

Planinitiativ - ved anmodning om oppstartsmøte

Planinitiativet er utarbeidet av: Fredrik Lundestad og Åsmund Rajala Strømnes

Dato: 10.08.2021

Tiltakshaver:	Hattvika AS
Fagkyndig plankonsulent:	stein hamre arkitektkontor as
Planområdets adresse/lokalitet:	Vika, Ballstad
Eiendom(mer) (gnr/bnr/fnr):	Gnr/Bnr 10/232 10/356 og 10/1
Grunneier(e):	Hattvika AS

1. Formålet med planen

Formål med planforslaget er å legge til rette for bygging av fire 4-mannsboliger på Ballstadøya, med tilhørende adkomst. Deler av området er regulert til parkering, noe som ønsket endret til boligformål.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

- Hvor ligger planområdet? Vedlagt følger PDF av planområdet og SOSI-fil av forslag til plangrense.
 - Planområdet ligger ved Øyaveien på Ballstadøya.
- Kort beskrivelse av dagens situasjon / bruk av planområdet og nærliggende areal (blågrønne strukturer, grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser, trafikkforhold, m.m.).
 - Eiendommene er ubebygde. I reguleringsplanen er det regulert inn en parkeringsplass på gnr 10 bnr 232, men den er ikke opparbeidet. I kommunedelplanen er øvrige arealer satt av til boligformål.
 - Store deler av planområdet ligger på kote 2, og er faresonen for 200- og 1000årsflom.
 - Området er registrert som åpen jorddekt fastmark. Arealene i øst – mot naboeiendommer – ligger noen meter over øvrig areal i området.
 - Området ligger under marin grense slik at kvikkleire kan forekomme. Det er ikke gjort registreringer av dette innenfor området.
 - Aktsomhetsgrad for Radon er satt til usikker. Et område på Ballstadøya er satt til Moderat til lav. Ingen kjente høy eller særlig høy er registrert i området.
 - Området ligger slik til at det er gode solforhold på tomten. Hvordan tiltaket påvirker nabobebyggelse avklares videre i prosessen.
- Vil planen få virkninger utenfor planområdet? I så fall, hvilke?
 - Tiltaket vil ikke ha store virkninger utenfor planområdet. Videre i prosessen må konsekvensene med Vann og Avløp sees nærmere på, samt hvordan naboer påvirkes mtp sol/skygge.

3. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i så tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Planforslaget vil legge til rette for etablering av leilighetsbygg. Store deler av planområdet er avsatt til boligformål i overordnet plan.

Planen omfattes ikke av § 6.

Begrunnelse: Omfattes ikke av punkt a. Tiltaket omhandles ikke i vedlegg 1 og omfattes dermed ikke av punkt b. Tiltaket omhandles ikke av punkt c.

Planen omfattes ikke av § 7.

Begrunnelse: Omfattes ikke av punkt a. Omfattes ikke av punkt b.

Planen omfattes ikke av § 8.

Begrunnelse: Omfattes ikke av punkt a eller b.

Planen utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

4. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Hvordan forholder planinitiativet seg til følgende:

- «Kommuneplanens arealdel 2019-2031». Vurder av føringer for kommunens arealplanlegging punktvis:
 - Vektlegg hensynet til viktige landskaps- og naturverdier, og områder for friluftsliv og reindrift.
Punktet er ikke relevant.
 - Sikre naturressurser og unngå å bygge ned dyrka- / dyrkbar jord.
Punktet er ikke relevant.
 - Vektlegg høy estetisk og arkitektonisk kvalitet for bygninger og uteområder.
Settes krav til arkitektonisk redegjørelse i forbindelse med byggesak.
 - Offentlige uterom og parker skal være uformelle møteplasser på tvers av generasjoner, interesser og nasjonalitet.
Punktet er ikke relevant.
 - Nye boliger og tilhørende funksjoner skal bli etablert innenfor allerede utbygde områder. Vektlegg nærhet til skoler og busstopp.
Planforslaget er i tråd med punktet. Det er ca 1 km til skolen og 100 meter til busstopp.
 - Fortettingsprosjekter skal ha høy kvalitet – også på uterommene.
Det skal utarbeides en utomhusplan som sammen med illustrasjoner og bestemmelser vil vise dette.
 - Vektlegg god bokvalitet i både eksisterende og nye bomiljø.
For å få attraktive leiligheter må det være gode kvaliteter både inne og ute. Dette tas med i den videre prosess.

- Det skal bli lagt vekt på gode gang- og sykkelveiforbindelser. Snarveier skal ikke bli sperret eller innsnevret.
Planen legger opp til adkomst ut på Øyaveien. Langs Øyaveien er det gang og sykkelveg/fortau.
- Overflatevann skal bli håndtert lokalt, og flomveier skal bli sikret med tanke på ekstremnedbør.
Det skal utarbeides plan for overvannshåndtering.

- «Trafikksikkerhetsplan»

Planen er ikke i konflikt med trafikksikkerhet. Det er etablert gode løsninger for myke trafikanter i området. Veisystemet er lagt om for å prøve å redusere biltrafikken i området. Dette gjør at økningen av trafikk som følge av ønsket utbygging har dagens veisystem kapasitet til.

- Ev. gjeldende reguleringsplan(er)

Gjeldene regulering for området er:

Havnesiden, datert 27.07.2005. PlanID200303. Parkering, havn og bolig.

Tilgrensende reguleringsplan(er)

Havnesiden, datert 27.07.2005. PlanID200303. Parkering, havn og bolig.

Tilgrensende bebyggelsesplan

Vika, planid 199402, Formål bolig, vei og lek.

Oppsummering:

Planforslaget vil samsvare med alle overordnede planer

Utover formålsendring fra parkering til bolig i reguleringsplanen er planforslaget i samsvar med overordnede planer.

Planforslaget berører én eller flere gjeldende reguleringsplaner. Kommuneplan og reguleringsplanen for Havnesiden.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Tanker om

- reguleringsformål
bolig – konsentrert bebyggelse og vei (adkomst).
- eierforhold
privat (annet) og felles
- plassering av bygg og tilhørende uteoppholdsareal
Se vedlagte skisser. Disse kan bli justert i forbindelse med planprosessen.
- trafikksikkerhet, adkomst og parkering
gode forhold, parkering inne på tomte.

- infrastruktur (kjørevei, gang-/sykkelveg, vann, avløp, trafo, m.m.)
godt opparbeidede trafikkarealer i området, avklaring om kapasitet på vann og avløp i løpet av prosessen.
- avstand til kollektivtrafikk, skole, barnehage, lekeplasser, friområder, dagligvare, sentrum, m.m.
barnehage 900, skole 1100 meter, lekeplasser 150 - 200 meter, friområder 200 meter, dagligvare og sentrum 600 meter.

Skal det stilles rekkefølgekrav (uteoppholdsareal, lekeplass, kjøreveg, gang-/sykkelveg eller fortau, trafikale forhold utenfor planområdet, vann- og avløpsnett, høyspentledninger, ev. annet).
Foreslår at det settes krav om opparbeidelse av uteoppholdsarealer før brukstillatelse gis.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyde

Tanker om:

- grad av utnyttning (veileder) BYA, %-BYA, BRA, %-BRA
foreløpige vurderinger er å bruke % BYA. I kommuneplanen er det åpnet for 55 %. Det foreslås å benytte dette i planen.
- byggegrense/-linje
Byggegrenser.
- bebyggelsens høyde
Boligbygg i to etasjer. Bruk av kotehøyder for å legge føringer for byggehøyde.
- estetikk og byggeskikk (materialbruk, takform, volum, m.m.)
Se vedlagte tegninger.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tanker om:

- bomiljø/bokvalitet
Etableringen av leiligheter her vil være en fortetting i et eksisterende boligområde med godt bomiljø og bokvalitet.
- fortetting (nabo- og bydelsvirkninger, behov, kvalitet, m.m.)
Etablering av fire 4-mannsboliger på området vil føre til en fortetting i et område som allerede er godt utbygd. Boligene plasseres i et område som er lite brukt i dag.
- antall boliger, leilighetsfordeling
Det tas sikte på å etablere 16 leiligheter, fordelt på fire bygg.
- lekemuligheter
Det vil bli lagt til rette for nærleik inne på tomta.
- veg-/gateutforming (vegbredden, snølagring, snumulighet på egen tomt, m.m.)
 - kommunen forholder seg til håndbok N100 om veg- og gateutforming
Snumulighet på egen tomt.
 - VAO-plan
Det skal utarbeides en VAO-plan som legger føringer for opparbeidelse av planområde.
- universell utforming
Det skal legges til rette for universell utforming i tråd med retningslinjer for dette.

- Avfallshåndtering
Løsning ikke valgt.
- Overflatevannshåndtering
Vises i VAO-planen.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tanker om:

- blågrønne strukturer
Planforslaget skal legge til rette for permeable flater.
- landskapsvirkning (fjern- og nærvirkning)
Området ligger slik til at det antas at ny bebyggelse ikke vil skape fjernvirkning av betydning. Det skal utarbeides illustrasjoner som viser nærvirkningen av dette.
- stedets karakter
Nærområde er bebygd med varierende bebyggelse, i hovedsak frittliggende boliger, eneboliger og tomannsboliger.
- naboskap, sol/skygge/utsikt, m.m.
Etablering av nye boliger i et boligområde vil påvirke forholdene til eksisterende bebyggelse. Det vil bli utarbeidet sol/skyggeanalyse for å illustrer dette
- Landbruk
Ikke relevant.
- kulturminner og kulturlandskap
Ikke relevant.
- naturmangfold (naturmangfoldloven §§ 8 til 12)
Egen sjekklister gjennomgås.

9. Vesentlige interesser som blir berørt av planinitiativet

Hvilke interesser blir vesentlig berørt, og på hvilken måte:

- Naboer
Ny bebyggelse
- Barn og unge
Etablering av areal avsatt til nærleik inne på tomta.
- Eldre
Ikke relevant

Hvilken/hvilke utredninger må bli gjort?

- Sol/skyggeanalyse. Det må også vurderes om området må løftes opp til kote 4 mtp fare for stormflo / havnivåtigning.

10. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Som en del av planbeskrivelsen skal det bli utarbeidet en ROS-analyse. Denne skal følge planforslaget ved utlegging til offentlig ettersyn.

Gi en foreløpig vurdering av hvilke tema i ROS-analysen som kan være relevante og hvordan disse kan bli ivaretatt/forebygget. Sjekkliste for ROS-analyse ligger vedlagt. Det er fare for storflo som er det temaet som vi finner er aktuelt for området.

11. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal blir varslet om planoppstart

Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune, Sametinget, NEV, Lofotkraft, Vestvågøy kommune. Naboer

12. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Hvordan er samarbeid og medvirkning tenkt tilrettelagt?

- informasjonsmøte
- sosiale medier
- workshop
- ev. annen form for samarbeid og medvirkning?

13. Felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15

Vurderer forslagsstiller det som hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak?
Ja, avklares på oppstartsmøte.