

PLANINITIATIV

Anmodning om oppstartsmøte for regulering av eiendom i Vestvågøy Kommune

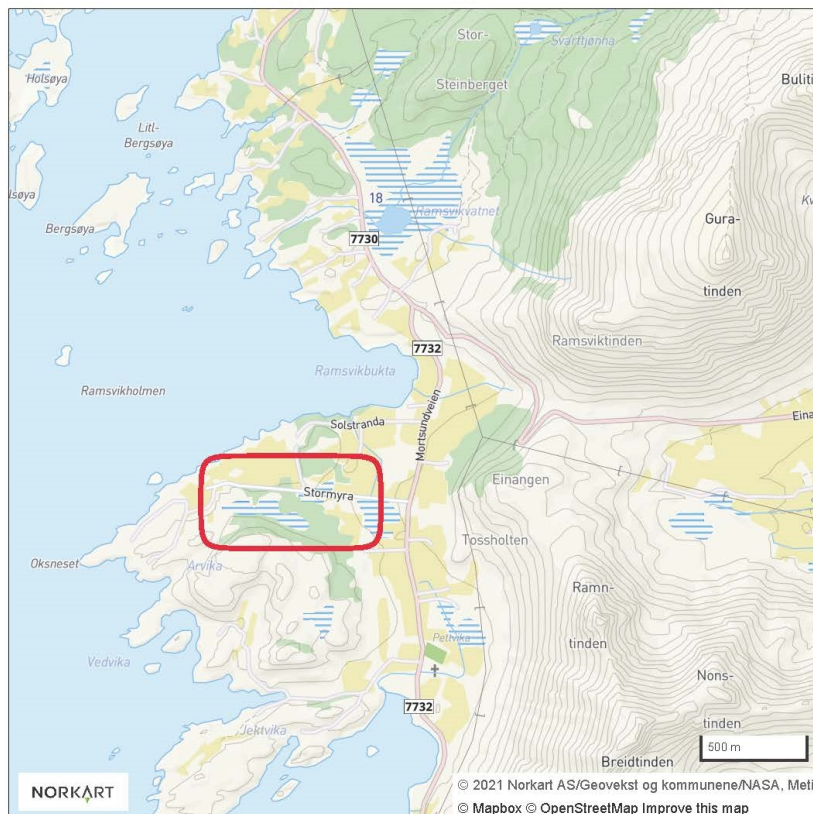
Planinitiativet er utarbeidet av:	Solveig Anette Erdahl, Fredrik Lundestad og Åsmund Rajala Strømnes
Dato:	06.09.21
Tiltakshaver/ Forslagstiller	Trygve Martinsen og Sønn AS
Fagkyndig plankonsulent:	stein hamre arkitektkontor AS
Planområdets adr./lokalitet:	Vestvågøy Kommune
Eiendom (gnr/bnr/fnr):	Deler av 64/13, Stormyra
Areal	Det aktuelle delområdet er avsatt til BF og er på 54,1 daa. Hele eiendommen er på 211,229 m ² .
Grunneier:	Trygve Martinsen og Sønn AS

1	FORMÅLET MED PLANEN
	<p>Forslagstiller for planen er Trygve Martinsen og Sønn AS.</p> <p>Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av eiendommer til boligformål med mulighet for oppføring av ca. 20 nye boenheter i varierende størrelser på området.</p>
2	PLANOMRÅDET OG MULIGE VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET
2.1	<p>Planområdet ligger ved Buksnesfjorden på Selneset, mellom Ramsvikbukta, Vedvika og Oksneset. Det er kort vei til sjøen med beliggenhet i landlige omgivelser, med åpne naturområder, jordbruksarealer og spredt småhusbebyggelse i nærheten.</p> <p>Planområdet er omkranset av fine natur- og friluftsområder i en svakt skrånende, nordlig helning. Det er nydelig utsikt mot hav og fjell, og disse kvalitetene vil henses i det videre utredningsarbeidet.</p> <p>Planområdet er i dag avsatt til boligbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse med fellesbetegnelse BF i gjeldende reguleringsplan, og del av B118 og B17.</p> <p>Planlagt utvikling er både i tråd med formålene i gjeldende kommuneplan, gjeldende reguleringsplan, og i forhold til fortettingsstrategien i kommunen.</p> <p>Planområdet har hovedatkomst fra Stormyraveien som igjen har direkte avkjøring fra Fylkesvei 7732 (Mortsundveien).</p>

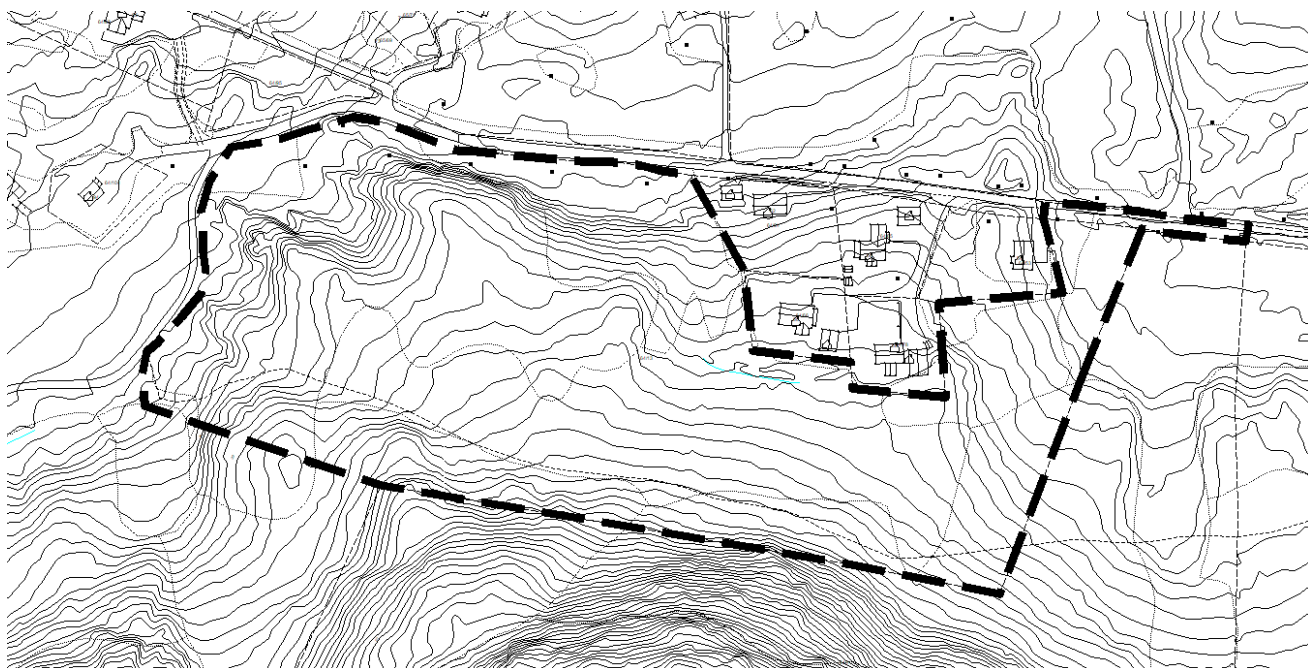
Vestvågøy kommune



Vestvågøy kommune



2.2 Flyfoto og oversiktskart. Planområdet markert



2.3 Kart som viser forslag til plangrense. Sosifiler legges ved oversendelsen.

2.4

Dagens situasjon og bruk

Planområdet er ikke opparbeidet, men ligger i direkte tilknytning til en større eiendom som ble regulert i 2012 og avdelt med 4 planområder til fritidsbebyggelse.

Topografi og helning

Planområdet karakteriseres av to soner. Det ene er et flatere og myrlendt parti mot nord og vest med et mindre belte av lav lauvskog og vegetasjon langs Stormyra veien. Det andre er en kolle i bakkant av planområdet med et større belte av blandet, spredt lauv- og barskog.

Det går en tursti og tverrforbindelse over eiendommen, som et naturlig skille mellom kollen og skogbeltet mot syd og det øvrige arealet og de to sonene. Denne stien/tverrforbindelsen vil flyttes og innlemmes som en naturlig del av adkomstveien gjennom området og til den enkelte boligtomt.

Grunnforhold

Deler av planområdet er består av etablerte boliger. Reguleringsplanen skal legge til rette for videreutvikling av området – i tilknytning til eksisterende boliger. Ifølge NVEs kart ligger området under marin grense. Det er ingen kjente forekomster av kvikkleire i planområdet, eller i nærheten.

Eiendommen har noen myrlendte arealer. Deler av planområdet mot syd er innenfor aktsomhetsområde snøskred og snø- og steinskredområder. Området ligger i usikker aktsomhetszone for radon.

Flom

Planområdet ligger ikke i faresone for flom.

Solforhold

Planområdet er lyst og luftig med gode dagslys- og solforhold. Det er storslagen utsikt til fjell og hav fra alle deler av eiendommene som planlegges for nye boliger.

Vegetasjon, naturmangfold og kulturminner

Ingen båndlegging er registrert på området. Det er ingen vernede, truede eller listede arter eller naturtyper på eiendommen ifølge miljødirektoratet miljøatlas.

	<p>Jordbruk Det er kun registrert et par mindre arealer av dyrkbar jord på området, øst og vest i randsonen mot nabotomtene.</p> <p>Trafikkforhold og støy Planområdet har hovedatkomst fra Stormyraveien som har direkte avkjøring fra Fylkesvei 7732. En liten del av nordenden av tomen ligger i utkanten av BRA sikringssonen for flyplass.</p> <p>Friluftsliv Gjennom planområdet går det en turiststi. Traseen flyttes slik at brukere at stien vil benytte planlagt boliggate gjennom eiendommen.</p> <p>Blågrønne strukturer- havstands nivå Planområdet karakteriseres av gressjorder og et større myrlandt område med ulike typer vegetasjon, som laubbusker, mose, lyng, og gressarter - men ingen vernede eller rødlistede arter.</p> <p>Det er ingen forekomster av bekker, tjern i planområdet, og det vil ikke påvirkes av havstands nivået.</p> <p>Planens virkning Planen vil legge til rette for etablering av flere eneboliger og flerfamilieboliger med ulike størrelser i området, og vil dermed bidra til et bedre boligtilbud i området.</p>
3	FORHOLD TIL ANDRE PLANER KOMMUNEPLAN, REGULERINGSPLANER, RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID
3.1	<p>Kommunedelplan Planområdet inngår i Kommuneplanens arealdel for Vestvågøy kommune 2019-2023 fra 20.05.2019 med Plan ID 201810. Arealet i kommuneplanens arealdel 2019-31 er avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B118 Stormyra. Det stilles krav til ny regulering ved ønske om oppføring av flere enn 2 nye boenheter i felt .</p> <p>Kommuneplaner samfunnsdel og temaplaner for 2019 – 2031 ligger på Vestvågøys kommunes hjemmeside.</p>
3.2	<p>Reguleringsplan Gjeldende reguleringsplan er Stormyra - Pettvika - Vestvågøy og har Plan ID 201005 med ikrafttredelsesdato 03.10.12 . Arealet på 54 daa er avsatt til Byggeformål BF - boligbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse, og det tillates oppført 20 enheter i området med BYA 30%. Denne planen gjelder foran Kommuneplanens arealdel. Deler av planområdet ligger utenfor gjeldende arealplan, så derfor er det krav til utarbeidelse av ny reguleringsplan.</p>

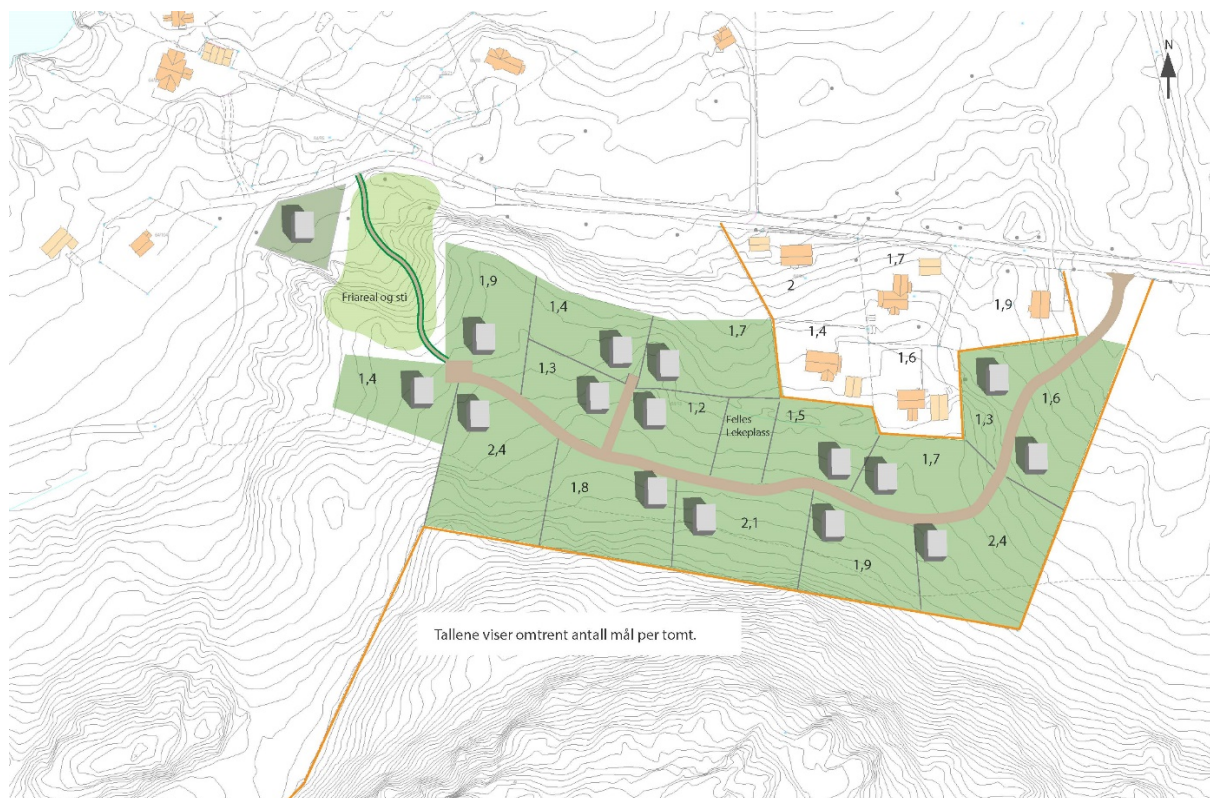
4.	PLANENS FORHOLD TIL FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING
	Formålet med planen er i tråd med gjeldende Kommuneplan og utløser ikke krav til Konsekvensutredning.

5	PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK
5.1	<p>Reguleringsformål Det er utarbeidet mulighetsskisser og terrengsnitt som grunnlag for planinitiativet. Dette ligger vedlagt.</p> <p>Planforslaget vil inneholde arealer avsatt til boligformål, parkering og trafikk, fellesareal for lek og opphold, arealer for renovasjon, teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, samt et naturområde nordvest på planområdet avsatt for rekreasjon.</p> <p>Eventuelle øvrige formål vil fremkomme i det videre utredningsarbeidet.</p>

5.2	<p>Plassering av bygg Mulighetsskisser viser boligtomter og tomteplasseringer med symbol for mulig fotavtrykk for boligene. Alle boliger skal ha parkering på egen tomt.</p> <p>Skissene gir ikke svar på utforming og bygningsetsettikk. Dette vil belyses og illustreres nærmere i det videre planarbeidet. Det vil bli lagt vekt på muligheter for variasjon i boligtyper og utforming av bygningsmasse, samtidig som man ivaretar utsikt, sol, lysforhold og øvrige, eksisterende kvaliteter.</p>
5.3	<p>Lek og uteoppholdsareal, rekreasjon Alle boligtomtene er planlagt slik at det er mulighet for direkte adgang til privat uteoppholdsareal på egen tomt for hver enhet. I tillegg er det avsatt større fellesarealer for lek og opphold for fellesskapet.</p> <p>I tillegg til lekeplass, kobles eksisterende stier og gangforbindelse til omkringliggende og avsatt friareal i planområdet. Det vil kunne komme endringer på plassering og utstrekning av lekearealer i løpet av den videre planprosess.</p>
5.4	<p>Nabolagsformål Det er ikke avsatt et eget område for etablering av aktivitetshus, samlingsplass eller tilsvarende for nabolagsformål, men det kan oppføres gapahuk eller tilsvarende i friarealet eller omkringliggende friluftsområde.</p>
5.5	<p>Adkomst og parkering Alle nye boliger skal parkere på egen eiendom. Øvrige trafikale forhold på planområdet planlegges nærmere i det kommende utredningsarbeidet.</p>
5.6	<p>Infrastruktur, vann og avløp Det vil etableres nye vann- og avløpsløsninger med felles renseanlegg, som planlegges nærmere i den kommende planutredningen.</p>
5.7	<p>Avstander Stormyra er lokalisert ca. 7 km sør for Leknes sentrum med butikker, næring, skoler og barnehager.</p>



5.8 Illustrasjon, skisse av mulig utbygging, ca. 21 boligtomter.



5.9 Illustrasjon, skisse av mulig utbygging, ca. 16 boligtomter.

6	UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER
6.1	Høyder, areal og volum Nærmere utredning og volumstudier vil foretas i det kommende planarbeidet.
6.2	Antall boenheter Det planlegges å legge til rette for ca 20 boenheter.
6.3	Utnyttelsesgrad Tillatt % BYA vil beregnes og foreslås i det kommende utredningsarbeidet.

7	KVALITETER - MILJØMESSIGE OG FUNKSJONELLE
7.1	Bygningsmiljø, miljøambisjoner og kvaliteter Temaene og eventuelle tiltak vil belyses nærmere i utredningsarbeidet.
7.2	Universell utforming Krav til tiltak og utforming vil følge gjeldendelovverk og forskriftskrav.
7.3	Avfallshåndtering Det planlegges å etablere felles avfallsanlegg for de nye boligene, i molock system eller tilsvarende.
7.4	Overflatevannshåndtering Løses i tråd med gjeldende anbefalinger

8	TILTAKENES VIRKNING PÅ LANDSKAP OG OMGIVELSER
8.1	Stedets karakter Området preges av et åpent landskap med spredt eneboligbebyggelse, omkranset av naturområder, sletter, koller, lav lauvskog, hav og fjell. Det er fantastisk utsikt med gode sol og dagslysforhold på eiendommene, med en kolle sør for planområdet Planforslaget vil ta hensyn til de naturgitte forholdene og områdets karakter i valg av løsninger. Nærmere detaljer vil komme frem i senere planprosess.

8.2	Landskapsvirkning, nær og fjern De planlagte tiltakene skal ta hensyn til naturgitte kvaliteter og stedets karakter og underordne seg landskapet. Løsningene vil ikke påvirke naboers utsikt eller få negative konsekvenser i forhold til nær, eller fjernvirkning.
8.3	Rekreasjon, tilgjengelighet Friluftsområder ligger i direkte tilknytning til planområdet.

9	VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET
	<p>Barn og unges interesser vil ha fokus og bli godt ivaretatt i planforslaget. Det er ingen kjente interesser som berøres negativt av planinitiativet.</p> <p>Det er gode muligheter for aktivt friluftsliv i omkringliggende naturområder, samt variert lek og aktivitet. I tillegg vil arealer med mulighet for naboskapsaktiviteter gi mange muligheter.</p>

10	SAMFUNNSIKKERHET; FOREBYGGING AV RISIKO OG SÅRBARHET
	<p>ROS-analyse foretas, og det benyttes sjekkliste som legges ved planforslaget. Analysen vil fange opp aktuelle tema og behov for mulige tiltak som eventuelt må etableres eller utredes nærmere.</p>

11	OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSETER SOM VARSLES OM PLANOPPSTART
	<ul style="list-style-type: none"> - Vestvågøy Kommune, - Statsforvalteren i Nordland, - Nordland fylkeskommune, - Lofotkraft, - Statens Vegvesen - Sametinget - Naboer

12	PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING AV BERØRTE PARTER
	<p>Tilrettelegging for samarbeid og medvirkning fra berørte parter vil ha fokus i prosessen.</p> <p>Fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte gjøres oppmerksom på innspill- og medvirkningsmulighet via høringsbrev, varsel om planoppstart og kunngjøringsannonse.</p> <p>Det vil også avholdes dialogmøter med naboer og eventuelle andre berørte parter etter behov.</p>