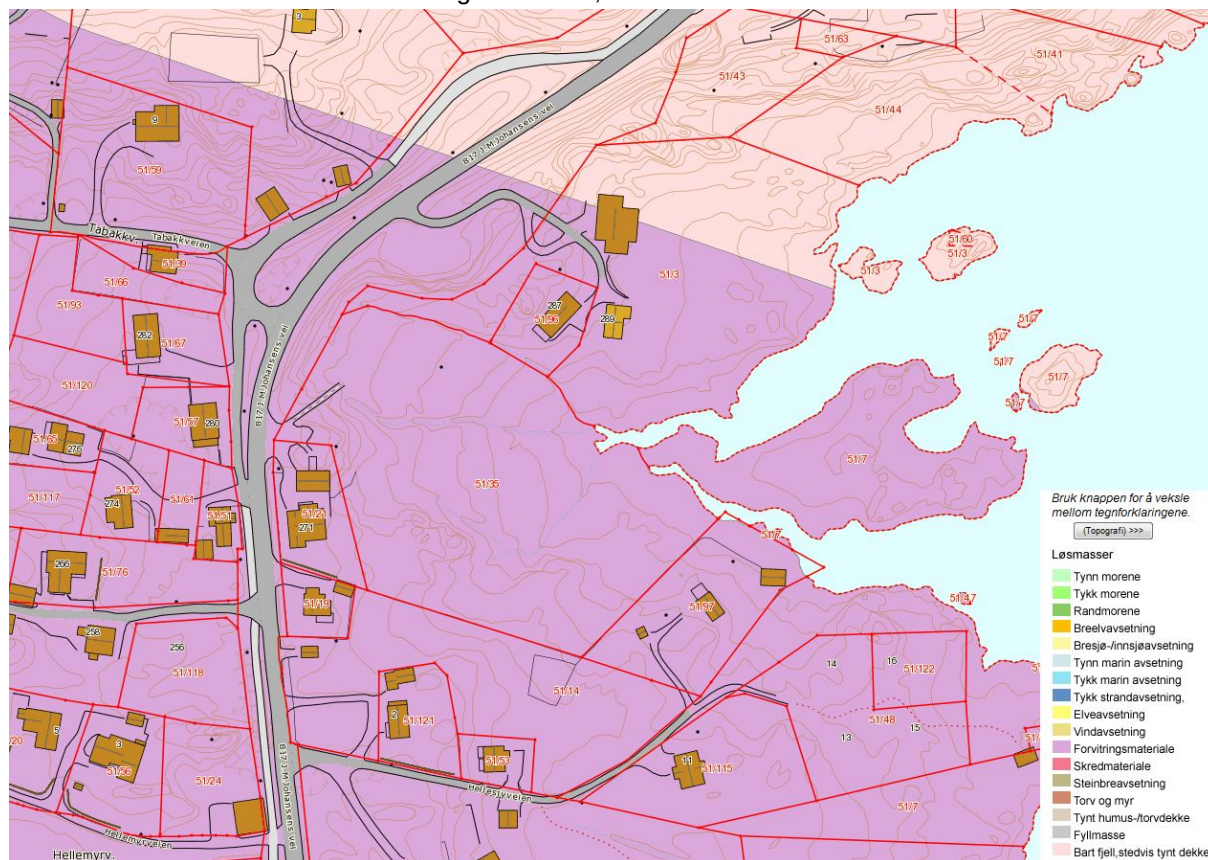
4.13 Teknisk infrastruktur

I forbindelse med Hellsjyen I som har offentlig vanntilknytning, ble det tilrettelagt for at Hellesjyen II kan tilkoble seg til samme vannledning. Det er lagt ei stikkledning som er avsluttet rett sørvest for lekeplassen i Hellsjyen I. Det finnes ikke løsninger for kommunalt avløp i umiddelbar nærhet til planområdet.

Lofotkraft informerer i sitt innspill at de har lavspenningsnett som ligger i ytterkanten av planområdet langs Hellesjyveien. Planområdet ligger ellers midt i mellom to nettstasjoner.

4.14 Grunnforhold, forurensning og flom

Området består iht. Arealis av forvittringsmateriale, se kartutsnittet nedenfor.



Figur 10. Utsnitt fra databasen Arealis (<http://geo.ngu.no/kart/arealis/>).

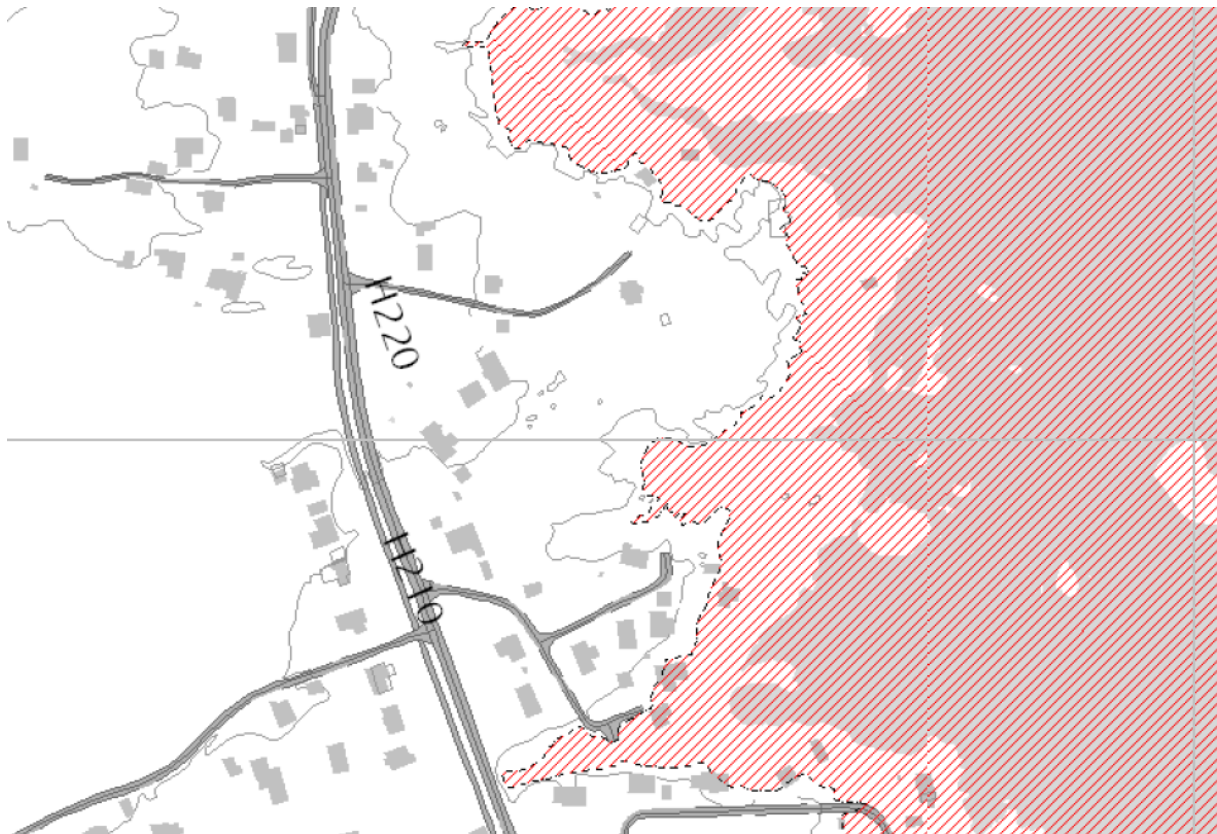
Det er ikke kjent at området har unormalt vanskelig grunnforhold, forurensning eller er skredutsatt.

I forbindelse med arbeidet med rullering av kommunedelplan for Stamsund ble det utarbeidet et temakart for fare i Stamsund. Farekartet viser at deler av planområdet (fjæreområdene i øst) ligger innenfor områder for forventet havnivåstigning og stormflo (rød skravur). Det er ikke planlagt utbygging i disse områdene.

Det renner en bekk langs sørsiden av planområdet. Vannstand og flomberegning for denne er ikke kjent og bekken er ikke markert i farekartet. Bekken må hensyntas i byggesak.



Figur 11. Bekk sør i planområdet. Bilde fra befaring 06.11.15, Gøran Antonsen/Norconsult.



Figur 12. Utsnitt fra farekart for Stamsund (2013). Rød skravur viser områder for forventet havnivåstigning og stormflo. Kilde: Vestvågøy kommune.

4.15 Støy

Flystøy: Avinor opplyser om at planområdet ligger utenfor flystøysoner fra Leknes lufthavn.

Trafikkstøy: Støykartlegging fra 2013¹ viser at planområdet ikke berøres av støysoner fra fylkesveien.

4.16 Luftforurensning

Luftforurensningen i planområdet er hovedsakelig knyttet til trafikk fra fylkesveien i vest. Det er ikke kjent at området har luftforurensning som overstiger grenseverdiene for konsentrasjoner av tillatt luftforurensning (jf. Forurensningsforskriften § 7).

¹ Støysonekart mottatt fra Vestvågøy kommune 03.09.13.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Analyser og utredninger

Det er ikke gjort noen analyser eller utredninger i forbindelse med planarbeidet da nåværende kunnskap for området anses som tilstrekkelig for det planlagte tiltaket. Nordland Fylkeskommune utførte i mai 2016 en kulturminnebefaring (jf. kap 4.5)

5.2 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger opp til etablering av 11 nye boligtomter sør for Hellesjyveien med tilhørende infrastruktur, samt videreføring av 5 boligtomter (hvorav er 2 bebygd) nord i planområdet. De nye boligtomtene varierer i størrelse fra ca. 750 m² til 970 m². Planlagt bebyggelse er eneboliger med privat hage og garasje, men med muligheter for to- eller flermannsboliger/rekkehus.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor tomte- og byggegrensene som er fastsatt på plankartet. Mindre justeringer av tomtegrensene tillates avklart i byggesaken. Utnyttelsesgraden er satt til %-BYA = 55% per hver tomt inkludert garasje.

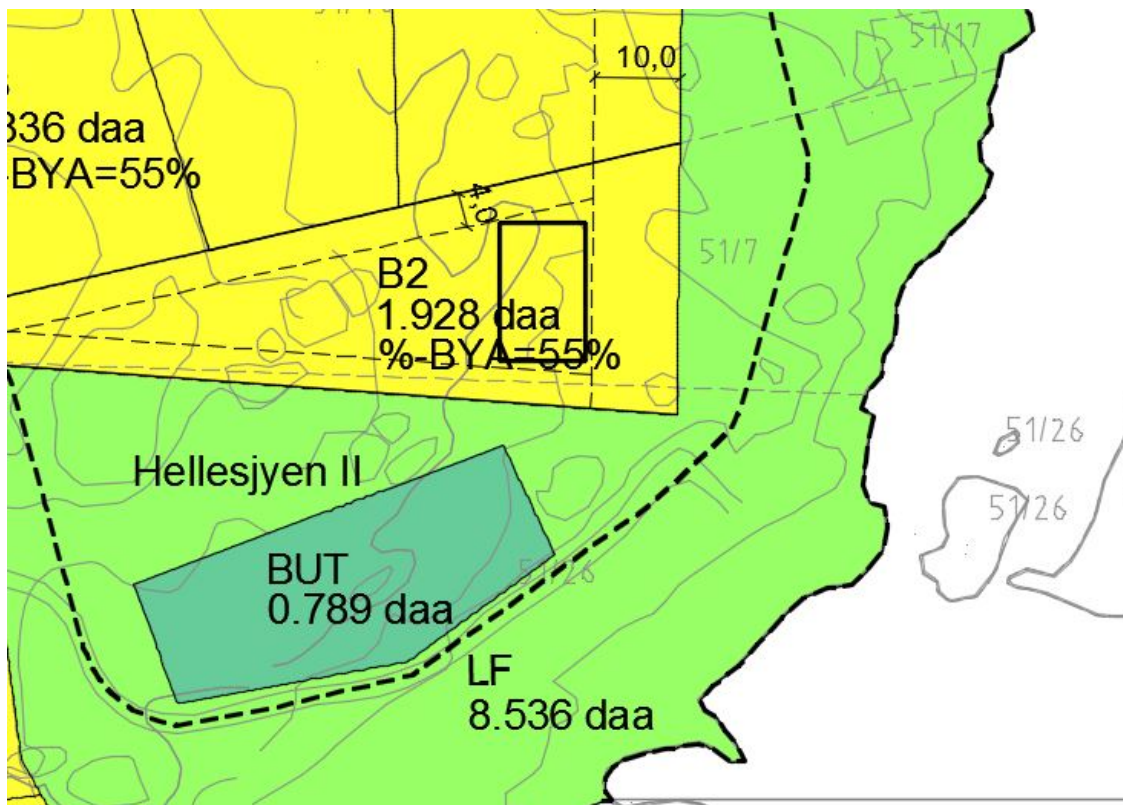
For bolig gjelder maksimal gesims 6,5 m og maksimal mønehøyde 8,0 m. For garasje gjelder maksimal gesims 3,0 m og maksimal mønehøyde 5,5 m.

Av hensyn til flom og forventet havnivåstigning, skal ny bebyggelse og installasjoner plasseres på minimum kote 4,0 (NGO).

For den nordøstligste tomten i området B3 er det innarbeidet en byggegrense mot sjø iht. innvilget dispensasjon for byggesaken på tomten. Denne har ikke en fast avstand fra formålsgrensen, men er fastsatt 17,5 m fra kystkonturen.

For de øvrige to tomtene mot sjø er det fastsatt en byggegrense på 10 m fra formålsgrensen. I disse områdene er bredden på nedenforliggende område avsatt til friluftsmål mye større enn hva tilfellet er lenger nord. Bredden her varierer fra mellom 25 og 40 m mellom formålsgrensen og kystkonturen, hensyntatt byggegrensen mellom 35 og 50 m. Med den bredden vurderes friluftsområde å inneha tilstrekkelig bredde slik at området ikke oppleves som privatisert.

Tomten i område B2 er kileformet der bredden avtar jo lenger vestover en kommer. På tomten planlegges det oppført en enebolig med grunnmålene 10x16 m. For å få det til må byggegrensen ikke være strengere enn 10 m mot sjø. Dette er vist i illustrasjonsskissen nedenfor.



5.4 Uteoppholdsareal og grøntstruktur (randsone til bekk)

I tillegg til privat uteoppholdsareal på egen tomt er det avsatt et eget område på 789 m² (> 70 m² pr. boenhet) til felles uteoppholdsareal for ny bebyggelse i feltet. Det stilles krav om at området skal tilrettelegges med beplantning, grillplass, benker, elementer for lek etc. og ellers gis en tiltalende utforming. Området er relativt flatt og godt egnet til variert rekreasjonsbruk. Lekeplass i nord opparbeidet i tilknytning til Hellesjyen I vurderes å ivareta behovet til aller minste. Området ligger ellers i kort avstand til nærturterreng forøvrig langs sjøen og i skog og mark.

Friluftsområdene langs sjøen ivaretas i planen med LNFR- friluftsmål. For tilgang til dette friluftsområdet og uteoppholdsarealet skal det etableres gangstier som vist på plankartet. Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av sti frem til eksisterende traktorveg og til området avsatt til uteoppholdsareal, og til opparbeidelsen av selve uteoppholdsarealet.

Det renner en bekk langs sørsiden av planområdet. Ved gjennomgang av tilgjengelig databaser og i lys av innspill fra NVE vurderes bekken ikke å være flomutsatt eller at den innehar et særskilt biologisk mangfold, konf. kap. 4.14. Randsonen ønskes allikevel tatt vare på og denne sonen er avsatt til naturområde, der bebyggelse ikke er tillatt. Området kan benyttes til rekreasjon og opphold.

5.5 Parkering

Krav til parkering følger Vestvågøy kommunes enhver tids gjeldende krav. Parkering skal opparbeides på egen tomt.

5.6 Trafikkløsning

Planområdet vil få felles atkomst fra Hellesjyveien. Byggegrensen fra vei er satt 8 meter fra veiens senterlinje og i tillegg til vegen omfatter areal til grøft, snøopplag og annen veggrunn, samt tekniske anlegg.

5.7 Tilknytning til teknisk infrastruktur

Feltet vil tilkobles vannledning tilrettelagt ved utbygging av boligområdet Hellesjyen I. Tilstrekkelig brannvann må avklares senest ved søknad om rammetillatelse. Det finnes ikke kommunalt avløpsanlegg eller annet felles avløpsanlegg som feltet kan knytte seg til.

Området kan knyttes seg til vannledning etablert i tilknytning til Hellesjyen I (offentlig vannforsyning). Det må etablere eget felles avløpsanlegg for feltet. Det antas at avløp kan føres til sjø via egen slamavskiller. Endelig løsning må avklares med kommunen og det må søkes om egen utslippstillatelse.

Planområdet ligger midt i mellom to nettstasjoner og det er avklart med Lofotkraft at feltet kan tilknyttes den ene, men at den må forsterkes. Det vil altså ikke være behov for å etablere egen nettstasjon i planområdet.

5.8 Plan for avfallshåndtering

Det finnes tilbud med kommunal avhenting av husholdningsavfall i området. Avfallshåndteringen vil skje på privat tomt. Det pågår avklart med renovasjonsselskapet at henting av husholdningsavfall kan skje ved den enkelte tomt.

5.9 Planlagte offentlige anlegg/utbyggingsavtale

Tiltaket medføre ikke behov for etablering av offentlige anlegg og derigjennom vil det ikke være behov for å starte forhandling om utbyggingsavtale.

5.10 Sosial infrastruktur

Nødvendig dekning for skole og barnehage skal dokumenteres før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis.

5.11 Naturverdier

En verdivurdering av tiltaksområdet i forhold til Naturmangfoldloven innebærer en vurdering spesielt etter Naturmangfoldlovens kapittel II § 4 og § 5 og miljørettsprinsippene §§ 8-12. Vi viser i denne sammenheng spesielt til Veilederen «Naturmangfoldloven kapittel II» fra Miljøverndepartementet (26.01.2012). Vi vil i det følgende relatere dette til de funn vi har gjort i denne vurderingen.

Naturmangfoldlovens § 4. Forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer.

Vår foreløpige vurdering er at dette tiltaket ikke vil være i strid med forvaltningsmålene i naturmangfoldloven. Tiltaket gjennomføres i et område der det ikke er kjent at det er spesielle naturforekomster.

Naturmangfoldlovens § 5. Forvaltningsmål for arter

Forvaltningsmålet for arter etter § 5 skal ivareta artene og deres genetiske mangfold på lang sikt, og ivareta at artene forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder.

Vi har ikke kunnet påvise at tiltaket vil true arters forekomst i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder. Vi vurderer at forvaltningsmålet for arter er ivaretatt.

Naturmangfoldlovens § 8. Kunnskapsgrunnlaget

Vi vurderer kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig.

Naturmangfoldlovens § 9. «Føre-var-prinsippet»

Føre-var-prinsippet er todelt:

- Første ledd sier at tilstrekkelig kunnskap skal ligge til grunn for beslutninger om inngrep i naturmiljøet
- Andre ledd slår fast at forvaltningen har en handlingsplikt i forhold til å reagere på tiltak der det er risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Når det gjelder første ledd, viser vi til punktet foran.

Når det gjelder andre ledd har vi i denne vurderingen ikke kunnet påvise at det i planområdet foreligger risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet.

Naturmangfoldlovens § 10. Økosystemtilnærming og samlet belastning

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vi har i denne vurderingen ikke kunnet påvise at den samlede belastningen på økosystemet vil bli vesentlig endret som følge av planen.

Naturmangfoldlovens § 11. Tiltakshavers plikt til å dekke skader ved miljøforringelse

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Skadeomfanget innen planområdet vil være begrenset til inngrep i allerede påvirkede arealer. Skadeomfanget vil derfor være meget begrenset.

Naturmangfoldlovens § 12. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltakshaveren er forpliktet til å benytte teknikker og driftsmetoder som er mest mulig optimale i forhold til naturmiljø, økonomiske forhold og samfunnsmessige forhold.

5.12 Universell utforming

Arealer innenfor planområdet skal så langt det er mulig opparbeides og utformes etter prinsippene om universell utforming.

5.13 Miljøoppfølging

Nåværende kunnskapsgrunnlag tilsier at det ikke er nødvendig med miljøoppfølgingstiltak. Generell aktsomhetsplikt til forurensningsforskriften ivaretas i bestemmelsene.

5.14 Grunnforhold

For å være sikker på at ny bygningsmasse ikke blir utsatt for skader av flom og estimert vannstandsøkning settes det som krav at nye bygg og installasjoner skal etableres på minimum kote +4,0.

Det renner en bekk langs sørsiden av planområdet som må hensyntas. Det er fastsatt en byggegrense på 4 m i forhold til denne.

Sikker byggegrunn skal dokumenteres før rammetillatelse gis.

5.15 Støy

Ingen nødvendige tiltak. Støy i anleggsperioden skal skje i tråd med veileder T-1442 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* (2012).

5.16 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?	x	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	x	
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/ lukket bekk?		Det renner en bekk langs sørsiden av planområdet. Bekken må hensyntas i byggesaken. Det er fastsatt byggegrense ift. denne, samt lavest nivå bygg kan

			etableres på.
	Er det radon i grunnen?		Kart fra NGU viser at Stamsund-halvøya har moderat til lav risiko for radon. Fra 1.7.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		Ingen særskilt risiko.
	Hendelser på veg	x	
	Hendelser på jernbane	x	
	Hendelser på sjø/vann/elv	x	
	Hendelser i luften	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		Ingen særskilt risiko.
	Utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		Ingen særskilt risiko.
	Elektrisitet	x	
	Teletjenester	x	
	Vannforsyning	x	
	Renovasjon/spillvann	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:	x	
	Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?	x	

	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		Ingen særskilt risiko.
	Til skole/barnehage	x	
	Til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	x	
	Til forretning	x	
	Til busstopp	x	
	Brannberedskap		
	Omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	
	Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		Brannvannforsyning skal beregnes.
	Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?		Ja. Adkomst til planområdet er kun mulig fra Hellesjyveien via fylkesvei 817.
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	x	
	Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
	Annet (spesifiser)	x	Det er ikke mistanke om forurenset grunn.
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		Ingen særskilt risiko.
	Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	

	• Finnes det potensielle sabotasje-/terroremål i nærheten?	x	
--	--	---	--

5.17 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det renner en bekk på sørsiden av planområdet som må ivaretas.

Tilstrekkelig brannvannstilførsel og grunnforhold skal dokumenteres før rammetillatelse gis.

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, kommunedelplan for Stamsund.

6.2 Stedets karakter

For en del av planområdet (areal avsatt til LNFR-areal i strand- og sjøsonen) vil planforslaget innebære tilrettelegging i form av stier og opparbeidelse av et uteoppholdsareal, en videreføring av dagens situasjon og dermed ingen endring av stedskarakteren.

For områdene som reguleres til boligformål medfører tiltaket utbygging av områder som i dag i stor grad er ubebygde. For disse områdene vil stedskarakteren bli betydelig endret i forhold til dagens situasjon. Området vil da gå fra å ha karakter som et landlig, åpent naturområde til et tettstedsområde.

6.3 Landskap

Tomtene i det nye boligfeltet vil bli differensiert i høyde for å tilpasses det naturlige terrenget og omkringliggende omgivelser. Dette vil gjøre de visuelle konsekvensene for landskapet skånsomme i forhold til omgivelsene og tilgrensende nabobebyggelse.

6.4 Natur- og kulturverdier

Det er gjort en samlet vurdering opp mot Naturmangfoldloven kap II § 4 - § 14 og funnet at tiltaket ikke er i strid med Naturmangfoldlovens bestemmelser (jf. kap 5.11). Vi har sjekket tiltaksområdet mot tilgjengelige naturdatabaser og ikke funnet forekomster som kan trues eller ødelegges av tiltaket. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, verdifulle arter eller høy bonitet/jordkvalitet i forbindelse med naturområdene og jordbruksområdene.

Naturmangfoldet i de mest sårbare områdene (strand- og sjøsonen) ivaretas i planforslaget gjennom LNFR-formålet som hindrer tiltak som ikke er direkte knyttet til stedbunden næring. Tiltaksområdet hvor det planlegges nye boliger ligger i et område allerede preget av menneskelig virksomhet og aktivitet, hvor vi har vurdert forekomsten for å finne verdifull naturmangfold liten. På bakgrunn av dette er det ikke gjort nærmere feltundersøkelser i planområdet av hensyn til naturmangfold.

Oppføringen av bygninger og infrastruktur må følge de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og vurderes å ivareta hensynet til naturmiljøet.

Fylkeskommunen utførte en kulturminnebefaring i planområdet i mai 2016. Det ble ikke avdekket funn som tilsier at området har automatisk fredete kulturminner. Den generelle aktsomhetsplikten for kulturminner ivaretas i bestemmelsene. Eventuelle tiltak som berører strandsonen skal sendes til Tromsø museum for arkeologisk vurdering.

6.5 Landbruksfaglige vurderinger

Hoveddelen av planområdet består av jorddekt/skrinn fastmark. En mindre del (ca. 6,5 daa) er registrert som fulldyrket jord og skog med lav bonitet. Arealene er ikke i drift i dag.

Isolert sett vil all beslaglegging av dyrkbar jord ha negative konsekvenser for framtidig matproduksjon og prinsippet om jordvern. For planområdet og de nærliggende områdene som helhet vurderes imidlertid arealene å ha begrenset verdi og bruksmuligheter som jordressurs ettersom de ikke inngår som en del av et sammenhengende jordbruksområde.

For å hindre at dyrkbar jord og jord med høy kvalitet går tapt eller forringes er det knyttet bestemmelser til håndtering og disponering av overskuddsmasser av dyrkbar jord i planområdet. Den samlede konsekvensen av tiltaket for landbruket vurderes derfor som liten/ingen.

6.6 Bomiljø/bokvalitet

De nye boligtomtene vil få gode sol- og utsiktsforhold og vil bli liggende i rolige omgivelser nært turterreng, sjø- og naturområder. De nye boligene skal utformes og plasseres med tanke på tilpasning til det eksisterende bygningsmiljøet og vil bli liggende lavere i terrenget i forhold til den omkringliggende bebyggelsen. Konsekvensene for bokvalitet for nabobebyggelsen anses derfor som liten/ingen.

6.7 Sosial infrastruktur

Det skal dokumenteres at det foreligger tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet for det omsøkte tiltaket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis. Utbyggingen vil imidlertid skje gradvis og forventes å gi et begrenset behov og press på kapasiteten.

6.8 Universell tilgjengelighet

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift.

6.9 ROS

Det er ikke avdekket noen spesielle hensyn i forhold til risiko og sikkerhetsvurderinger. Det renner en bekk på sørsiden av planområdet som må ivaretas. Tilstrekkelig brannvannstilførsel og grunnforhold skal dokumenteres før rammetillatelse gis.

6.10 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket i planen medfører ingen økonomiske konsekvenser for Vestvågøy kommune. Alle kostnader ved tiltaket bæres av tiltakshaver.

6.11 Interesse motsetninger

Ved oppstart av planarbeidet kom det inn merknader som påpekte mulige interesse motsetninger til nærliggende naboer. Innspillet gikk blant annet på konsekvensen av utbyggingen for naturverdier/naturmangfoldet, nærhet til ny bebyggelse, støy i anleggsperioden og naboers rett til eventuell klage. Nevnte temaer er derfor særskilt vurdert og redegjort for i planbeskrivelsen, og nødvendige krav er videreført i bestemmelsene.

6.12 Avveininger av virkninger

Planområdet er i hovedsak ubebygd og innebærer utbygging av et mindre jordbruksareal. Det er ikke funnet spesielle jordbruks- eller naturverdier i området. Utbyggingen er i tråd med overordnet plan og viderefører intensjonene i kommunedelplan for Stamsund om fortetting.