


Oppdragsgiver: Trones Maskin AS
Oppdragsnavn: 202122 Regulering Tabakkveien
Oppdragsnummer: 634844-01
Utarbeidet av: Åsmund Rajala Strømnes
Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes
Dato: 16.05.2023

Detaljreguleringsplan for Tabakkveien Planbeskrivelse

1. Planbeskrivelse

Navn på plan/tiltak: Tabakkveien	Plantype: Detaljreguleringsplan	PlanId 1860202104
Kommune: Vestvågøy kommune	Tiltakshaver: Trones Maskin AS	
Stedsnavn: Stamsund (Tabakken)	Gårds- og bruksnr: Del av gnr 51 bnr 4, 8, 15/30, 98 og 99.	
Asplan Viak AS Prosjektleder:  Åsmund Rajala Strømnes asmund.stromnes@asplanviak.no		
Oppstartskonferanse: Avholdt 11.08.2021		

2. FORORD

stein hamre arkitektkontor as har vært engasjert av Trones Maskin AS for å utarbeide en reguleringsplan for et område på Tabakken, nord i Stamsund. Arealene ligger innenfor gnr. 51 bnr. 4, 8, 15/30, 98 og 99. I tillegg inngår også eiendommene gnr. 51 bnr. 11, 46 og 59 og gnr. 146 bnr. 1. Dette er eiendommer som Tabakkveien og grøfter ligger på.

Planforslaget legger til rette for etablering av et lite boligfelt med 15 nye boligtomter. 3 eksisterende boligtomter omfattes også av planen. Detaljreguleringsplanen har fått navnet Tabakkveien. I løpet av planprosessen har Asplan Viak AS kjøpt opp stein hamre arkitektkontor as. Dette gjør at planforslaget nå er utarbeidet av Asplan Viak AS

Åsmund Rajala Strømnes har vært kontaktperson og oppdragsleder for dette oppdraget.



Figur 1 Oversiktskart med planområdet

3. Innledning

Trones Maskin AS eier eiendommene gnr. 51 bnr. 4 og 8, og har hatt ønske om å kunne opparbeide området til et lite boligfelt. Hele bnr. 4 er avsatt til boligformål. Store deler av bnr. 8 er også avsatt til boligformål i kommuneplanen. Det er krav om utarbeidelse av detaljregulering før området kan tas i bruk til boliger.

I forbindelse med oppstartsmøte ble det avklart at også de eksisterende boligtomtene gnr. 51 bnr. 15/30, 98 og 99 skal inngå i planforslaget.



Figur 2 Plangrense varsel planoppstart

4. Planstatus og rammebetingelser

Krav om konsekvensutredning

Tiltaket omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning og skal ikke behandles etter denne. Det ble gjort en gjennomgang av forskrift om konsekvensutredning i oppstartsmøte. Som det framkommer av referatet ble det konkludert med at planforslaget ikke omfattes av forskriften og skal da heller ikke behandles etter denne.

Lover

Planforslaget er utarbeidet i tråd med de krav som ligger i plan- og bygningsloven.

Regionale og nasjonale føringer

- Fylkesplanen for Nordland

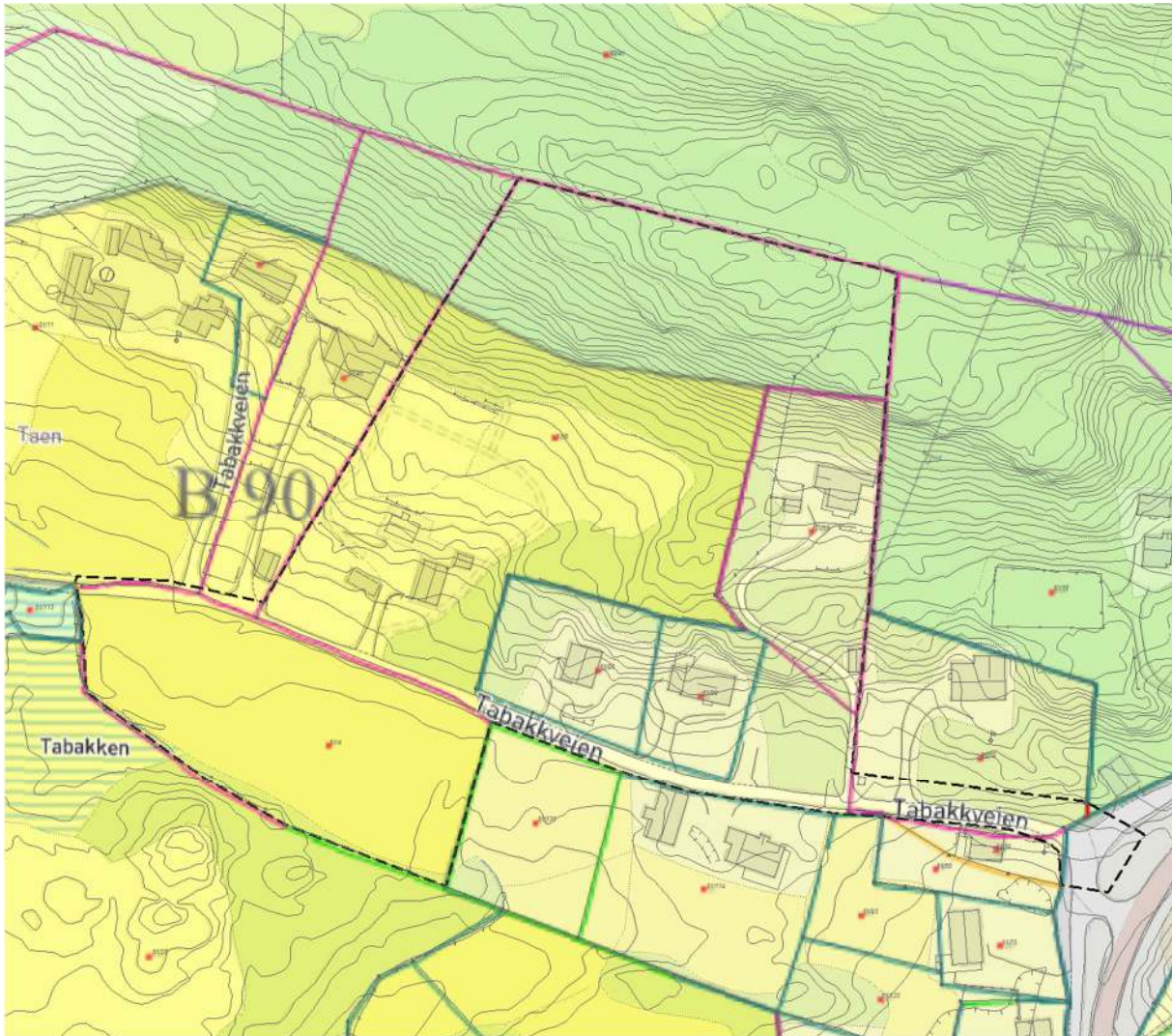
I fylkesplanen for Nordland er det kapittel 8 Arealpolitikk i Nordland som inneholder klare mål for arealpolitikken.

Hvordan planforslaget og tiltakene som denne hjemler forholder seg til fylkesplanens arealpolitikk framkommer senere i denne beskrivelsen.

Kommunale planer

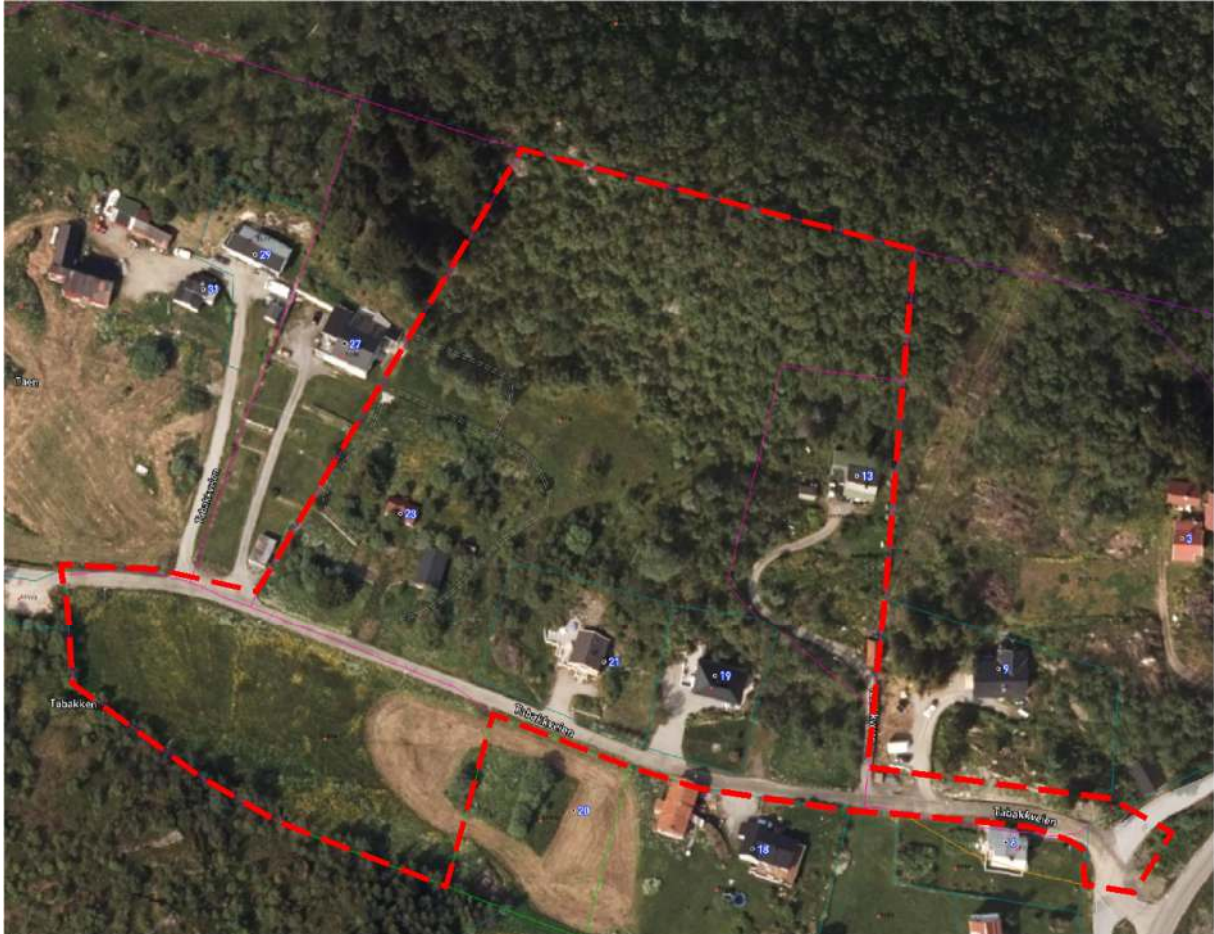
- Kommuneplanens arealdel

Som det framkommer under av kartutsnittet av kommuneplanen er arealene innenfor planområdet avsatt til framtidig bolig (B90), eksisterende bolig, Inf-områder og trafikkarealer. I planforslaget er avgrensning av areal regulert til bolig lik grensen mellom bolig og Inf i kommuneplanen. Planforslaget er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel.



Figur 3 Utsnitt av kommuneplanen

5. Beskrivelse av planområdet



Figur 4 Plangrense med flyfoto

Dagens bruk

Som det framkommer av flyfotoet over så har området en varierende bruk i dag. Arealene sør for Tabakkveien, bnr. 4 har tidligere vært landbruksareal. Store deler av dette arealet har ikke vært brukt som landbruksareal på mange år. Noe areal slås som det framkommer over. Det er tre eksisterende boligtomter innenfor plangrensen. I tillegg til bnr. 8 som også har vært i bruk som bolig. Bygget ble revet for en tid tilbake. Vest for planområdet brukes arealet til boligformål, det samme gjelder for arealene sør og øst. Store deler av den skogkledde nordlige delen er avsatt til Inf og brukes som friområde

Landskap

På nordsiden av Tabakkveien består arealet for det nye boligområdet av en gresskledd, sydvendt helning, ispedd noen flatere partier, og et brattere naturbelte opp mot fjellsiden mot nord. Dette

naturbeltet inneholder en mindre skog av lauvtrær, små koller og berg og større stein i dagen. Det vil ikke berøres av den planlagte boligutbyggingen.

På området syd for Tabakkveien består tomten i hovedsak av en gresskledd slette som i sin helhet vil legges til rette for ny bebyggelse og nye tiltak.

Naturmiljø

Store deler av planområdet har tidligere vært landbruksareal. Tidligere småbruk på Gnr. Bnr. 51/8 er revet og det er svært mange år siden det har vært landbruksdrift med utgangspunkt i denne eiendommen. Deler av arealet på denne eiendom er avmerket som Jordbruksareal i Miljødirektoratets Miljøatlas, men det drives ikke jordbruk her i dag.

Det er ikke registrert arter eller artsforvaltning i Miljødirektoratets naturbase. Det er heller ikke registrert viktige landskapstyper her.

Kulturminner/kulturmiljø

Det er ikke registret kulturminner innenfor området. Det er registrert bygninger innenfor planen som er ligger i SEFRAK-registeret. Som det framkommer under så er det kun på en av registreringene at det fremdeles står et bygg. I planforslaget er dette forutsatt fjernet da bygget kommer i veien for adkomstveien inn til feltet. Det settes krav om å sende inn melding om rivning av bygg med SEFRAK id 1860-0203-010 i bestemmelsene. Det finnes også andre bygninger utenfor planområdet som er i SEFRAK-registeret.



Figur 5 SEFRAK bygninger

Friluftsliv

Det er ikke gjort registreringer som tilsier at området benyttes til friluftsliv. For de som eventuelt tar seg opp på «ryggen» nord for planområdet vil kunne få en fin utsikt over området. Det er etablert stier i forlengelsen av Tabakkveien som strekker seg innover og opp på fjellene rundt Stamsund. Dette planforslaget vil ikke få innvirkninger på disse. Nærområdet, ryggen bak det nye boligfeltet vil muligens bli mer bruk som følge av flere boliger i området.

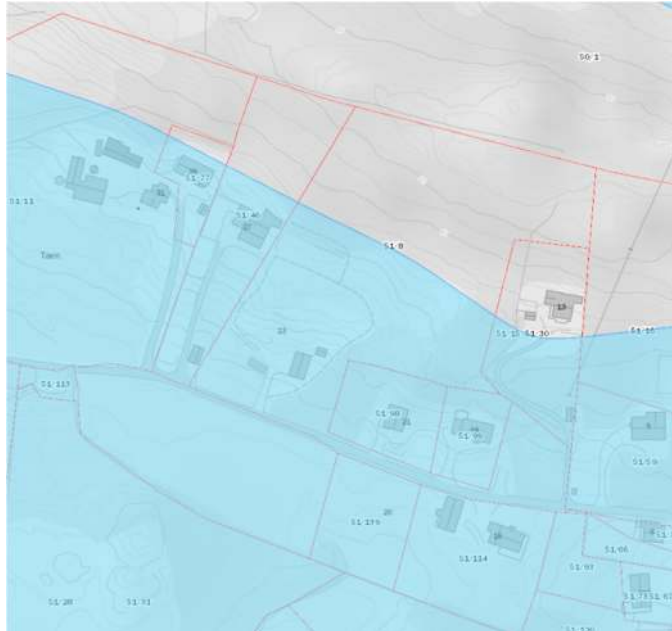
Teknisk infrastruktur

Det er opplyst at løsning for vann og avløp ikke er tilfredsstillende i området. For å løse dette vil det derfor være nødvendig å føre fram vann- og avløpsledninger til området. Nye ledninger planlegges lagt i veikroppen til Tabakkveien. Innenfor planområdet er det satt av areal til vann- og avløpsanlegg slik at nødvendig infrastruktur kan etableres her.

Det er vil også være behov for etablering av trafo i området slik at de nye boligene er sikret strøm. Areal til dette er lagt i samme område som areal til vann- og avløpsanlegg.

Grunnforhold/byggegrunn/områdestabilitet/skred

Store deler av området ligger under marin grense. Dette indikerer at det kan finnes lommer med kvikkleire i området. På området nord for Tabakkveien er det kort ned til fjell, noe som gjør sannsynligheten for dårlig byggegrunn liten. Arealene sør for veien er litt mer usikker. Det settes derfor krav i bestemmelsene om geoteknisk undersøkelse i forbindelse med byggesøknader



Figur 6 Marin grense

6. Planprosess, medvirkning, temavurdering

Planprosess

Planprosessen har fulgt en ordinær planprosess som angitt i plan- og bygningsloven kapittel 5: «Medvirkning i planleggingen».

Medvirkning

Annonsen varslet om planoppstart ble annonsert i Lofotposten 19.10.21. Høringsbrev ble sent ut 15.10.21. Frist for å komme med innspill var satt til 10.11.21. I annonsen var det annonsert møte/befaring på eiendommen. Denne befaringen ble avholdt 02.11.21. Referat fra dette møte legges med som dokumentasjon på medvirkning. Vi har mottatt 6 innspill. Under følger utdrag av disse og våre kommentarer.

Avsender	Utdrag innhold	Våre og tiltakshavers kommentarer
Brit Lie, datert 21.10.21	Jeg snakket med Thomas Trones i sommer (2021); da fortalte han om planene. Jeg ytret da et ønske om at han må se på om det er mulig å legge veien til husene slik at den kan gå videre/forlenges bort til min eiendom. Omtrent der den gamle tennisbanen er. Jeg har en veldig vanskelig vei opp til min hytte og det hadde vært en stor lettelse å få enklere vei	Innspillet tas ikke tilfølg. Eiendommen ligger utenfor planområdet og kan dermed ikke tas med i planen uten ny runde med varsel om planoppstart. Dette ønsker ikke tiltakshaver å gjøre.
NVE, datert 26.10.21	NVEs generelle veiledning Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.	Det er satt krav om geoteknisk vurdering i forbindelse med byggesaker. Området ligger under marin grense noe som gjør at NVE's saksområder blir berørt. Det antas dermed at NVE blir tilskrevet ved offentlig ettersyn.

<p>Nordland fylkeskommune, datert 22.11.21</p>	<p>Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning, og det konkluderes med at planen ikke omfattes av forskriften. NFK ber om at kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften kommer klart fram når saken sendes på høring. Dette særlig siden planområdet strekker seg utover arealet av satt til bolig B90, i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til følgende arealpolitiske retningslinjer:</p> <p>Kap.8.2.By- og tettstedsutvikling b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.</p> <p>q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.</p> <p>kap. 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap f) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for</p>	<p>Det er kun areal avsatt til bolig B90 i kommuneplanen som foreslås regulert til bolig. Dette gjør at planen er i tråd med overordnet plan og skal ikke konsekvensutredes.</p> <p>Det legges opp til en utbygging som skal skje med kvalitet. Det er ikke satt krav om arkitektonisk redegjørelse i bestemmelsene ved innsending av byggesaker. Vi er av den oppfatning at de generelle bestemmelsene i plan- og bygningsloven sikrer at fortetting skjer med kvalitet.</p> <p>Der det lar seg gjøre å etablere uteområdet med universell utforming skal dette gjøres.</p> <p>Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Sefrakregistrert bygg innenfor planen med id</p>
--	---	--

	<p>kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk.</p> <p>g) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional og nasjonal verdi bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging. Der det er utarbeidet regionale kulturminneregistreringer skal disse, sammen med kulturminneloven, legges til grunn for plan- og enkeltsaksbehandling.</p> <p>8.6. Klima og klimatilpasning</p> <p>c) Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima.</p> <p>d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.</p> <p>Kulturminner Referatet fra oppstartsmøtet sier at de SEFRAK-registrerte bygningene er revet. Vi er klar over at bygning med SEFRAK-id: 18600203009 er revet, men ifølge Nordlandsatlas er det fortsatt et SEFRAK-registrert bygg igjen på gnr/bnr 51/8 (SEFRAK-id: 18600203010). Det bør komme fram hvorvidt denne bygningen også er revet eller planlegges revet når planen sendes på høring og offentlig</p>	<p>18600203010 forutsettes revet i forbindelse med utbygging av planområdet. Bygge ligger i foreslått veitrase.</p> <p>Ingen registreringer.</p> <p>Ikke relevant.</p> <p>Utbygging i tråd med kommuneplanen. Denne typen vurderinger må og bør gjøres på kommuneplannivå.</p> <p>Bygget forutsettes revet. Bygget ligger i trase for adkomstvei.</p> <p>Illustrasjoner som viser fjernvirkninger, er utarbeidet og vises i beskrivelsen under «Virkninger av planforslaget».</p>
--	--	---

	<p>ettersyn. Vi gjør oppmerksom på at denne bygningen har en antatt datering mellom 1800-1899 og omfattes dermed av kulturminneloven § 25. Utover dette støtter fylkeskommunen kommunens vurdering om at fjernvirkningen skal synliggjøres i den videre planprosessen.</p> <p>Fv. 817 er direkte berørt, siden krysset mellom Tabakkvegen og g/s-vegen langs fv. 817 inngår i varslet planområde. Når det reguleres et større boligområde, er vi spesielt opptatt av at det tilrettelegges for myke trafikanter mellom viktige målpunkt som hjem og skole og til fritidsaktiviteter. Det bør tilrettelegges slik at skolebarn kan gå og sykle til skolen og fritidsaktiviteter på en trafiksikker veg.</p> <p>Trafikkavvikling inn/ut av Tabakkvegen er utfordrende. Bilene må kjøre over og langs g/s-vegen på en kort strekning. Når boligfeltet er ferdig utbygd, vil biltrafikken bli vesentlig større enn i dag og risiko for uhell i dette området øker. Det må planlegges slik at siktforholdene mot nordøst langs g/s-vegen blir best mulig. Her vil syklister komme i god fart i nedoverbakke og de må ha mulighet til å se når biler kjører ut av Tabakkvegen for å kunne stoppe. Mot sør er sikten tilfredsstillende. Forsterket belysning og skilting/oppmerking kan bli nødvendig. Vi oppfordrer også til at kommunen stiller rekkefølgekrav om bygging av fortau langs Tabakkvegen, slik at skolebarn har eget areal å ferdes på fram til g/s-vegen.</p>	<p>Frisiktsoner og linjer reguleres inn i planen.</p> <p>Det tas ikke med areal til fortau langs Tabakkveien.</p>
<p>Sametinget, datert 18.10.21</p>	<p>Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det aktuelle området hvor tiltak planlegges.</p>	<p>Sametinget vil bli tilskrevet i forbindelse med offentlig ettersyn. Sametinget vil da få anledning til å uttale seg til et</p>

	<p>Imidlertid kan sannsynligheten for konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner kunne legge føringer på omfanget av tiltaket innenfor det navngitte området. Lokaliseringen av tiltaket, tiltakets konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø, eventuelle adkomstveier og andre typer markeringer må i alle tilfeller avklares med kulturminnemyndighetene. Finner en det sannsynlig at det kan være automatisk fredete samiske kulturminner og kulturmiljøer som hittil ikke er påvist i det aktuelle tiltaksområdet, må Sametinget vurdere en befaring før endelig uttalelse kan gis.</p> <p>Dette innebærer at Sametinget i stor grad må ha nøyaktig kartfestinger over tiltaks lokalisering og utforming. En mer nøyaktig kartfesting av tiltak og dets lokalisering (-er), først og fremst i form av best mulig kartmateriale men også i form av opplysninger om tilstøtende tiltak, vil i de fleste tilfeller også føre til at planlagte tiltak kan gjennomføres samtidig som en sikrer seg at kulturminners og –miljøers vern og historiske, kulturelle og identitetsmessige verdier blir ivaretatt.</p> <p>Sametinget vil derfor avvente vår endelige uttalelse inntil utarbeidelse av kart- og planmateriale med mer spesifikk angivelse av tiltakets art foreligger.</p>	<p>planforslag som viser utbygging av boliger og infrastruktur som veier.</p>
<p>Elmea, datert 22.03.22</p>	<p>Elmea har både høy- og lavspenningsanlegg i reguleringsområdet.</p>	<p>Innspillet tas til orientering. Nettstasjonen som planlegges</p>

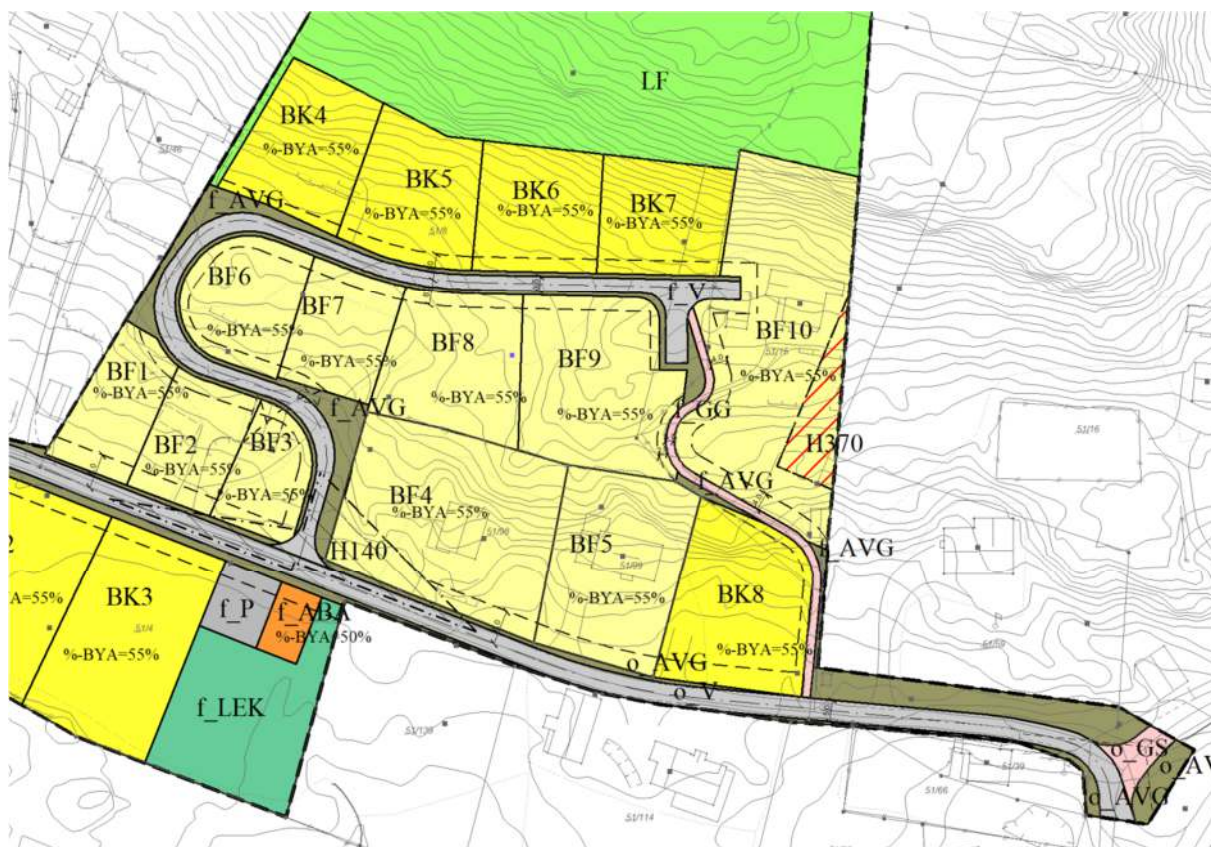
	<p>Vi ser at det blir behov for endinger av eksisterende nett samt at det må etableres nytt nett for å forsyne de nye boligene. Når det gjelder høyspenningsnettet, er Elmea i gang med å planlegge ny nettstasjon i området. Denne er tenkt fornyet like ved der eksisterende nettstasjon står i dag. Vi ber om at dere tar kontakt med oss så tidlig som mulig, slik at vi kan ta høyde for det nye feltet i forbindelse med allerede påbegynt planlegging. I den forbindelse må vi vite effektbehovet for det nye boligfeltet. Ut fra dette kan vi utarbeide en foreløpig teknisk løsning og et kostnadsoverslag.</p>	<p>renovert ligger utenfor planområdet.</p>
<p>Statens vegvesen, datert 03.11.21</p>	<p>Statens vegvesens innspill til planforslaget Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormaler og statlige retningslinjer blir ivare tatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i plan og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes hos vegeier. Videre må det tilrettelegges for myke trafikanter og trygg skoleveg.</p>	<p>Planforslaget forholder seg til de føringer og krav som er i veinormaler og statlige retningslinjer.</p> <p>Det er en relativ liten utbygging som det legges opp til. Det reguleres derfor ikke for fortau eller gang og sykkelvei fram til fylkesveien.</p>

Temavurdering

Under følger en gjennomgang av de tema som er omtalt i referatet fra oppstartsmøte som skal vurderes.

Barn og unges interesser - trafiksikkerhet

Nærområdene til planforslaget er lite bebygd, slik at det finnes arealer som kan benyttes til lek og rekreasjon. Innenfor planen reguleres det inn et konkret areal til lek, sør for Tabakkveien. Dette vil være den opparbeidede felles lekeplassen for planområde. I tillegg vil areal foreslått regulert til friluftsmål kunne benyttes til rekreasjon. Dette området tillates ikke opparbeidet som et lekeområde, men kan benyttes som «fri lek». Område regulert til lekeplass (f_LEK) kan benyttes til variert lek både ved bruk av apparater samt ball-lek.



Figur 7 Utsnitt av planforslag

Som det framkommer av planforslaget så reguleres det inn en gangvei fra øverst i feltet og ned til Tabakkveien. Der denne kommer inn på Tabakkveien er det ca 80 meter fram til gang- og sykkelveien. For noen av de som flytter inn i dette boligfeltet vil denne snarveien bli benyttet som gangvei. For de som bor lengst inn i Tabakkveien vil det være ca 280 meter til gang- og sykkelveien. Ved en maksimal utbygging av området vil det kunne bli ca 25 nye boenheter. Dette gir en ÅDT på opp mot 100. Dette er trafikk som fordeler seg over hele døgnet, men med hovedvekt mellom kl 09.00 – kl 23.00. Dette

er en beskjeden trafikkøkning langs veien. Dette gjør at det ikke anes som et behov å legge til rette for fortau eller gang og sykkelvei langs denne.

Funksjonshemmede og eldre sine interesser

Utbyggingen som planlegges nede ved Tabakkveien vil kunne etableres i tråd med funksjonshemmede og eldre interesser. Boligene oppe i feltet har an adkomstvei som vil kunne være utfordrende for denne gruppen.

Universell utforming

Som for funksjonshemmede og eldre. Terreforholdene er det utfordrende å gjøre noe med. Dette gjør at adkomstveien vil få en stigning som er utfordrende med tanke på universell utforming.

Kulturlandskap og kulturminner

Dette er også omtalt tidligere i beskrivelsen. Det er ikke gjort registreringer av kulturminner i området. Nærmeste kulturminne er et som ligger nord for åsryggen og berøres ikke av planforslaget. Dette er et bosettings og aktivitetsområde. I tillegg er det noen SEFRAK-registrerte bygg utenfor planområdet i tillegg til et eksisterende bygg innenfor planen (SEFRAK-id 18600203010), dette bygget forutsettes revet som følge av utbygging av feltet. Det er i tillegg to andre registreringer av bygg. Det ene er revet og det andre er kodet som ruin. Bygge som planlegges revet ligger innenfor areal foreslått regulert til adkomstvei opp i feltet.

Miljøvern faglige vurderinger

Det skal etableres et anlegg for avløpsbehandling innenfor planområdet. Dette anlegget skal håndtere alt avløp fra ny bebyggelse innenfor planen. Dette etableres nede ved Tabakkveien som et felles anlegg.

Samfunnssikkerhet og beredskap

I forbindelse med oppgradering av den kommunale veien vil det kunne bli satt opp gateløys. Dette som en del av trafikksikkerheten.

Området ligger slik til at det ikke er flomfare eller annen rasfare (snø, stein, jord og løsmasse). Området ligger under marin grense, noe som gjør at det kan finnes kvikkleire i området. Det er ikke gjort slike registreringer her tidligere. Det settes krav til geoteknisk vurdering i forbindelse med byggesaker innenfor planen.

Kommunikasjon, vei og veitekniske forhold / trafikksikkerhet

Utbygger har i samråd med kommunen kommet fram til at en kjørebanebredde på 4 meter er tilstrekkelig. I tillegg til 0,5 meter med skulder på hver side. Veien er regulert med en bredde på 5 meter.

Avgrensning av planforslaget er gjort i samarbeid med saksbehandler i Vestvågøy kommune. Ut mot fylkesveien innebærer at det planen avsluttes som vist under. Planforslaget legger dermed ikke opp til å gjøre endringer med kryssutformingen. Kurvaturene i krysset samt bredden på veien gjør at krysset har god framkommelighet for større kjøretøyer. Se figur 8.

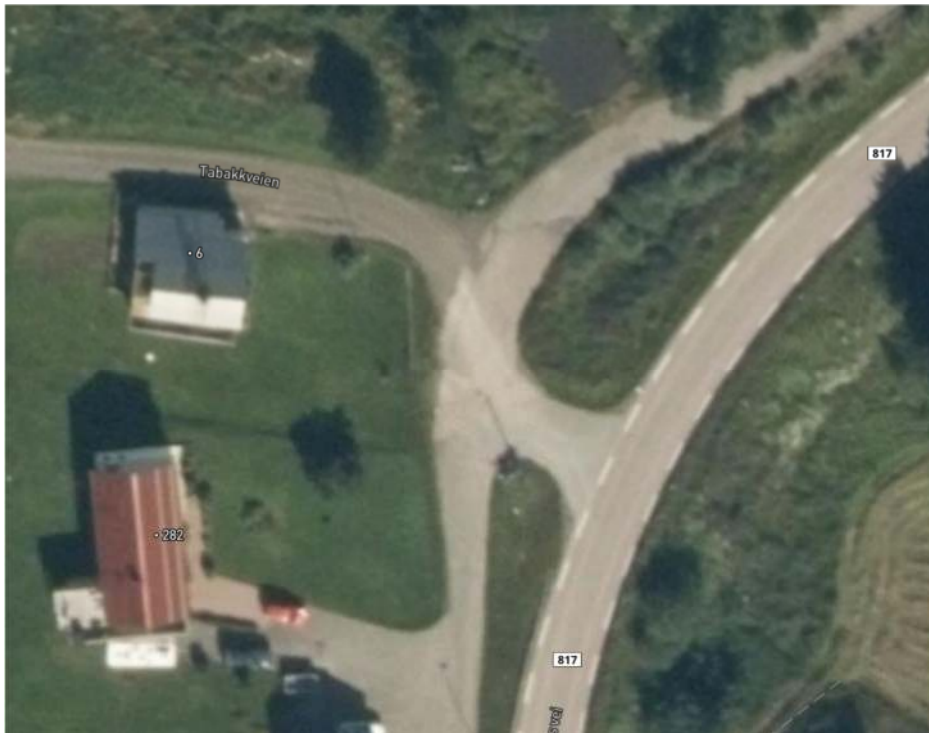
Tabakkveien krysses av en gang- og sykkelvei som går langs fylkesveien (J. M. Johansens vei). En liten del av denne er tatt med i planforslaget. Gang- og sykkelveien er også adkomstvei til eiendommen 51/16 som er registrert som en fritidsbolig. Eiendommen omfattes ikke av planforslaget.

Som det framkommer av figur 9 under så er kryssområde noe utflytende. Om det skal gjøre oppmerking av kjørebanelen slik at denne blir mer framtrødende er noe som kan vurderes. Mest hensiktsmessig vil nok være å markere ytre kjørebanelkant. Dette kan gjøres ved å male opp denne. Det som også framkommer i figuren er at gang- og sykkelveien også benyttes som adkomst til eiendommene 51/67,73 (enebolig) og 51/57 (enebolig). Dette gjør at gang- og sykkelveien sørover må være åpen for biltrafikk.

Vi kan ikke se at trafikken fra de nye boligene vil ha noen spesiell innvirkning på fylkesvegen.



Figur 8 Utsnitt av plan ved krysset mot fylkesveien

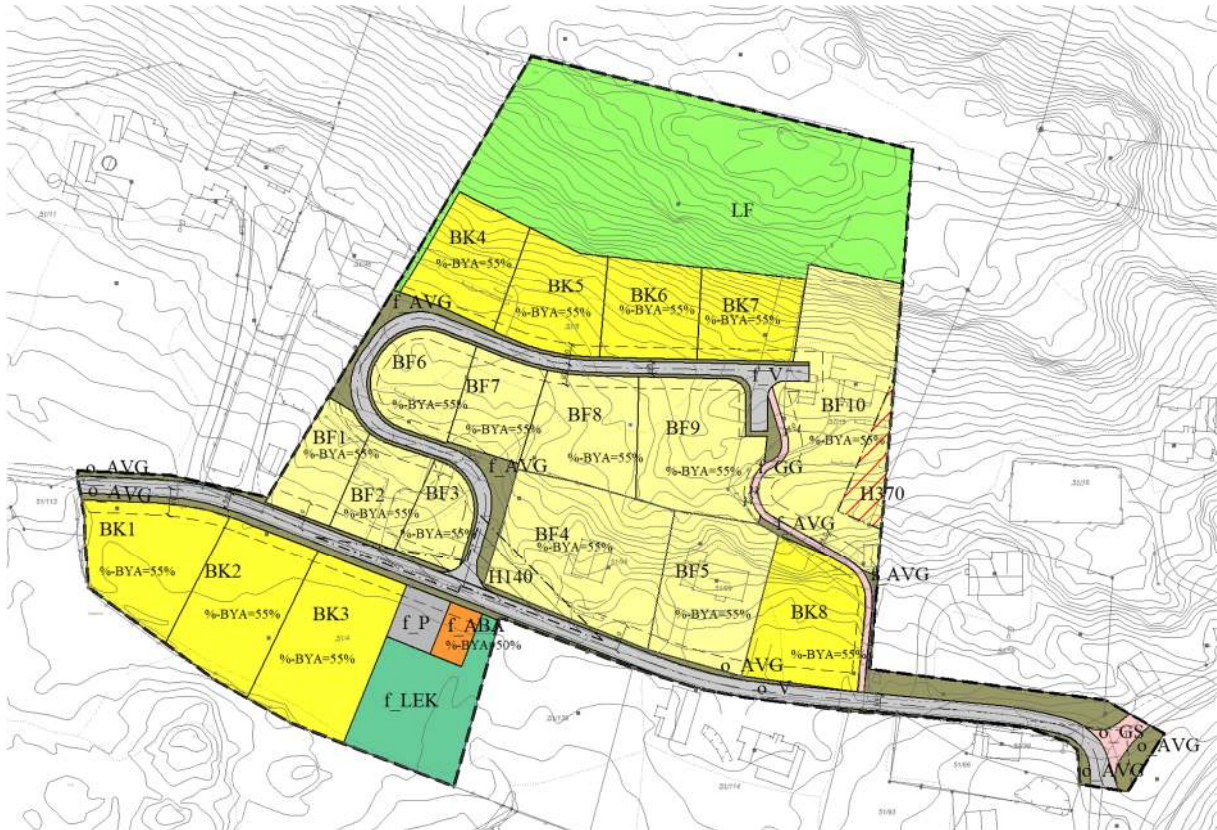


Figur 9 Krysset Tabakkveien og fylkesveien

Kommunaltekniske anlegg

Det må etableres anlegg for vann og avløp i området. Det settes krav om godkjente løsninger for dette før området kan tas i bruk som boligfelt.

7. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 10 Plankart

Planforslaget

Under følger en gjennomgang av de formål som er i planforslaget og beskrivelse av disse.

- Bebyggelse
 - Boligbebyggelse frittstående, BF1 -10
 - Boligbebyggelse konsentrert, BK1 - 8
 - Andre typer bebyggelse og anlegg, ABA
 - Lekeplass, LEK
- Samferdsel
 - Veg, V
 - Gang- og sykkelveg, GS
 - Gangveg, GG
 - Annen veigrunn grøntanlegg, AVG
 - Parkering, P
- Landbruk- natur- og friluftsområder
 - Friluftsmål, LF

- Hensynssoner
 - Faresone
 - Høyspentkabler (H370)
 - Sikringszone
 - Frisikt (H140)

Boligbebyggelse frittstående (BF1 – 10)

Det reguleres inn 10 tomter som det kan føres opp frittstående eneboliger på. Det er 7 nye tomter og 3 eksisterende boligtomter med påstående eneboliger. De eksisterende boligtomtene er BF4, 5 og 10. I tillegg til bolighus kan det også føres opp garasje.

Byggehøyden reguleres slik at maksimal byggehøyde ikke skal overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det er også gitt føringer for at det kan bygges inntil 2 etasjer.

Frittstående garasjer på inntil 50 m² tillates oppført. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

U-grad defineres som % BYA. Denne er i tråd med overordnede føringer og skal ikke overstige 55 %.

Det settes krav om 2 to parkeringsplasser pr boligomt og 2 sykkelplasser.

Tomtene BF1 – 5 har adkomst fra Tabakkveien, o_v. De øvrige tomtene (BF6 – 10) har adkomst via den nye adkomstveien f_v. Endelig plassering av adkomster vil framkomme på situasjonsplaner i forbindelse med byggesak.

Det er regulert inn byggegrenser mot vei.

Formålet er privat.

Områdene som disse tomtene planlegges etablert i er skrånende. Dette gjør at bebyggelsen oppover lia vil få god utsikt.

Boligbebyggelse konsentrert (BK1 – 8)

Det reguleres inn 8 tomter som det kan føres opp «konsentrert småhusbebyggelse» samt frittstående eneboliger. På BK1, 2 og 3 kan det føres opp eneboliger og eller flermannsboliger. Innenfor BK4, 5, 6, 7 og 8 kan det føre opp eneboliger og eller flermannsboliger. Ved bygging av flermannsboliger kan dette gjøres som terrassert bebyggelse. I tillegg til bolighus kan det også føres opp garasje.

Byggehøyden for BK1, 2 og 3 reguleres slik at maksimal byggehøyde ikke skal overstige 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det er også gitt føringer for at det kan bygges inntil 2 etasjer.

Byggehøyden for BK4, 5, 6, 7 og 8, om det bygges eneboliger, reguleres slik at maksimal byggehøyde ikke skal overstige 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det er også gitt føringer for at det kan bygges inntil 3 etasjer. Dersom det bygges flermannsboliger, skal maksimal byggehøyde ikke overstige 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng og inntil 4 etasjer.

Frittstående garasjer på inntil 50 m² tillates oppført. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjene kan også etableres i boligbyggene.

U-grad defineres som % BYA. Denne er i tråd med overordnede føringer og skal ikke overstige 55 %.

Det settes krav om 2 parkeringsplasser pr boligtomt og 2 sykkelplasser ved bygging av eneboliger. Ved etablering av flermannsboliger skal det settes av plass til 2 parkeringsplasser og 2 sykkelplasser pr boenhet.

Tomtene BK1, 2, 3 og 8 har adkomst fra Tabakkveien, o_V. De øvrige tomtene (BK4-7) har adkomst via den nye adkomstveien f_V. Lokalisering av adkomst til de ulike boligtomtene vil framkomme på situasjonsplan innlevert ved byggesøknader.

Det er regulert inn byggegrenser mot vei.

Formålet er privat.

Tomtene BK1, 2 og 3 ligger på et relativt flatt område. Dette gjør disse tomtene godt egnet til boliger med livsløpsstandard. Dette da området vil få universell adkomst fra Tabakkveien. Da tomtene er flat vil også uteoppholdsarealene opparbeides med universell utforming.

Annen type bebyggelse (f_ABA)

Nede ved Tabakkveien er det regulert inn et formål som kan bebygges med trafo, vann- og avløpsanlegg samt nedgravde renovasjonsløsninger.

Byggehøyden for f_ABA reguleres slik at maksimal byggehøyde ikke skal overstige 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

U-grad defineres som % BYA. Denne er i tråd med overordnede føringer og skal ikke overstige 55 %.

Arealet har adkomst fra Tabakkveien, o_V.

Det er regulert inn byggegrense som ligger i en avstand på 8 meter fra senterlinjen på Tabakkveien (o_V).

Formålet er felles for boenhetene innenfor planområdet.

Lekeplass (f_LEK)

Det er regulert inn ett areal til lekeplass, f_LEK innenfor planen.

f_LEK, nede ved veien skal opparbeides med ulike lekeapparater for variert lek for flere aldergrupper er på i overkant av 1,2 daa. Dette gjør at lekeplassen kan også møbleres med en variasjon av lekeapparater. Det vil også kunne være plass til etablering av arealer for ballspill. Området kan også bli en møteplass for beboere i området. Det vil derfor være positivt om det settes opp bord, benker og grill mm her.

Formålet er felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Veg (o_V og f_V)

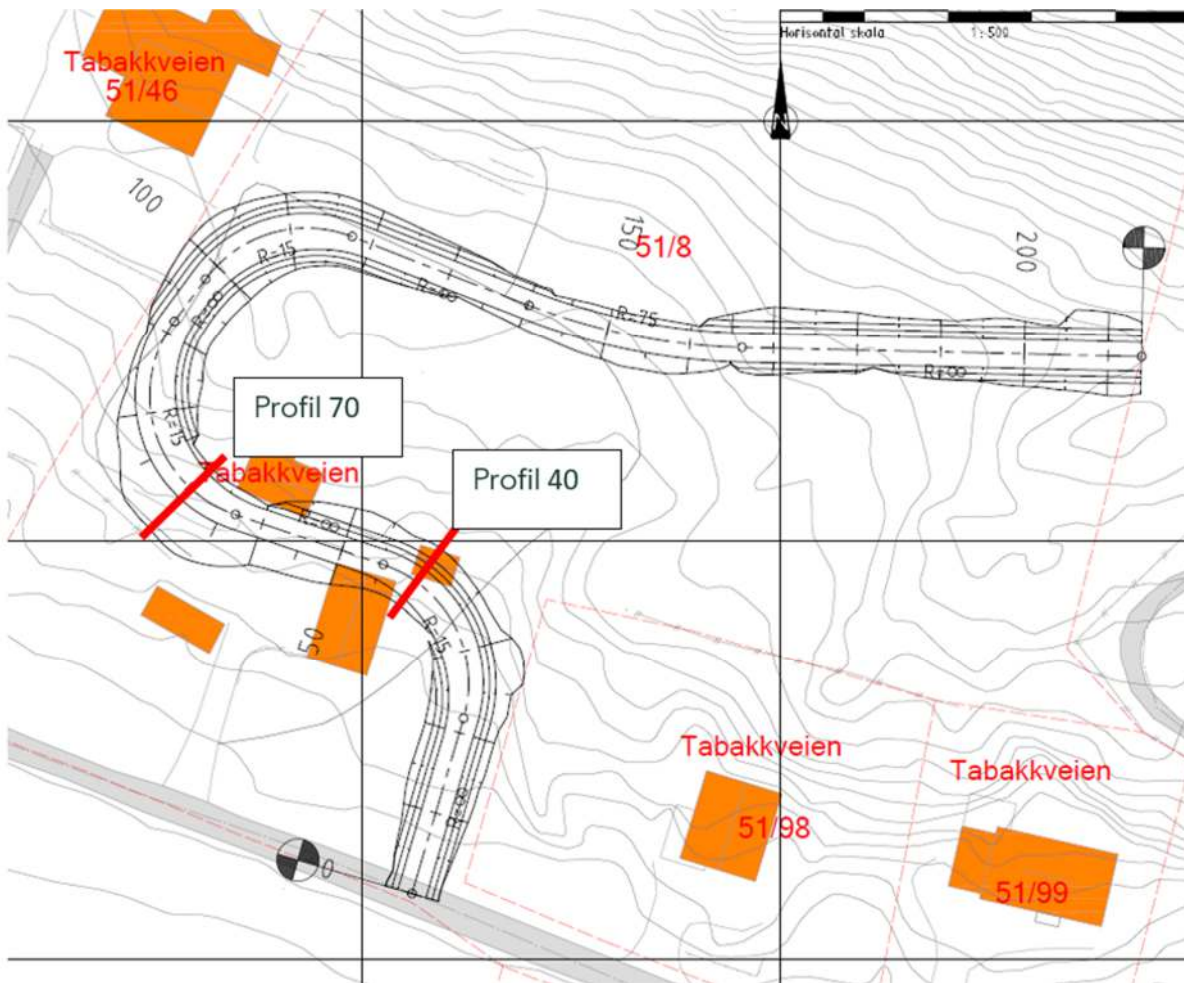
o_V

Tabakkveien går igjennom planområdet. Veien er regulert som en offentlig veg (o_V). Regulert bredde på formålet er 5 meter. Kjørebanelen kan opparbeides med en bredde på 4 meter. Det kan også opparbeides skuldre på 0,5 meter til hver side.

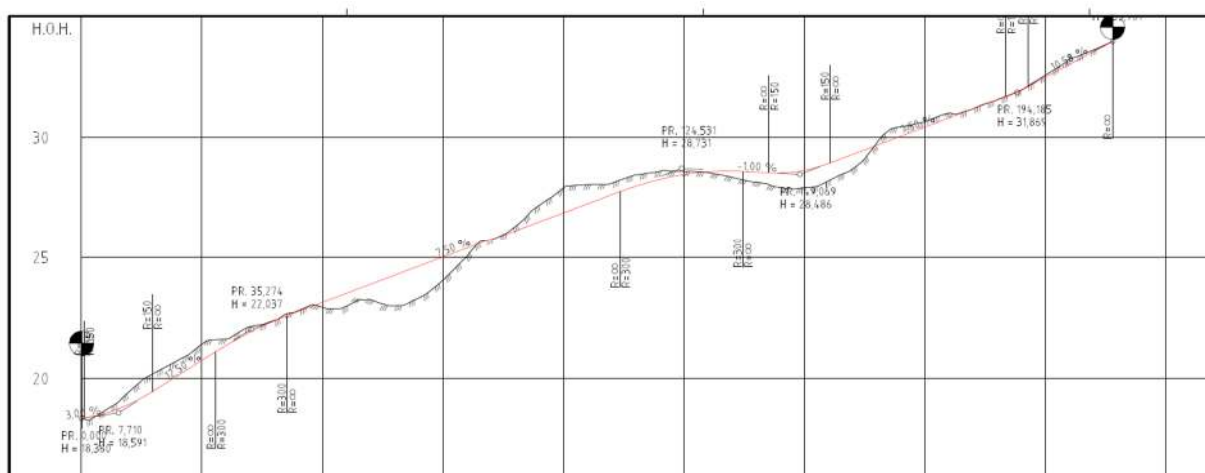
f_V

Dette er den nye adkomstveien som går oppover i boligfeltet. Denne er regulert med en bredde på 3,5. Det er lagt inn breddeutvidelse i kurvene slik at framkommeligheten her blir god. Veien er felles for BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BK4, BK5, BK6 og BK7. Det er disse eiendommene som har drifts og vedlikeholdsansvaret for veien.

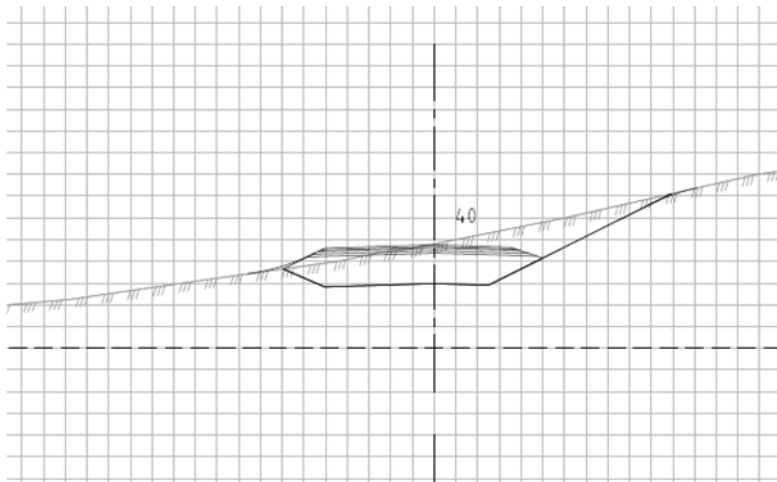
Den delen av boligområdet som ligger nord for Tabakkveien ligger i skrånende terreng. Fra kote 18/19 opp til kote 35. For å få en adkomstvei opp til kote 35 er maksimal stigning 12,5 %. Dette er bakgrunnen for at det etableres felles renovasjon nede ved Tabakkveien. Adkomsten er for utfordrende for renovasjon spesielt vinterstid. Som en felles adkomstvei til boligene er dette en stigning som er akseptabel. Lengdeprofil og tverrprofil er utarbeidet og følger med som eget vedlegg. Veien er ikke prosjektert slik at justeringer kan forekomme i forbindelse med detaljprosjekteringen.



Figur 11 Ny adkomstvei med skjæring og fylling.

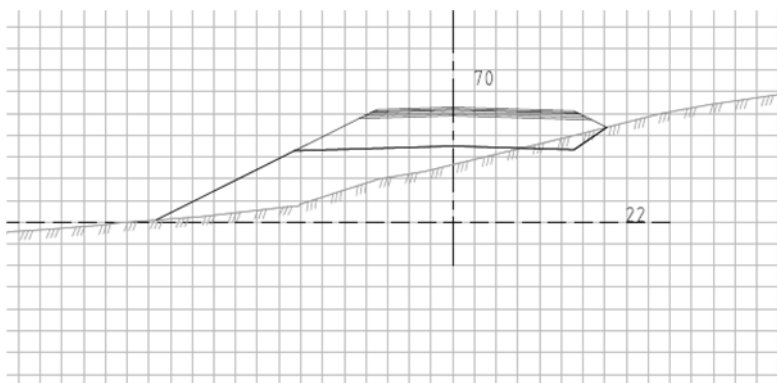


Figur 12 Lengdeprofil ny adkomstvei



Figur 13 Profil 40

Tverrprofilet over er tatt i profil 40. Her vil veien ligge i tosidig skjæring.



Figur 14 Profil 70

Tverrprofilet er tatt i profil 70. Her ligger veien på fylling og noe skjæring.

Slik som planforslaget er utformet vil deler av fyllingsfoten ligge inne på boligtomtene. Vi kan ikke se at det er noe konflikt her. Det vil bli noe skjæring og fyllinger ved bygging av denne. Veitraseen er forsøkt lagt slik at inngrepene bli minst mulig.

Gangveg (f_GG)

Det er regulert inn en felles gangvei (f_GG) fra veis ende på felles adkomst vei f_V og ned til Tabakkveien. Store deler av denne traseen er traseen som i dag er adkomstvei til eiendommen gnr 55 bnr 15. Gangveien er felles for de nye boenhetene innenfor planområdet inklusive BF10.

Gang og sykkelveg (o_GS)

Dette er en del av den offentlige gang- og sykkelveien som går langs fylkesvei 817. Deler av denne ligger innenfor planområdet og reguleres derfor til dette.

Annen veggrunn grøntareal

Annen veggrunn grøntareal er trafikkformål (AVG) mellom kjøreveiene (V) og eiendomsgrensen / planavgrensningen og er benyttet som grøft, fylling/skjæring. Der disse arealene grenser mot den offentlige veien o_V reguleres formålene som et offentlig formål o_AVG. Der arealene ligger opp mot den nye felles adkomstveien reguleres disse arealene som et felles formål f_AVG. Dette gjelder også der arealene ligger opp mot gangveien f_GG. Fellesarealene skal vedlikeholdes og driftes av BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BK4, BK5, BK6 og BK7.

Parkering (f_P)

Dette er en felles parkeringsplass som kan benyttes av alle boenhetene innenfor planområdet som gjesteparkering med unntak av BF4, 5 og 10. Dersom det viser seg at arealet f_ABA ikke er stort nok til å romme vann- og avløpsanlegg, kan anlegget som er under bakken også etableres på parkeringsplassen. Det vil være plass til 6 parkeringsplasser innenfor formålet.

Friluftsmål (LF)

Arealene lengst nord i planen reguleres til friluftsmål. Området kan benyttes av allmennheten og skal ikke privatiseres.

Faresone Høyspentkabler (H370)

Det kommer et luftspenn med høyspentkabler inn i planområdet. Det er regulert inn en faresone som er 10 meter fra senter trase. I denne sonen er det ikke tillat å føre opp bygningsmasser.

Hensynssoner Frisikt (H140)

Denne er regulert inn i tråd med veinormalene. I frisiktsoner mot vei tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå.

8. Virkninger av planforslaget

Vi er av den formening av etablering av dette boligfeltet vil være positivt for Stamsund. Nye innbyggere vil være med på å sikre de tilbud som er i Stamsund i dag.

Dersom det kun etableres eneboliger innenfor planen, vil det kunne bygges 15 nye boliger. I planen åpnes det for at det på enkelte tomter kan bygges flermannsboliger. Dersom det føres opp flermannsboliger på de aktuelle tomtene vil området kunne huse opp mot 20 – 25 nye boenheter.

Store deler av planområdet ligger under en åsrygg. Høyden på åsryggen ligger på mellom 53 til 58 moh. De byggehøyder som er oppgitt medfører at antatt høyeste bygg vil kunne strekke seg opp til kote 47. Dette gjør at ingen bygg vil strekke seg over bakenforliggende åsrygg.

Tabakkveien vil bli noe mer trafikkert enn i dag. Selv om økningen vil stor, er det vil den totale trafikk mengden være under 150 i ÅDT. Dette er trafikk som følge av de nye tomtene og trafikk fra dagens bebyggelse. Dagens vei tåler denne trafikkmengden. Det er kort vei ned til gang- og sykkelvei som myke trafikanter benytter inn til Stamsund.

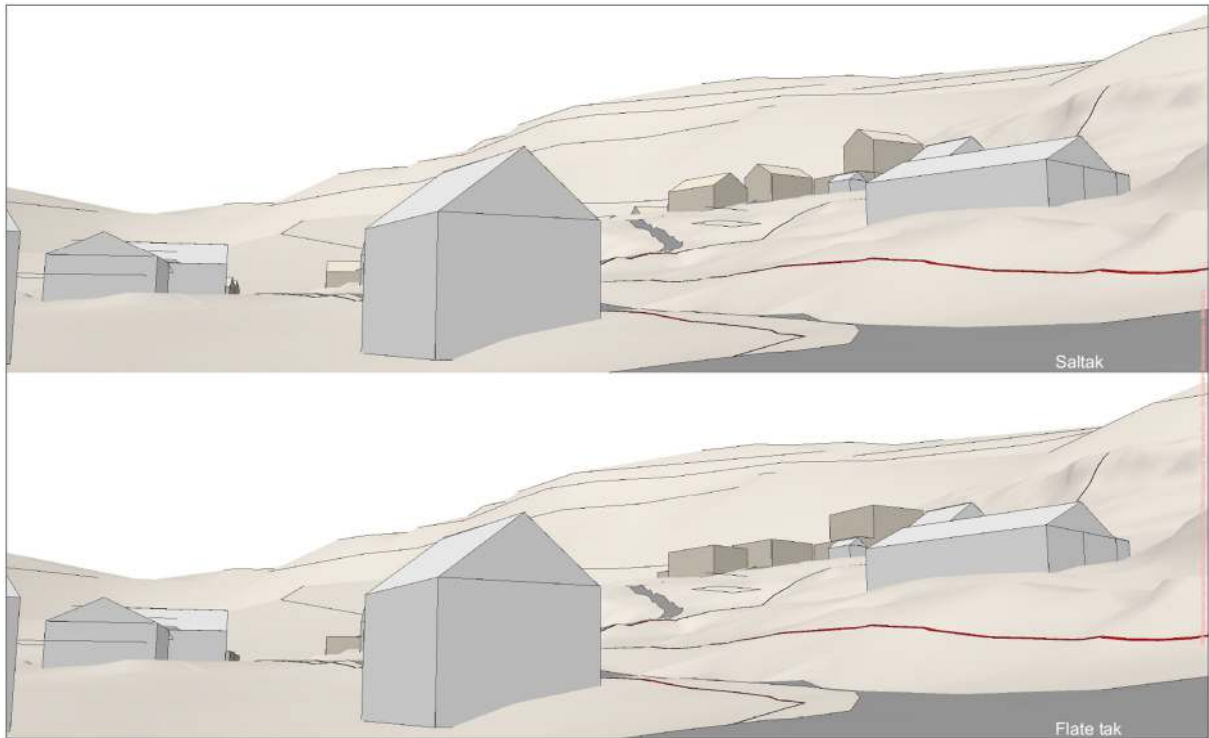
Etablering av nye vann og avløpsledninger fra fylkesveien og til planområdet gjør det mulig for de eksisterende boligene å koble seg på et nytt anlegg. Dette vil være med på å sikre et bedre kommunalt tilbud på vann og avløp også for naboene.



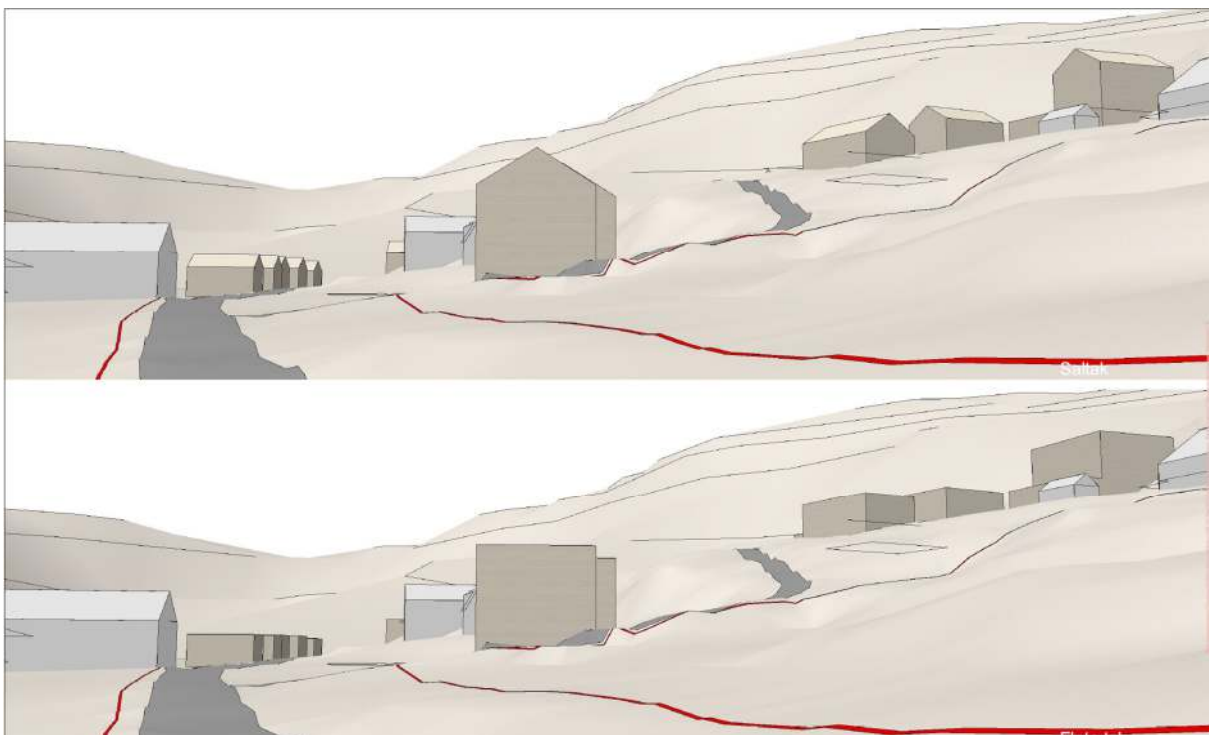
Figur 15 Kart som viser standpunkt for illustrasjoner

For å visualisere hvordan ny bygningsmasse vil framstå sett fra ulike ståsted har vi utarbeidet illustrasjoner som viser dett. Kartet over viser hvor de ulike illustrasjonene som vises under er tatt.

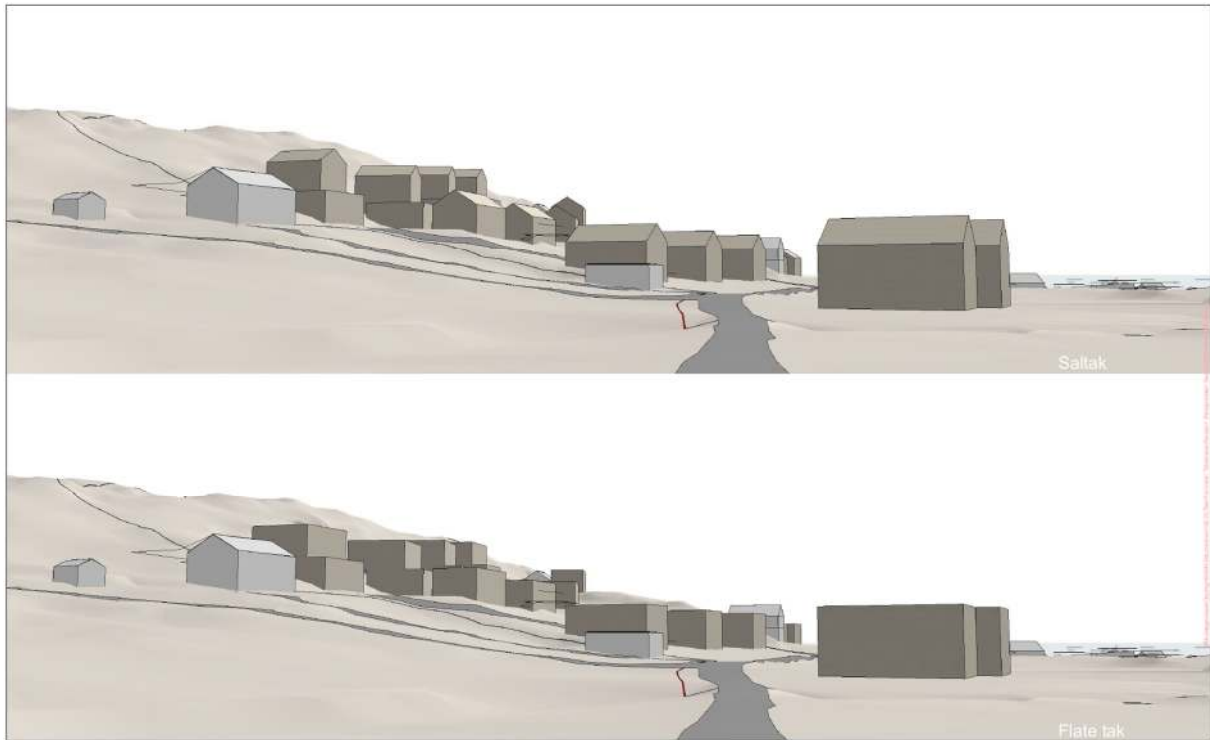
Ny bygningsmasse er vist i mørk farge, og vises med saltak og flate tak.



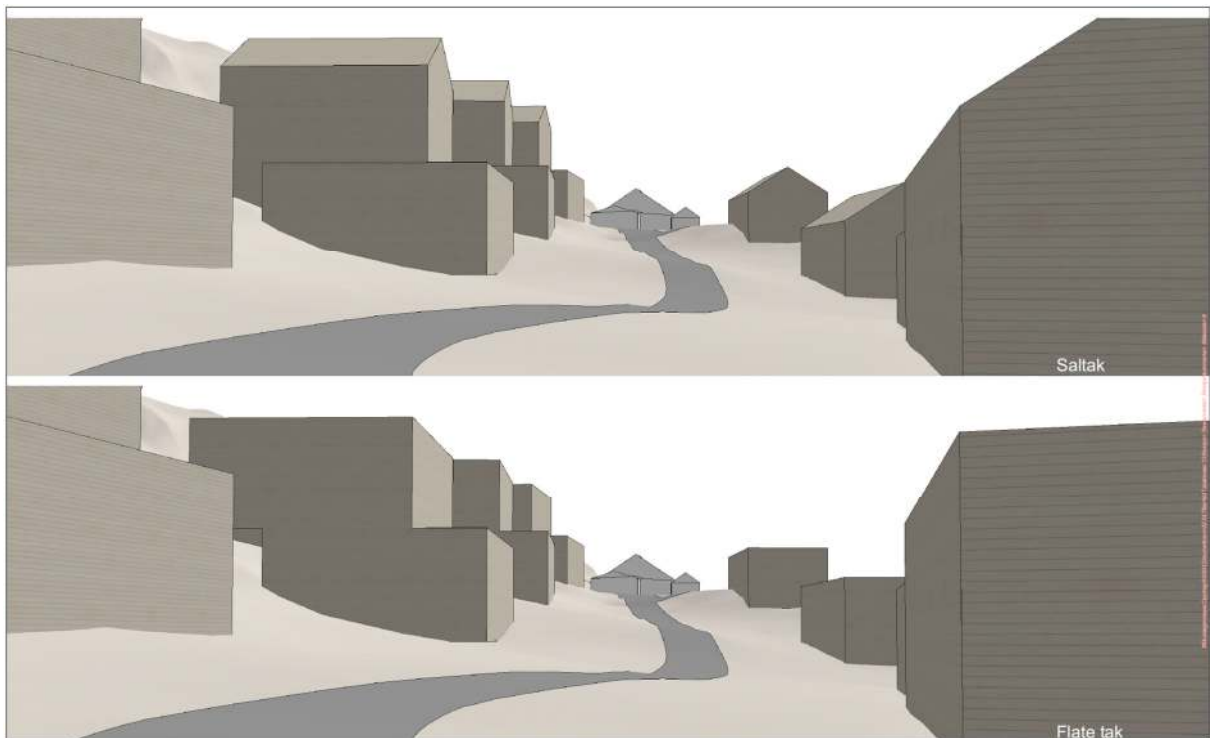
Figur 16 01 Illustrasjon fra krysset inn til Takbakkveien



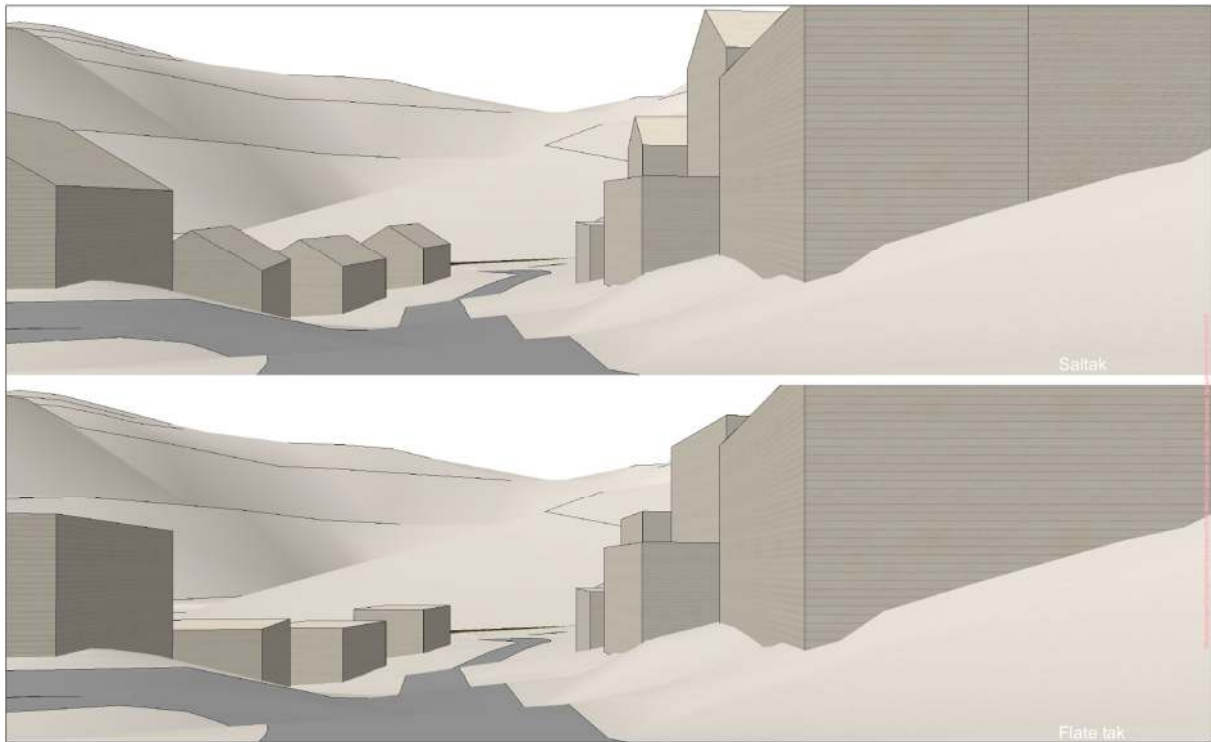
Figur 17 02 Illustrasjon fra Tabakkveien 6



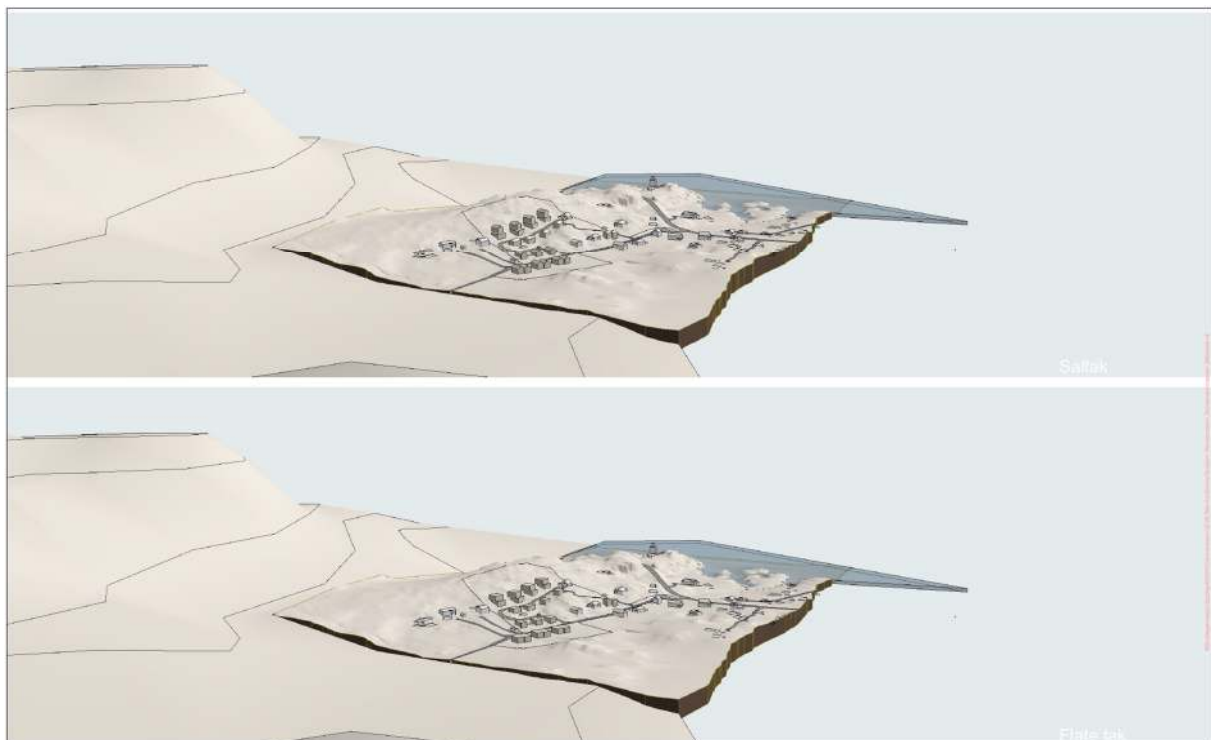
Figur 18 03 Illustrasjon fra innerst i Tabakkveien



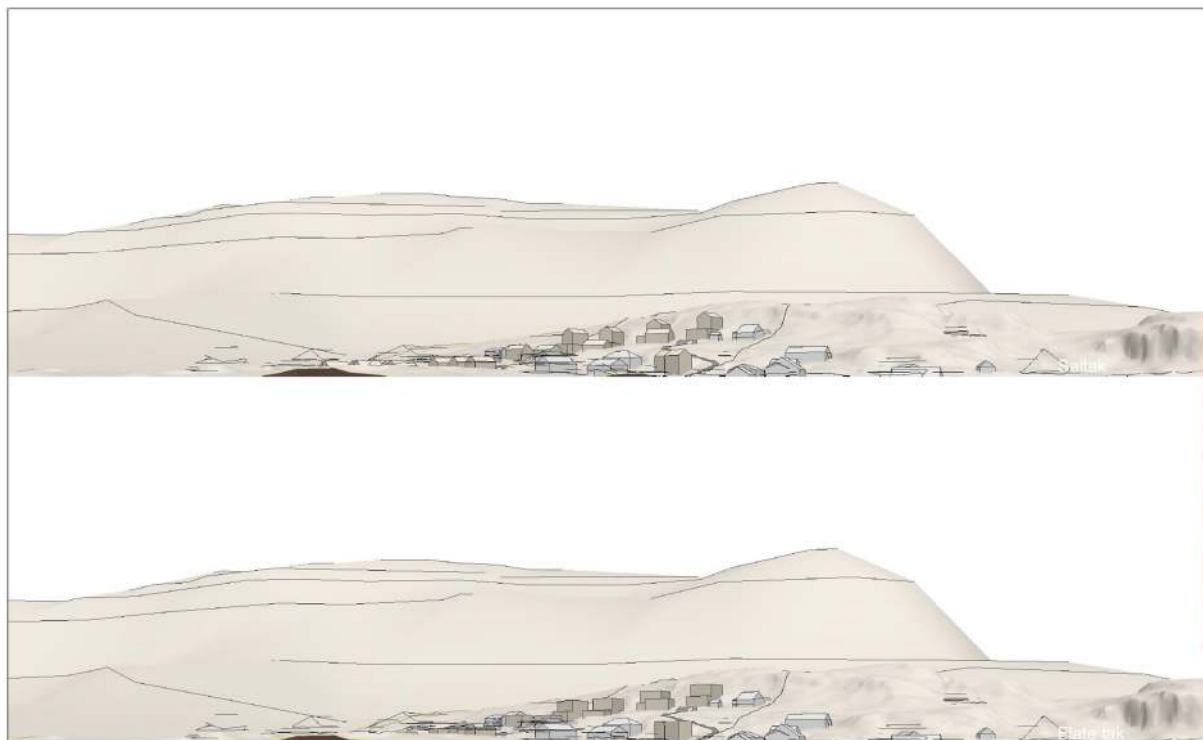
Figur 19 04 Illustrasjon mot Tabakkveien 13



Figur 20 05 Illustrasjon fra Tabakkveien 13



Figur 21 06 Illustrasjon sett fra Ørntuva



Figur 22 07 Illustrasjon fra Myrlandsveien 7

Illustrasjonene over viser bebyggelse med maksimal byggehøyde. I tillegg til åsen rett bak område har vi også tatt inn de større omkringliggende terrengformasjonene. Dette er gjort for å få en mer helhetlig situasjon. Vi er av den oppfatning at området tåler denne bygningsstrukturen (høyder). Intensjonen er at de nye boligene skal tilpasses terrenget i størst mulig grad.